VGH München, Beschluss v. 19.09.2022 – 9 CS 22.1627

Titel:

Erfolgreicher Eilantrag der Nachbarin gegen Anbau einer Wohnung an bestehendes Wohnhaus

Normenketten:

BayBO Art. 6 Abs. 4, Abs. 5 S. 1

VwGO § 80a Abs. 3

Leitsatz:

Entsteht durch einen Anbau eine breitere Außenwand, betrifft dies sowohl das Ausmaß als auch die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen. Zu beurteilen ist dann, ob nicht nur der Anbau, sondern auch das Gesamtgebäude mit dem (ggf. bestandsgeschützten) Altbestand die maßgeblichen, bei Bescheiderlass aktuellen Anforderungen des Art. 6 BayBO erfüllt. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Änderungsvorhaben, abstandsflächenrechtliche Neubeurteilung., abstandsflächenrechtliche Neubeurteilung, Anbau einer Wohnung, breitere Außenwand, Mindestabstand, Gesamtgebäude, Abweichung

Vorinstanz:

VG Würzburg, Beschluss vom 08.07.2022 – W 5 S 22.926

Fundstelle:

BeckRS 2022, 25945

Tenor

I. Nr. I und II des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Würzburg vom 8. Juli 2022 werden aufgehoben.

Die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragstellerin gegen den Bescheid des Landratsamts H. vom 11. August 2021 wird angeordnet.

II. Der Antragsgegner hat die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten jeweils selbst.

III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 5.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand

Gründe

I.

1
Die Antragstellerin ist Eigentümerin eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks (FlNr. … Gemarkung E., G. Straße ...). Sie wendet sich als östliche Nachbarin gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zum Anbau einer Wohnung an ein bestehendes Wohnhaus (FlNr. … derselben Gemarkung, G. Straße ...).

2
Gegen die der Beigeladenen mit Bescheid vom 11. August 2021 erteilte Baugenehmigung erhob die Antragstellerin Klage, über die noch nicht entschieden ist. Ihren Antrag, die aufschiebende Wirkung dieser Klage anzuordnen, lehnte das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 8. Juli 2022 ab. Der genehmigte Anbau führe nicht zur geltend gemachten Verletzung des Abstandsflächenrechts. Er werde mit einem Abstand von 3,05 m zum Grundstück der Antragstellerin und einer Wandhöhe von 5,39 m errichtet und halte damit die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H, mindestens 3 m ein. Die bestandsgeschützte Garage, auf der der Anbau errichtet werde, sei auch keine privilegierte Grenzgarage, deren Privilegierung durch die Aufstockung um den Anbau untergehe. Sie sei mit Bescheid vom 8.

November 1954 mit einem Abstand von 3 m zum östlichen Nachbargrundstück genehmigt worden. Allerdings habe sich wohl nachträglich der Verlauf der Grundstücksgrenze geändert, sodass die rückwärtige Garagenwand nur noch einen Abstand nach Osten zwischen 1,50 m (im Süden) und 1,19 m (im Norden) einhalte. Es sei auch nichts dafür ersichtlich, dass eine Abweichung hinsichtlich der Garage erteilt worden sei, zumal die Bayerische Bauordnung von 1901 noch keine Abstandsflächenregelungen enthalten habe.

3
Darüber hinaus sei nach Durchführung einer Neubetrachtung der baulichen Anlage in ihrer Gesamtheit die Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften nicht erforderlich. Zwar sei die abstandsflächenrechtliche Situation für das Gesamtgebäude und nicht eine isolierte Betrachtung des Anbaus zu Grunde zu legen. Es entstehe eine neue, einheitliche, wenn auch vertikal und horizontal versetzte Außenwand. Eine abstandsflächenrechtliche Neubetrachtung sei bei der Änderung eines Gebäudes immer dann veranlasst, wenn sich entweder die für die Ermittlung der Abstandsflächentiefe relevanten Merkmale änderten oder wenn die Änderung für sich betrachtet zwar keine abstandsflächenrelevanten Merkmale betreffe, das bestehende Gebäude aber die nach dem geltenden Recht maßgeblichen Abstandsflächen nicht einhalte und die Änderung möglicherweise zu nicht nur unerheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange wie Belichtung, Belüftung, Besonnung und Wohnfrieden führen könne. Dies sei hier aber nicht der Fall. Es änderten sich nicht die für die Abstandsflächentiefe relevanten Merkmale. Insbesondere ändere sich die Wandhöhe im Bereich der Garage nicht in einer Weise, dass sie sich auf die Tiefe der Abstandsfläche auswirken würde. Auch die Nutzung der Garage bleibe erhalten. Der Anbau, der die Abstandsflächen einhalte, beeinflusse die geschützten Belange (Belichtung, Belüftung, Besonnung, nachbarlicher Wohnfrieden) nicht negativ bzw. sei die Möglichkeit einer solchen Beeinträchtigung auszuschließen, zumal das Grundstück der Antragstellerin etwas höher liege und der Abstand des Anbaus zu ihrem Wohnhaus ca. 10 m betrage. In Richtung der Antragstellerin seien ein Bad und ein Schlafzimmer geplant, sodass der nachbarliche Wohnfriede nicht beeinträchtigt werde. Es könne nicht davon gesprochen werden, dass ein bestehender - materiell - rechtswidriger Zustand in abstandsflächenrechtlich relevanter Weise zu Lasten des Grundstücksnachbarn verstärkt werde. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme liege ebenfalls nicht vor, wofür die Einhaltung des Abstandsflächenrechts Indiz sei.

