

Titel:

Eilentscheidung zugunsten von Nachbarn wegen möglicher Unbestimmtheit von Bauvorlagen

Normenketten:

BayBO Art. 6 Abs. 9

VwGO § 80 Abs. 5, § 146 Abs. 4

BauVorlV § 7 Abs. 3 Nr. 10, Nr. 11, Nr. 13, § 8 Abs. 2 Nr. 2

Leitsatz:

Ein Anbau, der nach der aus den Bauplänen ersichtlichen bautechnischen Ausführung unselbständiger Teil eines Hauptgebäudes ist und mit diesem über eine gemeinsame Haustechnik verfügt, ist auch dann, wenn er ansonsten mittels eigenem Zugang selbständig benutzbar wäre, nicht ohne weiteres ein eigenständiges Gebäude. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Änderung der Bauvorlagen nach Nachbarunterschrift, Erdgeschossiger Anbau (Hauswirtschaftsraum) als selbständig benutzbares Gebäude, Bestimmung oder Eignung als Aufenthaltsraum, Eilrechtsschutz, aufschiebende Wirkung, Drittschutz, Baugenehmigung, Bauvorlage, nachträgliche Bauplanänderung, Gebäude, Anbau, Abstandsflächenplan, Nachbarunterschrift, Hauswirtschaftsraum, Aufenthaltsraum

Vorinstanz:

VG Ansbach, Beschluss vom 22.01.2020 – AN 3 S 20.92

Fundstellen:

BayVBI 2020, 561

LSK 2020, 9652

BeckRS 2020, 9652

Tenor

I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Die Beigeladenen haben die Kosten des Beschwerdeverfahrens als Gesamtschuldner zu tragen.

III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 3.750,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich als Nachbarin gegen die den Beigeladenen vom Landratsamt mit Bescheid vom 6. August 2019 erteilte Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. ... Gemarkung ... Die Antragstellerin ist Eigentümerin des nördlich davon gelegenen Grundstücks FINr. ... derselben Gemarkung, welches mit einer Doppelhaushälfte sowie zur östlichen Grundstücksgrenze hin mit zwei Garagen bebaut ist.

2

Gegen die Baugenehmigung vom 6. August 2019 erhob die Antragstellerin Klage (Az. AN 3 K 19.002243), über die noch nicht entschieden ist. Auf ihren Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes hin, ordnete das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 22. Januar 2020 die aufschiebende Wirkung ihrer Klage an. Zur Begründung führte es im Wesentlichen aus, dass der Antrag zulässig und die Antragstellerin insbesondere antragsbefugt sei, da sich die Nachbarunterschriften der Antragstellerin zwar auf den Plänen befunden hätten, die mit dem im Dezember 2018 eingereichten Bauantrag vorgelegt worden seien, der von der Antragstellerin unterschriebene Abstandsflächenplan und der ebenfalls mit Nachbarunterschriften versehene Grundrissplan Erdgeschoss seien jedoch vom Landratsamt ungültig gestempelt worden und die nachgereichten Bauvorlagen, die der streitgegenständlichen Baugenehmigung zugrunde lägen, trügen

keine Nachbarunterschriften. Der Antrag sei auch begründet, weil wegen fehlender Zustellung an die Antragstellerin nicht von einem Klagefristversäumnis, somit von der Zulässigkeit der Klage auszugehen sei, und sich die Antragstellerin im Hauptsacheverfahren voraussichtlich auf eine ihre drittschützenden Rechte berührende Unbestimmtheit der streitgegenständlichen Baugenehmigung berufen könne. Vorliegend sei dem mit dem Lageplan gesondert eingereichten Abstandsflächenplan zu entnehmen, dass ein als „Hauswirtschaftsraum“ bezeichneter grenzständig geplanter erdgeschossiger Gebäudeteil keine Abstandsflächen zum nördlich anschließenden Grundstück der Antragstellerin auslöse. Ob dies im Hinblick auf Art. 6 Abs. 9 BayBO zutreffe, sei fraglich und bedürfe einer Konkretisierung der Angabe „Hauswirtschaftsraum“ mittels entsprechend detaillierter Nutzungsangaben. Überdies erscheine die Privilegierung fraglich, nachdem der betreffende Raum ausschließlich vom Wohn-, Ess- und Küchenraum aus betretbar sei.

