VG Ansbach, Urteil v. 19.09.2022 – AN 9 K 21.01659

Titel:

Berechnung der Höhe abstandsflächenfreier Anlagen, Bestimmung des unteren Bezugspunkts

Normenketten:

BayBO Art. 6 Abs. 1 S. 1, Abs. 7 S. 1 Nr. 1, Art. 59 S. 1 lit. a
BauNVO § 15 Abs. 1 S. 2

Leitsätze:

1. Für die Berechnung der maximal zulässigen Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 BayBO gelten die allgemeinen Grundsätze zur Berechnung von Wandhöhen nach Art. 6 Abs. 4 S. 2 BayBO. Die Wandhöhe ist somit das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. (Rn. 39) (redaktioneller Leitsatz)
2. Das Abstandsflächenrecht stellt hierbei auf den Austritt der Wand aus dem Gelände, dh den Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche, ab. Steigt das Gelände auf einem Grundstück an oder fällt es ab, wie beispielsweise bei Hanglagen, gibt es daher auf demselben Grundstück unterschiedliche untere Bezugspunkte. Maßgeblich für den unteren Bezugspunkt ist hierbei die natürliche Geländeoberfläche des Baugrundstücks, nicht die Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks. Dies gilt explizit im Fall von Höhenunterschieden zwischen Bau- und Nachbargrundstück. (Rn. 40 – 41) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Höhendifferenzen zwischen Baugrundstück und Nachbargrundstück sind nur ausnahmsweise dann rechtlich relevant, wenn die Geländeoberfläche des Baugrundstücks ohne rechtfertigenden Grund verändert wurde und wenn das so entstandene neue Bodenniveau angesichts des vergangenen Zeitraums seit der Änderung noch nicht als natürliche Geländeoberfläche angesehen werden kann (Rn. 43) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Berechnung der Höhe abstandsflächenfreier bzw. privilegierter Anlagen, Bestimmung des unteren Bezugspunkts, natürliche Geländeoberfläche sowie etwaige Aufschüttung, kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot wegen „erdrückender“ oder „einmauernder“, Wirkung, Abstandsfläche, Höhendifferenzen, Nachbar, Geländeoberfläche, Aufschüttung

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

3. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Vollstreckungsschuldnerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 v.H. des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die jeweilige Vollstreckungsgläubigerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Klägerin wendet sich gegen Ziffer 1 des Bescheides vom 3. August 2021, mit welcher der Beigeladenen die Errichtung eines grenzständigen Nebengebäudes sowie einer grenzständigen Stütz- und Gartenmauer durch die Beklagte genehmigt wurde.

2
Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks FlNr. …, Gemarkung … (…, …). Das Grundstück ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut.

3
Unmittelbar westlich an das Grundstück der Klägerin grenzt das Baugrundstück der Beigeladenen FlNr. …, Gemarkung … (…, …).

4
Die Beigeladene ist Bauherrin eines am 7. März 2017 bauaufsichtlich genehmigten Vorhabens zur Errichtung eines Dreifamilienhauses auf dem Baugrundstück FlNr. …, Gemarkung … Das Dreifamilienhaus ist bereits vollständig errichtet.

5
Mit Formblättern vom 25. Oktober 2019 sowie neuen Bauvorlagen vom 12. Februar 2020 beantragte die Beigeladene die Errichtung eines grenzständigen Nebengebäudes mit Abstellräumen sowie einer grenzständigen Stütz- und Gartenmauer.

6
Ausweislich der Planunterlagen soll das Nebengebäude im südöstlichen Grundstückseck situiert sein. Das Nebengebäude soll mit seiner Breite von 4,00 m unmittelbar an das Nachbargrundstück FlNr. …, Gemarkung …, und mit der Länge von 5,62 m unmittelbar an das Nachbargrundstück der Klägerin FlNr. …, Gemarkung …, grenzen. Die Abstellräume im Nebengebäude sollen mit einem Pultdach überdacht werden; gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche an der Grundstücksgrenze soll es am südlichen Ende, da heißt angrenzend an das Grundstück FlNr. …, 3,00 m hoch sein und in Richtung Norden auf eine Höhe von 2,50 m abfallen. Plangemäß soll sich unmittelbar an die genannten Abstellräume eine grenzständig nach Norden (das heißt entlang der Grundstücksgrenze zum klägerischen Grundstück) verlaufende Gartenmauer von etwa 9,10 m Länge anschließen. Nach den genehmigten Planunterlagen soll diese eine Höhe von 1,95 m aufweisen. Wiederum direkt anschließend soll eine bis zur nördlichen Grundstücksgrenze reichende Stützmauer von etwa 15 m Länge errichtet werden. Diese soll drei unterschiedlich hohe Abschnitte von 1,7 m, 1,6 m und 1,5 m aufweisen, wobei sie vom höchsten Punkt in Richtung der nördlichen, das heißt der H. … straße zugewandten Grundstücksgrenze abfallen soll.

7
Mit Bescheid vom 3. August 2021 - der Klägerin zugestellt am 10. August 2021 - erteilte die Beklagte der Beigeladenen die beantragte Genehmigung zur Errichtung eines grenzständigen Nebengebäudes sowie einer grenzständigen Stütz- und Gartenmauer (Ziffer 1). Die ebenfalls beantragte Genehmigung einer bereits verwirklichten Terrassenüberdachung wurde hingegen versagt (Ziffer 2). Der Beigeladenen wurde zudem die Beseitigung der Terrassenüberdachung durch die Beklagte aufgegeben (Ziffer 3).

