

Titel:

Unzulässige Klage eines Wohnungseigentümers auf Erteilung einer Baugenehmigung für bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum

Normenketten:

VwGO § 42 Abs. 2

WEG § 9a Abs. 2

BayBO Art. 64 Abs. 1, Art. 68

Leitsatz:

Die Regelung des § 9a WEG hat zur Folge, dass die Prozessführungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft auf sämtliche Ansprüche, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben, erweitert wird. Dabei handelt es sich um eine ausschließliche Ausübungsbefugnis, die die individuelle Ausübung von mit dem Gemeinschaftseigentum in Zusammenhang stehenden Rechten durch die einzelnen Wohnungseigentümer (hier Klage eines Wohnungseigentümers auf Erteilung einer Baugenehmigung betreffend das Gemeinschaftseigentum) im Grundsatz ausschließt. (Rn. 39) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Fehlendes Rechtsschutzbedürfnis, Fehlende Klagebefugnis, Freihaltung des Ufersaums, Überbaubare Grundstücksflächen, Grundzug der Planung, Bauantragstellung als Gesamtvorhaben, Verpflichtungsklage, Prozessführungsbefugnis, Baugenehmigung, Wohnungseigentümergeinschaft, Gemeinschaftseigentum, bauliche Maßnahmen, unzulässige Klage eines Wohnungseigentümers

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens hat der Kläger zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger richtet sich als Mit- und Sondereigentümer gegen den Bescheid des Beklagten vom 3. Februar 2022 gegen die Wohnungseigentümergeinschaft ... (im Folgenden „WEG“) und begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung (Tekturgenehmigung) mit Genehmigung der Änderungen hinsichtlich der Lage der Tiefgaragen-Abfahrt, der Mülltonneneinhausung und der behindertengerechten Rampe sowie der Errichtung eines Wintergartens.

2

Das Vorhabengrundstück „...“ in, Fl.Nr. ..., steht im Eigentum der WEG.

3

Der Kläger ist Miteigentümer des aufgeteilten Grundstücks verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung und dem streitgegenständlichen Wintergarten sowie dem mit Nr. 18 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz. Die Auflassung erfolgte am 16. April 2016, die Eintragung ins Grundbuch am 2. August 2016.

4

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ... „Neuordnung der ... - Vom ...Weg bis zum ...“ (in der Fassung vom 4.5.2000, 1. Änderung in der Fassung vom 28.9.2006, 2. Änderung in der Fassung vom 5.2.2015) (im Folgenden „Bebauungsplan“) im Bereich „...“.

5

Der Bebauungsplan regelt in § 3 (in der Fassung vom 5.2.2015): „Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet. Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Terrassen, Kellerabgänge, Vordächer, Pergolen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, mit Ausnahme des im Südwesten entlang des Umlaufgrabens ausgewiesenen Uferbereiches.“

6

In § 4 Abs. 3 des Bebauungsplans (in der Fassung vom 5.2.2015) ist geregelt: „Die Gebäude müssen von den Grenzen der Gewässer der ... entsprechend der festgesetzten Baugrenzen einen Abstand von mindestens 10 Metern (...) haben.“

7

In seiner Ursprungsfassung (Fassung vom 4.5.2000) enthielt der Bebauungsplan vormals in § 3 Abs. 3 folgende Festsetzung: „Die Gebäude müssen von den Grenzen der Gewässer der ... entsprechend der festgesetzten Baugrenzen einen Abstand von mindestens 10 Metern (...) einhalten. Ausnahmen hiervon bestehen beim (...) und für die Tiefgaragenzufahrt im Gebiet 1.“

8

§ 6 Abs. 6 Satz 3 des Bebauungsplans (in der Fassung vom 4.5.2000, gilt insofern nach § 7 des Bebauungsplans in der Fassung vom 5.2.2015 weiter) regelt: „Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Flächen erstellt werden. Tiefgaragenzufahrten und die zur Funktion der Tiefgarage erforderlichen Gebäudeteile sind ober- und unterirdisch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“

9

Der ... (im Folgenden „Bauträgerin“) wurde als Bauherrin mit Bescheid vom 10. September 2013, Az. ..., eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung ... erteilt.