3

Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Beigeladenen. Sie bringen vor, dass es sich bei dem „Hauswirtschaftsraum“ schon begrifflich nicht um einen Aufenthaltsraum handele, sondern dieser nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen zur Verrichtung bestimmter Arbeiten und der Lagerung von Dingen, die im Alltag nicht benötigt werden, diene. Durch die bauliche Verbindung mit anderen Gebäuden oder Anlagen werde dessen funktionale Selbständigkeit nicht zwangsläufig in Frage gestellt. Insbesondere gingen von dem betreffenden Gebäudeteil, der keine Fenster oder Öffnungen zum Grundstück der Antragsteller hin aufweise und dessen Dachfläche nicht genutzt werden solle, keine unzumutbar beeinträchtigenden Wirkungen aus, zumal er durch die Hecke der Antragstellerin verdeckt werde und keinen zusätzlichen Schatten werfe. Aus den von der Antragstellerin unterzeichneten Plänen, die, abgesehen von klarstellenden Ergänzungen oder Angaben ohne abstandsflächenrechtliche Relevanz, mit den von der Baugenehmigungsbehörde nachträglich geforderten und eingereichten Plänen identisch gewesen seien, hätten sich eindeutig die Lage des streitgegenständlichen Anbaus an der Grundstücksgrenze und seine Ausführung ergeben. Jedenfalls sei eine vollständige Baueinstellung nicht gerechtfertigt, da kein unauflöslicher funktioneller Zusammenhang des Anbaus mit dem Hauptgebäude bestehe. Es könne außerdem auch nachträglich an Stelle eines Fensters eine Außentür eingebaut werden.

4

Die Beigeladenen beantragen,

5

den Beschluss des Verwaltungsgerichts vom 22. Januar 2020 aufzuheben und die von der Antragstellerin beantragte Herstellung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage vom 13. November 2019 zurückzuweisen.

6

Die Antragstellerin beantragt,

7

die Beschwerde als unzulässig zu verwerfen,

8

hilfsweise,

9

die Beschwerde zurückzuweisen.

10

Die Beschwerde sei bereits unzulässig, da dem Darlegungsgebot nicht genügt sei. Sie sei auch unbegründet, weil es sich bei dem Anbau schon nicht um ein selbständig benutzbares Gebäude, jedenfalls aber um einen Aufenthaltsraum handele, der zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen geeignet sei. Auf die Zweckbestimmung als Hauswirtschaftsraum komme es nicht einmal an. Eine teilweise Anordnung der aufschiebenden Wirkung komme mangels Teilbarkeit der Baugenehmigung, die den Gegenstand der Beurteilung bilde, nicht in Betracht.

11

Der Antragsgegner stellt keinen Antrag, hält die Beschwerde aber für begründet.

12

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der vorgelegten Gerichts- und Behördenakten verwiesen.

II.

13

Die zulässige Beschwerde bleibt in der Sache ohne Erfolg. Die allein zu prüfenden Beschwerdegründe (vgl. § 146 Abs. 4 Satz 3 und 6 VwGO) rechtfertigen keine Abänderung des verwaltungsgerichtlichen Beschlusses. Das Verwaltungsgericht hat dem Antrag der Antragstellerin, die aufschiebende Wirkung ihrer Klage gegen die Baugenehmigung vom 6. August 2019 anzuordnen, zu Recht stattgegeben, weil diese Genehmigung bei summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage, wie sie das Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes kennzeichnet, möglicherweise gegen nachbarschützende Rechtsvorschriften verstößt, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind.

14

1. Soweit die Beigeladenen im Beschwerdeverfahren vorbringen, die von der Antragstellerin unterschriebenen Pläne seien mit den nachgereichten Plänen, die Gegenstand der Baugenehmigung wurden, quasi identisch, kann dem nicht gefolgt werden. Hieraus kann nicht die Unzulässigkeit des Antrags der Antragsteller nach § 80 Abs. 5 VwGO, ebenso wenig die Unbegründetheit des Antrags abgeleitet werden, weil angenommen werden könnte, dass die Antragstellerin dem Bauvorhaben vorbehaltlos und ohne rechtzeitig wiederrufen zu haben, wirksam zugestimmt hätte (vgl. Art. 66 Abs. 1 Satz 2 BayBO; BayVGh, B.v. 16.5.2007 - 1 ZB 06.1180 - juris Rn. 13; Entscheidung des Großen Senats vom 3.11.2005 - 2 BV 04.1756 - juris; Dirnberger in Simon/Busse, BayBO, Stand Dezember 2019, Art. 66 Rn. 160).

