

**Titel:**

**Nachbarklage gegen Bauvorbescheid**

**Normenkette:**

BauGB § 34

BayBO Art. 71

**Leitsätze:**

1. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme kann sowohl vorliegen, wenn sich ein Vorhaben objektiv-rechtlich nach seinem Maß der baulichen Nutzung, seiner Bauweise oder seiner überbauten Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, als auch, wenn es zwar in jeder Hinsicht den aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmen wahrt, sich aber gleichwohl in seine Umgebung nicht einfügt, weil das Vorhaben es an der gebotenen Rücksicht auf die sonstige Bebauung fehlen lässt. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

2. Bei der Prüfung der Zumutbarkeit von Einblicken ist auf eine Betroffenheit besonders schutzbedürftiger Räume durch neue Einsichtnahmemöglichkeiten, die über das hinausgehen, was in Innenbereichslagen hinzunehmen ist, abzustellen. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Nachbarklage gegen Bauvorbescheid, Bestimmtheit, Gebot der Rücksichtnahme., Gebot der Rücksichtnahme, erdrückende Wirkung, Einsichtnahmemöglichkeiten, Stellplätze

**Vorinstanz:**

VG Würzburg, Urteil vom 08.03.2022 – 4 K 20.1848

**Tenor**

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten jeweils selbst.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 7.500,00 Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Der Kläger wendet sich als Nachbar gegen einen dem Beigeladenen zu 1 erteilten Vorbescheid vom 2. November 2020 zur Klärung der Anzahl der Wohneinheiten, der Dachform, des Abstandsflächenerfordernisses und der Anzahl der Stellplätze für ein geplantes Mehrfamilienhaus. Sein Wohngrundstück (FINr. ... Gemarkung S\* ...\*) grenzt westlich an den rückwärtigen, nördlichen Teil des Baugrundstücks (FINr. ... derselben Gemarkung) an, in dem das gegenständliche Gebäude errichtet werden soll. Im vorderen, straßenseitigen Bereich des Baugrundstücks befinden sich bereits ein Wohngebäude und zugehörige Stellplätze.

2

Das Verwaltungsgericht hat seine Klage mit Urteil vom 8. März 2022 abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, dass der streitgegenständliche Vorbescheid nicht zu Lasten des Klägers zu unbestimmt sei und dieser sich auch nicht mit Erfolg auf einen Verstoß gegen das grundsätzlich in Betracht kommende Gebot der Rücksichtnahme berufen könne. Weder im Hinblick auf die Geschossigkeit, Geschossflächenzahl und zu überbauende Grundstücksfläche noch bezüglich der zu errichtenden Stellplätze erweise sich das Vorhaben für den Kläger als unzumutbar. Dasselbe gelte unter dem Aspekt heranrückender Wohnbebauung hinsichtlich der im grenzständigen Nebengebäude vom Kläger betriebenen Holzöfen und der hieraus resultierenden Rauchgasemissionen. Mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt der Kläger sein Begehren weiter.

**3**

Zu den weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

**4**

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg.

**5**

Die zur Begründung des Zulassungsantrags allein geltend gemachten ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des verwaltungsgerichtlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) sind nur dann anzunehmen, wenn nach dem Vortrag des Rechtsmittelführers gegen die Richtigkeit des Urteils gewichtige Gesichtspunkte sprechen. Davon ist immer dann auszugehen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage gestellt wird und wenn sich nicht ohne nähere Prüfung die Frage beantworten lässt, ob die Entscheidung möglicherweise im Ergebnis aus einem anderen Grund richtig ist (BVerfG, B.v. 7.10.2020 - 2 BvR 2426.17 - juris Rn. 34; BVerwG, B.v. 10.3.2004 - 7 AV 4.03 - juris Rn. 9). Dies ist hier nicht der Fall.

**6**

1. Das Verwaltungsgericht hat den streitgegenständlichen Bauvorbescheid zu Recht als ausreichend bestimmt angesehen.

**7**

Der Kläger führt aus, es sei nicht zu ermitteln, auf welche Fragen es dem Beigeladenen zu 1 in Bezug auf die fünf Wohneinheiten angekommen sei, weil die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe unklar seien. Die Dachform habe sich der Beigeladene zu 1 offenbar selbst aussuchen und eine Variante genehmigen lassen dürfen, zu der eine konkrete Frage aber nicht gestellt worden sei. Auf der Basis des Vorbescheidsantrags, der mehrere Varianten hinsichtlich der Höhe, der Anzahl der Vollgeschosse, der Dachform und der überbaubaren Grundstücksfläche zulasse, keine klaren Fragen formuliere und auch nicht auslegungsfähig sei, könne von ihm nicht festgestellt werden, was genehmigt worden sei. Hierin kann ihm nicht gefolgt werden. Der Vorbescheid, mit dem lediglich die „Dachvariante 2“ genehmigt wird, ist bestimmt genug.