10

Am 4. Februar 2014 hat die Bauträgerin die baurechtliche Genehmigung zur Lageänderung der Tiefgaragen-Abfahrt beantragt. Danach befindet sich die Tiefgaragen-Abfahrt teilweise außerhalb festgesetzter Baugrenzen. Die Untere Bauaufsichtsbehörde stellte bei einer Ortseinsicht fest (vgl. Bildaufnahmen vom 11. September 2014 und 3. Dezember 2014, Bauakte ...), dass das Mehrfamilienhaus bereits bis zur Oberkante des 2. Obergeschosses im Rohbau erstellt war. Die beantragte Lageänderung der Tiefgaragen-Abfahrt war bereits im Dezember 2013 ausgeführt und die Tiefgarage vollständig erstellt worden. Die Tiefgaragenzufahrt wurde - abweichend von den genehmigten Eingabeplänen - teilweise außerhalb der Baugrenze im Osten des Vorhabengrundstücks errichtet. Die überbaute Fläche östlich der Baugrenze beträgt etwa 48 qm. Auch die Mülltonneneinhausung, die in den Planunterlagen zum Tekturantrag mit dargestellt war, befand sich bereits an dem geplanten Standort außerhalb der Baugrenzen.

11

Die Beigeladene hat daraufhin das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag mit Beschluss vom 18. März 2014 versagt und dies dem Landratsamt ... (im Folgenden „Landratsamt“) mit Stellungnahme vom 26. März 2014 mitgeteilt. Mit Stellungnahme vom 22. April 2014 teilte das Wasserwirtschaftsamt ... mit, dass aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen eine Genehmigung der Änderung der Lage der Tiefgaragenzufahrt bestünden, da der Abstand bis zur ... weiterhin 8 m betrage. Das Landratsamt erteilte - unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens - mit Bescheid vom 17. Juli 2014, Az. ..., die Baugenehmigung für die Änderung der Lage der Tiefgaragen-Abfahrt, mit der diese nachträglich legalisiert werden sollte. Auf Klage der Beigeladenen vom 13. August 2014 hin wurde der Genehmigungsbescheid vom 17. Juli 2014 durch das Bayerische Verwaltungsgericht Augsburg (U.v. 2.7.2015 - Au 5 K 14.1193) aufgehoben. Die Mülltonneneinhausung wurde nach Aufforderung durch das Landratsamt beseitigt.

12

Am 15. Juli 2021 stellte die WEG einen Antrag auf die Genehmigung von Änderungen hinsichtlich der Lage der Tiefgaragen-Abfahrt, der Mülltonneneinhausung und der behindertengerechten Rampe sowie der

Errichtung eines Wintergartens, der sich an die im Sondereigentum des Klägers stehende Wohnung Nr. ... anschließen soll. Die Beigeladene verweigerte das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben. Mit Schreiben des Landratsamtes vom 12. Oktober 2021 wurde die WEG zur beabsichtigten Ablehnung ihres Bauantrags angehört und ihr Gelegenheit gegeben, sich dazu zu äußern. Mit Schreiben vom 20. Oktober 2021 verzichtete die WEG auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion nach Art. 68 Abs. 2 Satz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO). Mit Schreiben vom 29. November 2021 nahm der bevollmächtigte Rechtsvertreter der WEG zur beabsichtigten Antragsablehnung Stellung.

13

Mit Schreiben vom 3. Februar 2022, dem Vertreter der WEG zugegangen am 9. Februar 2022, lehnte das Landratsamt den Antrag auf bauaufsichtliche Genehmigung zu den Änderungen ab. Auf die Gründe zum Bescheid wird Bezug genommen.

14

Mit Schriftsatz vom 9. März 2022, eingegangen am 9. März 2022, erhob der Kläger Klage zum Verwaltungsgericht Augsburg mit dem Antrag:

15

Der Beklagte wird unter Aufhebung des Ablehnungsbescheids vom 3. Februar, Az. ..., verpflichtet, der WEG ... die Baugenehmigung zur Änderung der Tiefgaragenzufahrt und eines Müllhäuschens, sowie die Lageänderung des barrierefreien Zugangs und des Anbaus eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung ... zu erteilen.

