

Titel:

Grundstücksrechtlicher Grundstücksbegriff im öffentlichen Baurecht

Normenkette:

BauGB § 19 Abs. 2, § 30 Abs. 1

Leitsätze:

1. Das Baugrundstück im bauplanungsrechtlichen Sinne ist grundsätzlich mit dem bürgerlich-rechtlichen (grundbuchrechtlichen) Grundstück gleichzusetzen. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)
2. Für die Annahme einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise reicht es nicht aus, dass der aktuelle Grundstückseigentümer zweier Grundstücke identisch ist, wenn eine tatsächlich getrennte wirtschaftliche Nutzung der beiden Grundstücke unproblematisch möglich und im Übrigen auch beabsichtigt ist. (Rn. 40) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anfechtungsklage einer Gemeinde gegen Baugenehmigung, (grundbuchrechtlicher) Grundstücksbegriff im Baurecht, keine Anhaltspunkte für Annahme eines wirtschaftlichen Grundstücksbegriffs im Einzelfall, Teilung von Grundstücken, Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung anhand, nicht anhand, grundbuchrechtlicher Grundstücksbegriff, wirtschaftlicher Grundstücksbegriff, wirtschaftliche Betrachtungsweise, Grundstücksteilung

Tenor

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen hat der Kläger zu tragen.
- III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die klagende Marktgemeinde begehrt die Aufhebung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses.

2

Der beigeladene Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses im Zuständigkeitsbereich des Marktes Hierzu reichte er beim Beklagten (vertreten durch das Landratsamt Augsburg, künftig: Landratsamt) bereits im Jahr 2019 einen Antrag auf Baugenehmigung für das Baugrundstück Fl.Nr. ... ein (Az. des Landratsamts: 2-1812-2019-BA). Das Grundstück Fl.Nr. ... ist bereits mit einem Wohnhaus und Garagen bebaut (Baugenehmigung vom 28. Oktober 1957, Az.: 1125/57 "Eingabeplan zum Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten"; Baugenehmigung vom 15. Oktober 1971 "Garagen"). Bei einer Baukontrolle des Beklagten am 3. April 2020 wurde festgestellt, dass in dem Bestandsgebäude tatsächlich drei Wohneinheiten vorhanden sind.

3

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 24. November 2017 in Kraft getretenen Bebauungsplans "... des Klägers (Fassung vom 18. Oktober 2017).

4

Der Bebauungsplan "..." enthält auszugsweise folgende textliche Festsetzungen:

5

1.1.: Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

6

2.2.: Maß der baulichen Nutzung: GRZ darf höchstens 0,35 betragen.

7

2.4.: Die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Absatz 2.3 bezeichneten Anlagen darf bis zu 50% überschritten werden

8

2.5.: Höhe der baulichen Anlagen: ausschließlich Gebäude mit maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

9

4.1.: Es sind bei einer Grundstücksgröße von kleiner 600 m² maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude, bei ? 600 m² bis < 1.000 m² maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude und bei einer Grundstücksgröße von ? 1.000 m² maximal sechs Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

10

4.2.: Von der Festsetzung der Wohnungen je Wohngebäude unter Punkt 4.1 wird für die Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung bestehender Hauptgebäude, die Beibehaltung der vorhandenen Wohnungen je Wohngebäude ausnahmsweise zugelassen.

11

6.1.: Zu den Garagen und Stellplätzen ist die Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes ... in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Davon abweichende Festsetzungen des Bebauungsplans sind gegenüber den Regelungen der o.g. Garagen- und Stellplatzsatzung vorrangig.

12

Die am 1. Februar 2018 ausgefertigte Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) des Klägers, die das gesamte Gemeindegebiet umfasst, bestimmt in § 3 Abs. 1 i.V.m. der Anlage zu § 3 GaStS die Anzahl der erforderlichen Stellplätze. In § 5 Abs. 4 wird normiert, dass ab vier Wohneinheiten auf einem Grundstück die nachzuweisenden Stellplätze nur mit einer Zu-/Abfahrt in angemessener Breite an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen sind.

13

Der Planungs- und Werkausschuss des Klägers verweigerte mit Beschluss vom 28. Mai 2019 das gemeindliche Einvernehmen zum Baugenehmigungsantrag Az. 2-1812-2019-BA des Beigeladenen mit der Begründung, die nach dem Bebauungsplan zulässige Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ; Ziffer 2.4 des Textteils) werde überschritten. Der notwendige Stellplatznachweis für den Neubau (zusätzliche zwei Stellplätze) fehle, auch sei die zweite Zufahrt unzulässig (§ 5 Abs. 4 Satz 1 GaStS). Abweichungen seien vom Antragsteller nicht beantragt worden.

