

Titel:

Erfolgloser Eilantrag der Nachbarn gegen Mehrfamilienhaus – Stellplätze in Tiefgarage

Normenketten:

BayBO Art. 6 Abs. 5a

BauNVO § 12 Abs. 2

BayGaStellV § 3 Abs. 1

Leitsätze:

1. Der Grundstücksnachbar hat die Errichtung notwendiger Garagen und Stellplätze für ein Bauvorhaben und die mit ihrem Betrieb üblicherweise verbundenen Immissionen der zu- und abfahrenden Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Regelung zur Neigung einer Tiefgaragenrampe nach § 3 Abs. 1 BayGaStellV dient der Verkehrssicherheit der Benutzer der Tiefgarage und nicht dem Immissionsschutz. Aus den Belangen der Verkehrssicherheit für die Nutzer des Baugrundstücks lässt sich kein Nachbarschutz ableiten. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

3. Die Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage dürfte grundsätzlich als rücksichtvoller einzustufen sein, als die nach der Wertung des § 12 Abs. 2 BauNVO ebenfalls zulässige Schaffung von oberirdischen Stellplätzen, da die mit dem Parken und Abfahren verbundenen Geräuschbelastungen wie das Schlagen von Autotüren und Starten von Motoren weitgehend abgeschirmt werden. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baugenehmigung für Mehrfamilienhaus, Nachbar, Rücksichtnahmegebot, Abstandsflächen, Stellplätze in Tiefgarage, Stellplätze in Tiefgaragen, Anwohnerverkehr, Neigung einer Tiefgaragenrampe, Geräuschbelastung

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragsteller haben die Kosten des Verfahrens als Gesamtschuldner zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird auf EUR 5.000,- festgesetzt.