16

Zur Begründung bringt der Klägervertreter vor, der Kläger sei klagebefugt nach § 42 Abs. 2 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO). Der Kläger habe einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung und sei daher in seinen Rechten beeinträchtigt, ungeachtet dessen, dass er selbst nicht Adressat des ablehnenden streitgegenständlichen Bescheids sei. Er habe als Wohnungseigentümer der WEG einen eigenen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, da sein Sondereigentum betroffen sei. Dies ergebe sich zum einen daraus, dass die Beklagte das beantragte Vorhaben im Gesamten abgelehnt habe und damit auch in Bezug auf den Anbau des Wintergartens für die im Sondereigentum des Klägers stehende Wohnung Nr. ... nach Aufteilungsplan. Daneben sei der Kläger auch hinsichtlich der Erteilung einer Baugenehmigung für die Änderung der Tiefgaragenzufahrt klagebefugt. Es bestehe ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung für die Änderung der Tiefgaragenzufahrt, zumindest sei dieser nicht von vornherein ausgeschlossen. Dieser Anspruch stehe dem Kläger als Sondereigentümer zu. Zum Wohnungseigentum des Klägers gehöre neben dem Miteigentumsanteil am Grundstück und dem Sondereigentum an der Wohnung auch das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. ... Der Kläger könne daher als Wohnungseigentümer die Baugenehmigung für die Tiefgaragenzufahrt beantragen, da er ohne die Baugenehmigung gerade in seinem Sondereigentum beeinträchtigt sei und nicht nur die WEG, § 9a Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Sofern die Tiefgaragenzufahrt nicht genehmigt sei, bestehe die Gefahr, dass deren Nutzung untersagt werde. Damit könne der Kläger seinen Tiefgaragenstellplatz und damit sein Sondereigentum nicht mehr nutzen und habe daher ein erhebliches Eigeninteresse an der Erteilung der Baugenehmigung.

17

Die Ablehnung des Bauantrags mit Bescheid vom 3. Februar 2022 sei rechtswidrig und verletze den Kläger in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 5 VwGO. Der Kläger habe gemäß Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung für das gesamte Vorhaben. Den Einzelvorhaben stünden keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen, da sie unter eine im Bebauungsplan festgesetzte Ausnahme fallen würden und der Kläger einen Anspruch auf Erteilung der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB habe.

18

Die Tiefgaragenzufahrt sei genehmigungsfähig, da hierfür eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zu erteilen sei. Bei der Festsetzung in § 6 Abs. 6 des Bebauungsplans handle es sich um eine Ausnahme im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB, deren Voraussetzungen die beantragte Tiefgaragenzufahrt erfülle. Die festgesetzte Ausnahme beruhe auf § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Rechtsgrundlage. Bei § 6 Abs. 6 des Bebauungsplans handle es sich um eine Ausnahme von den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO. § 4 Abs. 3 des

Bebauungsplans stehe in unmittelbarem Zusammenhang mit der festgesetzten Baugrenze und habe keinen darüberhinausgehenden Festsetzungsinhalt. Der Bebauungsplan setze mit seinen zeichnerischen Festsetzungen und dem entsprechenden Planzeichen eine (blaue) Baugrenze fest, deren Abstand zur ... bereits im Planteil mit exakt 10 m vermaßt sei. Der Abstand der Baugrenze zur ... sei damit bereits im Planteil klar definiert. Es sei dem Inhalt der Festsetzung ungeachtet der Überschrift „Maß der baulichen Nutzung“ eindeutig zu entnehmen, dass es sich um eine Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche handle. Nach § 31 Abs. 1 BauGB könnten Ausnahmen von Festsetzungen eines Bebauungsplans zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen seien. Von den in der BauNVO näher ausgestalteten Festsetzungen könnten Ausnahmen dann zugelassen werden, wenn dies in der BauNVO vorgesehen sei, vgl. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Hiernach könnten im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen, also ausdrücklich vorgesehene Abweichungen, von den Festsetzungen der Baugrenze gemacht werden. Bei § 6 Abs. 6 des Bebauungsplans handle es sich um eine solche Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das vorausgehende verwaltungsgerichtliche Urteil stelle selbst fest, dass es sich bei § 6 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 des Bebauungsplans um zwei selbständige nebeneinander zu beachtende Regelungen handle, die sich nicht gegenseitig ausschließen würden. Dies sei mit der Einordnung als Regel- und Ausnahmeverhältnis vereinbar. Das Urteil verkenne, dass es auf eine Befreiung nicht ankomme, wenn der Bebauungsplan schon Festsetzungen enthalte, die eine anderweitige Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit vorsehen würden. Auch seien gesetzliche Abweichungsmöglichkeiten nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bei einer Überschreitung in geringfügigem Ausmaß übersehen worden. Eine Festsetzung, welche jegliche Bebauung im 10-Meter-Abstand zur ... ausschließen wollte, wäre unzulässig. Die abgelehnte Tiefgaragenzufahrt falle unter § 6 Abs. 6 des Bebauungsplans, es bedürfe keiner Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, sondern lediglich einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB, auf die Frage der Grundzüge der Planung komme es daher nicht an. Ein Anspruch auf Erteilung der Ausnahme bestehe, da das Ermessen mangels entgegenstehender städtebaulicher Gründe auf Null reduziert sei. Das gemeindliche Einvernehmen sei rechtswidrig versagt worden und daher gemäß § 36 Abs. 3 Satz 3 BauGB i.V.m. Art. 67 Bayerische Bauordnung (BayBO) zu ersetzen.

