VGH München, Beschluss v. 22.06.2021 – 9 ZB 21.466

Titel:

Nachbarklage gegen Bauvorbescheid für Neubau von 55 Mietwohnungen mit Tiefgarage und Freizeitanlagen

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1
BauNVO § 15 Abs. 1

Leitsätze:

1. Bei der Frage der Abgrenzung der näheren Umgebung ist es grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn das Gericht auf Luft- und Lichtbilder zurückgreift. (Rn. 7) (redaktioneller Leitsatz)
2. Zu der Frage, ob ein Bauvorhaben wegen einer erdrückenden Wirkung oder einer Verschärfung der Verkehrszunahme gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstößt. (Rn. 11 – 13) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, Neubau von 55 Mietwohnungen, Einfügen in die nähere Umgebung, Gebietsprägungsanspruch, Rücksichtnahmegebot, erdrückende Wirkung

Vorinstanz:

VG Ansbach, Urteil vom 09.12.2020 – 9 K 19.2401

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

III. Der Streitwert wird für das Zulassungsverfahren auf 7.500 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Kläger ist Eigentümer des mit einem Reiheneckhaus bebauten Grundstücks FlNr. … Gemarkung G … und wendet sich gegen den von der Beklagten an die Beigeladene erteilten Bauvorbescheid vom 5. November 2019 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 14. November 2019 über den Neubau von 55 Mietwohnungen mit Tiefgarage und Freizeitanlagen. Das Bauvorhaben umfasst die Grundstücke FlNr. …, … und … Gemarkung G … (Baugrundstück) und besteht aus mehreren Baukörpern mit unterschiedlicher Geschosszahl und Dachform. Das Grundstück des Klägers liegt südlich der FlNr. … Gemarkung G …, in deren Bereich eine dreigeschossige Bebauung mit Flachdach vorgesehen ist.

2
Gegen die Bescheide der Beklagten vom 5. November 2019 und vom 14. November 2019 hat der Kläger Klage erhoben, die das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 9. Dezember 2020 abwies. Zur Begründung wurde u.a. ausgeführt, der Vorbescheid sei rechtmäßig und verletze den Kläger nicht in seinen Rechten; das geplante Bauvorhaben sei planungsrechtlich zulässig und gegenüber dem Kläger nicht rücksichtslos. Mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt der Kläger sein Begehren weiter.

3
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

4

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Es liegen weder die vom Kläger geltend gemachten ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) noch besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten vor (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO). Die Rechtssache hat auch nicht die behauptete grundsätzliche Bedeutung (§ 124 Abs. 2 Nr.3 VwGO).

5
1. Die Berufung ist nicht nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO zuzulassen.

6
Ob ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was der Kläger innerhalb offener Frist (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) hat darlegen lassen (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Daraus ergeben sich solche Zweifel hier nicht.

7
a) Soweit das Zulassungsvorbringen anführt, die nähere Umgebung sei von kleinteiliger Bebauung, vorrangig mit Doppelhaushälften mit einem Stockwerk und Satteldach, geprägt, wendet sich der Kläger damit gegen die Abgrenzung der näheren Umgebung im Rahmen des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch das Verwaltungsgericht. Das Verwaltungsgericht hat darauf abgestellt, dass es hier an einer homogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur fehle und dies mit der Vornutzung des Baugrundstücks als Polizeiinspektion und dessen umfangreicher Bebauung begründet. Abgesehen davon, dass das Zulassungsvorbringen dem nichts entgegensetzt, hat das Verwaltungsgericht zutreffend darauf abgestellt, dass die Eigenart der näheren Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB (auch) durch dasjenige bestimmt wird, was auf dem Baugrundstück selbst tatsächlich vorhanden ist (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 - 4 C 7.15 - juris Rn. 10). Im Übrigen ist auch der Rückgriff auf eingeführte Luft- und Lichtbilder grundsätzlich nicht zu beanstanden (vgl. BVerwG, B.v. 12.12.2019 - 9 B 53.18 - juris Rn. 17); dass diese nicht aussagekräftig seien, lässt sich dem Zulassungsvorbringen nicht entnehmen.