8
Gegen Ziffer 1 des Bescheides erhob die Klägerin am 8. September 2021 Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach.

9
Am 8. September 2021 hat die Klägerin zudem im Wege einstweiligen Rechtsschutzes sinngemäß beantragt die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen.

10
Zur Begründung führt die Klägerin zum einen aus, dass die in den Eingabeplänen dargestellten Höhenverhältnisse von den tatsächlichen Höhenverhältnissen abwichen. Die genehmigten Abstellräume würden daher rechtswidriger Weise etwa 3,5 m und nicht nur 3 m hoch werden. Zu berücksichtigen sei, dass das Grundstück der Klägerin 0,4 m bis 0,7 m tiefer liege, als das der Beigeladenen. Die faktische Höhe des Nebengebäudes betrage somit etwa 3,5 m. Zum anderen finde sich nach der genehmigten Planung an der gesamten Grenze zum Grundstück der Klägerin Grenzbebauung - nördlich beginnend eine Stützmauer, folgend eine Gartenmauer und im Süden endend mit den genehmigten Abstellräumen. Daraus folge eine Verletzung der Längenbegrenzung von 15 m aus Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO.

11
Im einstweiligen Rechtsschutz beantragte die Beklagte, den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage abzulehnen.

12
Zur Begründung verweist die Beklagte auf den Inhalt ihrer angegriffenen Verwaltungsentscheidung. Ergänzend führt sie aus, dass die Wandhöhe von der natürlichen Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück und nicht auf dem Nachbargrundstück zu ermitteln sei. Ferner verweist sie darauf, dass die Längenbegrenzung nach Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO nicht für Stützmauern und geschlossene Einfriedungen gelte; es seien nur die Abstellräume relevant, deren genehmigte Länge 5,62 m betrage. Im

Übrigen regt sie an, dass die Klägerin dazu vortragen möge, falls das Baugrundstück vor Baubeginn des Dreifamilienhauses im Vergleich zu ihrem eigenen Grundstück niedriger gelegen haben sollte.

13
Die Klägerin replizierte insoweit, als die Wandhöhe in den Eingabeplänen nicht von der natürlichen Geländeoberfläche, sondern von der natürlichen Geländeoberfläche an der Grundstücksgrenze aus ermittelt worden sei. Weiter meint sie, die Beklagte müsse die Verhältnisse der Höhenlage der unterschiedlichen Grundstücke vor Ort von Amts wegen ermitteln. Im Übrigen legt sie Lichtbilder vor. Diese sollten im Wesentlichen zeigen, dass das Baugrundstück uneben sei und dass das Niveau auf dem im Süden angrenzenden Grundstück gegenüber dem Baugrundstück abfalle. Zuletzt zeige ein Bild nach Ansicht der Klägerin, dass die Bodenniveaus an der südlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks und der gemeinsamen Grenze der Grundstücke der Klägerin und dem unbeteiligten südlichen Nachbarn identisch seien.

14
Mit Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichts Ansbach vom 27. Oktober 2021 wurde der Antrag im einstweiligen Rechtsschutz abgelehnt (Az. AN 9 S 21.1658). Der Antrag sei zulässig, aber unbegründet. Nach dem Vortrag der Beteiligten und dem Inhalt der vorgelegten Akten erweise sich die vorliegend angefochtene Baugenehmigung aller Voraussicht nach als rechtmäßig und verletze die hiesige Klägerin demnach nicht in ihren Rechten. Insbesondere verstieße die Genehmigung zur Errichtung der Abstellräume sowie der Stütz- und Gartenmauer nicht gegen die Vorschriften des Abstandsflächenrechts. So handele es sich bei den genehmigten Abstellräumen um eine nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO privilegierte Anlage, deren maximal zulässige Höhe von 3 m eingehalten werde. Auch die geplante Stütz- und Gartenmauer sei eine im Sinne von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO zulässige Grenzbebauung, die keine Abstandsflächen auslöse. Zudem sei auch das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt, weil das geplante Bauwerk keine erdrückende oder abriegelnde Wirkung entfalte.

15
Die gegen diesen Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichts Ansbach gerichtete Beschwerde der hiesigen Klägerin hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom 1. März 2022 zurückgewiesen. Die Beschwerde sei zulässig, bliebe in der Sache aber ohne Erfolg. Die von der hiesigen Klägerin dargelegten Gründe, auf welche die Prüfung des Senats nach § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO beschränkt sei, rechtfertigten keine Abänderung des verwaltungsgerichtlichen Beschlusses. Das Verwaltungsgericht habe den Antrag im vorläufigen Rechtsschutz zu Recht abgelehnt, weil die Klage im Hauptsacheverfahren voraussichtlich keinen Erfolg haben werde. Die angefochtene Baugenehmigung verstieße nicht gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, welche zumindest auch dem Schutz der hiesigen Klägerin bestimmt seien.

16
Die Klägerin beantragt im Hauptsacheverfahren:

Der Bescheid der Beklagten vom 03.08.2021, Az. …, wird aufgehoben, soweit dort die Errichtung von Abstellräumen, einer 2 m hohen Stütz- und Gartenmauer genehmigt wurde.

