Titel:

Anfechtung einer Baugenehmigung für die Teilung eines Einfamilienhauses in zwei Wohneinheiten

Normenketten:

BauGB § 30 Abs. 1, § 34
BauNVO § 12 Abs. 2, § 16
BayBauO Art. 6 Abs. 1

Leitsätze:

1. Im Rahmen von Rechtsbehelfen Dritter können sich diese nur dann erfolgreich gegen eine Baugenehmigung zur Wehr setzen, wenn diese rechtswidrig ist und die Rechtswidrigkeit auch auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Teilung eines Einfamilienhauses in zwei Wohneinheiten wirft mangels baulicher Veränderung des Bestandsgebäudes die Abstandsflächenfrage nicht neu auf, sodass keine Verletzung der nachbarschützenden Vorschrift des Art. 6 BayBauO verletzt wird. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
3. Das Maß der gebotenen Rücksichtnahme hängt von den besonderen Umständen des Einzelfalls ab, wobei bei der in diesem Zusammenhang anzustellenden Interessenabwägung ausschlaggebend ist, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und dem zur Rücksichtnahme Verpflichteten nach der jeweiligen Situation, in der sich die betroffenen Grundstücke befinden, im Einzelfall zuzumuten ist; im Rahmen einer Gesamtschau der von dem Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen sind die Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung, die Interessen des Bauherrn und das, was beiden Seiten billigerweise zumutbar oder unzumutbar ist, gegeneinander abzuwägen. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ein Vorhaben verstößt im Falle der Doppelhausbebauung gegen das Gebot der Rücksichtnahme, wenn es sich nicht nach der Bauweise einfügt, weil es unter Beseitigung eines bestehenden Doppelhauses grenzständig errichtet wird, ohne mit dem verbleibenden Gebäudeteil ein Doppelhaus zu bilden. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage, Gebot der Rücksichtnahme, Doppelhausrechtsprechung, Baugenehmigung, Teilung, Drittschutz, Abstandsgebot, Rücksichtnahmegebot, Interessenabwägung, Einfügen

Fundstelle:

BeckRS 2022, 33043

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

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

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Beteiligten streiten um eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für die Teilung eines Einfamilienhauses in zwei Wohneinheiten.

2

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks FlNr. 70/24 Gem. …, der Beigeladene ist Eigentümer des unmittelbar östlich angrenzenden Grundstücks FlNr. 70/8 Gem. … (Vorhabensgrundstück). Auf beiden Grundstücken befinden sich Wohngebäude, die zu einer Doppelhaushälfte verbunden sind. Beide Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bebauung Grundstück FlNr. 70“ aus dem Jahr 1957, der für die Grundstücke Bebauungslinien festsetzt.

3
Mit Antrag vom 6. September 2018 beantragte der Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für die Teilung eines Einfamilienhauses in zwei Wohneinheiten (EG und OG) auf dem Vorhabensgrundstück. Eine Veränderung des Gebäudebestands soll nicht stattfinden. Nach den Eingabeplänen sollten neben dem bestehenden Garagenstellplatz zunächst fünf zusätzliche Stellplätze am südwestlichen Teil des Vorhabensgrundstücks entstehen. Mit Schreiben vom 8. Oktober 2018 teilte das Landratsamt dem Beigeladenen mit, dass für das Vorhaben lediglich vier Stellplätze notwendig seien und bat aufgrund vorliegender Nachbarbeschwerden um Reduzierung der Stellplätze. Daraufhin plante der Beigeladene um. Ausweislich des aktualisierten Eingabeplans vom 15. Oktober 2018 sollen nunmehr über den bestehenden Garagenstellplatz hinaus lediglich drei Stellplätze am südwestlichen Teil des Vorhabensgrundstücks entstehen.

4
In der Gemeinderatssitzung vom 11. September 2018 behandelte die Gemeinde das Vorhaben und beschloss die Erteilung des Einvernehmens.