14

Mit Schreiben vom 24. Juli 2019 forderte das Landratsamt den Bauherrn auf, gegebenenfalls nach Rücksprache mit dem Kläger Befreiungen bzw. Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans schriftlich zu beantragen und zu begründen. Es wurde darauf hingewiesen, dass der eingereichte Baugenehmigungsantrag nach Art. 65 Abs. 2 BayBO als zurückgenommen gilt, wenn die fehlenden Unterlagen nicht bis zum genannten Zeitpunkt 20. Januar 2020 vorgelegt würden. Mit rechtskräftigem Bescheid vom 30. Januar 2020 wurde das Genehmigungsverfahren zum Bauantrag Az. 2-1812-2019-BA zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung ... eingestellt, da der eingereichte Bauantrag nach Art. 65 Abs. 2 BayBO als zurückgenommen behandelt werde.

15

In der Folgezeit wurde das Vorhabengrundstück Fl.Nr. ... (ehemals 739 m²) geteilt und das Grundstück Fl.Nr. ... (290 m²) neu begründet (Fl.Nr. ... nun: 449 m²).

16

Mit Bauantrag vom 28. Januar 2020 (Az. 2-894-2020-BA), beim Beklagten eingegangen am 23. März 2020, reichte der Bauherr erneut die Unterlagen zum Neubau eines Einfamilienhauses, nun auf Fl.Nr. ... der Gemarkung, ein. Das Vorhaben halte alle Festsetzungen des Bebauungsplans "... " ein. Der Kläger verwies auf das mit Beschluss vom 28. Mai 2019 verweigerte Einvernehmen und erläuterte hierzu mit Schreiben vom 19. März 2020 an das Landratsamt, dass vorrangiges Ziel des Bebauungsplans "... " eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung sei. Ein Grundzug der Planung sei die Koppelung der Anzahl der

Wohneinheiten je Gebäude an die Grundstücksgröße. Durch die vollzogene Grundstücksteilung und den aktuellen Bauantrag würden diese Vorgaben verletzt und vom Bauherrn wissentlich unterlaufen. Zwar treffe zu, dass das neu beantragte Vorhaben für sich genommen die Festsetzungen des Bebauungsplans einhalte. Durch die erfolgte Grundstücksteilung sei aber die Bestandsbebauung nicht mehr bebauungsplankonform. Es sei auf eine Rückabwicklung der Teilung hinzuwirken. Durch die Teilung des Grundstücks seien folgende baurechtliche Probleme entstanden bzw. würden verschärft: Die Grundstücksteilung verlaufe durch eine bestehende, unterkellerte Dreifach-Garage, die der Bebauung auf Fl.Nr. ... zuzurechnen sei. Laut der Baugenehmigung vom 15. Oktober 1971 handele es sich bei der Unterkellerung um einen Hobbyraum. Das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. ... werde entgegen der Baugenehmigung 1125/57 vom 23. August 1957 (richtig: 28. Oktober 1957) mit drei Wohneinheiten genutzt. Die Genehmigungsfähigkeit dieses Gebäudes mit drei Wohneinheiten sei durch die Teilung entfallen, da das Grundstück nun kleiner als 600 m² sei. Die festgesetzte GRZ gesamt werde auf Fl.Nr. ... überschritten. Für den Fall der Rückabwicklung der Teilung sei eine zweite Zufahrt nicht zulässig, da dann vier Wohneinheiten auf dem Grundstück seien.

17

In einem Telefonat (Aktenvermerk vom 2. Juli 2020) erläuterte das Landratsamt dem Bauherrn die Auffassung, dass durch die Teilung des Grundstücks baurechtswidrige Zustände hinsichtlich GRZ und Mindestgrundstücksgröße entstanden seien. Dadurch stehe eine Rückabwicklung der Teilung im Raum. Für den Genehmigungsantrag zum Neubau bestehe diesbezüglich kein Sachbescheidungsinteresse. Zunächst sei die rechtliche Situation des Altbestandes zu klären, da aus den bisher vorliegenden Akten hervorgehe, dass nur zwei Wohneinheiten genehmigt seien (bei tatsächlich vorhandenen drei Wohneinheiten). Hierzu sei ein Tekturantrag über den Markt ... zu stellen. Es bestehe grundsätzlich die Möglichkeit, die Genehmigung für den Neubau unter einer aufschiebenden Bedingung (Baubeginn erst nach positiver Verbescheidung eines Tekturantrages bezüglich des Altbestandes) zu beantragen. Mit E-Mail vom 24. Juli 2020 teilte der Bauherr mit, er habe sich in der Angelegenheit nochmals Gedanken gemacht. Er komme auf den ihm unterbreiteten Vorschlag zurück und bitte um die Erteilung der Genehmigung für das Einfamilienhaus mit den entsprechenden Vorbehalten für das bestehende Mehrfamilienhaus.