Gründe

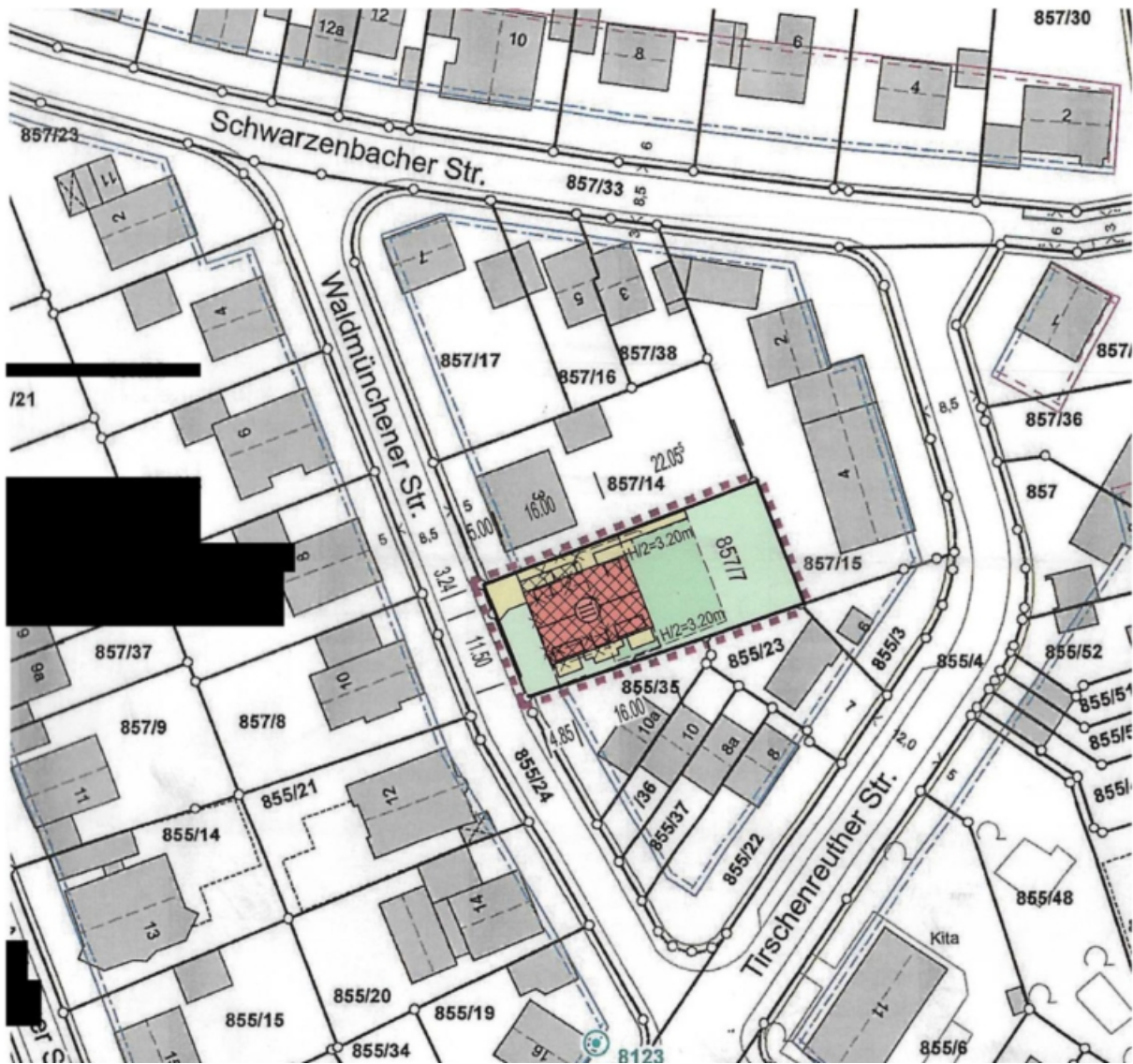
1

Die Antragsteller wenden sich als Nachbarn gegen eine dem Beigeladenen durch die Antragsgegnerin erteilte Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. ... Gemarkung ... Str. 5 (im Folgenden: Baugrundstück).

2

Die Antragsteller sind Miteigentümer des Grundstücks Fl.Nr. ... Gemarkung ... Str. 3 (im Folgenden: Nachbargrundstück). Das Nachbargrundstück liegt unmittelbar nördlich angrenzend an das Baugrundstück und ist mit einem Wohngebäude bebaut.

Vgl. zur Lage der Grundstücke und ihrer Bebauung anliegenden Lageplan, der eine Darstellung des Vorhabens enthält (nach dem Einscannen möglicherweise nicht mehr maßstabsgerecht):



3

Mit Bescheid vom 31. Mai 2022 erteilte die Antragsgegnerin dem Beigeladenen aufgrund seines Bauantrags vom 5. November 2021 nach PlanNr. ... mit Handeintragungen vom 10. Dezember 2021 die Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage. Die Planung sieht die Errichtung eines Wohngebäudes mit acht Wohneinheiten auf einer Grundfläche von 11,50 m × 16 m, mit einer Geschossigkeit von E + 1 + DG, einer Wandhöhe von 6,40 m und einer Firsthöhe von 11,95 m vor. An der Nord-West-Ecke des geplanten Gebäudes ist eine eingehauste Tiefgarageneinfahrt zur Tiefgarage mit acht Stellplätzen vorgesehen.

4

Die Antragsteller haben mit Schriftsatz vom 25. Juni 2022 Klage gegen die Baugenehmigung vom 31. Mai 2022 erhoben. Über die Klage wurde bisher nicht entschieden (M 8 K 22.3238).

5

Mit Schriftsatz vom 19. Juli 2022 beantragen die Antragsteller:

6

Die aufschiebende Wirkung der Klage gegen die Baugenehmigung der Antragsgegnerin vom 31. Mai 2022 wird angeordnet.

7

Das Bauvorhaben verstoße gegen das Gebot der Rücksichtnahme, da mit der Nutzung der mit dem Mehrfamilienhaus genehmigten Tiefgarage unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen verbunden seien. Es lägen besondere Umstände vor, weshalb die Tiefgaragenezufahrt im konkreten Fall für die Wohnsituation zu unzumutbaren Belästigungen führe. Zum einen befinde sich die Einfahrt unmittelbar gegenüber von

schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Wohnzimmer und Terrasse) im Erdgeschoss des klägerischen Anwesens. Zum anderen sei eine Überschreitung der zulässigen Rampenneigung von 15 % auf 24,5 % genehmigt worden. Eine steile Zufahrtsrampe unmittelbar neben einem Wohnhaus sei wegen der dabei entstehenden Geräusche und Abgasbelastigungen als unzumutbar anzusehen. In der Baugenehmigung seien Auflagen zu den Abstandsflächen enthalten. Danach solle die Einhaltung der Abstandsflächen und die Absteckung des Gebäudes durch einen Prüfsachverständigen überprüft werden. Gleiches gelte für die plangemäße Ausführung der Wandhöhe. Aufgrund der Auflagen sei davon auszugehen, dass die Baugenehmigungsbehörde die Einhaltung der Abstandsflächen nicht geprüft habe. Die Abstandsflächenproblematik dürfe nicht ausgelagert werden. Die Baugenehmigung kläre die Frage, ob nachbarschützende Vorschriften im Sinne des Art. 6 BayBO verletzt werden, nicht. Das geplante Gebäude mache sowohl in Richtung des klägerischen Grundstücks als auch an seiner südwestlichen Außenwand vom sogenannten 16 m-Privileg Gebrauch. Deshalb müssten die übrigen Außenwände die vollen Abstandsflächen einhalten. Aus den genehmigten Eingabeplänen sei ersichtlich, dass die Abstandsfläche der westlichen Außenwand des geplanten Anwesens mit einer Höhe von mehr als 11 m und einer Gehwegbreite von 6 m die Mitte des ca. 5 m breiten Straßengrundstücks überschreite. Damit liege eine Verletzung von Abstandsflächenvorschriften vor.

8

Mit Schriftsatz vom 17. Oktober 2022 beantragt die Antragsgegnerin, den Antrag abzulehnen.

9

Eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften wegen der Tiefgaragenzufahrt bzw. den Abstandsflächen sei nicht ersichtlich. Die Einhaltung der Auflagen Nrn. 3 und 4 der angefochtenen Baugenehmigung werde durch die Antragsgegnerin überprüft.

10

Der Beigeladene stellt keinen Antrag.

11

Zum weiteren Vorbringen der Parteien und zu den übrigen Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten sowie die Gerichtsakte im vorliegenden Verfahren sowie im Verfahren M 8 K 22.3238 Bezug genommen.

II.

12

Der zulässige Antrag nach § 80 a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO hat in der Sache keinen Erfolg, da die in der Hauptsache erhobene Anfechtungsklage voraussichtlich keinen Erfolg haben wird.

13

Nach § 212 a Abs. 1 BauGB hat die Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung. Erhebt ein Dritter gegen die einem anderen erteilte und diesen begünstigende Baugenehmigung eine Anfechtungsklage, so kann das Gericht auf Antrag gemäß § 80 a Abs. 3 Satz 2 VwGO in entsprechender Anwendung von § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO die bundesgesetzlich gemäß § 212 a Abs. 1 BauGB ausgeschlossene aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage ganz oder teilweise anordnen. Hierbei trifft das Gericht eine eigene Ermessensentscheidung darüber, welche Interessen höher zu bewerten sind - die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts oder die für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung streitenden. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind insbesondere die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache als wesentliches, aber nicht alleiniges Indiz zu berücksichtigen.

14

Bei der Beurteilung der Erfolgsaussichten ist hier zu berücksichtigen, dass sich Dritte gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen können, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVGh, B.v. 21.7.2020 - 2 ZB 17.1309 - juris Rn. 4; B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20). Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt,

die nicht - auch nicht teilweise - dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. Hinzu kommt, dass ein Nachbar eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten kann, wenn die Genehmigung rechtswidrig ist und die Rechtswidrigkeit sich aus einer Verletzung von Vorschriften ergibt, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren (BayVGh, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20).

15

1. Eine Rechtsverletzung der Antragsteller ergibt sich nicht aus einem Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot.

16

Bauplanungsrechtlicher Nachbarschutz ist vorliegend, da das Baugrundstück im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans und im Übrigen im Innenbereich liegt, aus § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB herzuleiten. Es kann dabei dahinstehen, ob sich das Gebot der Rücksichtnahme aus dem Begriff des „Einfügens“ des § 34 Abs. 1 BauGB oder aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO ableitet, da im Ergebnis dieselbe Prüfung stattzufinden hat (vgl. BayVGh, B.v. 12.9.2013 - 2 CS 13.1351 - juris Rn. 4).

