

Titel:

Erfolgles baurechtliches Berufungszulassungsverfahren seitens eines Nachbarn (hier: in Bezug auf Bestimmungen zur Traufhöhe sowie zur Beeinträchtigung von Stellplätzen)

Normenketten:

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 1

BayBO Art. 68 Abs. 5

BauNVO § 15 Abs. 1 S. 2, § 16, § 18

Leitsätze:

1. Festsetzung in einem Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung (hier: der Traufhöhe) sind regelmäßig nicht drittschützend. (Rn. 6) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine Baugenehmigung ergeht gem. Art. 68 Abs. 5 BayBO unbeschadet privater Rechte Dritter, sodass eine mögliche Beeinträchtigung von Stellplätzen durch die Errichtung von Betonsäulen auf die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung keinen Einfluss hat. (Rn. 7) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage, Traufhöhe, drittschützende Wirkung von Festsetzungen im Bebauungsplan, Beeinträchtigung von Tiefgaragenstellplätzen, Stellplatz, Baugenehmigung, drittschützende Normen, Nachbarschutz

Vorinstanz:

VG Regensburg, Urteil vom 26.10.2021 – 6 K 20/2409

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selber trägt.

III. Der Streitwert wird für das Zulassungsverfahren auf 10.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Klägerin wendet sich gegen eine vom Landratsamt P ... zugunsten der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 1. September 2020.

2

Mit Unterlagen vom 20. April 2020 beantragte die Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken FINr. ... und ... Gemarkung B. G. ... Die Klägerin ist Eigentümerin des östlich angrenzenden Grundstücks FINr. ... Gemarkung B. G. ... und betreibt dort ein Hotel sowie eine Gaststätte mit Biergarten. Sämtliche Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „H. straße“ der Stadt B. G. ... Unter anderem unterhalb der Baugrundstücke befindet sich die Tiefgarage „Altstadtparkhaus“.

3

Das Landratsamt P... erteilte mit Bescheid vom 1. September 2020 die beantragte Baugenehmigung. Diese enthält zudem Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „H. straße“ hinsichtlich einer Überschreitung der Baugrenzen, der Traufhöhe sowie der Dachform des Laubenganges. Gegen den Bescheid vom 1. September 2020 erhob die Klägerin Klage zum Verwaltungsgericht Regensburg. Mit Schriftsatz vom 30. September 2021 beantragte sie die Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes, welchen das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 25. November 2021 ablehnte (Az. RN 6 S 21.1970). Über die hiergegen erhobene Beschwerde (Az. 15 CS 21.3208) ist noch nicht entschieden.

4

Mit Urteil vom 26. Oktober 2021, zugestellt am 2. Dezember 2021, lehnte das Verwaltungsgericht die Klage ab. Zur Begründung wurde u.a. ausgeführt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Traufhöhe nicht drittschützend seien und das Bauvorhaben gegenüber der Klägerin nicht rücksichtslos sei. Hiergegen richtet sich die Klägerin mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung.

II.

5

Der zulässige Antrag bleibt ohne Erfolg. Die von der Klägerin allein geltend gemachten ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) liegen nicht vor. Ob solche bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was die Klägerin innerhalb offener Frist (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) hat darlegen lassen (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Daraus ergeben sich solche Zweifel hier nicht.

6

1. Die Klägerin macht geltend, dass die Festsetzung der Traufhöhe im Bebauungsplan „H. straße“ der Stadt B. G. ... vom 7. März 1995 drittschützende Wirkung entfalte und dies im Rahmen der zugunsten der Beigeladenen erteilten Befreiung nicht berücksichtigt worden sei. Demgegenüber hat das Verwaltungsgericht zutreffend darauf abgestellt, dass Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung - wie hier die Traufhöhe (vgl. BayVGh, B.v. 1.8.2016 - 15 CS 16.1106 - juris Rn. 17 f.) - regelmäßig nicht drittschützend sind und ein ausnahmsweiser Drittschutz vom Planungswillen der Gemeinde abhängig ist, der aus dem Bebauungsplan, der Begründung oder sonstigen Unterlagen ersichtlich sein muss (vgl. BVerwG, B.v. 9.8.2018 - 4 C 7.17 - juris Rn. 14). Einen solchen, Drittschutz begründenden Planungswillen der Festsetzung der Traufhöhen im Bebauungsplan „H.straße“ der Stadt G ... hat das Verwaltungsgericht unter ausführlicher Würdigung der Nr. 4 der Begründung des Bebauungsplans sodann verneint. Es hat hierzu ausgeführt, dass die Erläuterungen des Bebauungsplans zwar durchaus deutlich machen, dass die Schaffung und Erhaltung von Grün- und Freiflächen bzw. allgemeinen Freiräumen ein bei der Planung mit Priorität verfolgtes Ziel war, welches nach den Ausführungen in der Begründung auch durchaus im Zusammenhang mit den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung bzw. allgemein zur Ausnutzung der Bauflächen gestellt wird. Gleichwohl ginge aus den dargestellten Regelungen nicht hervor, dass die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung auch Nachbarn subjektiv Schutz gewähren sollten, sondern die entsprechenden Festsetzungen vielmehr - auch mit Blick auf die angestrebten Auswirkungen wie eine Verbesserung des Wohnumfeldes oder eine Steigerung der Aufenthaltsqualität in den jeweiligen Quartieren - objektiv-städtebaulichen Zielen (vgl. bspw. § 1 Abs. 6 Nr. 1, 2 und 14 BauGB) dienen sollten, ohne speziellen Personengruppen subjektive Abwehrrechte vermitteln zu wollen (UA S. 9 f.). Dem setzt das Zulassungsvorbringen lediglich die gegenteilige Ansicht der Klägerin mit Verweis auf das Wohnumfeld entgegen, was das Verwaltungsgericht jedoch gewürdigt hat. Damit genügt die Klägerin den Darlegungsanforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO nicht (vgl. hierzu: BayVGh, B.v. 6.12.2021 - 15 ZB 21.2360 - juris Rn. 10), zumal die angeführte Begründung unter Nr. 4 die im Innenbereich des Quartiers festgesetzten öffentlichen Grün- und Freiflächen als Ausgleichsfläche für die stellenweise sehr dichte Bebauung sieht und damit wesentlich auf die Grund- und Geschossflächenzahl abstellt, statt auf die Höhenentwicklung.