19

Auch das Müllhäuschen sei genehmigungsfähig, da ebenfalls die Voraussetzungen einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB vorlägen und der Kläger einen Anspruch auf Erteilung einer Ausnahme im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO habe. Das Einzelvorhaben erfülle die in § 3 Bebauungsplan festgesetzte Ausnahme als untergeordnete bauliche Anlage. Weder die Festsetzungen noch die Begründung enthielten eine Definition der untergeordneten baulichen Anlage, weshalb gesetzliche Vorschriften wie § 14 BauNVO heranzuziehen seien. Demnach seien bauliche Anlagen untergeordnet, wenn sie sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck des Hauptgebäudes dienen würden, dies sei bei Mülltonnenanlagen unzweifelhaft der Fall. Das Ermessen sei insofern ebenfalls mangels entgegenstehender städtebaulicher Gründe auf Null reduziert.

20

Der Beklagte wendet sich mit Schriftsatz vom 23. März 2022 gegen die Klage und beantragt,

21

Die Klage wird abgewiesen.

22

Zur Begründung bringt das Landratsamt für den Beklagten mit Schreiben vom 29. September 2022 vor, dass dem Kläger schon das Rechtsschutzbedürfnis für die Verpflichtungsklage fehle. Das Baugenehmigungsverfahren sei ein Antragsverfahren, d. h. es sei nur auf Antrag einzuleiten (Art. 64 Abs. 1 BayBO). Ein vorheriger Antrag bei der zuständigen Behörde sei Zugangsvoraussetzung und damit eine im gerichtlichen Verfahren nicht nachholbare Sachurteilsvoraussetzung (Busse/Kraus/Gaßner/Reuber, 146. EL Mai 2022, BayBO Art. 64 Rn. 11 unter Verweis auf BayVGH, U.v. 12.8.2016 - 15 ZB 15.696 - BayVBl. 2017, 525). Der streitgegenständliche Ablehnungsbescheid sei zum Bauantrag vom 15. Juli 2021 ergangen, den die WEG, vertreten durch die Hausverwaltung, diese vertreten durch Herrn, gestellt habe. Der Kläger selbst habe bisher keinen Bauantrag gestellt. Damit sei seine Klage verfrüht erhoben und bereits deshalb als unzulässig abzuweisen.