17

Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen, möglichst zu vermeiden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Für eine sachgerechte Bewertung des Einzelfalles kommt es wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist, an (BVerwG, U.v. 18.11.2004 - 4 C 1.04 - juris, Rn. 22; U.v. 29.11.2012 - 4 C 8.11 - juris Rn. 16; BayVGh, B.v. 12.9.2013 - 2 CS 13.1351 - juris Rn. 4). Bedeutsam ist ferner, inwieweit derjenige, der sich gegen das Vorhaben wendet, eine rechtlich geschützte wehrfähige Position innehat (BVerwG, B.v. 6.12.1996 - 4 B 215.96 - juris Rn. 9). Eine Rechtsverletzung ist erst dann zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht (BayVGh, B.v. 22.6.2011 - 15 CS 11.1101 - juris Rn. 17).

18

Die Situierung der Stellplätze in der Tiefgarage auf dem Baugrundstück sowie der damit einhergehende Verkehr lassen keine für die Antragsteller unzumutbaren Auswirkungen erwarten.

19

Nach § 12 Abs. 2 BauNVO sind in Wohngebieten Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung notwendigen Bedarf zulässig. Die Vorschrift begründet für den Regelfall auch hinsichtlich der durch die Nutzung verursachten Lärmimmissionen eine Vermutung der Nachbarverträglichkeit. Der Grundstücksnachbar hat deshalb die Errichtung notwendiger Garagen und Stellplätze für ein Bauvorhaben und die mit ihrem Betrieb üblicherweise verbundenen Immissionen der zu- und abfahrenden Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen (vgl. BVerwG, B.v. 20.3.2003 - 4 B 59.02 - juris Rn. 6 ff.; BayVGh, B.v. 29.1.2016 - 15 ZB 13.1759 - juris Rn. 23 m.w.N.). Die hier vorgesehenen Stellplätze, die in der Tiefgarage errichtet werden, entsprechen dem Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung der Antragsgegnerin (vgl. Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO i.V.m. § 2 Abs. 1 i.V.m. Nr. 1.1 der Anlage 1 der Satzung der Antragsgegnerin über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vom 19. Dezember 2007, MüAbl. Sondernummer 1, S. 1), sodass regelmäßig keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass rücksichtslose Immissionen zu erwarten sind.

20

Eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass die typischen Immissionen zulässiger Stellplätze und Garagen zumutbar und grundsätzlich von den Nachbarn hinzunehmen sind, liegt hier nicht vor. Insbesondere lässt sich aus der zugelassenen Abweichung von § 3 Abs. 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 i.d.F. der VO vom 7.8.2018 (GaStellV) hinsichtlich der Neigung der Tiefgaragenrampe nicht ableiten, dass die zu erwartenden Immissionen im Einzelfall rücksichtslos wären. Die Regelung zur Neigung der Tiefgaragenrampe dient der Verkehrssicherheit der Benutzer der Tiefgarage und nicht dem Immissionsschutz. Aus den Belangen der Verkehrssicherheit für die Nutzer des Baugrundstücks lässt sich kein Nachbarschutz ableiten (vgl. BayVGh,

U.v. 14.2.2018 - 9 BV 16.1694 - juris Rn. 38 ff.). Nachdem im vorliegenden Fall eine vollständige Einhausung der Tiefgaragenrampe im Bereich der von § 3 Abs. 1 GaStellV abweichenden steileren Neigung errichtet werden soll, ist zudem nicht zu erwarten, dass es bei einem Immissionsort im Bereich des Nachbargrundstücks zu erhöhten Immissionen infolge der Rampenneigung kommt. Außerhalb der eingehausten Tiefgarageneinfahrt beträgt die geplante Rampenneigung nur noch die von § 3 Abs. 1 GaStellV vorgesehenen 15 %.