4
Hiergegen wendet sich die Antragstellerin mit ihrer Beschwerde. Es sei unzutreffend, dass bei der Errichtung der Garage ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten und der Verlauf der Grundstücksgrenze nachträglich geändert worden sei. Dies ergebe der Abgleich der Lagepläne von 1953 und 2022 und die entsprechende Bestätigung des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Schweinfurt. Im Rahmen der vorzunehmenden Gesamtbetrachtung des Vorhabens sei jedenfalls zu berücksichtigen, dass zwar die Änderung für sich betrachtet keine abstandsflächenrelevanten Merkmale betreffe, aber bereits der Bestand im Hinblick auf den (alten) Anbau die gebotenen Abstände nicht einhalte und außerdem die Garage durch die Aufstockung „entprivilegiert“ werde. Die Änderung führe zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange. Die Garage sei durch die Aufstockung nicht mehr nur einer bloßen Nebennutzung vorbehalten. Die Antragstellerin müsse nur entweder die privilegierte eingeschossige Garage ohne Aufenthaltsräume oder eine Wohnnutzung, die den notwendigen Abstand einhalte, hinnehmen. Die bestehende grenznahe Bebauung werde erheblich verlängert. Nahezu die gesamte Westgrenze des Grundstücks der Antragsgegnerin würde „zugebaut“. Der Anbau solle bodentiefe Fenster erhalten. Der die Abstandsflächen nicht einhaltende (alte) Anbau werde (ebenso wie die Garage) zugleich als Terrasse genutzt. Belichtung und Besonnung des Grundstücks und Wohnhauses der Antragstellerin am Nachmittag und Abend würden weiter verschlechtert. Insoweit sei die Kombination mit den Einschränkungen, die auf den Abstandsflächenverstoß des Bestandes zurückzuführen sei, zu berücksichtigen.

5
Die Antragstellerin beantragt,

6
in Abänderung der Nr. I und II des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Würzburg vom 8. Juli 2022 die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragstellerin gegen die Baugenehmigung des Landratsamts Haßfurt vom 11. August 2021 anzuordnen.

7
Der Antragsgegner beantragt,

8
den Antrag abzulehnen.

9
Nach Mitteilung des Landratsamtes sei das Vorhaben zum Teil errichtet. Das Verwaltungsgericht habe darauf abgestellt, dass die Garage baurechtlich genehmigt sei und Bestandsschutz genieße. Dem trete die Klägerin nicht substantiert entgegen. Sie bestreite auch nicht, dass der Anbau, den Garagenteil hinweggedacht, die erforderlichen Abstandsflächen einhalte. Darauf, ob eine privilegierte Grenzgarage vorliege oder eine Privilegierung entfallen sei, komme es nicht an. Zudem werde der von der Beschwerdeführerin gerügte Sozialabstand eingehalten. Dass die Besonnung in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werde, sei nicht substantiiert dargelegt. Auch ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot ergebe sich aufgrund des Beschwerdevorbringens nicht.