5
Mit Bescheid vom 29. Mai 2019, der Klägerin zugestellt am 13. Juni 2019, erteilte der Beklagte dem Beigeladenen die begehrte Baugenehmigung, beauflagte u.a. (II.4. des Bescheids) die Errichtung von vier Stellplätzen/Garage für Kraftfahrzeuge und würdigte die vorab von der Klägerin erhobenen Bedenken. Die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten führe nicht zu einer erheblichen Änderung des Maßes der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung beinhalte nicht die Anzahl der Wohneinheiten und sei kein Ansatzpunkt für eine Nachbarklage. Die Prüfung von Brand- und Schallschutzbestimmungen sei nicht Gegenstand des vereinfachten Genehmigungsverfahrens. Durch das Vorhaben ergebe sich keine Änderung hinsichtlich der Abstandsflächen. Die zusätzlichen Stellplätze verstießen nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme. § 12 Abs. 1 BauNVO begründe die Gebietsverträglichkeit von Stellplätzen und Garagen. Garagen- oder Stellplatzimmissionen seien heutzutage hinzunehmen, soweit sie durch die in dem Gebiet zur Deckung des Stellplatzbedarfs notwendigen Anlagen verursacht würden. Der Bebauungsplan stehe den Stellplätzen nicht entgegen. Die tatsächlich vorhandene Struktur weiche erheblich von dem städtebaulichen Grundgedanken und den Grundstücksgrenzen ab, sodass der Bebauungsplan funktionslos sei. Selbst bei Heranziehung des Bebauungsplans bleibe ein bloßer Verstoß gegen eine straßenseitige Baugrenze, was keine nachbarschützende Wirkung habe. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots im Sinne der sog. Doppelhausrechtsprechung sei nicht ersichtlich. Das Vorhaben überschreite den durch das Doppelhaus gezogenen Rahmen nicht.

6
Mit am 11. Juli 2019 bei Gericht eingegangenem Schriftsatz ihres Bevollmächtigten beantragt die Klägerin,

7
die dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 29.05.2019 (Az.: …) zur Teilung eines Einfamilienhauses in zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück …, G. straße 14, Gemarkung … Flurnummer ... aufzuheben.

8
Die Stellplätze widersprächen dem Bebauungsplan, wonach der Vorgartenbereich von Bebauung freizuhalten sei. Der Bebauungsplan sei nicht funktionslos. Die Regelungen seien drittschützend. Der Wille des Plangebers zur drittschützenden Funktion sei im Bebauungsplan zum Ausdruck gebracht worden. Die Stellplatznutzung verstoße gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Es werde der Gartenstadtcharakter zerstört. Die Eigenart des Gebiets zeichne sich dadurch aus, dass die entlang der Straße gelegenen Grundstücke ihre Garten-Ruhezone im zur Straße hingewandten Bereich hätten. Sofern ein Fahrzeug rückwärts abgestellt werde, werde die Klägerin auf ihrer Terrasse und nachts in ihrem im 1. OG gelegenen Schlafzimmer unmittelbar mit Abgasen der Fahrzeuge konfrontiert. Rangierlärm und Lärm von schlagenden Autotüren sowie Lichtimmissionen wirkten unmittelbar auf die Klägerin und ihre Familie ein. Selbst bei

Unwirksamkeit des Bebauungsplans verstoße die Baugenehmigung gegen das Gebot der Rücksichtnahme, weil sich die Stellplätze nicht in die Umgebung einfügten. Stellplätze in diesen Maßen seien mit Baukörpern gleichzusetzen, die eine erdrückende Wirkung hätten. Die Baugenehmigung verstoße auch insoweit gegen das Einfügens- und Rücksichtnahmegebot, als durch das Vorhaben der Doppelhauscharakter des Gebäudes verloren gehe.

9
Der Beklagte beantragt

10
Klageabweisung

11
und verweist im Wesentlichen auf die Bescheidsbegründung. Sofern der Bebauungsplan weiterhin Gültigkeit besitze, ergäben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien drittschützenden Charakter habe.

12
Der Beigeladene äußerte sich nicht im Verfahren.

13
Mit Schreiben vom ... September 2022 hat die Klägerin durch ihren Bevollmächtigten Verzögerungsrüge gemäß § 198 GVG erhoben.

14
Am 8. November 2022 fand die mündliche Verhandlung statt. Wegen des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Niederschrift, wegen der weiteren Einzelheiten und des Vorbringens der Beteiligten im Übrigen wird auf die Gerichts- und die beigezogenen Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

15
I. Die Klage hat keinen Erfolg, weil sie zwar zulässig, aber unbegründet ist. Der angefochtene Bescheid vom 29. Mai 2019 verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

16
Im Rahmen von Rechtsbehelfen Dritter können sich diese nur dann erfolgreich gegen eine Baugenehmigung zur Wehr setzen, wenn diese rechtswidrig ist und die Rechtswidrigkeit auch auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVGH, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20).