18

Mit Bescheid vom 13. August 2020 (Aktenzeichen 2-894-2020-BA-110) wurde dem Bauherrn die Baugenehmigung für das Vorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses" auf dem Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung ... erteilt (Ziffer 1). Die Baugenehmigung wurde unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass mit den Bauarbeiten erst begonnen werden darf, wenn die Nutzung des Gebäudebestandes auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. ... der Gemarkung ... (derzeit mit zwei Wohneinheiten genehmigt, aber mit drei Wohneinheiten genutzt) baurechtskonforme Zustände bestandskräftig verbeschieden oder tatsächlich herbeigeführt wurden (Ziffer 2 Satz 1). Diese aufschiebende Bedingung gilt auch als erfüllt, wenn die tatsächliche Wohnnutzung auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. ... der Gemarkung ... auf zwei Wohneinheiten begrenzt wird (Ziffer 2 Satz 2). Zur Begründung ist unter anderem ausgeführt, die Grundstücksteilung führe bezüglich Fl.Nr. ... grundsätzlich zu einem Verstoß gegen § 19 Abs. 2 BauGB. Danach dürften durch die Teilung eines Grundstücks keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Vorliegend werde insbesondere die Mindestgrundstücksgröße unterschritten. Das Grundstück Fl.Nr. ... habe eine Fläche von 449 m², erforderlich seien bei einem Gebäude mit drei Wohneinheiten jedoch 600 m² (4.1. der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans). Für das Bestandsgebäude auf Grundstück Fl.Nr. ... seien bisher lediglich zwei Wohneinheiten genehmigt. Zwar werde das antragsgegenständliche Baugrundstück mit Fl.Nr. ... der Gemarkung ... hiervon nicht unmittelbar betroffen, da dort alle Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten würden. Doch dürfe seitens des Beklagten der Verfestigung potenziell rechtswidriger Zustände durch eine nicht qualifizierte Grundstücksteilung, welche in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit dem verfahrensgegenständlichen Vorhaben stehe, nicht Vorschub geleistet werden. Aus diesem Grund werde die Baugenehmigung unter der aufschiebenden Bedingung erlassen. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten und die Erschließung gesichert seien, sei das Einvernehmen der Gemeinde hier nicht erforderlich und müsse auch nicht ersetzt werden.

19

Der Bescheid wurde in Ausfertigung an den Markt ... am 14. August 2020 gegen Empfangsbekenntnis in Auslauf gegeben. Ein Rücklauf des Empfangsbekenntnisses findet sich in den vorgelegten Behördenakten des Landratsamtes nicht.

20

Mit Schriftsatz vom 11. September 2020, bei Gericht eingegangen am 21. September 2020, ließ der Kläger Klage erheben und beantragen,

21

den Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 13. August 2020 (Az.: 2-894-2020-BA-110) aufzuheben.

