VG Augsburg, Urteil v. 10.08.2022 – Au 4 K 21.2545

Titel:

Erfolglose Nachbarklage gegen Erhöhung einer Gartentrennwand

Normenketten:

BayBO Art. 6 Abs. 1 S. 3

BauGB § 34 Abs. 1

Leitsätze:

1. Eine Baugenehmigung ist nicht nur rechtswidrig, sondern auch nachbarrechtsverletzend, wenn die Unbestimmtheit des Bescheides ein nachbarrechtlich relevantes Merkmal betrifft und wenn infolge der Unbestimmtheit nicht beurteilt werden kann, ob das Vorhaben den geprüften nachbarschützenden Vorschriften entspricht oder nicht. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

2. In einem unbeplanten Gebiet mit teils offener, teils geschlossener Bebauung sind regelmäßig beide Bauweisen planungsrechtlich zulässig, der Bauherr hat insoweit ein Wahlrecht. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baurecht, Nachbarklage, Bestimmtheit der Baugenehmigung, Erhöhung einer Sichtschutzwand um 1, 8 m gegenüber Nachbarn, Gebot der Rücksichtnahme, Erhöhung einer Sichtschutzwand um 1,8 m gegenüber Nachbarn, Abstandsfläche, offene und geschlossene Bebauung, Niveauunterschied

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens hat die Klägerin zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Die Klägerin wendet sich mit ihrer Klage gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für die Erhöhung einer Gartentrennwand.

2
Die Beigeladene ist Eigentümerin des 366 m² großen Grundstücks Fl.Nr. ... Gemarkung, welches im südlichen Bereich mit einem Wohnhaus bebaut ist. Im nördlichen Teil befindet sich der Garten. Das Grundstück der Klägerin mit der Fl.Nr. ... grenzt im nördlichen Teil westlich unmittelbar an das Vorhabengrundstück zum Garten hin an. Auf dem klägerischen Grundstück befinden sich in diesem Bereich zwei höhenversetzt 1,195 m bzw. 0,80 m über dem natürlichen Geländeniveau errichtete Terrassen. Weiter südlich, versetzt in östlicher Richtung, grenzt das im Eigentum eines Dritten befindliche Grundstück Fl.Nr. ... an den Gartenbereich des Vorhabengrundstücks an. Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. ... Altstadt von 1985/1986, welcher als Art der baulichen Nutzung im hier relevanten Bereich ein MI festsetzt.

3
Am 12. Oktober 2018 wurde der Beigeladenen die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für die Errichtung einer Sichtschutzwand mit einer Höhe von 2 m zum westlichen Nachbarn erteilt.

4
Am 24. März 2021, ergänzt mit Formblattantrag vom 6. Juni 2021, beantragte die Beigeladene die Erhöhung der vorhandenen hölzernen Gartentrennwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze von 2 m um 0,995 m im südlichen und 0,60 m im nördlichen Bereich. Laut Planunterlagen beträgt die Höhe des Sichtschutzzaunes in beiden Bereichen dann ab OKF Terrasse 1,80 m. Die Erhöhung soll in derselben Gehölzart wie der Bestand erfolgen. Im Rahmen der Erläuterungen zum Baugesuch führte die Beigeladene

aus, dass die Erhöhung der Gartentrennwand der sozialen Distanz und dem Schutz ihrer Privatsphäre diene und in einer nicht verunstaltend wirkenden Ausführung umgesetzt werde. Da die Terrassenhöhe über dem Niveau ihres Grundstückes liege, könne auf dieses von „oben herab“ eingesehen werden. An den übrigen Grundstücksgrenzen befänden sich gleich oder ähnlich hohe Trennmauern mit einer Höhe von ca. 1,6 m, 2,06 m bzw. 3,06 m.

5
Mit Bescheid vom 16. November 2021, der Klägerin übersendet mit Schreiben vom 24. November 2021, erteilte die Beklagte die beantragte Baugenehmigung für die Erhöhung einer Gartentrennwand zum westlichen Nachbarn (Ziff. I.) mit der Nebenbestimmung zur Baugestaltung und zum Denkmalschutz (Ziff. II.), dass im Vorfeld der geplanten Erhöhung der Gartentrennwand seitens des Antragstellers dafür Sorge zu tragen ist, dass für die benachbarten Bauteile keine bauphysikalischen bzw. substantiellen Nachteile entstehen.

6
Hiergegen ließ die Klägerin mit Schriftsatz vom 20. Dezember 2021 beim Bayerischen Verwaltungsgericht Augsburg Klage erheben. Für sie ist beantragt,

7
den Bescheid der Beklagten vom 16. November 2021 aufzuheben.