15

Die Antragstellerin hat den mit dem Bauantrag eingereichten Lageplan sowie die seinerzeit ebenfalls vorgelegten Bauzeichnungen (Abstandsflächenplan, Grundrissplan Erdgeschoss, Ansichten Nord und West, Ansichten Süd und Ost, Grundrisse Obergeschoss und Schnitt) zwar ursprünglich alle unterschrieben. Allerdings sind der Abstandsflächenplan sowie die Pläne Grundriss Erdgeschoss und Grundriss Obergeschoss, Schnitt nachträglich geändert worden und das Bauvorhaben ist mit diesen geänderten Plänen, beim Landratsamt eingegangen am 22. Juli 2019, ohne weitere Unterschriftsleistung der Antragstellerin, genehmigt worden, während die ursprünglichen unterschriebenen Pläne, die am 21. März 2019 beim Landratsamt eingegangen waren, von diesem als ungültig gekennzeichnet worden sind. Um eine rechtswirksame Zustimmung der Antragstellerin weiterhin annehmen zu können, müssten die mit Nachbarunterschrift versehenen Bauvorlagen jedoch mit der erteilten Baugenehmigung übereinstimmen, d.h. die Bauvorlagen müssen so genehmigt worden sein, wie sie dem Nachbarn zur Unterschrift vorgelegt worden waren (vgl. BayVGh, B.v. 13.2.2014 - 9 CS 13.2143 - juris Rn. 16 m.w.N.).

16

Dies ist hier nicht der Fall und die Bauaufsichtsbehörde durfte auch nicht annehmen, die Änderungen an den Bauvorlagen seien nur geringfügig, sodass sie durch die Unterschriften gedeckt seien bzw. die Belange der Antragstellerin unberührt ließen (vgl. BayVGh, B.v. 17.8.2001 - 20 ZS 01.2025 - juris Rn. 6; Dirnberger in Simon/Busse, BayBO, Art. 66 Rn. 114; Edenharter in BeckOK BauordnungsR Bayern, BayBO, Stand November 2019, Art. 66 Rn. 46; König in Schwarzer/König, 4. Aufl. 2012, BayBO Art. 66 Rn. 19). Vielmehr können der Antragstellerin ihre einmal geleisteten Unterschriften nicht entgegengehalten werden; sie wäre erneut zu beteiligen gewesen. Die auf Aufforderung des Landratsamts mit E-Mail vom 8. Juli 2019 eingereichten geänderten Pläne (Abstandsflächenplan sowie Grundriss Erdgeschoss und Grundriss Obergeschoss, Schnitt) unterscheiden sich von den betreffenden ursprünglichen Plänen u.a. dadurch, dass sie nunmehr das natürliche und das geplante Gelände an der Gebäudekante, die Höhenkoten des Schnittpunkts der Außenwand mit der oberen Dachhaut und der Giebelspitze enthalten sowie im Hinblick auf das 16 m-Privileg nach Art. 6 Abs. 6 BayBO auch die Darstellung der Abstandsflächen zum Grundstück der Antragstellerin hin korrigiert wurden. Es handelt sich dabei um Änderungen der Bauvorlagen, die geeignet sind, die Abstandsflächenfrage in Bezug auf das Grundstück der Nachbarin neu aufzuwerfen. Abgesehen davon, dass auch die Wandhöhen des Hauptgebäudes in den nachgereichten Schnittzeichnungen 2 cm höher als bisher dargestellt werden, hätte die Bauaufsichtsbehörde im vorliegenden Einzelfall berücksichtigen müssen, dass dem für die Bemessung der Tiefe der Abstandsfläche in den ursprünglichen Plänen nicht eindeutig ablesbaren Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut besondere Bedeutung für die Reichweite der nachbarlichen

Zustimmung zukommt. Erst mit den geänderten Plänen ist die Höhenlage der Geländeoberfläche und somit die konkrete Höhenentwicklung des Baukörpers sowie damit die potentielle nachbarliche Beeinträchtigung, auch im Hinblick auf die Einhaltung der erforderlichen Abstandsfläche nach Art. 6 Abs. 6 BayBO (16 m-Privileg) bzw. der Mindestdiefe der Abstandsfläche gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zuverlässig zu ersehen (vgl. § 7 Abs. 3 Nr. 10, 11 und 13, § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauVorlV; Dhom/Franz/Rauscher in Simon/Busse, BayBO, Stand Dezember 2019, Art. 6 Rn. 208; Dirnberger in Simon/Busse, a.a.O., Art. 6 Rn. 112). Demgegenüber lassen die ursprünglichen Pläne das genaue Ausmaß der Höhenentwicklung des beabsichtigten Gebäudes und die Auswirkungen auf das Anwesen der Antragstellerin nicht mit der für eine wirksame Nachbarzustimmung im Sinne von Art. 6 Abs. 1 BayBO erforderlichen inhaltlichen Bestimmtheit erkennen (vgl. BayVGh, B.v. 26.7.2004 - 2 ZB 03.3072 - juris Rn. 2).