17
Die streitgegenständliche Baugenehmigung verletzt die Klägerin nicht in ihren nachbarschützenden Rechten. Die Klägerin wird selbst bei zu ihren Gunsten unterstellter Wirksamkeit des Bebauungsplans nicht durch etwaige nachbarschützende Festsetzungen in ihren Rechten verletzt (1.). Ferner wird sie auch nicht in anderen nachbarschützenden Rechten verletzt (2.).

18
1. Ob der Bebauungsplan wirksam ist oder dessen Festsetzungen funktionslos geworden sind, kann dahinstehen, weil das Vorhaben des Beigeladenen die Klägerin in keinem Fall in nachbarschützenden Festsetzungen des Bebauungsplans verletzt.

19
Der Bebauungsplan „Bebauung Grundstück FlNr. 70“ setzt für das Vorhabensgrundstück in südlicher Richtung eine vordere Baulinie fest, die mit dem bestehenden Wohngebäude endet. Ob diese Festsetzung auch das Verbot der Errichtung von Stellplätzen außerhalb der Baulinie umfasst, erscheint schon fraglich. Ein eindeutiges Verbot der Errichtung von Stellplätzen außerhalb der vorderen Baulinie lässt sich dem Bebauungsplan jedenfalls nicht entnehmen. Ferner wäre die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der Baulinien lediglich ein Verstoß gegen die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO. Derartige Festsetzungen sind regelmäßig nicht nachbarschützend, weil diese lediglich der städtebaulichen Ordnung dienen. Ob eine solche Festsetzung auch darauf gerichtet ist, dem Schutz eines

Nachbarn zu dienen, hängt vom Willen der Gemeinde als Planungsträger ab (BayVGH, B.v. 5.8.2019 - 9 ZB 16.1276 - juris Rn. 5 m.w.N.). Dafür, dass die Festsetzung nach dem Willen der Gemeinde auch dem Schutz des Nachbarn dienen soll, ist nichts ersichtlich.

20
2. Die Klägerin wird durch das Vorhaben auch nicht in anderen nachbarschützenden Rechten, §§ 30 Abs. 3, 34 BauGB verletzt.

21
a) Das Vorhaben des Beigeladenen verletzt die Klägerin schon nicht in ihrem Gebietserhaltungsanspruch, weil die Art der baulichen Nutzung auf dem Vorhabensgrundstück auch nach Teilung in zwei Wohneinheiten weiterhin Wohnnutzung darstellt.

22
b) Das Vorhaben fügt sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Anzahl der Wohneinheiten ist schon kein das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO betreffendes Kriterium.

23
c) Die Teilung des Einfamilienhauses auf dem Vorhabensgrundstück in zwei Wohneinheiten wirft überdies mangels baulicher Veränderung des Bestandsgebäudes die Abstandsflächenfrage nicht neu auf, sodass die Klägerin auch nicht in der nachbarschützenden Vorschrift des Art. 6 BayBO verletzt wird. Auch die Errichtung von drei zusätzlichen Stellplätzen ist abstandsflächenrechtlich unbedenklich. Insoweit handelt es sich schon nicht um ein Gebäude im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO, das Abstandsflächen auslöst. Eine gebäudeähnliche Wirkung der ebenerdigen Stellplätze, Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO, kann ebenfalls nicht angenommen werden.

24
d) Die Klägerin wird durch das Vorhaben auch nicht in dem aus dem Merkmal des Einfügens gemäß § 34 Abs. 1 BauGB folgenden Gebot der Rücksichtnahme verletzt.

25
Das Maß der gebotenen Rücksichtnahme hängt von den besonderen Umständen des Einzelfalls ab. Bei der in diesem Zusammenhang anzustellenden Interessenabwägung ist ausschlaggebend, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und dem zur Rücksichtnahme Verpflichteten nach der jeweiligen Situation, in der sich die betroffenen Grundstücke befinden, im Einzelfall zuzumuten ist. Im Rahmen einer Gesamtschau der von dem Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen sind die Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung, die Interessen des Bauherrn und das, was beiden Seiten billigerweise zumutbar oder unzumutbar ist, gegeneinander abzuwägen (BVerwG, B.v. 10.1.2013 - 4 B 48/12 - juris Rn. 7).