**8**

Das Verwaltungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass der Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids der Auslegung zugänglich ist (vgl. BVerwG, B.v. 23.10.2008 - 4 B 30.08 - juris Rn. 6; Laser in Schwarzer/König, BayBO, 5. Aufl. 2022, Art. 71, Rn. 8; Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, Stand Juli 2021, Art. 71, Rn. 36; Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand September 2021, Art. 71, Rn. 36, 71). Im Hinblick darauf, dass mit dem Vorbescheidsantrag keine ausformulierten Fragen verbunden wurden, durfte es dementsprechend aus den im Formularantrag unter Nr. 6 („Frage(n), über die im Vorbescheid zu entscheiden ist“) genannten Aspekten „Anzahl der Wohneinheiten (geplant 5)“, „Dachform“, „Abstandsflächen“ und „Stellplätze (erf.  $5+3+10\%=9$ )“ in Verbindung mit den eingereichten Bauvorlagen (u.a. Lageplan, Abstandsflächenplan, Berechnung der Abstandsflächen, verschiedene Schnitte) auf den sich hieraus ergebenden Prüfungsauftrag schließen. Dass es diesen als klar abgegrenzt bzw. bestimmt genug angesehen hat, ist auch unter Berücksichtigung des Zulassungsvorbringens nicht zu beanstanden. Zudem ist das Erstgericht aufgrund der Bauvorlagen, aus denen sich die Lage des Hauptbaukörpers sowie der Stellplätze auf dem Baugrundstück und - je nach Dachvariante - die Höhenentwicklung sowie die Abstandsflächen ergeben, zu Recht von einer hinreichend konkreten Beschreibung des Bauvorhabens ausgegangen (vgl. Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO i.V.m. § 5 BauVorIV; vgl. auch BayVGH, B.v. 2.12.2010 - 15 ZB 08.1428 - juris Rn. 12, 14; Decker in Busse/Kraus, BayBO, Art. 71, Rn. 34 ff. m.w.N.). Insbesondere durfte es als zulässig ansehen, dass hier alternativ angedachte Vorhabensvarianten mit unterschiedlicher Dachform und Höhenentwicklung zum Gegenstand der Bauvoranfrage gemacht wurden (vgl. Decker in Busse/Kraus, a.a.O. Rn. 74 m.w.N.).

**9**

2. Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts ist auch nicht deshalb ernstlich zweifelhaft, weil es keinen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme angenommen hat.

**10**

a) Der Kläger ist der Auffassung, das Vorhaben verletze das Rücksichtnahmegebot, weil es mit geplanten fünf Wohneinheiten die in der Umgebung zulässige Zahl von vier überschreite. Zudem solle neben einem bereits bebauten vorderen Bereich eines Grundstücks erstmals auch dessen rückwärtiger Teil bebaut werden. Das Verwaltungsgericht habe die Frage des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht geprüft, obwohl das Vorhaben im rückwärtigen Bereich zu dicht und in erdrückender Weise an seine Wohnbebauung nebst Nebengebäude heranrücke. Hiermit vermag der Kläger nicht durchzudringen.

## 11

aa) Das Verwaltungsgericht musste sich bei seiner Entscheidung nicht abschließend dazu verhalten, ob sich das nach der Art der baulichen Nutzung zulässige Wohnbauvorhaben auch nach dem Maß der baulichen Nutzung oder der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die nähere Umgebung einfügt. Der Kläger weist selbst darauf hin, dass die beiden letztgenannten Kriterien des Einfügens nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB keinen generellen Nachbarschutz vermitteln (vgl. BayVGh, B.v. 12.2.2019 - 9 CS 18.2305 - juris Rn. 14 m.w.N.; B.v. 19.4.2017 - 9 ZB 15.1590 - juris Rn. 6). Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme kann sowohl vorliegen, wenn sich ein Vorhaben objektivrechtlich nach seinem Maß der baulichen Nutzung, seiner Bauweise oder seiner überbauten Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, als auch, wenn es zwar in jeder Hinsicht den aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmen wahrt, sich aber gleichwohl in seine Umgebung nicht einfügt, weil das Vorhaben es an der gebotenen Rücksicht auf die sonstige, also vor allem auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene, Bebauung fehlen lässt. Drittschutz wird nur gewährt, wenn in qualifizierter und individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist (vgl. BVerwG, U.v. 5.12.2013 - 4 C 5.12 - BVerwGE 148, 290-297 = juris Rn. 21). Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (vgl. BayVGh, B.v. 16.5.2022 - 9 ZB 21.2927 - juris Rn. 8 m.w.N.). Einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme hat das Verwaltungsgericht zutreffend verneint.