22

Zur Begründung wurde mit Schriftsätzen vom 16. November 2020 und 12. Mai 2021 vorgetragen, die erteilte Baugenehmigung verletze den Kläger in seiner kommunalen Planungshoheit. Der Bauherr habe durch eine vorherige rechtswidrige Grundstücksteilung baurechtswidrige Zustände auf dem Bestandsgrundstück Fl.Nr. ... geschaffen. Das Bestandsgrundstück und das Baugrundstück Fl.Nr. ... würden wirtschaftlich einheitlich genutzt. Das Bauvorhaben halte die Festsetzung des Bebauungsplans "... bei der gebotenen ganzheitlichen Betrachtung der Grundstückssituation nicht ein. Zwar wahre die Bebauung auf dem Baugrundstück Fl.Nr. ... isoliert betrachtet sowohl die GRZ I und GRZ II als auch die Zahl der Wohneinheiten. Ausnahmsweise sei vorliegend jedoch hinsichtlich des Begriffs des Baugrundstücks von einem wirtschaftlichen (materiellen) Grundstücksbegriff auszugehen. Eine isolierte Betrachtung nur des Buchgrundstücks würde den Sinn und Zweck der bodenrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans "... verfehlen. Für die ganzheitliche Betrachtung der beiden Grundstücke spreche die grenzüberschreitende einheitliche Nutzung der Grundstücke durch die bisherige Dreifachgarage. Diese weise einen gemeinsamen, unterbauten Keller auf beiden Flurnummern auf. Der Augenscheintermin habe ergeben, dass die Dreifachgarage sowohl im EG wie im KG nicht konstruktiv getrennt sei. Das Kellergeschoss sei mit Baugenehmigung vom 15. Oktober 1971 als Hobbyraum genehmigt worden und werde grenzüberschreitend als einheitlicher Kellerraum genutzt. Insoweit sei die Darstellung in der Eingabeplanung nicht korrekt, da sie die Dreifachgarage sowohl im KG wie im EG bereits als baulich auf der Grundstücksgrenze getrennt darstelle, was nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspreche. Somit würden beide Grundstücke bis heute wirtschaftlich einheitlich genutzt und seien nach der einschlägigen verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung als wirtschaftliche Einheit zu betrachten. Auf dem so als ungeteilt anzusehenden Grundstück würden aber die Vorgaben des Bebauungsplans nicht eingehalten. Auch wäre eine nachträgliche bauliche Abtrennung der Dreifachgarage in eine Doppelgarage und eine Einfachgarage genehmigungspflichtig, aber nicht genehmigungsfähig. Die bauliche Abtrennung der Einfachgarage nebst Kellerabteil sei bislang nicht Bestandteil des Bauantrags, denn die Garage sei in der Eingabeplanung grau gefärbt und als Bestand eingezeichnet. Zwar sei bekannt, dass sich der Kläger auf diese bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht im Sinne von ihm schützenden Rechten unmittelbar berufen könne. Die bei dem - wie dargelegt anzunehmenden - wirtschaftlichen Grundstücksbegriff als rechtswidrig zu beurteilende Baugenehmigung verletze aber den Kläger in seinen Rechten. Eine solche ganzheitliche Betrachtung werde auch nicht durch die gesetzliche Entwicklung widerlegt. Zunächst sei im Entwurf des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-BAU) ein § 19 Abs. 3 neu BauGB vorgesehen gewesen. Dieser sei zwar nicht Gesetz geworden. Im Umkehrschluss könne aber so theoretisch gefolgert werden, dass es mangels ausdrücklicher gesetzlicher Regelung dann auch keine Grundlage gebe, von einem baurechtlichen Grundstücksbegriff auszugehen. Dies sei jedoch nicht überzeugend, da § 19 Abs. 3 neu BauGB nur aus Gründen des effektiven Verwaltungsvollzugs gestrichen worden sei. Der hierin enthaltene Grundgedanke sei freilich gleichwohl in der bundesverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zum wirtschaftlichen Grundstücksbegriff angelegt und habe schlicht keiner Regelung bedurft. Da die hiesige Grundstücksteilung geradezu baurechtswidrigen Zuständen auf dem Bestandsgrundstück führe, rechtfertige bereits dies allein ein Abweichen vom Buchgrundstücksbegriff und einen Rückgriff auf den wirtschaftlichen Grundstücksbegriff. Dies sei in ähnlicher Konstellation bereits verwaltungsgerichtlich entschieden worden, sodass die gegen § 19 Abs. 2 BauGB verstoßende Grundstücksteilung im Baugenehmigungsverfahren unbeachtlich bleiben müsse. Damit seien bei einer ganzheitlichen Betrachtung beider Grundstücke (mit einer Größe von 739 m²) ohne Befreiung von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aber keine zwei Wohnhäuser, sondern nur ein Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten zulässig. Im Übrigen würde auch die zulässige GRZ II überschritten und die Vorschriften der Garagen- und Stellplatzsatzung des Klägers nicht eingehalten. Im Ergebnis verstoße die erteilte Baugenehmigung gegen die Festsetzungen des

Bebauungsplans und hätte nicht erteilt werden dürfen, sondern sei aufzuheben. Eine Baugenehmigung wäre nur auf der Grundlage von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans denkbar gewesen, wozu jedoch das gemeindliche Einvernehmen erforderlich gewesen wäre, das vorliegend ausdrücklich versagt worden sei.

23

Der Beklagte beantragt mit Schriftsatz vom 22. September 2020,

24

die Klage abzuweisen.

