VG München, Beschluss v. 03.05.2023 – M 8 SN 23.1769

Titel:

Erfolgreicher Eilantrag des Nachbarn gegen Tiefgaragenrampe

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5, § 80a Abs. 3
BayBO Art. 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 1

Leitsätze:

1. Der Privilegierungstatbestand des Art. 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 BayBO bietet nach seinem Wortlaut keinen Anhalt dafür, dass bei überdachten Tiefgaragenzufahrten solche Gebäudeteile, die jenseits der Schwelle der Marginalität eine bestimmte Höhe nicht überschreiten, außer Betracht bleiben können. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
2. Nachbarrechte können infolge unbestimmter Bauvorlagen nur dann verletzt sein, wenn wegen der Unbestimmtheit einer Baugenehmigung bzw. der Bauvorlagen der Gegenstand und Umfang der Baugenehmigung nicht eindeutig festgestellt und deshalb nicht ausgeschlossen werden kann, dass das genehmigte Vorhaben gegen nachbarschützendes Recht verstößt. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

(erfolgreicher) Antrag eines Nachbarn auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung, Abstandsfläche, Tiefgaragenrampe, Überschreitung der grenzständig zulässigen Länge von 9 m, Berücksichtigung von oberirdischen Teilen der Einhausung, Unbestimmtheit einer Baugenehmigung

Tenor

I. Die aufschiebende Wirkung der Klage vom 21. Dezember 2022 gegen die Baugenehmigung der Antragsgegnerin vom 22. November 2022 (Az.:...) wird angeordnet.

II. Die Antragsgegnerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

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

Gründe

I.

1
Der Antragsteller wendet sich als Nachbar gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung.

2
Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. … Gemarkung …, …weg 29 (im Folgenden: Antragstellergrundstück). Dieses liegt unmittelbar angrenzend im Osten des Grundstücks Fl.Nr. … Gemarkung …, …weg 27 (im Folgenden: Baugrundstück). Sowohl das Baugrundstück als auch das Antragstellergrundstück befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Straßenbegleitend besteht eine Baugrenze im Abstand von 5 m zum …weg aufgrund eines übergeleiteten Baulinienplans.

3
Mit Bescheid vom 22. November 2022 erteilte die Antragsgegnerin der Beigeladenen die Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten auf dem Baugrundstück zum Bauantrag vom 19. August 2022 mit Handeintragungen vom 16. November 2022 (Plan Nr. ...). Die genehmigten Planunterlagen sehen die Errichtung eines Baukörpers mit einer Grundfläche von 13 m × 18 m, eine Wandhöhe von 6,10 m und eine Firsthöhe von 11,32 m bei einer Geschossigkeit E+1+DG vor. Des Weiteren ist die Errichtung einer Tiefgarage geplant. Die Tiefgaragenabfahrt soll an der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Antragstellergrundstück situiert werden. Nach den genehmigten Plänen (Schnitt A-A) ist die Tiefgarageneinfahrt zunächst mit einem grenzständigen Rampenhaus mit 5 m Länge und einer Höhe von 2,95 m eingehaust. Entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze setzt sich die

Tiefgarageneinhausung anschließend an das Rampenhaus Richtung Norden beginnend mit einer Höhe über dem geplanten Gelände von 1,45 m (mit Attika) schräg abfallend fort. Der Bereich, in dem die schräg abfallende Einhausung oberirdisch sichtbar ist, wird in den genehmigten Plänen mit einer Länge von 5,57 m angegeben (Schnitt A-A).

4
Mit Schriftsatz vom 21. Dezember 2022, eingegangen beim Bayerischen Verwaltungsgericht München am selben Tag, hat der Antragsteller Klage erhoben und die Aufhebung der Baugenehmigung vom 22. November 2022 beantragt (Aktenzeichen M 8 K 22.6371). Über die Klage wurde bislang nicht entschieden.