17
Die Beklagte beantragt,

Klageabweisung.

18
Nachfolgend zum Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs führt der Klägervertreter Folgendes aus. Dem Beschluss seien deutliche Hinweise auf unzutreffende Annahmen und Schlussfolgerungen der angegriffenen Baugenehmigung zu entnehmen. So stelle die Tekturplanung, welche Grundlage der streitgegenständlichen Baugenehmigung geworden sei, fälschlich nicht auf die ursprüngliche Baugenehmigung als Bezugspunkt ab, sondern definiere unabhängig von der ursprünglichen Baugenehmigung als Bezugspunkt „+/- 0 EG“. Dies widerspreche der einschlägigen rechtswissenschaftlichen Literatur, nach welcher beabsichtigte und bereits ausgeführte Geländeveränderungen sorgfältig zu ermitteln und in den Geländeschnitten darzustellen seien. Die bereits im Herbst 2019 vorgenommenen Aufschüttungen zur Geländeangleichungen an das Straßenniveau im östlichen und südlichen Grundstücksbereich des Baugrundstücks ergäben sich bereits aus den Bauakten

der Beklagten. Auf der unzutreffenden Basis der Tekturplanung habe die Beklagte ein Bauwerk genehmigt, welches tatsächlich eine Höhe von ca. 2,7 m (Gartenmauer) und 3,7 m (Nebengebäude) aufweise.

19
Zum Nachweis einer rechtlich beachtlichen Aufschüttung verweist der Klägervertreter zudem auf den Eingabeplan Grundriss Erdgeschoss aus der „blauen Bauakte“, welcher die ursprünglichen Höhenverhältnisse darstelle. Demnach seien vom natürlichen Geländeniveau ausgehend im Eingangsbereich 6 Stufen nach oben und im streitgegenständlichen Hinterhof 9 Stufen nach unten dargestellt, sodass der Hinterhof der Beigeladenen 3 Stufen tiefer als der Eingangsbereich des Grundstücks liege. Eine Stufenhöhe von 0,23 m, welche zur Zeit der damaligen Bebauung gängig gewesen sei, zugrunde gelegt, liege der Hinterhof der Beigeladenen daher bei 3 Stufen 0,69 m tiefer als das Straßenniveau, welches zutreffender Bezugspunkt sei. Zur Ermittlung der zulässigen Höhe im Sinne von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO sei auf die Geländeoberfläche des Baugrundstücks, mithin des Beigeladenengrundstücks, abzustellen. Diese Geländeoberfläche sei vor der bereits teilweise ausgeführten Baumaßnahme identisch mit der Geländeoberfläche des klägerischen Grundstücks gewesen.

20
Die tatsächlichen Höhenverhältnisse auf dem Grundstück und die ursprünglichen Höhenverhältnisse der Natur könnten nur durch einen Augenschein geklärt werden. Dies gelte insbesondere dann, wenn der Klägerin - wie vorliegend - vorgehalten werde, die örtlichen Verhältnisse durch Lichtbilder nicht hinreichend dokumentiert zu haben.

21
Eine Aufschüttung auf dem Grundstück der Beigeladenen, welche die Abstandsflächenpflicht der streitgegenständlichen Anlagen begründe, wäre zudem bereits deshalb anzunehmen, da es andernfalls keiner „Stützmauer“ auf dem Grundstück der Beigeladenen bedürfe. Die Beigeladene beantragt,

Klageabweisung.

22
Die klägerischen Ausführungen würden nicht zutreffen. Aus den dargestellten Höhenverhältnissen sei insbesondere nicht zu schließen, dass das ursprüngliche Geländeniveau niedriger war und auf dem Grundstück der Beigeladenen Aufschüttungen vorgenommen worden seien. Die Aussagen hinsichtlich der Stufen im Eingangs- und Hinterhofbereich würden bestritten, da die Beigeladene das Anwesen im jetzigen Zustand erworben habe. Das Nachbargrundstück in der R. … straße weise zudem dasselbe Bodenniveau, wie das Grundstück der Beigeladenen auf, was gegen eine Aufschüttung spreche. Daraus folge auch, dass der Garten der Beigeladenen nicht 0,69 m tiefer als das Straßenniveau liegen könne. Auch wäre das Geländeniveau heranzuziehen, was bei Beginn der Bauarbeiten bestanden habe, da bei einem jeden Grundstück in der Vergangenheit ein anderes Geländeniveau vorgelegen haben könne, und die entsprechenden Feststellungen hierzu teils unmöglich seien.

23
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakten sowie Behördenakten aus dem hiesigen Verfahren sowie dem Verfahren Az. AN 9 S 21.1658 und das Protokoll der mündlichen Verhandlung verwiesen.

Entscheidungsgründe

A.

24
Streitgegenstand ist die vonseiten der Klägerin begehrte Aufhebung des Bescheides der Beklagten vom 3. August 2021, soweit dort der Beigeladenen die Errichtung von Abstellräumen, sowie einer Stütz- und Gartenmauer genehmigt wurde (Ziffer 1 des Bescheides).

25
Der Streitgegenstand wird nach § 88 VwGO aus dem klägerischen Antrag sowie dem zugrundeliegenden Lebenssachverhalt gebildet. Die Klägerin hat sich ausdrücklich nur gegen Ziffer 1 des Bescheides vom 3. August 2021 gewandt.