8
Mit Beschluss vom 11. Januar 2022 wurde die Bauherrin zum Verfahren beigeladen.

9
Unter dem 28. Februar 2022 ließ die Klägerin zur Begründung ihrer Klage vortragen, dass der angefochtene Bescheid rechtswidrig sei, weil gegen das Abstandsflächenrecht verstoßen werde. Das Vorhaben füge sich hinsichtlich der Eigenart in die nähere Umgebung nicht ein und erweise sich als rücksichtslos. Von Sichtschutzzäunen gehe eine gebäudegleiche Wirkung aus. Sie hätten daher Abstandsflächenrelevanz. Selbst wenn mit der Beklagten davon ausgegangen werde, dass infolge einer geschlossenen Bauweise die Einhaltung von Abstandsflächen nicht erforderlich sei, erweise sich der Sichtschutzzaun direkt entlang der Balkone bzw. der vorhandenen Fenster als unzumutbare Einmauerung. Weiter werden die Bestimmtheit und damit die Vollziehbarkeit der erteilten Auflagen gerügt. Mit der Formulierung, dass der Antragsteller dafür Sorge zu tragen habe, dass für die benachbarten Bauteile keine bauphysikalischen bzw. substantiellen Nachteile entstünden, bleibe völlig offen, auf welche Weise dies erfolgen bzw. die Verhinderung solcher Nachteile tatsächlich sichergestellt werden solle.

10
Die Beigeladene teilte mit Schreiben vom 19. Mai 2022 mit, dass die Klägerin mit ihrer Nutzung der Terrassen bis an die Grundstücksgrenze ginge bzw. wegen der Grenzüberbauung z.T. noch darüber hinaus. Die Klägerin vermiete die Wohnungen und bewerbe diese sogar mit den Einsichtmöglichkeiten in den Garten der Beigeladenen. Das Schutzinteresse der Beigeladenen werde völlig ignoriert.

11
Am 1. Juli 2022 fand ein Ortstermin statt, bei dem die örtlichen Gegebenheiten in Augenschein genommen wurden. Auf die hierüber gefertigte Niederschrift wird Bezug genommen. Am Ortstermin erklärten die Parteien den Verzicht auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Die Beklagte stellte den Antrag auf

12
Klageabweisung.

13
Bezüglich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichtssowie die beigezogenen Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

14
Über die Klage konnte aufgrund des Einverständnisses der Beteiligten ohne Durchführung einer mündlichen Verhandlung entschieden werden (§ 101 Abs. 2 VwGO).

15
Die zulässige Klage ist unbegründet. Die Klägerin wird durch die streitgegenständliche Baugenehmigung nicht in ihren Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Sie kann die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die ihren Schutz bezwecken, nicht abwehren.

16
Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (sog. Schutznormtheorie, vgl. BayVGH, B.v. 22.1.2020 - 15 ZB 18.2547 - juris Rn. 4; B.v. 26.4.2021 - 15 CS 21.1081 - juris Rn. 23 m.w.N.). Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht - auch nicht teilweise - dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. Dabei ist zu beachten, dass ein Nachbar eine Baugenehmigung zudem nur dann mit Erfolg anfechten kann, wenn die Genehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit sich aus einer Verletzung von Vorschriften ergibt, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren (BayVGH, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20).

17
Nach diesen Maßstäben bleibt die vorliegende Klage erfolglos. Eine Rechtsverletzung der Klägerin ergibt sich nicht unter dem Gesichtspunkt der fehlenden Bestimmtheit der Baugenehmigung, Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG (1.). Das streitgegenständliche Bauvorhaben widerspricht auch keinen im (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die zu einer Verletzung von Nachbarrechten der Klägerin führen (2. bis 4.).

18
1. Ein Nachbar kann die unzureichende inhaltliche Bestimmtheit einer Baugenehmigung geltend machen, soweit dadurch nicht sichergestellt ist, dass das genehmigte Vorhaben allen dem Nachbarschutz dienenden Vorschriften entspricht (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand Januar 2022, Art. 68 Rn. 255). Eine Baugenehmigung ist daher nicht nur rechtswidrig, sondern auch nachbarrechtsverletzend, wenn die Unbestimmtheit des Bescheides ein nachbarrechtlich relevantes Merkmal betrifft und wenn infolge der Unbestimmtheit nicht beurteilt werden kann, ob das Vorhaben den geprüften nachbarschützenden Vorschriften entspricht oder nicht (vgl. auch BayVGH, B.v. 17.8.2015 - 2 ZB 13.2522 - juris Rn. 4). Der Inhalt der Genehmigung und der zugrundeliegenden Bauvorlagen ist ggf. durch Auslegung zu ermitteln.