23

Dem Kläger fehle es darüber hinaus an der Klagebefugnis, da der Kläger nicht Adressat des Ablehnungsbescheides sei. Der Ablehnungsbescheid vom 3. Februar 2022 sei an die Hausverwaltung ... als Vertreterin der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und damit an die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne von § 9a Abs. 1, 2 WEG gerichtet. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übe gemäß § 9a Abs. 2 WEG nun kraft Gesetzes alle sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer aus, sowie die Rechte der Wohnungseigentümer, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, auch wenn sich diese Rechte nicht aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergäben. Dies sei vorliegend der Fall. Die Eigentümerbefugnisse würden durch die „WEG ...“ ausgeübt, was sich schon daran zeige, dass diese den Bauantrag gestellt habe. Gemäß § 20 Abs. 1 WEG könnten Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden. Dem Bauantrag liege damit eine gemeinschaftliche Entscheidung der Wohnungseigentümergeinschaft zugrunde, die hier durch die Hausverwaltung vertreten werde. Damit bestehe bereits kein individueller Anspruch des Klägers (bzw. der einzelnen Mitglieder als Sondereigentümer) auf Entscheidung ihm gegenüber, sondern lediglich ein Anspruch der Gemeinschaft. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer werde durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten (§ 9b Abs. 1 WEG). Der Kläger vertrete auch nicht die „WEG ...“. Aufgrund der gemeinschaftlichen Vertretung der „WEG ...“ durch die bestellte Hausverwaltung ... bestehe für den Kläger - mangels eigener Antragstellung - kein eigenständiger Anspruch auf Verbescheidung des Antrags ihm gegenüber, so dass bereits der Antrag des Klägers auf Aufhebung des Ablehnungsbescheides und Erteilung der Baugenehmigung ins Leere gehe.

24

Hilfsweise sei die Klage des Klägers auch unbegründet. Bei der Tiefgaragenzufahrt handle es sich um ein Gebäude bzw. Gebäudeteil im Sinne des § 3 des Bebauungsplans Nr. ... der Stadt ... Eine dahingehende Auslegung der gemeindlichen Satzung lasse sich bereits der Festsetzung in § 3 Abs. 3 des Bebauungsplans a.F. entnehmen, der einen Abstand von Gebäuden von den Grenzen der Gewässer vorschreibe und davon eine Ausnahme für die Tiefgarageneinfahrt im Gebiet ... mache. Dieser Ausnahme hätte es nicht bedurft, hätte der Satzungsgeber Tiefgarageneinfahrten nicht als Gebäude(teil) i.S.d. § 6 Abs. 6 des Satzungstextes eingestuft. Nachdem es sich bei der Tiefgaragenzufahrt also um ein Gebäude(teil) handle, sei die Festsetzung in der jetzigen Fassung des § 4 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen neben den Festsetzungen in § 6 Abs. 6 anzuwenden. Die Festsetzung in § 4 Abs. 3 des Bebauungsplans schließe nicht jegliche Bebauung außerhalb der Baugrenzen - und damit auch innerhalb des 10 m-Bereichs zur ... - aus, wie sich aus Zusammenschau mit § 3 Abs. 3 (jetzige Fassung) des Satzungstextes entnehmen lasse. Es würden damit lediglich im entlang des Umlaufgrabens ausgewiesenen Uferbereich untergeordnete bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen. Ansonsten wären wohl auch Überschreitungen durch Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig. Bei der Überschreitung der Baugrenze durch die Tiefgaragenzufahrt handle es sich aber nicht (mehr) um ein geringfügiges Ausmaß, denn die Tiefgaragenzufahrt stelle in ihrer Dimensionierung und Ausführung keinen unwesentlichen Gebäudeteil dar (vgl. EZBK/Bleeschmidt, 145. EL Februar 2022, BauNVO § 23 Rn. 40) und sei im Hinblick auf die maßgeblich städtebauliche Wirkung auch nicht als geringfügig zu bewerten. Wie sich aus den planerischen Darstellungen des Bebauungsplans entnehmen lasse, seien Tiefgaragenzufahrten nicht im Bereich zur ... hin vorgesehen gewesen. Dies entspräche auch der Planungsabsicht der Stadt, für die die Festsetzung des 10 m-Abstands zum Gewässer, die sich nahezu durch das gesamte Plangebiet ziehe, wesentliche Bedeutung für das Gesamtgefüge der planerischen Festsetzungen habe. Die einzige Ausnahme bilde die Tiefgaragenzufahrt im Gebiet, für die in § 3 Abs. 3 der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. ... explizit eine Ausnahme vorgesehen gewesen sei. Diese Tiefgarage sei aber nicht gebaut worden, weshalb die Ausnahmeregelung in § 4 Abs. 3 der aktuellen Bebauungsplanfassung nicht mehr enthalten sei.

