VGH München, Beschluss v. 25.02.2021 – 15 CE 21.145

Titel:

Erfolgloses Eilverfahren gegen Nachbarbaugenehmigung für ein Mehrfamilienhauses

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5, § 80a, § 123, § 146
BauGB § 31
BayBO Art. 6, Art. 75

Leitsätze:

1. Die Fertigstellung des Rohbaus bedeutet, dass die tragenden Teile des Gebäudes einschließlich der Dachkonstruktion, die dem Gebäude die äußere Kontur geben, errichtet sind (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)
2. Von einer Baueinstellung kann bei geringfügigen Abweichungen von den Bauvorlagen, deren materielle Rechtmäßigkeit offensichtlich feststeht, abzusehen sein, weil eine Einstellung dann dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz widersprechen und damit rechtswidrig sein kann. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Rechtsschutzbedürfnis für einen Eilantrag, Fertigstellung des Rohbaus, Anspruch des Nachbarn auf Baueinstellung, Kombination des 16-m-Privilegs mit Abstandsflächenübernahme, Rechtsänderung, Ermessen, Eilrechtsschutz, Baurecht, Nachbar, Rechtsschutzbedürfnis, aufschiebende Wirkung, einstweilige Anordnung, Fertigstellung, Rohbau, Baueinstellung, Verhältnismäßigkeit

Vorinstanz:

VG Regensburg, Beschluss vom 23.12.2020 – RN 6 S 20.3059

Fundstelle:

BeckRS 2021, 4196

Tenor

I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Die Antragsteller tragen die Kosten des Beschwerdeverfahrens als Gesamtschuldner. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 7.500,- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Antragsteller wenden sich als Nachbarn gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit drei Garagen auf dem Grundstück FlNr. … Gemarkung H. (Baugrundstück).

2
Sie sind Eigentümer des Grundstücks FlNr. …, das nördlich an das Baugrundstück angrenzt und mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Beide Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „H.“, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

3
Nach Durchführung des Freistellungsverfahrens erteilte das Landratsamt P. für das streitgegenständliche Bauvorhaben mit Bescheid vom 3. Dezember 2020 eine Baugenehmigung und eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, da Teile der Balkone und Terrassen sowie eine Stützmauer außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet worden waren. Mit dem

Bauantrag erklärte der Eigentümer des ebenfalls nördlich an das Baugrundstück und östlich an das Grundstück der Antragsteller angrenzenden Grundstücks FlNr. … für eine Länge von 0,10 m die Übernahme der Abstandsfläche in einer Tiefe von 2,29 m. Die Baugenehmigung wurde den Antragstellern per Übergabeeinschreiben am 7. Dezember 2020 zugestellt.

4
Am 11. Dezember 2020 beantragten die Antragsteller die aufschiebende Wirkung ihrer noch zu erhebenden Klage gegen den Bescheid vom 3. Dezember 2020 anzuordnen oder hilfsweise die Bauarbeiten auf dem Baugrundstück sofort vollziehbar einzustellen.

5
Das Verwaltungsgericht Regensburg hat die Anträge mit Beschluss vom 23. Dezember 2020 abgelehnt. Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung sei bereits unzulässig, da dafür kein Rechtsschutzbedürfnis bestehe. Der Rohbau sei schon fertiggestellt, da sämtliche Außenwände und der Dachstuhl errichtet seien. Auch die Fenster und die Dachziegel seien überwiegend schon angebracht worden. Dass die Dacheindeckung noch nicht vollständig fertiggestellt sei und das Traufblech sowie die Abläufe noch fehlten, ändere daran nichts. Darüber hinaus sei im Eingabeplan die Wandlänge mit 15,99 m angegeben. Die Genehmigung halte die Vorgabe des Art. 6 Abs. 6 BayBO ein. Auch der Hilfsantrag habe keinen Erfolg, da eine Kombination des 16-m-Privilegs mit einer Abstandsflächenübernahme als zulässig angesehen werde.

6
Dagegen wenden sich die Antragsteller mit ihrer Beschwerde und machen geltend, der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage (Az. RN 6 K 20.3076) sei zulässig, da wesentliche Teile des Rohbaus, z.B. die Balkonplatten noch fehlten. Er sei auch begründet, da durch die Aufbringung des Außenputzes gegen die Abstandsflächenvorschriften verstoßen werde. Jedenfalls sei der Hilfsantrag zulässig und begründet, denn nach der Rechtsprechung des Großen Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs sei die Aufteilung einer Außenwand in einen Teil, der die halbierte Abstandsfläche einhalte und einen Teil für den eine Abweichung erteilt werde, nicht möglich. Deshalb könne eine ungegliederte Wand, die länger als 16 m sei, auch nicht mit einer teilweisen Abstandsflächenübernahme unter das 16-m-Privileg fallen.

7
Der Antragsgegner tritt der Beschwerde entgegen und legt Lichtbilder vom 4. Februar 2021 vor, aus denen sich ergibt, dass die Dacheindeckung fertiggestellt ist, alle Fenster eingesetzt sind und derzeit der Innenausbau (Montage der Fußbodenheizung, Elektrik) erfolgt. Es sei auch nicht ersichtlich, was die Antragsteller damit meinten, dass die Balkonplatten noch fehlten. An der ihnen zugewandten Hausseite sollten keine Balkone errichtet werden. Der Hauptantrag sei daher unzulässig. Der Hilfsantrag sei unbegründet, da eine Kombination des 16-m-Privilegs mit einer Abstandsflächenübernahme zulässig sei. Im Übrigen sei Art. 6 der Bayerischen Bauordnung zum 1. Februar 2021 geändert worden und die Abstandsfläche betrage unter entsprechender Berücksichtigung des Dachs nur noch 0,4 H oder mindestens drei Meter. Dies sei hier überall eingehalten.