26
Von den drei neu zu errichtenden Stellplätzen geht entgegen der Auffassung der Klägerin schon keine erdrückende Wirkung aus. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots dann in Betracht kommt, wenn durch die Verwirklichung des genehmigten Vorhabens ein in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliches Wohngebäude „eingemauert“ oder „erdrückt“ wird, was insbesondere bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht kommt (BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1.78 - juris Rn. 38). Diese strengen Voraussetzungen sind bei ebenerdigen Stellplätzen keinesfalls erfüllt. Des Weiteren gilt insoweit, dass für die Annahme erdrückender oder einmauernder Wirkung grundsätzlich kein Raum mehr ist, wenn ein Bauvorhaben die bauordnungsrechtlich für eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung, den Brandschutz und den Wohnfrieden von Nachbargrundstücken gebotenen Abstandsflächen einhält (VG München, B.v. 7.7.2004 - M 11 SN 04.2690 - juris Rn. 32 m.w.N.). Das Vorhaben löst bereits keine Abstandsflächen aus (s.o.).

27
Das Vorhaben kann auch nicht wegen der auf die drei neu zu errichtenden Stellplätze zurückzuführenden Lärm- oder Abgasimmissionen oder sonstigen Störungen als rücksichtslos angesehen werden. Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind in Wohngebieten Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung notwendigen Bedarf zulässig. Die Stellplatzsatzung sieht pro Wohneinheit die Schaffung von zwei

Stellplätzen, hier angesichts zwei Wohneinheiten also vier Stellplätze vor. § 12 Abs. 2 BauNVO begründet für den Regelfall auch hinsichtlich der durch die Nutzung verursachten Lärmemissionen eine Vermutung der Nachbarverträglichkeit. Der Grundstücksnachbar hat deshalb die Errichtung notwendiger Garagen und Stellplätze für ein Wohnbauvorhaben und die mit ihrem Betrieb üblicherweise verbundenen Emissionen der zu- und abfahrenden Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen (BayVGH, B.v. 7.5.2019 - 9 ZB 17.53 - juris Rn. 5 m.w.N.). Gleichwohl können besondere örtliche Verhältnisse oder sonstige Umstände des Einzelfalls dazu führen, dass das Maß des Zumutbaren dennoch überschritten ist. Solche Umstände sind hier jedoch weder ersichtlich noch dargelegt. Insoweit ist zu beachten, dass an der Grenze zum Grundstück der Klägerin lediglich drei Stellplätze errichtet werden sollen. Ein weiterer, nach der Stellplatzsatzung notwendiger vierter, ist bereits mit dem auf dem von der Klägerin abgewandten, östlichen Teil des Vorhabensgrundstücks gelegenen Garagenstellplatz vorhanden. Sofern sich die Klägerin dennoch durch - unstreitig - zusätzlich entstehende Lärm- und Abgasemissionen gestört fühlt, bleibt es ihr unbenommen, durch architektonische Selbsthilfe, etwa durch das Pflanzen von Büschen oder die Errichtung einer Einfriedung, eine natürliche Barriere zur Lärm- und Abgasminderung zu schaffen. Ausweislich der in den Behördenakten befindlichen Lichtbilder (Bl. 87 d. BA) hat sie dies teilweise ohnehin bereits getan.

28
Das Vorhaben verletzt das Gebot der Rücksichtnahme auch nicht nach den Grundsätzen der sog. „Doppelhausrechtsprechung“. Danach verstößt ein Vorhaben gegen das Gebot der Rücksichtnahme, wenn es sich nicht nach der Bauweise einfügt, weil es unter Beseitigung eines bestehenden Doppelhauses grenzständig errichtet wird, ohne mit dem verbleibenden Gebäudeteil ein Doppelhaus zu bilden (BVerwG, U.v. 5.12.2013 - 4 C 5/12 - juris). Diese Grundsätze, vom Bundesverwaltungsgericht aufgestellt für die geplante Errichtung eines 15 m hohen viergeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit zusätzlichem Staffelgeschoss und Flachdach, das mit einem Wohnhaus mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoss sowie einem Satteldach mit einer Firsthöhe von 11,60 m zu einem Doppelhaus verbunden war, lassen sich nicht auf das Vorhaben des Beigeladenen übertragen. Mit der geplanten Teilung des Wohnhauses auf dem Vorhabensgrundstücks in zwei Wohneinheiten geht schon keine Veränderung der Gebäudehülle einher. Das Vorhaben hebt sich deshalb aus dem bestehenden Umfang nicht dergestalt ab, dass es wechselseitig nicht mehr verträglich wäre. Insbesondere führt auch eine von der Stellplatzsituation des klägerischen Grundstücks abweichende Anlage der Stellplätze auf dem Vorhabensgrundstück nicht zu diesem Effekt.

29
II. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO. Dabei entsprach es der Billigkeit, dass der Beigeladene seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt, weil er keinen Antrag gestellt und sich somit keinem Prozesskostenrisiko ausgesetzt hat.

30
III. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.