26

In Ziffer 2 des Bescheides wurde der Beigeladenen die Genehmigung der bereits errichteten Terrassenüberdachung versagt; in Ziffer 3 wurde der Beigeladenen die Beseitigung der ungenehmigten Terrassenüberdachung aufgegeben. Gegen beide Anordnungen wendet sich die Klägerin weder in ihrem Antrag, noch in ihrem Sachvortrag.

B.

27
Die zulässige Anfechtungsklage bleibt ohne Erfolg. Die der Beigeladenen in Ziffer 1 des Bescheides vom 3. August 2021 erteilte Baugenehmigung zur Errichtung von grenzständigen Abstellräumen sowie einer grenzständigen Stütz- und Gartenmauer verletzt die Klägerin nicht in drittschützenden Vorschriften.

28
Die Anfechtungsklage eines Dritten hat unter zwei Voraussetzungen Erfolg: Zum einen muss der angefochtene Verwaltungsakt - hier die streitgegenständliche Baugenehmigung - rechtswidrig sein. Zum anderen muss der Verwaltungsakt den jeweiligen Kläger in dessen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzen (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

29
Folglich führt eine etwaige objektive Verletzung einer Rechtsnorm allein nicht zum Erfolg einer Nachbarklage. Vielmehr muss die Rechtsverletzung zum Prüfungsumfang des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens gehören. Ferner muss sich die Rechtswidrigkeit auch aus einer Norm ergeben, die dem Schutz des Nachbarn dient (Schutznormtheorie, BayVGH, B.v. 24.03.2009 - 14 CS 08.3017). Das gerichtliche Verfahren bildet insofern keine allumfassende Rechtmäßigkeitskontrolle. Die gerichtliche Prüfung beschränkt sich auf die Prüfung drittschützender Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln (BayVGH, B.v. 24.03.2009 - 14 CS 08.3017). Vermitteln kann einen Abwehranspruch im Übrigen der Umstand, dass es einem Vorhaben an der gebotenen Rücksichtnahme auf seine Umgebung fehlt und dieses Gebot im Einzelfall Nachbarschutz vermittelt (BVerwG, U.v. 25.02.1977 - IV C 22/75; BayVGH, B.v. 03.05.2018 - 9 CS 18.543).

30
Rechtsgrundlage für die Erteilung der streitgegenständlichen Baugenehmigung ist Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO. Danach hat der Bauherr einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Mangels Sonderbaueigenschaft des streitgegenständlichen Vorhabens richtet sich der Prüfungsumfang der Beklagten nach dem vereinfachten Verfahren des Art. 59 Satz 1 BayBO. Hiernach prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung des Vorhabens mit den abstandsrechtlichen Vorschriften nach Art. 6 BayBO (s.u. Ziffer I.). Des Weiteren hat die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, insbesondere dem Gebot der Rücksichtnahme, zu prüfen (s.u. Ziffer II.). Grundsätzlich in Betracht kommt zudem, dass die Fehlerhaftigkeit von genehmigten Bauvorlagen einen Nachbarn in drittschützenden Rechten verletzen kann (s.u. Ziffer III.).

I.

31
Gegenstand des vereinfachten Genehmigungsverfahrens ist das Abstandsflächenrecht nach Art. 6 BayBO. Die Vorschriften über die Abstandsflächen dienen in ihrer Gesamtheit auch dem Nachbarschutz (BayVGH, B.v. 30.11.2005 - 1 CS 05.2535; BayVGH, B.v. 13.12.2004 - 20 CS 04.2915).

32
Das gegenständliche Vorhaben verstößt allerdings nicht gegen das Abstandsflächenrecht.

33
Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten. Dies gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäude ausgehen (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Die Abstandsflächen müssen nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst liegen.

34

Allerdings normiert Art. 6 Abs. 7 BayBO Ausnahmen von dieser grundsätzlichen Abstandsflächenpflicht baulicher Anlagen. Demnach sind innerhalb der Abstandsflächen von Gebäuden sowie ohne eigene Abstandsflächen unter anderem Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m zulässig (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO; siehe Ziffer 1). Des Weiteren sind Stützmauern sowie geschlossene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 m gesetzlich von der Abstandsflächenpflicht freigestellt (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO, siehe Ziffer 2).

35
1. Bei den genehmigten Abstellräumen an der südöstlichen Grundstücksgrenze handelt es sich um ein Gebäude, welches nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO keine Abstandsflächen auslöst.

36
Für eine Aufenthaltsqualität der Abstellräume ist weder etwas vorgetragen, noch dem Gericht sonst wie ersichtlich.

37
Auch wird weder die zulässige Länge von 9 m an der Grundstücksgrenze zum klägerischen Grundstück (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO), noch die zulässige Gesamtlänge von 15 m im Hinblick auf alle Grundstücksgrenzen (Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO) überschritten.

38
Auch die zulässige mittlere Wandhöhe von 3 m wird eingehalten. Hierzu gilt im Einzelnen:

39
a) Für die Berechnung der maximal zulässigen Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO gelten die allgemeinen Grundsätze zur Berechnung von Wandhöhen nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO. Die Wandhöhe ist somit das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

40
Das Abstandsflächenrecht stellt hierbei auf den Austritt der Wand aus dem Gelände, das heißt den Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche, ab (Busse/Kraus/Hahn, BayBO Art. 6 Rn. 189, 190). Steigt das Gelände auf einem Grundstück an oder fällt es ab, wie beispielsweise bei Hanglagen, gibt es daher auf demselben Grundstück unterschiedliche untere Bezugspunkte (Busse/Kraus/Hahn, BayBO Art. 6 Rn. 190).