25

Mit Schriftsatz vom 20. Januar 2021 wird ausgeführt, durch die aufschiebende Bedingung in der Baugenehmigung werde eine baurechtskonforme Situation auf dem Bestandsgrundstück Fl.Nr. ... gesichert. Sollten dort keine baurechtskonformen Zustände hergestellt werden können, sei aufgrund des Verstoßes gegen § 19 Abs. 2 BauGB eine Rückverschmelzung der beiden Grundstücke bauaufsichtlich in den Blick zu nehmen, da die derzeit vorhandene Größe des Grundstücks Fl.Nr. ... nicht den festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen des räumlich geltenden Bebauungsplans entspreche. Damit sei den baurechtlichen Erfordernissen ausreichend Rechnung getragen. Von einer - wie vom Kläger bemühten - wirtschaftlichen Betrachtungsweise der Baugrundstücke sei nicht auszugehen. Die vom Kläger angeführte gemeinsame Nebenanlage in Form einer unterkellerten, grenzübergreifenden Garage treffe insbesondere nicht zu, da es sich bei dieser "gemeinsamen Nebenanlage" um mittlerweile zwei konstruktiv getrennte Anlagen handele, wie sich aus den genehmigten Planunterlagen ergebe. Der bloße Umstand, dass sich beide Grundstücke im Eigentum des Bauherrn befänden, führe ebenso wenig zu einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise. Zudem sei § 19 Abs. 3 neu BauGB gerade nicht in Kraft getreten. Das dem Entwurf der Norm zugrunde liegende Spannungsfeld habe hier durch die aufschiebende Bedingung aufgelöst werden können.

26

Mit Beschluss vom 21. September 2020 wurde der Bauherr zum Verfahren notwendig beigelegt. Er beantragt mit Schriftsatz vom 14. Mai 2021,

27

die Klage abzuweisen.

28

Es werde auf die Ausführungen des Beklagten Bezug genommen, die man sich zu eigen mache. Wie im Augenscheintermin zu sehen gewesen sei, sei das streitgegenständliche Grundstück Fl.Nr. ... abgemarkt. Die auf diesem Grundstück gelegene Nebenanlage verfüge über eine eigene oberirdische Einfahrt, eine Zufahrtsmöglichkeit sowie über eine eigene oberirdische Zugangsmöglichkeit in das Untergeschoss. Es handele sich um eine konstruktiv getrennte bzw. trennbare Anlage. Die entsprechenden Trennmauern an der Grundstücksgrenze seien in der Genehmigungsplanung aufgeführt.

29

Am 11. März 2021 fand ein nicht öffentlicher Augenscheintermin durch die Berichterstatterin statt. Auf die hierbei gefertigten Lichtbilder sowie die Niederschrift wird ergänzend verwiesen.

30

In der Sache wurde am 20. Mai 2021 mündlich verhandelt. Zum Hergang der mündlichen Verhandlung wird auf die Niederschrift sowie im Übrigen ergänzend auf die Gerichtsakte sowie die beigezogenen Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

31

Die zulässige Klage ist unbegründet. Die angegriffene Baugenehmigung des Beklagten mit Bescheid vom 13. August 2020 (2-894-2020-BA-110) für das Vorhaben "Neubau eines Einfamilienhauses" auf dem Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung ... ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO -).

32

1. Die als Anfechtungsklage statthaft erhobene Klage ist zulässig, insbesondere angesichts des Eingangs des streitgegenständlichen Bescheids beim Kläger am 19. August 2020 (Eingangsstempel) am Montag, den 21. September 2020 auch fristgerecht erhoben worden. Der Kläger ist zudem nach § 42 Abs. 2 VwGO i.V.m. Art. 28 Abs. 2 des Grundgesetzes - GG -, Art. 83 Abs. 1 der Bayerischen Verfassung - BV - klagebefugt, da er sich zutreffender Weise darauf berufen kann, die gemeindliche Planungshoheit werde möglicherweise dadurch verletzt, dass in der streitgegenständlichen Baugenehmigung die Vorgaben des Bebauungsplans des Marktes ...nicht eingehalten würden (vgl. VG Neustadt (W.straße), B.v. 7.11.2016 - 4 L 853/16.NW - juris Rn. 37; VG Ansbach, U.v. 17.9.2013 - An 3 K 13.00890 - juris Rn. 53).