8
b) Das Vorbringen, bei dem Bauvorhaben schlage „Quantität in Qualität“ um und der Kläger könne sich auf die Wahrung der typischen Prägung des Gebiets berufen (Gebietsprägungsanspruch), führt nicht zum Erfolg. Unabhängig davon, ob man einen solchen Anspruch überhaupt für denkbar hält, hat das Verwaltungsgericht zutreffend darauf abgestellt, dass die Zahl der Wohnungen - jedenfalls im hier vorliegenden Anwendungsbereich des § 34 BauGB - kein Merkmal ist, das die Art der baulichen Nutzung prägt (vgl. BayVGH, B.v. 5.11.2019 - 9 CS 19.1767 - juris Rn. 15). Hiermit setzt sich das Zulassungsvorbringen nicht auseinander. Unabhängig davon müsste für ein vom Kläger behauptetes nachbarrechtswidriges Umschlagen von Quantität in Qualität das Bauvorhaben die Art der baulichen Nutzung derart erfassen oder berühren, dass bei typisierender Betrachtung im Ergebnis ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets angenommen werden müsste. Mit den (strengen) Voraussetzungen oder Fallgruppen unter denen ein solcher Ausnahmefall angenommen werden könnte (vgl. BVerwG, U.v. 16.3.1995 - 4 C 3.94 - juris Rn. 17), hat sich der Kläger nicht hinreichend auseinandergesetzt. Darüber hinaus ist auch nicht ersichtlich, aus welchen Gründen ein Wohnen in Mehrfamilienhäusern gegenüber einem Wohnen in Ein- oder Zweifamilienhäusern negativ zu beurteilen sein könnte (vgl. BayVGH, B.v. 4.3.2021 - 15 ZB 20.3151 - juris Rn. 16). Auf die Ausmaße des Gebäudes kommt es hierbei, da § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nicht auf das Maß der baulichen Nutzung abstellt, nicht an (vgl. NdsOVG, B.v.28.5.2014 - 1 ME 47/14 - juris Rn. 14). Im Übrigen vermittelt § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung auch sonst keinen Drittschutz (vgl. BayVGH, B.v. 28.4.2020 - 9 ZB 18.2074 - juris Rn. 11).

9
c) Mit dem Vortrag, das Verwaltungsgericht habe sich nicht ausreichend mit den Hinweisen in der Bauakte auseinandergesetzt, wonach die Beklagte ihrerseits davon ausgegangen sei, das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Geschossflächenzahl, sei zu hoch, leitet der Kläger ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils aus einem Verfahrensfehler des Verwaltungsgerichts her. In diesen Fällen wird ein Zulassungsgrund nur dann ausreichend dargelegt, wenn dem Darlegungserfordernis der Verfahrensrüge genügt wird. Entspricht das Vorbringen diesen Anforderungen, kommt eine Zulassung nur in Betracht, wenn auch eine entsprechende Verfahrensrüge zu einer Zulassung führen würde. Bei der Geltendmachung eines Verstoßes gegen den Amtsermittlungsgrundsatz (§ 86 Abs. 1 VwGO) muss substantiiert dargelegt werden,

hinsichtlich welcher tatsächlichen Umstände Aufklärungsbedarf bestanden hat, welche für geeignet und erforderlich gehaltenen Aufklärungsmaßnahmen hierfür in Betracht gekommen und welche tatsächlichen Feststellungen bei Durchführung der unterbliebenen Sachverhaltsaufklärung voraussichtlich getroffen worden wären (vgl. BVerwG, B.v. 30.7.2010 - 8 B 125.09 - juris Rn. 23; B.v. 3.6.2014 - 2 B 105.12 - juris Rn. 26; BayVGH, B.v. 15.9.2020 - 9 ZB 18.913 - juris Rn. 5). Eine Verletzung von § 86 Abs. 1 VwGO und ein Verfahrensmangel liegen nur dann vor, wenn ein Beweisantrag zu Unrecht abgelehnt worden ist oder sich dem Gericht eine weitere Beweiserhebung hätte aufdrängen müssen (vgl. BayVGH, B.v. 15.3.2021 - 9 ZB 20.498 - juris Rn. 8 m.w.N.). Dies ist hier nicht der Fall.

10
Abgesehen davon, dass es für die rechtliche Beurteilung des Einfügens in die nähere Umgebung sowie des Rücksichtnahmegebots durch das Verwaltungsgericht schon nicht auf eine von der Beklagten in den Akten vermerkte Rechtsansicht ankommt, hat der anwaltlich vertretene Kläger weder hierzu noch zur Bestimmung der näheren Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einen entsprechenden Beweisantrag gestellt. Die Aufklärungsrüge dient aber nicht dazu, Versäumnisse eines anwaltlich vertretenen Verfahrensbeteiligten zu kompensieren (vgl. BVerwG, B.v. 15.7.2019 - 2 B 8.19 - juris Rn. 9). Dem Zulassungsvorbringen lässt sich auch nicht entnehmen, dass sich dem Verwaltungsgericht auf Grundlage seiner Rechtsauffassung eine weitere Aufklärung hätte aufdrängen müssen, zumal es - wie oben ausgeführt - auf die vorhandene Bebauung des Baugrundstücks und vorliegende Luft- und Lichtbilder Bezug nehmen durfte.