## 12

bb) Die vom Kläger geltend gemachte erdrückende Wirkung kommt vor allem bei nach Höhe und Bauvolumen übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht (vgl. BayVGh, B.v. 5.11.2019 - 9 CS 19.1767 - juris Rn. 18 m.w.N.) Das Verwaltungsgericht hat sich hieran orientiert und auf eine Indizwirkung der Einhaltung der Abstandsflächen nach der mit dem streitgegenständlichen Bescheid zugelassenen zweiten Dachvariante abgestellt. Dagegen ist, nachdem der Kläger die Einhaltung der Abstandsflächen auch nicht in Abrede stellt, nichts zu erinnern (vgl. BayVGh, B.v. 26.11.2018 - 9 ZB 18.912 - juris Rn. 10).

## 13

cc) Das erstinstanzliche Gericht hat zudem hinsichtlich der Zumutbarkeit von Einblicken zu Recht auf eine Betroffenheit besonders schutzbedürftiger Räume durch neue Einsichtnahmemöglichkeiten, die über das hinausgehen, was in Innenbereichslagen hinzunehmen ist, abgestellt (vgl. BayVGh, B.v. 6.4.2018 - 15 ZB 17.36 - juris Rn. 26 m.w.N.; B.v. 1.3.2018 - 9 ZB 16.270 - juris Rn. 18) und eine solche Situation nicht ersehen können. Der Kläger hat - wie auch schon erstinstanzlich - nicht substantiiert dargelegt, wieso hier ausnahmsweise ein bauplanungsrechtlicher Schutz vor unerwünschten Einblicken erforderlich sein sollte. Wie das Verwaltungsgericht im Zusammenhang mit seiner Prüfung zur Zumutbarkeit der Lage der Stellplätze zutreffend ausführte, ist das streitgegenständliche Bauvorhaben insbesondere auch nicht das einzige bzw. erste Vorhaben in der „zweiten Reihe“ in der näheren Umgebung. Ein unbebauter innerer oder hinterer Bereich, der im Sinne einer Ruhezone ggf. vor Störungen, wie etwa neuen Einsichtnahmemöglichkeiten, besonders zu schützen sein könnte, ist deshalb nicht anzunehmen. So ist die Bebauung auf dem Grundstück des Klägers selbst sowie auf dem nördlich daran angrenzenden Grundstück nach dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster ebenfalls im hinteren Grundstücksbereich errichtet. Außerdem handelt es sich in beiden Fällen auch um bebaute Grundstücke in der inneren Lage des hier betroffenen Gevierts, die an straßenseitige Grundstücke mit Bebauung anschließen. Deshalb kann hier nicht von Belang sein, ob mit dem streitgegenständlichen Vorhaben ggf. erstmals auf ein und demselben Grundstück neben einer Bebauung im straßenseitigen Bereich auch noch eine Hinterliegerbauung verwirklicht werden würde. Bei der gegebenen Sachlage sind vielmehr sowohl die zusätzliche Einsehbarkeit des eigenen Grundstücks als auch die Verschlechterung der Aussicht grundsätzlich hinzunehmen (vgl. BVerwG, U.v. 28.10.1993 - 4 C

5.93 - juris Rn. 24; BayVGH, B.v. 3.2.2017 - 9 CS 16.2477 - juris Rn. 26; vgl. auch BVerwG, U.v. 28.10.1993 - 4 C 5.93 - juris Rn. 24). Nichts Anderes gilt für den in einem (faktischen) Wohngebiet als sozialadäquat anzusehenden „Lärm“ durch neue Bewohner.

#### 14

b) Das Bauvorhaben kann auch nicht wegen der dem Wohnbauvorhaben zugehörigen Kfz-Stellplätze und der hierauf zurückzuführenden Lärmbeeinträchtigungen oder sonstigen Störungen als rücksichtslos angesehen werden.