33

2. Die Klage ist unbegründet.

34

Der Kläger wird durch die streitgegenständliche Baugenehmigung nicht in eigenen Rechten verletzt, insbesondere verstößt das mit der Baugenehmigung zugelassene Vorhaben nicht gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans "... des Klägers. Die Frage der bauplanungsrechtlichen Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung (§ 30 Abs. 1 BauGB) zu Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung ... ist dabei ausgehend vom grundbuchrechtlichen Grundstücksbegriff zu beurteilen. Eine wirtschaftliche Betrachtungsweise zum Grundstücksbegriff ist vorliegend nicht angezeigt.

35

a) Das Baugesetzbuch - BauGB - definiert oder bestimmt den Begriff des Grundstücks nicht. Eine Begriffsbestimmung ergibt sich jedoch aus grundbuchrechtlichen und städtebaurechtlichen Zusammenhängen. Nach ständiger Rechtsprechung der Zivilgerichte ist Grundstück im Sinne des Grundbuchs ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes unter einer Nummer eingetragen ist. Dieser grundbuchrechtliche Begriff ist vom Bundesverwaltungsgericht für die Begriffsbestimmung eines Grundstücks nach dem Baugesetzbuch für die Zwecke der Teilungsgenehmigung übernommen worden (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 139. EL August 2020, § 19 Rn. 26 m.w.N.). Der vom Baugesetzbuch verwendete Begriff "Grundstück" deckt sich somit grundsätzlich mit dem Begriff des Grundstücks im grundbuchrechtlichen Sinn (Rieger in Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 19 Rn. 2). Das Baugrundstück im bauplanungsrechtlichen Sinne ist damit grundsätzlich mit dem bürgerlich-rechtlichen (grundbuchrechtlichen) Grundstück gleichzusetzen. Ausnahmen hiervon sind nur dort vertretbar, dann allerdings auch geboten, wo bei Verwendung des grundbuchrechtlichen Begriffs die Gefahr entstände, dass der Sinn einer bestimmten bau- und bodenrechtlichen Regelung handgreiflich verfehlt würde (VG München, U.v. 14.7.2008 - M 8 K 07.5350 - juris Rn. 30).

36

Der Grundstücksbegriff ist auch relevant in Bezug auf die Vorschrift des § 19 BauGB, der für das Baugesetzbuch die Frage der Teilung von Grundstücken regelt. Insoweit hatte der Regierungsentwurf des EAG Bau (BR-Drs. 756/03, 145 f.) in einem Art. 19 Abs. 3 neu BauGB zwar zunächst noch eine baurechtliche Bestandsfiktion (im Sinne einer Betrachtung des Gesamtgrundstücks) vorgesehen. Danach sollten für die Zulässigkeit von Vorhaben auf dem abgeteilten "Tochtergrundstück" bzw. "Trenngrundstück" die Grundstücksverhältnisse vor der Grundstücksteilung maßgebend sein. Die Entwurfsbegründung ging weitgehend davon aus, dass für die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens generell von dem Grundstück vor der Teilung auszugehen wäre. Danach wären auch für die baurechtlichen Zustände auf dem "Muttergrundstück" bzw. "Stammgrundstück" ebenfalls die Verhältnisse vor der Teilung maßgeblich gewesen. Diese Regelung hätte auch für die zivilrechtliche Lage, insbesondere bei einem Teilflächenverkauf, Bedeutung gehabt. Diese Fehlerfolgenlösung ist jedoch gerade nicht Gesetz geworden. Es gibt deshalb auch keine Grundlage, entgegen dem ausdrücklichen Willen des Gesetzgebers, von einem anderen baurechtlichen Grundstücksbegriff als dem des Buchgrundstücks auszugehen (Grziwotz in BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz, 52. Edition Stand 1.2.2021, § 19 Rn. 14 ff.).

37

b) Die ausnahmsweise Anwendung einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise zum Grundstücksbegriff mit der Folge, dass die erfolgte Grundstücksteilung von Fl.Nr. ... (alt) in das "Stammgrundstück" Fl.Nr. ... (neu) und das "Trenngrundstück" Fl.Nr. ... unberücksichtigt bliebe, ist vorliegend nicht geboten und scheidet nach Auffassung der Kammer aus. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom grundbuchrechtlichen

Grundstücksbegriff aufgrund handgreiflicher Verfehlung planungsrechtlicher Regelungen oder missbräuchlichen Berufens auf die rechtliche Eigenständigkeit eines (Buch-) Grundstücks liegen nach Auffassung der Kammer hier nicht vor.