11
d) Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts ergeben sich auch nicht aus dem Vortrag, das Bauvorhaben verstoße gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugutekommt, umso mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Bei diesem Ansatz kommt es für die sachgerechte Beurteilung des Einzelfalles wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem an, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (vgl. BVerwG, B.v. 13.3.2019 - 4 B 39.18 - juris Rn. 9; BayVGH, U.v. 9.9.2020 - 9 BV 17.2417 - juris Rn. 29).

12
aa) Der Kläger beruft sich darauf, dass das Bauvorhaben eine erdrückende Wirkung habe und wegen des Gesamtvolumens gepaart mit einer Vielzahl von Balkonen eine Gefängnishofsituation entstehe. Eine Rechtsverletzung ist jedoch erst zu bejahen, wenn nach der Gesamtschau der Umstände des konkreten Einzelfalls von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung im Sinne einer „abriegelnden“ oder „erdrückenden“ Wirkung ausgeht, die vor allem bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht kommt (BayVGH, B.v. 26.11.2018 - 9 ZB 18.912 - juris Rn. 10). Das Verwaltungsgericht hat hier eine solche Gesamtschau vorgenommen und - entgegen der Ansicht des Zulassungsvorbringens - auch nicht ausschließlich auf die Einhaltung der Abstandsflächen abgestellt. Es hat vielmehr die konkrete Grundstückssituation, einschließlich der Bebauung auf dem klägerischen Grundstück, sowie die Lage, Höhe und Abstände der einzelnen Baukörper bewertet und eine erdrückende Wirkung des Bauvorhabens auf das Grundstück des Klägers verneint. Darüber hinaus grenzt das klägerische Grundstück ausschließlich mit seiner Nordseite an das Baugrundstück an, in dessen Bereich hier nur ein dreigeschossiger Baukörper mit Flachdach errichtet werden soll. Die örtliche Situation mag im Ergebnis für den Kläger unbefriedigend sein; dem Zulassungsvorbringen lässt sich jedoch nicht entnehmen, dass in der Gesamtschau der örtlichen Gegebenheiten das Bauvorhaben derart übermächtig erscheint, dass das Gebäude des Klägers nur noch oder überwiegend wie eine von einem herrschenden Gebäude dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen wird (vgl. BayVGH, B.v. 5.11.2019 - 9 CS 19.1767 - juris Rn. 22 m.w.N.).

13
bb) Soweit der Kläger geltend macht, das Verwaltungsgericht habe die erhebliche Verschärfung der Verkehrssituation durch das Bauvorhaben falsch bewertet, führt dies ebenfalls nicht zum Erfolg. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme kann zwar ausnahmsweise in Betracht kommen, wenn sich die Erschließungssituation eines Grundstücks durch eine vorhabenbedingte Überlastung einer das Grundstück

des Betroffenen erschließenden Straße oder durch unkontrollierten Parksuchverkehr erheblich verschlechtert. Auch kann eine unzureichende Stellplatzzahl eines Bauvorhabens gegenüber den Eigentümern der vom parkenden Verkehr und Parksuchverkehr betroffenen Grundstücke im Einzelfall - ausnahmsweise - im bauplanungsrechtlichen Sinne rücksichtslos sein (vgl. BayVGH, B.v. 8.1.2019 - 9 CS 17.2482 - juris Rn. 20 m.w.N.). Beides ist hier aber nicht substantiiert dargelegt oder ersichtlich, zumal die Zahl der notwendigen Stellplätze nicht Gegenstand des angefochtenen Bauvorbescheids ist und das klägerische Grundstück nicht über den gleichen Straßenabschnitt der S … Straße erschlossen wird, wie das Bauvorhaben.

14
2. Die Rechtssache weist keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO).

15
Die im Zulassungsantrag aufgeworfenen Fragen lassen sich, soweit sie überhaupt entscheidungserheblich sind, ohne weiteres und mit zweifelsfreiem Ergebnis im Zulassungsverfahren klären. Besondere Schwierigkeiten im Sinne offener Erfolgsaussichten eines Berufungsverfahrens ergeben sich aus dem Zulassungsvorbringen nicht; die unterschiedliche Bewertung des vorliegenden Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht und den Kläger genügt hierfür nicht (vgl. BayVGH, B.v. 28.4.2020 - 9 ZB 18.1493 - juris Rn. 26). Ebenso wenig ist eine Diskussion in der Lokalpresse oder auf Versammlungen von Siedler- oder Bürgervereinen für die Beurteilung relevant, ob eine Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist.