41
Maßgeblich für den unteren Bezugspunkt ist hierbei die natürliche Geländeoberfläche des Baugrundstücks, nicht die Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks (BayVGH, B. v. 31.03.2009 - 9 ZB 06.3073; BayVGH, U.v. 08.06.2010 - 9 B 08.3162). Dies gilt explizit im Fall von Höhenunterschieden zwischen Bau- und Nachbargrundstück (BayVGH, B.v. 24.07.1980 - Nr. 2 CS 80 A.747; BayVGH, B.v. 07.11.2017 - 1 ZB 15.1839).

42
Da alleine das Bodenniveau am Schnittpunkt der jeweiligen baulichen Anlage mit dem Boden für die Höhenberechnung maßgeblich ist, sind die Ausführungen des Klägervertreters zu etwaigen Höhenunterschieden zwischen dem klägerischen und dem Baugrundstück sowie zu einem etwaigen Gefälle auf dem Baugrundstück nicht entscheidungserheblich. Es mag sein, dass - wie vom Klägervertreter mehrfach angeführt - die Garten- und Stützmauer sowie das Nebengebäude vom klägerischen Grundstück gesehen die gesetzlich zulässigen 2 bzw. 3 m überschreiten. Rechtlich relevant ist es im Hinblick auf die Höhenentwicklung von abstandsflächenfreien Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO nicht.

43
Denn Höhendifferenzen zwischen Baugrundstück und Nachbargrundstück sind nur ausnahmsweise dann rechtlich relevant, wenn die Geländeoberfläche des Baugrundstücks ohne rechtfertigenden Grund verändert wurde und wenn das so entstandene neue Bodenniveau angesichts des vergangenen Zeitraums seit der Änderung noch nicht als natürliche Geländeoberfläche angesehen werden kann (BayVGH, B.v. 07.11.2017 - 1 ZB 15.1839). Die „natürliche Geländeoberfläche“, auf welche es bei der Höhenberechnung nach Art. 6

Abs. 7 BayBO ankommt, ist namentlich die natürlich gewachsene und nicht die durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Geländeoberfläche (Busse/Kraus/Hahn, BayBO Art. 6 Rn. 191).

44
Nach Überzeugung des Gerichts liegt allerdings kein Fall einer beachtlichen Veränderung der Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück vor. Hierbei gilt im Einzelnen Folgendes:

45
(1) Die mit Schriftsatz des Klägervertreters vom 24. September 2021 eingereichten Lichtbilder (Gerichtsakte Seiten 56 ff.) konnten das Gericht nicht vom Vorliegen einer beachtlichen Aufschüttung überzeugen. Den dortigen Lichtbildern 1 und 2 ist bereits kein Höhenversatz zwischen dem Baugrundstück und dem Nachbargrundstück zu entnehmen, welcher gegebenenfalls - aber nicht notwendigerweise - eine Aufschüttung auf dem Baugrundstück nahelegen könnte. Vielmehr scheinen die Grundstücke - ausweislich der Lichtbilder - ungefähr dasselbe Geländeniveau aufzuweisen. Dem Lichtbild 3, auf welchem ein Maßband an einer augenscheinlich 2,90 m hohen Außenwand dargestellt ist, kommt bereits deshalb kein Beweiswert zu, da das Lichtbild nach den klägerischen Angaben auf dem Grundstück der Klägerin aufgenommen worden sei und das (seinerzeit noch nicht fertiggestellte) Nebengebäude zeige. Nach dem Dargelegten kommt es für die Höhenberechnung bei abstandsflächenfreien Anlagen aber nicht auf das Nachbargrundstück, sondern auf das Baugrundstück selbst an. Zudem unterschreitet die dort gemessene Höhe von 2,90 m die abstandsflächenrechtlich zulässige Höhe von Nebengebäuden von 3 m (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Soweit der Klägervertreter anführt, dass der untere Teil der dortigen Außenwand (in der Messung 0,20 m; namentlich von 2,70 m auf 2,90 m) einen Betonsockel darstellen würde, um welchen das Vorhabensgrundstück „aufgeschüttet“ worden sei, trägt dies bereits nicht den klägerischen Vortrag. Denn im klägerischen Vortrag ist mehrfach die Rede von einer Aufschüttung von 0,4 m bis 0,7 m auf dem Baugrundstück. Wie ein 0,20 m hoher Betonsockel zu diesem Sachvortrag passen soll, ist dem Gericht nicht ersichtlich.

46
(2) Im Bauakt „…, … …“ finden sich Lichtbilder vom 11. November 2019 auf den Seiten 75 ff. sowie vom 16. Dezember 2019 auf den Seiten 85 ff. Auch diese Lichtbilder enthalten keine durchgreifenden Hinweise auf die Vornahme einer beachtlichen Aufschüttung.

47
Weder das Lichtbild auf der Rückseite 75 unten, noch das Lichtbild auf der Seite 76 unten zeigen einen nennenswerten Höhenunterschied zwischen dem Baugrundstück einerseits sowie der R. …- oder der H. … straße andererseits, welcher gegebenenfalls - aber nicht notwendigerweise - eine Aufschüttung nahelegen könnte.