25

Soweit der Kläger einen Anspruch auf Erteilung einer Ausnahme nach § 23 Abs. 3 BauNVO geltend mache, liege ein solcher weder für die Tiefgaragenzufahrt noch für das Mülltonnenhäuschen vor. Bei der Mülltonnenanlage handle es sich bereits um keinen „Gebäudeteil“, was sich daran zeige, dass diese Anlage derzeit an anderer Stelle positioniert sei und sich offensichtlich unabhängig vom zugehörigen Wohnhaus auf dem Grundstück errichten lasse. „Gebäudeteile“ i. S. d. § 23 Abs. 3 BauNVO seien vielmehr vor die

Außenwand vortretende Bauteile oder Vorbauten des Hauptbaukörpers (vgl. EZBK/Blechtschmidt, 145. EL Februar 2022, BauNVO § 23 Rn. 40), nicht aber eigenständige bauliche Anlagen wie das Mülltonnengebäude.

26

Bei der Tiefgaragenzufahrt handle es sich nicht um einen Gebäudeteil geringfügigen Ausmaßes. Bei der Tiefgaragenzufahrt und deren Einhausung handle es sich um ein von Menschen betretbares Gebäude im Sinne von Art. 2 Abs. 2 BayBO. Unabhängig davon, ob man die Tiefgarage und deren eingehaute Zufahrt als eigenes Gebäude oder als Bestandteil des Hauptgebäudes ansehe, stelle die Tiefgaragenzufahrt hier aufgrund der Größe, Ausführung und Massivität keine unbedeutende bauliche Anlage dar und habe aufgrund ihrer Vorbildwirkung ebenfalls bodenrechtliche Relevanz i.S.d. § 29 Abs. 1 BauGB. Durch die Baugrenzen-Überschreitung der Zufahrt werde an dieser Stelle der Bereich zur ... auf knapp 7 m eingeengt und entziehe daher Flächen für eine durchgängige Ausbildung des Grünzugs an der ... Ein solch massives Gebäude(teil) hätte zudem erhebliche, negative Vorbildwirkung für andere bauliche Anlagen im 10 m-Bereich zur ... Es handle sich bei der Freihaltung des 10 m-Bereichs zur ... als durchgängiger Grünzug um eine wesentliche städtebauliche Planungskonzeption der Stadt ... (siehe dazu auch VG Augsburg, U.v. 2.7.2015 - Au 5 K 14.1193). Dieser stelle einen beachtlichen städtebaulichen Grund dar, sodass das Ermessen für die ausnahmsweise Zulassung zugunsten des Klägers nicht auf Null reduziert sei. Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 1 BauGB würden damit nicht vorliegen, sodass insofern auch eine Ersetzung des versagten Einvernehmens der Stadt ... nicht in Betracht komme, da die Entscheidung der Stadt nicht ermessensfehlerhaft sei.

27

Der Ablehnungsbescheid vom 3. Februar 2022, Az. ..., sei daher rechtmäßig und die Klage als unzulässig, hilfsweise aber als unbegründet, abzuweisen.

28

Mit Schreiben vom 12. Oktober 2022 nahm der Klägervertreter zur Klageerwiderung Stellung. Dem Kläger fehle nicht bereits das Rechtsschutzbedürfnis. Aus dem grundsätzlichen Antragserfordernis ergebe sich nicht, dass das Fehlen eines solchen zwangsläufig zur Unzulässigkeit der Klage führe. Der Zweck des Antragserfordernisses sei, dass sich aus Gründen der Gewaltenteilung zunächst die Verwaltung inhaltlich mit der Sache befassen könne. Das Abstellen allein darauf, wer den Antrag förmlich gestellt habe, stelle eine reine Förmerei dar.

29

Auch sei der Kläger klagebefugt, da es nicht von vornherein ausgeschlossen sei, dass ihm ein Anspruch auf den Erlass des begehrten Verwaltungsaktes zustehe. Bei der Verpflichtungsklage komme es gerade nicht allein auf die Adressatenstellung an. Dem Kläger stehe als Sondereigentümer möglicherweise ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung für den Wintergarten und die Tiefgaragenzufahrt nach § 9a Abs. 2 BauGB zu. Die Regelung des § 20 Abs. 1 WEG betreffe lediglich das Rechtsverhältnis innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft.