10
Zum weiteren Sach- und Streitstand wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

11
Die zulässige Beschwerde hat Erfolg. Die von der Antragstellerin dargelegten Gründe, auf die die Prüfung im Beschwerdeverfahren beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), rechtfertigen die Abänderung des verwaltungsgerichtlichen Beschlusses. Bei summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage, wie sie das Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes kennzeichnet, hat das Verwaltungsgericht den Antrag der Antragstellerin zu Unrecht abgelehnt, weil deren Klage im Hauptsacheverfahren voraussichtlich Erfolg haben wird. Die angefochtene Baugenehmigung verstößt gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, die zumindest auch dem Schutz der Antragstellerin zu dienen bestimmt sind (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO), weil sie den abstandsflächenrechtlichen Anforderungen nicht gerecht wird. Das anlässlich der streitgegenständlichen baulichen Änderung einer abstandsflächenrechtlichen Neubeurteilung zu unterwerfende Gesamtgebäude hält die erforderlichen Abstandsflächen voraussichtlich nicht ein. Eine Abweichung wurde insoweit weder beantragt noch erteilt.

12
1. Der neue Anbau soll nach den genehmigten Plänen bei einer Höhe der östlichen Außenwand von 5,39 m mit einem Abstand von mehr als 3 m zur Grundstücksgrenze der Antragstellerin errichtet werden. Er wäre für sich genommen also abstandsflächenrechtlich nicht zu beanstanden (vgl. Art. 6 Abs. 4, Abs. 5 Satz 1 BayBO). Vorliegend ist aber eine abstandflächenrechtliche Neubeurteilung für das gesamte Gebäude einschließlich des bestehenden Wohnhauses mit dem östlichen, eingeschossigen Anbau und der Garage, deren Dachfläche zum Teil überbaut werden soll, vorzunehmen. Dem Verwaltungsgericht ist darin zuzustimmen, dass durch den Anbau eine neue, einheitliche Wand zur Grundstücksgrenze der Antragstellerin hin entsteht. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass nach den in der Akte befindlichen Plänen und Lichtbildern der neue zweigeschossige Anbau gegenüber der Garage und zumindest dem östlichen Anbau am Bestandswohnhaus horizontal versetzt sowie mit einem geringeren Dachaufbau erfolgen soll (vgl. Busse in Busse/Kraus, BayBO, Stand Januar 2022, Art. 6 Rn. 28; vgl. auch BayVGH, B.v. 21.4.1986 - Gr.S. 1/85 - 15 B 84 A.2534 und Busse in Busse/Kraus, a.a.O. Rn. 354). Die entstehende, breitere Außenwand betrifft sowohl das Ausmaß als auch die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen. Zu beurteilen ist deshalb, ob nicht nur der Anbau, sondern auch das Gesamtgebäude mit dem (ggf. bestandsgeschützten) Altbestand die maßgeblichen, bei Bescheiderlass aktuellen Anforderungen des Art. 6 BayBO erfüllt (vgl. BayVGH, U.v. 11.11.2014 - 15 B 12.2672 - juris Rn. 35; B.v. 16.2.2004 - 25 CS 03.2706 - juris Rn. 3; B.v. 28.2.2003 - 14 CS 03.163 - juris Rn. 12; B.v. 5.9.2002 - 26 CS 02.1491 - juris Rn. 9; B. v. 12.7.1999 - 14 B 95.2069 - juris Rn. 18; B. v. 4.11.1998 - 14 ZB 98.1009 - juris Rn. 2 m.w.N.; U.v. 20.2.1990 - 14 B 88.02464 - juris Rn. 22 m.w.N.; U.v. 20.12.1988 - 20 B 88.00137 - BayVBl 1989, 721 m.w.N.; Busse in Busse/Kraus, BayBO, Art. 6 Rn. 27 m.w.N.; Schönfeld in BeckOK BauordnungsR Bayern, BayBO, Stand Mai 2022, Art. 6 Rn. 31 m.w.N.; Laser in Schwarzer/König, BayBO, 5. Aufl. 2022, Art. 6 Rn. 13 f., 16).

13

Im Hinblick darauf, dass hier eine zusätzliche Wohneinheit entstehen soll, dürfte im Übrigen auch unabhängig davon, ob abstandsflächenrechtliche Merkmale des Bestands von der baulichen Änderung betroffen werden, nicht von vornherein ausgeschlossen werden können, dass spürbare nachteilige Auswirkungen hinsichtlich des durch das Abstandsflächenrecht u.a. geschützten Belangs des nachbarlichen „Wohnfriedens“ zu Lasten der Antragstellerin möglich sind (vgl. BayVGH, B.v. 27.2. 2015 - 15 ZB 13.2384 - juris Rn. 11; B.v. 12.7.1999 - 14 B 95.2069 - juris Rn. 18).

14
2. Nach der gebotenen Neubeurteilung des Gesamtgebäudes entspricht dieses nicht den abstandsflächenrechtlichen Anforderungen.