48
Auch das Lichtbild auf der Seite 76 oben zeigt nur eine geringe Menge von Verfüllmaterial/Kies, welche bei einem Verteilen auf dem gesamten Innenhof - wenn überhaupt - wohl nur eine Erhöhung im geringen Zentimeterbereich verursachen könnte. Die auf diesem Bild auch dargestellte rückwärtige Fassade des Wohngebäudes der Beigeladenen weist im unteren Bereich eine schwarze Folie sowie einen kurzen grau-gestrichenen Bereich auf. Der grau-gestrichene Bereich der Fassade findet sich ebenfalls auf dem Lichtbild auf Seite 85 der Behördenakte, auf welchem die Pflasterarbeiten im Innenhof der Beigeladenen fast vollständig abgeschlossen wurden. Eine nennenswerte Erhöhung des Geländeprofils durch die Pflasterarbeiten ist den beiden Lichtbildern - gerade mit Blick auf den kurzen grau-gestrichenen Bereich der Fassade auf den beiden Lichtbildern - nicht zu entnehmen.

49
Die weiteren Lichtbilder vom 16. Dezember 2019 erscheinen dem Gericht als wenig aussagekräftig. Sie zeigen den klägerischen Hinterhof sowie den Hinterhof des Baugrundstücks von oben fotografiert. Selbst wenn ein künstlich geschaffener Höhenversatz zwischen beiden Grundstücken bestehen würde - wovon das Gericht nicht ausgeht - so könnte ein solcher auf Lichtbildern, welche von oben aufgenommen wurden, wohl nicht festgestellt werden.

50
(3) Auch soweit der Klägervertreter zum Nachweis einer Aufschüttung im Hinterhof auf den Schnitt des ehemaligen Wohngebäudes verweist, nach welchem vor dem damaligen Gebäude sechs Stufen und im

Hinterhof neun Stufen bestanden haben sollen, was nach Klägersicht notwendigerweise eine spätere Aufschüttung des Hinterhofes beweise, konnte dies das Gericht nicht von der Vornahme einer beachtlichen Aufschüttung überzeugen. Der damalige Bauantrag datiert auf den 23. Februar 1935. Soweit dem damaligen Schnitt (Seite 16 des Bauakts „… …“) überhaupt nennenswerte Informationen zum Geländeprofil auf dem Baugrundstück entnommen werden können, sind diese für die vorliegende Entscheidung nicht relevant. Denn selbst bei Unterstellung einer etwaigen Aufschüttung im Hinterhof im Vergleich zum damaligen Stand wäre nichts über den Zeitpunkt dieser Aufschüttung ausgesagt. Rechtsprechung und Kommentarliteratur verweisen jedoch zu Recht darauf, dass eine neue „natürliche Geländeoberfläche“ dadurch entsteht, wenn Aufschüttungen oder Abgrabungen über einen längeren Zeitraum hingenommen worden sind (BayVGH, B.v. 14.01.1991 - 14 CS 90.3270; BayVGH, B.v. 02.03.1998 - 20 B 97.912). Die Rechtsprechung stellt hier häufig auf eine Dauer von 25 Jahren ab (Busse/Kraus/Hahn, BayBO Art. 6 Rn. 191), was dazu führt, dass Geländeprofilen aus dem Jahr 1935 keine Aussagekraft für aktuelle Höhenberechnungen zukommen.

51
(4) Auch der klägerische Vortrag in der mündlichen Verhandlung vom 19. September 2022, insbesondere der Vortrag zur Zusammensetzung der behaupteten Aufschüttung, konnte das Gericht nicht von einem anderen Ergebnis überzeugen.

52
Der Klägervertreter führt an, dass die Aufschüttung aus einer Betonschicht, einer rosafarbenen Isolierung, einer Ausgleichsschicht und den Pflastersteinen bestehe. Inwieweit diese „Schichten“ die vonseiten der Klägerin behauptete Höhe der Aufschüttung von 0,4 m bis 0,7 m bilden sollen, ist dem Gericht nicht ersichtlich. Gegen diese Behauptung spricht auch gerade eines der klägerseits in der mündlichen Verhandlung eingereichten Lichtbilder. Auf diesem sind neben der Rückseite eines schwarzen PKW mehrere Pflanzgefäße abgebildet. Unter den Pflanzgefäßen sind eine Betonschicht sowie Pflastersteine zu sehen, welche - im Vergleich zu den anderen Objekten auf dem Lichtbild - nur eine sehr geringe Höhe aufweisen. Nach Überzeugung des Gerichts handelt es sich hierbei um höchstens 10 cm, vermutlich aber eher weniger. Dies kann nicht als unzulässige bzw. für die Höhenberechnung relevante Aufschüttung angesehen werden. So führt auch die Kommentarliteratur und Rechtsprechung zu Recht aus, dass in geringem Umfang eine Veränderung des Bodenniveaus vertretbar sei, um eine sinnvolle Bebauung und Gartennutzung zu ermöglichen (Busse/Kraus/Kraus, BayBO Art. 6 Rn. 197). Unzulässig seien hingegen nur diejenigen Aufschüttungen, die allein den Zweck verfolgten, die Abstandsflächen zu verkürzen (BayVGH, B.v. 02.03.1989 - 20 B 97.912; BayVGH, B.v. 23.12.2013 - 15 CS 13.2479).