30

Die Klage sei auch begründet, da die Festsetzung des § 4 Abs. 3 Bebauungsplan selbständig neben der nach § 6 Abs. 6 Bebauungsplan stehe. Es handle sich um eine Ausnahme von den Festsetzungen zu den Baugrenzen i.S.v. § 31 Abs. 1 BauGB auf Grundlage von § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO. Die Tiefgaragenzufahrt sei unter Beachtung von § 6 Abs. 6 des Bebauungsplans außerhalb der Baugrenzen zulässig, es komme nicht darauf an, ob es sich um einen die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß überschreitenden Gebäudeteil handle. Die Befugnis, festgesetzte Baugrenzen durch Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß zu überschreiten, sei eine zwingende Folge der Festsetzung von Baugrenzen und müsse nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sie stehe auch nicht zur Disposition des Satzungsgebers. Parallel hierzu bestehe die Möglichkeit nach § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO nach Art und Ausmaß bestimmte Ausnahmen von den Festsetzungen von den Baugrenzen vorzusehen. Die Beklagte verkenne hinsichtlich der Mülltonnenanlagen und der Tiefgaragenzufahrt die im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahmen.

31

Die Beigeladene hat keinen Antrag gestellt.

32

Das Gericht hat am 20. Oktober 2022 zur Sache mündlich verhandelt.

33

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und die vorgelegte Behördenakte sowie die Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 20. Oktober 2022 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

34

Die Klage erweist sich als unzulässig.

35

1. Die Klage ist unzulässig.

36

a) Die Klage ist als Verpflichtungsklage in Form der Versagungsgegenklage auf Erteilung der Tektur-Genehmigung nach § 42 Abs. 1 Alt. 2 VwGO statthaft und fristgerecht gemäß §§ 74 Abs. 2, Abs. 1, 57 VwGO eingegangen.

37

b) Der Kläger ist allerdings nicht klage- bzw. prozessführungsbefugt nach § 42 Abs. 2 VwGO. Die aktive Prozessführungsbefugnis ist die Berechtigung, den vorgetragenen prozessualen Anspruch im eigenen Namen geltend zu machen. Dies trifft auf den Kläger nicht zu, weil er die Beeinträchtigung von Gemeinschaftseigentum nach Art. 14 Abs. 1 GG der Wohnungseigentümer geltend macht.

38

Öffentliche Rechte, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen, können nur gemeinschaftlich geltend gemacht werden. Wenn das Gemeinschaftseigentum betroffen ist, müssen daher die Wohnungseigentümer grundsätzlich zusammenwirken.

39

Nach § 9a Abs. 1 Satz 1 WEG kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Sie übt gemäß § 9a Abs. 2 Satz 1 WEG die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr (VG Hamburg, B.v. 5.5.2021 - 6 E 1860/21 - juris Rn. 54). Die Regelung des § 9a WEG hat zur Folge, dass die Prozessführungsbefugnis der WEG auf sämtliche Ansprüche, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben, erweitert wird (BT-Drs. 19/18791, S. 46 f.). Der Wortlaut des § 9a Abs. 2 WEG ist insoweit zwar nicht eindeutig, der Gesetzesbegründung lässt sich nach Auffassung der Kammer aber entnehmen, dass es sich auch um eine ausschließliche Ausübungsbefugnis handeln soll, die die individuelle Ausübung von mit dem Gemeinschaftseigentum in Zusammenhang stehenden Rechten durch die einzelnen Wohnungseigentümer im Grundsatz ausschließt (VG Hamburg, B.v. 5.5.2021 - 6 E 1860/21 - juris Rn. 59 m.w.N.).