15
a) Zu geringe Tiefen der Abstandsflächen sind voraussichtlich schon im Hinblick auf den bereits vorhandenen, östlichen, eingeschossigen Anbau am Bestandswohnhaus anzunehmen. Diesen hat das Verwaltungsgericht - wie im Übrigen auch den bestehenden Hauptbaukörper - keiner näheren abstandsflächenrechtlichen Betrachtung unterzogen, obwohl die Antragstellerin dessen grenznahe Ausführung auch schon erstinstanzlich thematisiert hat. Nach überschlägiger Messung sowohl anhand der in den Akten befindlichen Lagepläne als auch unter Zuhilfenahme des Messinstruments des Bayernatlas hält er nicht den gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO erforderlichen Mindestabstand von 3 m ein. Weder die Bestandspläne noch das von der Antragstellerin im Beschwerdeverfahren vorgelegte, von ihrem Grundstück aus aufgenommene Lichtbild legen nahe, dass es sich um einen Vorbau gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO handeln könnte, der keine Abstandsflächen einzuhalten hat. Auch ein selbständiges Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten im Sinne des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO liegt nicht vor. Die Bestandspläne lassen wohl einen Zugang vom Wohnhaus aus erkennen und die auf der Lichtbildaufnahme erkennbaren großflächigen Fenster in diesem Anbau deuten auf eine Zugehörigkeit zur Wohnnutzung hin. Zudem wird das Dach des Anbaus als vom Hauptgebäude aus begehbare Terrasse genutzt, die folglich dem Wohnbau funktionell zuzuordnen ist und die Anwendbarkeit des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO auf den Anbau ausschließt (vgl. BayVGH, B.v. 10.7.2015 - 15 ZB 13.2671 - juris Rn. 15).

16
b) Darüber hinaus ist jedenfalls die von der Grundstücksgrenze weniger als 2 m entfernte Garage in Kombination mit dem darauf zu errichtenden genehmigten Anbau nicht mit dem maßgeblichen Abstandsflächenrecht vereinbar. Unabhängig davon, ob sie ursprünglich als hinsichtlich der Einhaltung von Abstandsflächen privilegierte Grenzgarage genehmigt wurde, wogegen schon spricht, dass die zum Zeitpunkt der Genehmigung im Jahr 1954 außer in München in ganz Bayern geltende „Königlich Allerhöchste Verordnung, die Bauordnung betreffend“ vom 17. Februar 1901 (GVBl S. 87, BayBS II S. 446) keine Vorschriften über Mindestabstände von Gebäuden enthielt (vgl. BayVGH, B.v. 17.11.2014 - 15 ZB 11.2658 - juris Rn. 6), müsste sie nach dem zum Zeitpunkt des Bescheiderlasses geltenden Recht infolge der geplanten Aufstockung mit dem Anbau einen Mindestabstand von 3 m einhalten (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO). Der die Dachfläche der Garage zum Teil in Anspruch nehmende, neue Wohnbau kann der Garage nicht funktionell zugeordnet werden und steht daher einer Privilegierung des Garagengebäudes nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO entgegen (vgl. BayVGH, B.v. 21.11.2006 - 15 CS 06.2862 - juris Rn. 13; Hahn in Busse/Kraus, BayBO, Art. 6 Rn. 494 m.w.N.). Dies gilt nach den aktuellen rechtlichen Maßstäben im Übrigen auch für die Bestandsterrasse auf dem Dach der Garage, soweit sie - worauf die Fenstertüren im Obergeschoss des neuen Anbaus hindeuten - auf der verbleibenden freien Dachfläche erhalten bleibt.

17
3. Auf die im Wege der Gesamtbeurteilung festzustellende Verletzung des Abstandsflächenrechts, dem nachbarschützende Wirkung zukommt (vgl. BayVGH, U.v. 11.11.2014 - 15 B 12.2672 - juris Rn. 36 m.w.N.), kann sich die Antragstellerin als betroffene Grundstücksnachbarin berufen. Ob von den Anforderungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO im Fall eines entsprechenden Antrags hätte erteilt werden können, ist für die eingetretene Rechtsverletzung nicht von Belang. Eine Abweichung wurde nicht erteilt und kann somit nicht Gegenstand dieses Verfahrens sein (vgl. BayVGH, U.v. 11.11.2014 - 15 B 12.2672 - juris Rn. 36).

18

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1, § 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladene ihre Kosten in beiden Rechtszügen selbst trägt, weil sie keine Anträge gestellt und damit kein Kostenrisiko übernommen hat (§ 154 Abs. 3 VwGO).

19
Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.5 und 9.7.1 des Streitwertkatalogs. Sie entspricht der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

20
Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).