38

aa) Die Trennung der beiden Grundstücke ist grundbuchrechtlich vollzogen und rechtlich eindeutig. Sie ist durch Darstellung in den Bauvorlagen, versehen mit entsprechendem Genehmigungsvermerk des Beklagten, abgebildet und damit Grundlage bzw. Gegenstand der Baugenehmigung mit Bescheid vom 13. August 2020 (Geschäftszeichen 2-849-2020-BA-110) geworden. Dass, wie von Klägerseite bemängelt, die Realteilung im Bereich der Nebenanlage "Garage" bislang (noch) nicht baulich vollzogen wurde, steht dem nicht entgegen. In den Plänen "Grundrisse, Ansichten, Schnitte" sowie "G. KG, Schnitt", jeweils vom 28.01.2020 ist zwar die ursprüngliche Dreifachgarage als Bestand benannt, die neu zu errichtende Trennmauer aber sowohl im Erdgeschoss wie auch im Kellergeschoß deutlich erkennbar und insbesondere auch vermaßt. Dass bei der Augenscheinnahme im nichtöffentlichen Termin tatsächlich noch keine Trennwände - wie in den Planunterlagen eingezeichnet - im Erdgeschoss bzw. Untergeschoss (Keller) der Garage errichtet waren, steht dem nicht entgegen, da die tatsächliche Abteilung in der Praxis gerade erst Gegenstand der Legitimation durch die Baugenehmigung vom 13. August 2020 war. Zudem stand die Vollziehbarkeit der Baugenehmigung für den Bauherrn zunächst unter der Erfüllung der Bedingung in Ziffer 2. Die getrennte Nutzung ist bereits abgemarkt, wie für die Beteiligten im Augenscheintermin erkennbar war.

39

bb) Eine getrennte Nutzung beider Grundstücke ist dabei auch tatsächlich möglich. Insbesondere ist eine getrennte Nutzung des Kellers durch einen separaten Zugang mittels Bodenluke der Einfachgarage auf Fl.Nr. ... möglich, ohne den bisherigen (gemeinsamen) Zugang in den Kellerbereich über die Außentreppe auf Fl.Nr. ... nutzen zu müssen. Auch Zufahrt und Einfahrt in die Einfachgarage sind räumlich gewährleistet.

40

cc) Für die Annahme einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise reicht nach Auffassung der Kammer vorliegend nicht aus, dass der aktuelle Grundstückseigentümer von Fl.Nr. ... und ... (neu) identisch sind. Denn eine tatsächlich getrennte wirtschaftliche Nutzung der beiden Grundstücke ist - wie dargelegt - unproblematisch möglich und im Übrigen auch beabsichtigt, eine künftig einheitliche Nutzung ist gerade nicht vorgesehen (so aber: VG Köln, U.v. 25.05.2012 - 2 K 3636/11 - juris Rn. 22). Auch geht es gerade nicht um eine Konstellation der nachträglichen Legalisierung bereits errichteter Gebäude, in der das Berufen auf eine Grundstücksteilung missbräuchlich sein kann (vgl. VG Gießen, U.v. 7.1.2008 - 1 E 2374/07 - juris).

41

dd) Der fraglos gegebene zeitliche Zusammenhang der Grundstückstrennung im Zusammenhang mit dem streitgegenständlichen Bauvorhaben allein reicht nach Auffassung der Kammer vorliegend für die Annahme einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise nicht aus.

42

ee) Gegen die vom Kläger angeführte Abkehr vom grundbuchrechtlichen Grundstücksbegriff hin zu einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise spricht nach Auffassung der Kammer weiterhin, dass vorliegend gerade keine baurechtswidrigen Umstände im Hinblick auf § 19 Abs. 2 BauGB auf dem maßgeblichen "Trenngrundstück" Fl.Nr. ... entstanden sind.

43

- Nach § 19 Abs. 2 BauGB dürfen durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Bei einer Verletzung des § 19 Abs. 2 BauGB könnte der Beklagte als Bauaufsichtsbehörde gegen diese, durch eine Grundstücksteilung entstehenden, baurechtswidrigen Umstände einschreiten. Dies ist allerdings nur repressiv, nicht präventiv möglich. Eine präventive Kontrolle findet nicht (mehr) statt. Eine bauplanungsrechtswidrige Teilung beim "Stammgrundstück" kann also dazu führen, dass eine vorhandene Bebauung rechtswidrig wird. Nach Landesbauordnungsrecht kann dann gegen den Eigentümer vorgegangen werden. Dieser kann verpflichtet werden, (wieder) rechtmäßige Zustände auf seinem Grundstück zu schaffen. Nicht möglich ist es dagegen, das baurechtswidrige Gebäude auf dem "Stammgrundstück" zu dulden und zu Lasten des "Trenngrundstücks" dessen bauliche Nutzbarkeit einzuschränken. Insoweit stehen der Bauaufsichtsbehörde nebeneinander die Maßnahmen bauaufsichtlichen Einschreitens nach Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 76 ff. BayBO wie auch