21

In gleicher Weise ist auch die grenznahe Situierung der Tiefgarageneinfahrt nicht geeignet, einen Anhaltspunkt für eine Rücksichtslosigkeit der streitgegenständlichen Planung zu liefern. Vielmehr ist die grenznahe Situierung der Tiefgarageneinfahrt ausdrücklich in Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO vorgesehen. Letztlich ist davon auszugehen, dass die Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage grundsätzlich als rücksichtvoller einzustufen sein dürfte, als die nach der Wertung des § 12 Abs. 2 BauNVO ebenfalls zulässige Schaffung von oberirdischen Stellplätzen, da die mit dem Parken und Abfahren verbundenen Geräuschbelastungen wie das Schlagen von Autotüren und Starten von Motoren weitgehend abgeschirmt werden (vgl. BayVGH, B.v. 25.5.2021 - 15 ZB 20.2128 - juris Rn. 19; VG München, B.v. 14.6.2004 - M 8 SN 04.2384 - juris Rn. 30).

22

2. Die Baugenehmigung verstößt auch nicht gegen die nachbarschützenden Vorschriften des Abstandsflächenrechts (Art. 6 BayBO).

23

2.1 Aus dem Umstand, dass die Antragsgegnerin in den Auflagen Nr. 3 und 4 des Genehmigungsbescheids den Nachweis der plangemäßen Ausführung des Vorhabens angeordnet hat, lässt sich nicht folgern, die Abstandsflächenvorschriften seien durch die Antragsgegnerin nicht geprüft worden. Die Auflage dient als Maßnahme der vorbeugenden Bauaufsicht dazu, dass die im genehmigten Plan dargestellten Wandhöhen und die sich daraus in Verbindung mit der Lage des Gebäudes ergebenden Abstandsflächen bei der Bauausführung auch eingehalten werden. Die Auflagen betreffen daher allein die Realisierung der Baugenehmigung. Die hier ausschließlich zu prüfende Frage, ob die genehmigte Planung Nachbarrechte verletzt, steht nicht in Zusammenhang mit der in der Auflage angeordneten präventiven Maßnahme der Bauaufsicht. Vielmehr ist die Behörde von der Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften im Plan überzeugt und stellt zum präventiven Schutz des Nachbarn durch die Auflage sicher, dass die planliche Darstellung auch der Bauausführung entspricht.

24

2.2 Die streitgegenständliche Planung ist abstandsflächenrechtlich nicht zu beanstanden. Insbesondere kann nach Norden und Süden jeweils die nach Art. 6 Abs. 5 a Satz 2 BayBO auf die halbe Wandhöhe reduzierte Abstandsfläche in Anspruch genommen werden (sog. 16 m-Privileg). Zwar setzt die Inanspruchnahme der Vergünstigung gem. Art. 6 Abs. 5 a Satz 2 BayBO voraus, dass an den beiden übrigen Seiten des Gebäudes jeweils die volle Wandhöhe als Abstandsfläche vorhanden ist. Diese Voraussetzung ist hier indes gegeben.

25

Die nach Westen und Osten erforderliche Abstandsfläche ergibt sich aus der Wandhöhe von jeweils 6,40 m zuzüglich der gem. Art. 6 Abs. 5 a Satz 4 BayBO mit einem Drittel anzusetzenden Höhe der Giebelfläche ($5,555 \text{ m} : 3 = 1,85 \text{ m}$). Die im Giebelbereich auf beiden Seiten anzusetzende Abstandsfläche beträgt damit 8,25 m. Nach Osten ist diese Abstandsfläche ohne weiteres auf dem Baugrundstück vorhanden. Nach Westen beträgt der Abstand der Außenwand zur Grundstücksgrenze mit der ... Straße 4,98 m (vermaßt). Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO kann sich die Abstandsfläche bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche erstrecken. Nach der Darstellung im amtlichen Lageplan weist die ... Straße eine Breite von 8,5 m auf, weshalb die Abstandsfläche nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO Richtung Westen bis zu einer Tiefe von 4,25 m auf der ... Straße liegen kann. Von den damit insgesamt zur Verfügung stehenden 9,23 m nimmt die Planung nur 8,25 m in Anspruch.

26

3. Auch bei einer Überprüfung der Baugenehmigung unabhängig vom Sachvortrag der Antragsteller ist eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften nicht ersichtlich.

27

4. Der Antrag war nach alldem mit der Kostenfolge der §§ 154 Abs. 1, 159 VwGO abzulehnen. Es entspricht billigem Ermessen im Sinne von § 162 Abs. 3 VwGO, dass der Beigeladene seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da er keinen Antrag gestellt hat und sich damit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 154 Abs. 3 VwGO).

28

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nrn. 1.5 und 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013.