40

Die WEG begehrt mit ihrem Antrag eine Tekturgenehmigung, die überwiegend bauliche Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum betrifft und als Gesamtmaßnahme (Tiefgarage, Mülltonneneinhausung, Rampe, Wintergarten) beantragt ist. Der Kläger ist Sondereigentümer an der Wohnung Nr. ... sowie dem Tiefgaragenstellplatz Nr. ... Der geplante Wintergarten soll an der Wohnung Nr. ... des Klägers angebaut werden und betrifft damit sein Sondereigentum. Die Änderung der Lage der Tiefgaragenzufahrt hat auf das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. ... keine direkte Auswirkung, die Zufahrt steht im Gemeinschaftseigentum. Dass eine Nutzbarkeit des im Sondereigentum stehenden Stellplatzes nur bei einer funktionsbereiten Zufahrt gewährleistet ist, führt nicht zu einer Umqualifizierung von Gemeinschafts- Sondereigentum. Die gegenseitige Beeinflussung der Eigentumsverhältnisse und Abhängigkeit von der Gemeinschaft entspricht gerade dem Charakter der WEG, eine anderweitige Betrachtungsweise würde diese Einordnung obsolet machen. Die beantragte Mülltonneneinhausung betrifft ebenfalls Gemeinschaftseigentum. Auch die behindertengerechte Rampe zur barrierefreien Erschließung des Hauseingangs ist Bestandteil des Hauptgebäudes und damit dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen.

41

Da die WEG Antragstellerin der Gesamtmaßnahme und Adressatin des Ablehnungsbescheids ist, ist § 9a Abs. 2 Alt. 2 WEG als erfüllt anzusehen, da dies eine einheitliche Rechtsverfolgung auch im späteren Klageverfahren erforderlich macht, eine Entscheidung kann nur einheitlich gegenüber der Gemeinschaft erfolgen. Außerdem kann bei dem Gesamtvorhaben auch eine Ausübung der sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte i.S.d. § 9a Abs. 2 Alt. 1 WEG angenommen werden.

42

Dem Kläger ist zwar dahingehend zuzustimmen, dass es auf die Adressateneigenschaft in der Verpflichtungskonstellation hinsichtlich der Klagebefugnis grundsätzlich nicht ankommt. Dem Wohnungseigentümer fehlt aber die Ausübungsbefugnis, welche allein bei der Gemeinschaft liegt, sodass nur diese prozessführungsbefugt ist, § 9a Abs. 2 WEG (vgl. auch AG Bremen, U.v. 31.3.2017 - 29 C 10/17).

43

c) Außerdem fehlt dem Kläger das Rechtsschutzbedürfnis. Das Baugenehmigungsverfahren ist als Antragsverfahren nur auf Antrag einzuleiten, vgl. Art. 22 Satz 2 Nr. 2 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG). Rechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist daher die rechtswirksame Stellung eines Bauantrags nach Art. 64 Abs. 1 BayBO. Ein vorheriger Bauantrag bei der zuständigen Behörde ist daher Zugangsvoraussetzung, d.h. eine im gerichtlichen Verfahren nicht nachholbare Sachurteilsvoraussetzung (Gaßner/Reuber in Busse/Kraus, 146. EL Mai 2022, BayBO Art. 64 Rn. 11 unter Verweis auf BayVGH, U.v. 12.8.2016 - 15 ZB 15.696 - BayVBl. 2017, 525). Adressat einer Baugenehmigung kann nur sein, wer diese beantragt hat bzw. der Rechtsnachfolger (Gaßner/Reuber in Busse/Kraus, 146. EL Mai 2022, BayBO Art. 64 Rn. 11). Vorliegend hat lediglich die Wohnungseigentümergeinschaft (vertreten durch die Hausverwaltung, diese vertreten durch Herrn ...) einen Bauantrag gestellt, nicht aber der Kläger. Damit fehlt ihm auch das Rechtsschutzbedürfnis.

44

2. Ohne dass es hierauf entscheidungserheblich ankäme, wird darauf hingewiesen, dass die Kammer im Verfahren der WEG ... (Az. Au 5 K 22.587) mit Urteil vom 20. Oktober 2022 festgestellt hat, dass die Wohnungseigentümergeinschaft keinen Anspruch auf die Erteilung der beantragten Baugenehmigung hat. Dies gilt in gleicher Weise für die vorliegende Klage, nachdem der Kläger die Erteilung einer Tekturgenehmigung an die WEG ... begehrt.

45

3. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Als im Verfahren unterlegen hat der Kläger die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene hat keinen Antrag gestellt und sich dadurch auch keinem Kostenrisiko ausgesetzt, weshalb es der Billigkeit entspricht, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt.

46

4. Der Ausspruch hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergibt sich aus § 167 VwGO, §§ 708 Nr. 11, 711 Zivilprozessordnung (ZPO).