8
Die Beigeladene hat sich nicht geäußert und keinen Antrag gestellt.

9
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten beider Instanzen und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

10
Die zulässige Beschwerde ist unbegründet. Aus den im Beschwerdeverfahren vorgetragenen Gründen, auf deren Prüfung der Verwaltungsgerichtshof beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Sätze 1 und 6 VwGO), ergibt sich nicht, dass der Beschluss des Verwaltungsgerichts aufzuheben oder abzuändern wäre.

11
1. Die Antragsteller konnten die Auffassung des Verwaltungsgerichts, der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage sei unzulässig, da das Rechtsschutzbedürfnis dafür fehle, nicht

erschüttern. Die Fertigstellung des Rohbaus bedeutet, dass die tragenden Teile des Gebäudes einschließlich der Dachkonstruktion, die dem Gebäude die äußere Kontur geben, errichtet sind (vgl. z.B. Boedding-haus/Hahn/Schulte u.a. in: Boeddinghaus/Hahn/Schulte u.a., Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Stand Oktober 2020, § 82 Rn. 14). Dies ist hier gemäß den zuletzt vorgelegten Bildern der Fall. Ob dabei die nach den Bauvorlagen vor der südlichen Außenwand des Gebäudes und über den Terrassen vorgesehenen Balkone schon errichtet worden sind, spielt dafür keine Rolle, da sie als untergeordnete Bauteile die Kontur des Gebäudes nicht verändern.

12
Im Übrigen halten die genehmigten Bauvorlagen auch die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 BayBO (a.F.) ein, denn die Außenwand ist dort mit einer Länge von 15,99 m eingezeichnet.

13
2. Auch die hilfsweise beantragte Einstellung der Baumaßnahmen im Rahmen einer einstweiligen Anordnung nach § 123 VwGO kommt nicht in Betracht. Dabei kann dahinstehen, ob dieser Antrag nach Fertigstellung des Rohbaus (s.o. Nr. 1) ebenfalls mangels Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig ist, weil nur eine Beeinträchtigung durch das Gebäude als solches abgewehrt werden soll (vgl. BayVGH, B.v. 26.1.2012 - 2 CE 11.2767 - juris Rn. 10; B.v. 22.8.2014 - 9 CE 14.1132 - juris Rn. 13).

14
Die Antragsteller konnten mit ihrer Beschwerde auch keinen Anordnungsanspruch glaubhaft machen. Sie haben nicht hinreichend dargelegt und begründet, dass das Ermessen des Antragsgegners zum Einschreiten nach Art. 75 BayBO nach Fertigstellung des Rohbaus auf Null reduziert sein könnte (vgl. zum Anspruch eines Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten Decker in Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Stand Oktober 2020, Art. 75 Rn. 147). Eine Kombination des 16-m-Privilegs mit einer teilweisen Abstandsflächenübernahme auch an einer ungegliederten Wand ist nach Ansicht des Senats zulässig (vgl. BayVGH, U.v. 30.9.2020 - 15 B 19.1562 - juris Rn. 24) und dadurch entsteht kein Verstoß gegen Art. 6 BayBO (a.F.). Sollte daher durch die Aufbringung des Außenputzes tatsächlich eine Außenwand entstehen, die die Maße in den genehmigten Plänen nicht einhält, wäre unter Berücksichtigung der Abstandsflächenübernahme das 16-m-Privileg wohl trotzdem eingehalten.

15
Zutreffend hat der Antragsgegner darüber hinaus darauf hingewiesen, dass Art. 6 BayBO mit Wirkung zum 1. Februar 2021 geändert worden ist. Zwar sind diesbezüglich keine Übergangsvorschriften erlassen worden und grundsätzlich ist die Bauordnung in der Fassung anzuwenden, die zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung gegolten hat. Werden die Abstandsflächen jedoch nach der neuen Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (n.F.) bemessen, so liegt auch unter Berücksichtigung des noch anzubringenden Außenputzes und ohne Berücksichtigung der Abstandsflächenübernahme kein Abstandsflächenverstoß vor. Diese Umstände müssen in die Ermessensausübung im Rahmen des Art. 75 BayBO eingestellt werden und führen dazu, dass eine Baueinstellung nicht in Betracht kommt, denn bei geringfügigen Abweichungen von den Bauvorlagen, deren materielle Rechtmäßigkeit offensichtlich feststeht, kann von einer Baueinstellung abzusehen sein, weil eine Einstellung dann dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz widersprechen und damit rechtswidrig sein kann (vgl. Decker a.a.O. Rn. 93). Ein solcher Fall liegt hier vor, denn die Abweichung von der im Plan vorgesehenen Wandlänge von maximal 10 Zentimetern durch den Außenputz führt nach der neuen Rechtslage nicht zu einem Verstoß gegen die Abstandsflächenvorschriften.

16
3. Die Beschwerde ist daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 2, § 159 Satz 1 VwGO zurückzuweisen. Da die Beigeladene keinen Antrag gestellt und sich damit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat, entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt (§ 162 Abs. 3, § 154 Abs. 3 VwGO).

17
4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 53 Abs. 2 Nr. 1, § 52 Abs. 2 GKG i.V.m. den Empfehlungen in Nr. 1.5 Satz 1 und 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (abgedruckt in Kopp/Schenke, VwGO, 25. Auflage 2019, Anh. § 164 Rn. 14) und entspricht der Festsetzung des Streitwerts durch das Verwaltungsgericht, gegen die keine Einwände erhoben worden sind.

18

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