#### 15

Dem Zulassungsvorbringen lassen sich keine greifbaren Anhaltspunkte dafür entnehmen, dass der Kläger die Stellplätze nicht nach Zahl und Lage hinzunehmen hat (vgl. BayVGH, B.v. 16.5.2022 - 9 ZB 22.322 - juris Rn. 8, 12, jew. m.w.N.; B.v. 7.5.2019 - 9 ZB 17.53 - juris Rn. 5 m.w.N.). Nach den zutreffenden und unbestrittenen Feststellungen des Verwaltungsgerichts soll von den fünf neu zu errichtenden Stellplätzen nur der Stellplatz Nr. 9 angrenzend an das klägerische Grundstück errichtet werden. Dagegen ist insbesondere auch abstandsflächenrechtlich - mangels gebäudeähnlicher Wirkung (vgl. Kraus in Busse/Kraus, BayBO, Stand Januar 2022, Art. 6, Rn. 37 f.) - nichts einzuwenden. Die weiteren vier Stellplätze (Nr. 5 bis 8) sollen im Osten des Baugrundstücks zwischen den beiden Hauptbaukörpern entstehen. Der zum bestehenden Wohnhaus gehörende Stellplatz Nr. 4 befindet sich westlich an dieses angrenzend im Bereich der Zu- und Ausfahrt, die weiteren Stellplätze Nr. 1 bis 3 unmittelbar davor an der Erschließungsstraße. Wieso der Kläger in Anbetracht dieser Verteilung befürchtet, dass insbesondere wegen der Lage des Stellplatzes Nr. 4 im Hinblick auf Begegnungsverkehr keine geordnete Zu- und Abfahrt erfolgen kann und Umparkvorgänge, vor allem im westlichen Grundstücksteil, nötig werden, erschließt sich nicht. Der im Vorbescheidsverfahren vorgelegte Lageplan, der die Lage der Stellplätze und die Fahrwege zeigt, lässt auch Wendemöglichkeiten und Rangierflächen erkennen. Zudem setzt sich der Kläger nicht damit auseinander, dass das Verwaltungsgericht die durch das Wohnanwesen ausgelösten, zu erwartenden Fahrbewegungen, gerade auch in der Nacht, als überschaubar angesehen und außerdem dem Umstand Bedeutung beigemessen hat, dass das klägerische Grundstück an den nördlichen Teil des Baugrundstücks angrenzt, während dessen Erschließung über die südlich angrenzende Straße erfolgt. Überdies hat es im Bereich des klägerischen Grundstücks keine schutzwürdige Ruhezone ausmachen können. Hierzu wurde bereits ausgeführt.

#### 16

c) Schließlich hat der Zulassungsantrag auch unter dem Aspekt der „heranrückenden Wohnbebauung“ an die vom Kläger in seinem grenzständigen Nebengebäude betriebenen Holzöfen nebst Kamin zur Rauchgasableitung keinen Erfolg.

#### 17

Das Verwaltungsgericht hat auch insoweit eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots verneint. Zur Begründung hat es auf die immissionsschutzfachliche Stellungnahme des Umweltingenieurs des Landratsamts vom 25. November 2019 sowie darauf verwiesen, dass nach den vorgelegten Plänen für alle Geschosse die Vorgabe berücksichtigt sei, zur Vermeidung von Rauchgasbelastungen in einem Umkreis von 15 m zu dem Kamin keine Lüftungsöffnungen vorzusehen, deren Oberkanten nicht um mindestens einen Meter von der Schornsteinaustrittsöffnung überragt werden (vgl. § 19 1. BImSchV und Bl. 25 d. Behördenakte).

#### 18

Hierauf geht der Kläger nicht in einer dem Darlegungsgebot genügenden Weise ein, sondern verweist lediglich schlagwortartig auf den Brandschutz sowie die Schädlichkeit der Rauchentwicklung im Bereich des Wohnhauses und der nördlich gelegenen Stellplätze. Soweit er moniert, es seien Fenster mit Balkonen zugelassen worden, setzt er sich nicht damit auseinander, dass nach den genehmigten Plänen Fenster in einem Radius von 15 m um den Kamin mit Festverglasung dargestellt sind. Dies gilt auch im Bereich der nördlichen Balkone. Die Balkontüren befinden sich jeweils außerhalb des genannten Radius.

#### 19

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Da sich die Beigeladenen zu 1 und zu 2 im Zulassungsverfahren nicht geäußert haben, entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten jeweils selbst tragen (§ 162 Abs. 3 VwGO).

**20**

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 Einwände erhoben wurden.

**21**

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