gleichermaßen das Verlangen nach Rückgängigmachung der Teilung nach § 19 Abs. 2 BauGB hinsichtlich des Stammgrundstücks zur Verfügung. Die Entscheidung hierüber hat die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen.

44

- Auf dem hier streitgegenständlichen "Trenngrundstück" Fl.Nr. ... entstehen aber durch die streitgegenständliche Baugenehmigung gerade keine baurechtswidrigen Zustände. Hierzu besteht zwischen den Beteiligten auch Einigkeit. Vielmehr werden die Vorgaben des Bebauungsplans "..." des Klägers als Maßstab der materiellen Rechtslage des § 30 Abs. 1 BauGB (i.V.m. Art. 59 Satz 1 Nr. 1b BayBO) im Hinblick auf sämtliche Festsetzungen eingehalten. Das Vorhaben ist der Art "Wohnen" nach im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) unproblematisch zulässig. GRZ I (0,35) sowie GRZ II (0,525) werden mit hier 0,315 bzw. 0,512 unproblematisch eingehalten. Die maximal mögliche Höhe von 10 m wird mit 8,15 m Höhe nicht ausgeschöpft, der Gebäudetyp 1+D ist zulässig, ebenso die offene Bauweise. Eine Festsetzung von Mindestgrößen ist im Bebauungsplan nicht erfolgt, das Grundstück Fl.Nr. ... weist jedoch mit 290 m² eine Größe auf, die das bei Aufstellung des Bebauungsplans damals vorliegende kleinste Bestandsgrundstück mit 263 m² übertrifft. Auch die nach Festsetzung 6.1 einzuhaltende Stellplatz- und Garagenverordnung des Klägers, zugleich örtliche Bauvorschrift nach Art. 59 Satz 1 Nr. 1c BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO, wird erfüllt. Nach Anlage zu § 3 der Stellplatz- und Garagenverordnung errechnen sich gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. 1.1 der Anlage aufgrund der einen Wohneinheit im genehmigten Bauvorhaben 1,5 und damit aufgerundet 2 Stellplätze, die so geplant sind. Auf die Einhaltung der nach Art. 59 Satz 1 Nr. 1b BayBO i.V.m. Art. 6 BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen kommt es vorliegend nicht an, da sich der Kläger auf diese bauordnungsrechtliche Frage nicht berufen kann. Im Übrigen sind Überschreitungen der Abstandsflächen aus den genehmigten Plänen nicht ersichtlich.

45

- Unzulässig wäre das Vorhaben nur dann, wenn den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprochen würde, was nicht der Fall ist. Das durch den Bebauungsplan gewährte Baurecht, das die grundgesetzlich statuierte Baufreiheit auf ein sozialadäquates Maß beschränkt, wird in Bezug auf das "Trenngrundstück" durch die Grundstücksteilung somit gerade nicht "ausgehebelt", so dass auch keine handgreiflich verfehlten Umstände (so angenommen bei VG München, U.v. 14.7.2008 - M 8 K 07.5350 - juris Rn. 32) entstanden sind. Ob durch die Grundstücksteilung solche Verhältnisse, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen oder gegen § 19 Abs. 2 BauGB verstoßen, auf dem "Stammgrundstück" Fl.Nr. ... neu vorliegen, ist für das vorliegende Verfahren nicht entscheidungserheblich und somit auch nicht zu klären (so auch: VG Ansbach, U.v. 17.9.2013 - An 3 K 13.00890 - juris Rn. 57).

Im Ergebnis war die Klage damit abzuweisen.

46

3. Als im Verfahren unterlegen hat der Kläger die Kosten zu tragen, § 154 Abs. 1 VwGO. Mit dem Antrag auf Klageabweisung partizipierte der Beigeladene am Kostenrisiko, so dass auch dessen Aufwendungen der Kläger nach § 162 Abs. 3 VwGO zu tragen hat.

47

Der Ausspruch hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergibt sich aus § 167 VwGO, § 708 Nr. 11 ZPO, § 711 ZPO.