7

2. Soweit die Klägerin eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen Beeinträchtigung ihrer grundbuchrechtlich abgesicherten Nutzungsrechte an Tiefgaragenstellplätzen durch den Einbau von Betonsäulen und eine dadurch bedingte Verringerung der Stellplatzbreite sieht, bleibt der Antrag ebenfalls erfolglos. Das Verwaltungsgericht hat unter Bezugnahme auf Art. 68 Abs. 5 BayBO ausgeführt, dass die Baugenehmigung vom 1. September 2020 unbeschadet privater Rechte Dritter ergangen ist. Dass eine mögliche Beeinträchtigung von Stellplätzen durch die Errichtung von Betonsäulen eine zivilrechtliche Angelegenheit darstellt, die auf die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung keinen Einfluss hat, ist nicht ernstlich zweifelhaft (vgl. BayVGh, B.v. 22.4.2021 - 15 CS 21.780 - juris Rn. 13 - zur möglichen Verringerung einer Durchfahrtsbreite). Soweit sich die Klägerin auf eine eingeschränkt privatrechtsgestaltende Wirkung der Baugenehmigung beruft (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand September 2021, Art. 68 Rn. 440), übersieht sie, dass die Feststellungs- und Tatbestandswirkung der Baugenehmigung nur soweit reicht, wie im Baugenehmigungsverfahren öffentlich-rechtliche Vorschriften geprüft werden (Decker in Busse/Kraus, a.a.O., Art. 68 Rn. 441). Hierzu gehört aber eine mögliche

Einschränkung der zivilrechtlichen Nutzungsrechte der Klägerin an Stellplätzen in der Tiefgarage gerade nicht (vgl. Art. 59 Satz 1 BayBO), weshalb ein Nachbar beispielsweise auch nicht verpflichtet ist, einen Grenzüberbau aufgrund einer erteilten Baugenehmigung zu dulden (vgl. Decker in Busse/Kraus, a.a.O., Art. 68 Rn. 443). Eine im Widerspruch zu privatrechtlichen Verträgen erteilte Baugenehmigung hindert den Nachbarn deshalb nicht daran, private Rechte zivilrechtlich geltend zu machen (vgl. BVerwG, B.v. 24.2.1994 - 4 B 40.94 - juris Rn. 10). Die Klägerin kann als Nachbarin zudem aus einem möglicherweise fehlenden allgemeinen oder besonderen Sachbescheidungsinteresse keine Rechte herleiten (vgl. BVerwG, B.v. 28.2.1990 - 4 B 32.90 - juris Rn. 8; BayVGh, U.v. 14.9.2018 - 9 B 15.1278 - juris Rn. 43); etwas Anderes ergibt sich auch nicht aus Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BayBO (vgl. BayVGh, U.v. 30.5.2018 - 2 B 18.681 - juris Rn. 16; B.v. 15.3.2011 - 15 CS 11.9 - juris Rn. 27). Im Übrigen fällt die zivilrechtliche Realisierbarkeit in die Risikosphäre des Bauherrn (vgl. BayVGh, U.v. 27.1.2017 - 15 B 16.1834 - juris Rn. 15); ein abweichender Ausnahmefall (vgl. BayVGh, B.v. 6.12.2021 - 15 ZB 21.2360 - juris Rn. 15 - zur Begründung oder Ausweitung eines Notwegerechts nach § 917 Abs. 1 BGB) ist weder ersichtlich noch dargelegt.

8

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Da die Beigeladene im Zulassungsverfahren keinen rechtlich die Sache förderlichen Beitrag geleistet hat, entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt (§ 162 Abs. 3 VwGO).

9

Die Streitwertfestsetzung für das Zulassungsverfahren beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

10

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).