19
Gemessen hieran verletzt die streitgegenständliche Baugenehmigung die Klägerin nicht in ihren Rechten, insbesondere weist die klägerseits monierte Nebenbestimmung insofern keine Rechtsmängel auf. Zum einen ist es zulässig, dass ein Bescheid bzw. wie hier eine Auflage nur eine Zielvorgabe enthält, dem Betroffenen aber - auch aus Verhältnismäßigkeitsgründen - die Wahl der Mittel offenlässt. Zum anderen ist die Frage der tatsächlichen Sicherstellung der Verhinderung von Nachteilen eine Frage des Vollzugs aber nicht der Bestimmtheit des Bescheids. Ohnehin erscheint ein Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin für eine (isolierte) Aufhebung der Auflage fraglich, weil diese gerade dem Schutz ihrer Interessen dient.

20
2. Eine Verletzung der nachbarschützenden Vorschriften des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts liegt nicht vor.

21
Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 der Vorschrift gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO müssen die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Sichtschutzwand ist grenzständig und hält hier keine Abstandsfläche auf dem Baugrundstück zum Nachbargrundstück ein. Hieraus ergibt sich jedoch kein Verstoß gegen die drittschützenden Vorschriften des Abstandsflächenrechts, weil die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO vorliegen.

22

Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

23
Nach planungsrechtlichen Vorschriften darf hier an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Grenzanbaus beurteilt sich hier nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In der maßgeblichen näheren Umgebung ist vorliegend geschlossene Bauweise zu finden. Wenn die Bebauung in der näheren maßstabsbildenden Umgebung Hauptgebäude ohne seitlichen Grenzabstand umfasst, fügen sich sowohl Gebäude mit als auch ohne seitlichen Grenzabstand in die Umgebung ein. In einem unbeplanten Gebiet mit teils offener, teils geschlossener Bebauung sind regelmäßig beide Bauweisen planungsrechtlich zulässig, der Bauherr hat insoweit ein Wahlrecht (vgl. BVerwG, B.v. 11.3.1994 - 4 B 53.94 - NVwZ 1994, 1008; BayVGH, B.v. 26.1.2000 - 26 CS 99.2723 - BayVBl 2001, 628; B.v. 25.1.2008 - 15 ZB 06.3115 - juris; U.v. 4.5.2017 - 2 B 16.2432 - juris).

24
Als „maßgebliche nähere Umgebung“ ist dabei der umliegende Bereich anzusehen, soweit sich die Ausführung des Vorhabens auf ihn auswirken kann und soweit er seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks prägt oder beeinflusst (BVerwG, B.v. 28.8.2003 - 4 B 74.03 - juris). Wie weit die wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. In der Regel gilt bei einem inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben als Bereich gegenseitiger Prägung das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite (BayVGH, B.v. 27.9.2010 - 2 ZB 08.2775 - juris Rn. 4; U.v. 10.7.1998 - 2 B 96.2819 - juris Rn. 25; U.v. 18.7.2013 - 14 B 11.1238 - juris Rn. 19).

25
Der Innenstadtbereich der Beklagten ist insgesamt und auch in der näheren Umgebung des Bauvorhabens geprägt von geschlossener Bebauung. Die Häuser sind hier historisch bedingt überwiegend ohne seitlichen Grenzabstand erbaut. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für einen grenzständigen Bau liegt bereits bei überwiegend vorhandener, entsprechender grenzständiger Bebauung vor. Das Vorhaben ist daher ohne Einhaltung von Abstandsflächen zum Nachbargrundstück der Klägerin zulässig.

26
3. Das Vorhaben verstößt nicht gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme, das hier aus dem Gebot des Einfügens in § 34 Abs. 1 BauGB abzuleiten ist.

27
Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen, möglichst zu vermeiden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Für eine sachgerechte Bewertung des Einzelfalles kommt es wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist, an (BVerwG, U.v. 18.11.2004 - 4 C 1.04 - juris Rn. 22; U.v. 29.11.2012 - 4 C 8.11 - juris Rn. 16; BayVGH, B.v. 12.9.2013 - 2 CS 13.1351 - juris Rn. 4). Bedeutsam ist ferner, inwieweit derjenige, der sich gegen das Vorhaben wendet, eine rechtlich geschützte wehrfähige Position innehat (BVerwG, B.v. 6.12.1996 - 4 B 215.96 - juris Rn. 9). Eine Rechtsverletzung ist erst dann zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht (BayVGH, B.v. 22.6.2011 - 15 CS 11.1101 - juris Rn. 17).