17

2. Auch das Beschwerdevorbringen zur abstandsflächenrechtlichen Einordnung des als Hauswirtschaftsraum bezeichneten, an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück der Antragstellerin hin geplanten Anbaus führt nicht zu einer von der des Verwaltungsgerichts abweichenden Beurteilung der Erfolgsaussichten der Klage.

18

Unabhängig von der Bezeichnung des betreffenden an das Hauptgebäude angebauten und nur über den Wohn- bzw. Essbereich erreichbaren Raums im Erdgeschoss, ist für diesen schon erheblich in Zweifel zu ziehen, dass es sich bei ihm im Hinblick auf die Regelung in Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO um ein Gebäude, nämlich eine selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlage, die von Menschen betreten werden kann (Art. 2 Abs. 2 BayBO), handelt. Zur selbstständigen Benutzbarkeit gehört insbesondere der eigene Zugang (vgl. Spannowsky in BeckOK BauordnungsR Bayern, BayBO, Stand November 2019, Art. 2 Rn. 17; Jäde in Praxiskommentar Bayern F-3, BayBO, Stand August 2013, Art. 2 Anm. 3.1); er reicht aber für die Annahme eines Gebäudes nicht aus (BayVGh, B.v. 3.4.2014 - 1 ZB 13.2536 - juris Rn. 9). Es ist abzustellen auf die funktionale, auch bautechnische Selbstständigkeit. Ein Anbau, der - wie hier - nach der aus den Bauplänen ersichtlichen bautechnischen Ausführung unselbständiger Teil eines Hauptgebäudes ist und mit diesem über eine gemeinsame Haustechnik verfügt, ist auch dann, wenn er ansonsten mittels eigenem Zugang selbständig benutzbar wäre, nicht ohne weiteres ein eigenständiges Gebäude (Molodovsky/Famers/Waldmann in Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, Stand Februar 2020, Erl. 3.2, Art. 6 Rn. 63 m.w.N.).

19

Darüber hinaus enthält der betreffende Anbau jedenfalls einen Aufenthaltsraum. Aufenthaltsräume sind nach der Begriffsbestimmung des Art. 2 Abs. 5 BayBO nicht nur Räume, die zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, was im Hinblick auf einen Hauswirtschaftsraum ggf. fraglich sein könnte (vgl. BayVGh, U.v. 5.8.1997 - 20 B 94.2688 - juris Rn. 36), sondern insbesondere solche, die hierzu nach Lage und Größe geeignet sind. Auf die subjektive Bestimmung kommt es nur an, wenn der Raum nicht die maßgeblichen objektiven Merkmale eines Aufenthaltsraums erfüllt (Molodovsky/Famers/Waldmann in Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, Stand Februar 2020, Erl. 6.2, Art. 2 Rn. 128). Die Aufenthaltsraumqualität des als Hauswirtschaftsraum bezeichneten über 20 m² großen Anbaus, der nicht nur über ausreichende autarke Belichtung durch vorgesehene Fenster verfügt, sondern nach den Bauvorlagen auch wohnraummäßig ausgebaut werden soll, steht danach nicht in Frage.

20

Ob ein autonomer Zugang zum nördlichen Anbau durch den Einbau einer Tür an Stelle eines der geplanten Fenster geschaffen werden könnte, was nach den vorstehenden Ausführungen jedenfalls keinen Einfluss auf die Eignung als Aufenthaltsraum hätte, ist nicht entscheidungserheblich. Gleiches gilt hinsichtlich der Frage, ob der Anbau, der jedenfalls gegen nachbarschützendes Abstandsflächenrecht verstößt, dennoch als mit dem planungsrechtlich zu beachtenden Gebot der Rücksichtnahme vereinbar angesehen werden könnte.

21

3. Schließlich kam vorliegend auch keine Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung im Hinblick auf eine nur teilweise, auf den erdgeschossigen nördlichen Anbau bezogene Außervollzugsetzung in Betracht. Es handelt sich vorliegend um ein einheitlich zu beurteilendes Vorhaben (vgl. BVerwG, U.v. 6.6.2019 - 4 C 10/18 - juris Rn. 25), für das nicht ausreichend dargelegt oder anhand der Baupläne sonst ersichtlich ist,

dass und wie der nördliche Anbau, auch aus bautechnischer Sicht und insbesondere in Bezug auf die nördlichen Außenwände des Erdgeschosses, einen vom Hauptbaukörper des Vorhabens abtrennbaren Teil darstellen könnte (vgl. Hoppe in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 80 Rn. 109).

22

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2, § 159 Satz 2 VwGO.

23

Die Streitwertfestsetzung für das Beschwerdeverfahren beruht auf § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.5 und 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit; sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

24

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).