16
Soweit mit dem Zulassungsvorbringen geltend gemacht wird, das Umschlagen von „Quantität in Qualität“, die Abgrenzung des Siedlungsgebiets oder die Beurteilung der Verkehrsauswirkungen seien tatsächlich oder rechtlich schwierig, wird weder über das zu § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO hinaus Dargelegte Entscheidungserhebliches vorgetragen, noch weist die Rechtssache insoweit entscheidungserhebliche Fragen auf, die in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht voraussichtlich das durchschnittliche Maß nicht unerheblich überschreitende Schwierigkeiten bereiten, sich also wegen der Komplexität und abstrakten Fehleranfälligkeit aus der Mehrzahl der verwaltungsgerichtlichen Verfahren herausheben (vgl. BayVGH, B.v. 2.2.2021 - 9 ZB 18.1513 - juris Rn. 12 m.w.N.).

17
Dass das Verwaltungsgericht den Rechtsstreit nicht auf den Einzelrichter übertragen hat, lässt nicht den Schluss auf besondere Schwierigkeiten gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO zu (vgl. BayVGH, B.v. 19.5.2021 - 9 ZB 20.2993 - juris Rn. 32). Die vom Kläger angeführte „Wannsee-Entscheidung“ (vgl. BVerwG, U.v. 9.8.2018 - 4 C 7.17) ist für den hier vorliegenden unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB nicht entscheidungserheblich. Soweit der Kläger rechtliche Schwierigkeiten aus dem Leitsatz der Entscheidung des Senats vom 9. August 2018 (Az. 9 CS 17.2482) ableiten will, verfängt dies schon deswegen nicht, weil die Entscheidung mit keinem amtlichen Leitsatz versehen ist; bei dem in BayVBl 2019, 349 wiedergegebenen Leitsatz handelt es sich um einen nichtamtlichen Leitsatz der Redaktion. Unabhängig davon sind Fragen des Gebietserhaltungsanspruchs oder eines Gebietsprägungsanspruchs regelmäßig Gegenstand verwaltungsgerichtlicher Verfahren und nicht per se rechtlich oder tatsächlich schwierig.

18
Das Vorbringen, die Fragen im Vorbescheid seien allgemein gehalten, weshalb Laien nicht klar sein könne, über welche Inhalte entschieden wurde, genügt weder für § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO noch für § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO den Darlegungsanforderungen nach § 124 Abs. 4 Satz 4 VwGO. Das Verwaltungsgericht hat die Bestimmtheit des angefochtenen Bescheids vom 5. November 2019 bejaht; eine Auseinandersetzung mit den Bestimmtheitsanforderungen des Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG oder eine Erläuterung, aufgrund welcher Umstände der Kläger nicht in der Lage ist zu erkennen, ob und in welchem Umfang er in seinen nachbarlichen Rechten betroffen ist, erfolgt im Zulassungsvorbringen nicht.

19
3. Die Rechtssache hat nicht die vom Kläger geltend gemachte grundsätzliche Bedeutung (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO).

20

Die Zulassung der Berufung wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache setzt voraus, dass eine konkrete, noch nicht geklärte Rechts- oder Tatsachenfrage aufgeworfen wird, deren Beantwortung sowohl für die Entscheidung des Verwaltungsgerichts von Bedeutung war als auch für die Entscheidung im Berufungsverfahren erheblich sein wird und die über den konkreten Fall hinaus wesentliche Bedeutung für die einheitliche Anwendung oder für die Weiterentwicklung des Rechts hat. Zur Darlegung dieses Zulassungsgrundes ist eine Frage auszuformulieren und substantiiert anzuführen, warum sie für klärungsbedürftig und entscheidungserheblich gehalten und aus welchen Gründen ihr eine allgemeine, über den Einzelfall hinausreichende Bedeutung zugemessen wird (vgl. BayVGH, B.v. 2.3.2021 - 9 ZB 19.793 - juris Rn. 15).

21
Dem wird das Zulassungsvorbringen, das schon keine konkreten Fragen formuliert, nicht gerecht. Im Übrigen sind sowohl die Abgrenzung der näheren Umgebung im Rahmen des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB (vgl. BVerwG, B.v. 14.10.2019 - 4 B 27.19 - juris Rn. 7) als auch die Frage, ob eine durch Bebauungsplan in der Umgebung verwirklichte Bebauung einzubeziehen ist (vgl. BVerwG, B.v. 22.10.2020 - 4 B 18.20 - juris Rn. 4), höchstgerichtlich geklärt.

22
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Da die Beigeladene einen wesentlichen Beitrag im Zulassungsverfahren geleistet hat, entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten erstattet erhält (§ 162 Abs. 3 VwGO).

23
Die Festsetzung des Streitwerts für das Zulassungsverfahren ergibt sich aus § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

24
Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit dieser Entscheidung wird das angegriffene Urteil des Verwaltungsgerichts Ansbach rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).