28
Unter Berücksichtigung der genannten Erwägungen besteht vorliegend kein Anlass zu der Annahme, dass von der der Beigeladenen genehmigten Sichtschutzzaunerhöhung unzumutbare Störungen und Belästigungen für die Klägerin ausgehen.

29

Die genehmigte grenzständige Sichtschutzwand hat gegenüber dem Nachbargrundstück ausgehend von den 1,195 m bzw. 0,80 m über dem natürlichen Geländeniveau errichteten Terrassen lediglich eine Höhe von 1,80 m. Sie weist damit Dimensionen auf, die im innerstädtischen Bereich als grenzständige Trennwand regelmäßig auch im Geviertsinneren anzutreffen sind. Schon aufgrund ihrer Höhe ist sie nicht in der Lage, gegenüber dem Anwesen der Klägerin eine erdrückende Wirkung zu entfalten (vgl. VG München, U.v. 6.7.2011 - M 9 K 10.3715 - juris Rn. 20 [2 m hohe hölzerne Trennwand]; VG Ansbach, U.v. 5.2.2015 - AN 3 K 14.00539 - juris Rn. 25 [1,80 m hoher Zaun]; VG Bayreuth, U.v. 11.4.2019 - B 2 K 18.931 - juris Rn. 19 [2 m hohe Einfriedung]; VG Augsburg, U.v. 12.8.2013 - Au 5 K 12.1580 - juris Rn. 32 f. [1,85 m bis 2 m hoher Sichtschutzzaun]). Nach den vorliegenden Planunterlagen und unter Berücksichtigung der Erkenntnisse des Ortstermins durch das Gericht ist es nämlich tatsächlich so, dass die Klägerin auf ihrem Grundstück von den erhöhten Terrassen eine ca. 1,80 m hohe Einfriedung - deren Errichtung grundsätzlich verfahrensfrei möglich wäre - wahrnimmt. Gäbe es den Niveauunterschied zwischen den Terrassen der Klägerin und dem Grundstück der Beigeladenen nicht, wäre eine solche 1,80 m hohe Einfriedung nach der landesgesetzgeberischen Wertung in Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO ohne eigene Abstandsflächen zulässig (vgl. VG Bayreuth, U.v. 11.4.2019 - B 2 K 18.931 - juris Rn. 19). Es ist auch weder substantiiert vorgetragen noch ersichtlich, dass die Klägerin durch die Sichtschutzwand in der Nutzung ihrer zur Grundstücksgrenze zur Beigeladenen ausgerichteten Terrassen beeinträchtigt wird. Die Holzsichtschutzwand wirkt qualitativ hochwertig und ist optisch ansprechend gestaltet. Die Klägerin hat zudem von der ihr zustehenden Möglichkeit der „gärtnerischen Selbsthilfe“ Gebrauch gemacht (s. hierzu: VG München, U.v. 6.7.2011 - M 9 K 10.3715 - juris Rn. 21) und an der Wand Bepflanzungen aufgestellt bzw. angebracht. Insgesamt betrachtet kann im Wege einer Gesamtschau und unter Berücksichtigung der im Ortstermin gewonnenen Erkenntnisse nicht angenommen werden, dass im vorliegenden konkreten Einzelfall das Gebot der Rücksichtnahme zu Lasten der Klägerin durch das Vorhaben der Beigeladenen verletzt wird.

30
4. Schließlich scheidet eine Rechtsverletzung der Klägerin auch im Hinblick auf die zuletzt im Ortstermin thematisierte Einhaltung der Vorgaben aus der Gestaltungssatzung der Beklagten aus. Diese vermittelt keinen Drittschutz (vgl. hierzu VG Augsburg, U.v. 13.4.2017 - Au 4 K 17.1523 - UA Rn. 38 f.; U.v. 13.4.2017 - Au 4 K 17.1465 - UA Rn. 37 ff.).

31
Die Klage war daher abzuweisen.

32
Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Nachdem die Beigeladene keinen Antrag gestellt hat und somit kein Kostenrisiko eingegangen ist, entspricht es nach § 162 Abs. 3 VwGO der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt.

33
Der Ausspruch hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergibt sich aus § 167 VwGO, §§ 708 ff. ZPO.