53
Auch die weiteren Lichtbilder, welche vonseiten der Klägerin in der mündlichen Verhandlung vorgelegt wurden, sind wenig ergiebig. Soweit diese ein Gefälle auf dem Baugrundstück zeigen sollen, ist dies rechtlich nicht relevant, da nach dem Dargelegten maßgeblich alleine der Schnittpunkt der baulichen Anlage mit der jeweiligen Geländeoberfläche ist. Etwaige Höhenunterschiede zwischen dem Baugrundstück und den Nachbargrundstücken vermag das Gericht auf den Bildern nicht zu erkennen, wobei abermals angemerkt wird, dass einem Höhenunterschied zwischen Grundstücken für sich für die Höhenberechnung im Rahmen des Art. 6 Abs. 7 BayBO keine Relevanz zukommt.

54
(5) Auch die vonseiten der Beigeladenen mit Schriftsatz vom 12. September 2022 eingereichten Lichtbilder sprechen nicht für das Vorliegen einer relevanten Aufschüttung. Aus ihnen ist ersichtlich, dass aktuell kein Höhenversatz zwischen dem Baugrundstück und dem Nachbargrundstück besteht.

55
(6) Das Gericht war auch nicht gehalten, weitergehende Ermittlungen von Amts wegen anzustellen. Denn zwar gilt im Verwaltungsgerichtsprozess der Untersuchungsgrundsatz nach § 86 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Allerdings gilt auch dieser nicht unbegrenzt. Der Untersuchungsgrundsatz verpflichtet das Gericht als prozessrechtliches Gebot zur erschöpfenden Sachaufklärung aber nur mit den möglichen und zumutbaren Mitteln (BeckOK VwGO/Breunig § 86 Rn. 35).

56
Soweit der Klägervertreter die Durchführung eines Augenscheins begehrt, ist dem Gericht mangels einschlägigem Sachvortrag bereits nicht ersichtlich, was hiermit konkret ermittelt werden soll. Auch mit Blick

auf das umfassende Bildmaterial, welches das Gericht nicht vom Vorliegen einer relevanten Aufschüttung überzeugen konnte, ist nicht ersichtlich welche neuen Umstände die Durchführung des Augenscheins in Erfahrung bringen soll. Zudem sind das Nebengebäude sowie die Stütz- und Gartenmauer bereits vollständig errichtet. Die behauptete Aufschüttung solle sich auch unterhalb dieser baulichen Anlagen befinden und bereits in der Vergangenheit vorgenommen worden sein. Auch dies spricht gegen die Durchführung eines Augenscheins.

57
b) Nach alledem ist nicht von einer beachtlichen Aufschüttung auszugehen und das streitgegenständliche Nebengebäude hält die nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO festgelegten Maße, insbesondere die mittlere Wandhöhe von 3 m, ein. Im Hinblick auf das Abstandsflächenrecht verletzt das Nebengebäude die Klägerin daher nicht in drittschützenden Rechten.

58
2. Auch die unter Ziffer 1 des streitgegenständlichen Bescheides genehmigte Stütz- und Gartenmauer steht mit materiellem Baurecht im Einklang. Sie ist eine privilegierte Anlage im Sinne von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO, die keine Abstandsflächen auslöst.

59
Die Garten- und die Stützmauer unterschreitet die nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO zulässige Maximalhöhe von 2,00 m. Ausweislich des genehmigten Schnitts weist die Mauer an der höchsten Stelle eine Höhe von 1,95 m auf. Im Hinblick auf die Höhenberechnung, insbesondere auf die Bestimmung des unteren Bezugspunkts, wird auf die vorstehenden Ausführungen zum Nebengebäude verwiesen.

60
Im Übrigen gilt für die in Rede stehende Stütz- und Gartenmauer keinerlei gesetzliche Längenvorgabe. Insbesondere greift die von der Klägerin vorgebrachte Maximallänge von 15 Metern aus Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO nur für Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BayBO, mithin nicht für Stützmauern und geschlossene Einfriedungen nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO.

II.

61
Die angegriffene Ziffer 1 der Baugenehmigung vom 3. August 2021 verletzt auch nicht das Rücksichtnahmegebot.

62
Nach Art. 59 Satz 1 Buchst. a) BayBO hat die Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren auch die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Vorschriften über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu prüfen. Das Gebot der Rücksichtnahme ist (auch) in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankert und damit als Teil der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens vom Prüfungsumfang des Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO umfasst.

63
Die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, hängen wesentlich von den jeweiligen Umständen ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, umso mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (BVerwG, U.v. 18.11.2004 - 4 C 1/04; BayVGH, B.v. 12.09.2013 - 2 CS 13.1351; BayVGH, B.v. 03.06.2016 - 1 CS 16.747). Wesentlich ist, ob unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Zulässigkeit von Vorhaben, die sich im vorgegebenen Rahmen halten, gewichtigere Belange der Nachbarschaft entgegenzuhalten sind. Das Gebot der Rücksichtnahme schützt vor allem regelmäßig nicht vor Verschlechterungen der freien Aussicht oder vor Einsichtsmöglichkeiten benachbarter Häuser (BVerwG, B.v. 03.01.1983 - 4 B 224.82; BayVGH, U.v. 07.10.2010 - 2 B 09.328; BayVGH, B.v. 09.10.2012 - 15 CS 12.1852).

64

Vorliegend erscheint ein etwaiger Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme nur unter dem Aspekt möglich, dass von dem streitgegenständlichen Vorhaben eine „erdrückende“ oder „einmauernde“ Wirkung gegenüber dem klägerischen Grundstück ausgehen könnte.

65
Das Vorhaben hält die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften ein (s.o. Ziffer I.). Allein dies spricht indiziell gegen die Rücksichtslosigkeit des Vorhabens als Folge einer erdrückenden oder abriegelnden Wirkung (BVerwG, B.v. 11.01.1999 - 4 B 128.98; BayVGH, B.v. 15.03.2011 - 15 CS 11.9). Darüber hinaus ist nichts ersichtlich, was diese Indizwirkung entkräften könnte:

66
Denn zwar kommt eine erdrückende, abriegelnde Wirkung bei nach Höhe, Breite und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht. Bejaht wurde eine solche Wirkung beispielsweise bei einem zwölfgeschossigen Gebäude in Entfernung von 15 Metern zum 2,5-geschossigen Nachbarwohnhaus (BVerwG, U.v. 13.03.1981 - 4 C 1.78). Ebenfalls angenommen wurde eine solche Wirkung bei einer 11,5 Meter hohen und ca. 13 Meter langen, wie eine „riesenhafte metallische Mauer“ wirkenden, Siloanlage im Abstand von 6 Metern zu einem Wohnanwesen (BVerwG, U.v. 23.05.1986 - 4 C 34.85).

67
Allein anhand dieser Beispielsfälle wird allerdings deutlich, dass es für die Rüge einer erdrückenden Wirkung auf ein krasses Missverhältnis zwischen dem Umfang des gerügten Baukörpers und dessen Nähe zum jeweils betroffenen Gebäude ankommt. Ein solch erhebliches Missverhältnis konnte die Kammer zwischen dem streitgegenständlichen Nebengebäude sowie den streitgegenständlichen Mauern einerseits und dem klägerischen Hinterhof andererseits nicht feststellen. Wie die Kammer bereits im Beschluss vom 27. Oktober 2021 zum Antrag im Eilverfahren (Az. AN 9 S 21.01658) festgestellt hat, wurden gewisse Beschränkungen von Belichtung und Belüftung vom Landesgesetzgeber durch die abstandsflächenrechtliche Freistellung bestimmter baulicher Anlagen bewusst in Kauf genommen. Zudem erweisen sich grenzständige Gartenmauern regelmäßig als sozialadäquat, da sie unerwünschte Einblicke von außen erschweren und hiermit grundsätzlich auch allen angrenzenden Nachbarn dienen. In der Gesamtschau sind bauliche Situationen, wie sie hier bei Umsetzung der angegriffenen Baugenehmigung für die Klägerin entstehen, nach Auffassung der Kammer geradezu typisch für urbane Gebiete.

68
Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus einem etwaigen Höhenversatz zwischen den Grundstücken. Denn ein solcher besteht nach Auffassung der Kammer nach dem vorstehend Gesagten nicht.

III.

69
Eine Verletzung der Klägerin in drittschützenden Rechten ergibt sich auch nicht aus einer etwaigen Fehlerhaftigkeit der Bauvorlagen zu dem streitgegenständlichen Vorhaben.

70
Es kann hierbei nicht überzeugen, wenn der Klägervertreter anführt, der genehmigte Schnitt würde unzulässiger Weise die aufgeschüttete Oberfläche mit „+/- 0 EG“ bezeichnen und damit nicht vom tatsächlichen Geländeprofil ausgehen.

71
Zwar ist grundsätzlich anerkannt, dass eine auf der Grundlage fehlerhafter Bauvorlagen erteilte Baugenehmigung vom Grundstücksnachbarn mit Erfolg angegriffen werden kann. Voraussetzung ist jedenfalls, dass die Bauvorlagen hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Merkmale fehlerhaft oder nicht hinreichend bestimmt sind und infolge dessen eine Verletzung von Nachbarrechten bei der Ausführung des Bauvorhabens nicht ausgeschlossen werden kann (VG Ansbach, U. v. 17.03.2016 - AN 3 K 15.1364).

72
Allerdings besteht vorliegend nach Überzeugung des Gerichts keine im Rahmen des Art. 6 BayBO beachtliche Aufschüttung (vgl. hierzu Ziffer I.), sodass die Bezeichnung „+/- 0 EG“ im genehmigten Schnitt zutreffend die natürliche Geländeoberfläche beschreibt.

73

Sollte die Beigeladene die streitgegenständlichen Anlagen abweichend von dem genehmigten Schnitt errichtet haben - wofür das Gericht aktuell keine Anhaltspunkte sieht - so könnte dies zwar Gegenstand eines Antrags auf bauaufsichtliches Einschreiten und einer entsprechenden Klage sein. Für die vorliegend begehrte Aufhebung des Baugenehmigungsbescheides wäre eine planabweichende Bauausführung hingegen nicht relevant.

C.

74
Nach alledem war die Klage abzuweisen.

75
Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO. Die Beigeladene hat einen Antrag gestellt, so dass es im Hinblick auf das Kostenrisiko der Billigkeit entspricht, ihre außergerichtlichen Kosten der Klägerin aufzuerlegen.

76
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.