5
Mit Schriftsatz vom 6. April 2023 beantragt der Antragsteller im vorliegenden Verfahren:

6
Die aufschiebende Wirkung der Klage vom 22. Dezember 2022 [richtig wohl: 21. Dezember 2022] gegen den Bescheid der … … vom 22. November 2022 wird angeordnet.

7
Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Klage voraussichtlich Erfolg haben werde, da die Baugenehmigung gegen das Abstandsflächenrecht verstoße. Zur Begründung wurde auf die Klagebegründung Bezug genommen. In dieser erklärte der Antragsteller, dass die Baugenehmigung in mehrfacher Hinsicht unbestimmt sei, weshalb die Einhaltung der Abstandsflächen nicht hinreichend bestimmt abgelesen werden könne. Der Lageplan 1:1000 enthalte keine Darstellung der Straßenbreite, es fehlten Angaben zum vorhandenen und geplanten Gelände in den Bauzeichnungen, der Lageplan 1:100 enthalte keine Höhenkoten des vorhandenen Geländes und es gebe an der Südwestecke widersprüchliche Maßangaben zum Grenzabstand. Die Garage des Antragstellers an der gemeinsamen Grenze sei nicht dargestellt, die Schnitte würden keine Darstellung des vorhandenen Geländes enthalten. Der Geländeverlauf sei im Schnitt A-A losgelöst von der Wirklichkeit exakt horizontal dargestellt. Im Freiflächengestaltungsplan sei das Gebäude „KIWA und Rollatoren“ noch enthalten, obwohl es in den übrigen Plänen abgestrichen worden sei. Die Tiefgaragenrampe sei im Lageplan 1:1000 mit einer Kubatur dargestellt, die deutlich kleiner sei als die Garage des Antragstellers. Im Freiflächengestaltungsplan und im Rampenschnitt befinde sich eine hiervon abweichende Darstellung. Es sei mit einer Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe für das Rampengebäude rechnen, da die Neigung der Tiefgaragenrampe von 10% auf 5% abgeflacht worden sei, was eine Höhenänderung von 10 cm nach sich ziehe und sich zwingend auch auf das Rampengebäude und die Rampenlänge auswirke. Die Länge des Bauwerks der Tiefgaragenrampe betrage mehr als 9 m. Die Überlänge sei mit 1,57 m vermaßt. Diese Länge verstoße gegen Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Auch das Gebäude „KIWA und Rollatoren“ verstoße in Summation mit dem Rampengebäude gegen Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO. Auch die Abstandsflächenermittlung an der Nordseite des Bauvorhabens sei unzutreffend erfolgt. Im Mittelteil müsse die Abstandsfläche H = 9,28 m betragen. Bei Anwendung des 16 m-Privilegs sei ein Grenzabstand von 4,64 m erforderlich, tatsächlich seien jedoch nur 4,19 m Grenzabstand vorhanden.

8
Die Antragsgegnerin beantragt,

9
den Antrag abzulehnen.

10
Eine Stellungnahme in der Sache erfolgte nicht.

11
Die Beigeladene äußerte sich nicht.

12
Wegen der weiteren Einzelheiten zum Sachverhalt und zum Vorbringen der Beteiligten wird im Übrigen auf die vorgelegten Behördenakten sowie die Gerichtsakte in diesem und im Hauptsacheverfahren (M 8 K 22.6371) Bezug genommen.

II.

13
Der zulässige Antrag nach § 80 a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO ist begründet, da die in der Hauptsache erhobene Anfechtungsklage voraussichtlich Erfolg haben wird. Die angefochtene Baugenehmigung verletzt bei summarischer Prüfung voraussichtlich nachbarschützende Vorschriften (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

14
Nach § 212a 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 § 80a Abs. 3 Satz 2 VwGO in entsprechender Anwendung von § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO die bundesgesetzlich gemäß § 212a 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.

15
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). Verstößt ein Vorhaben gegen eine drittschützende Vorschrift, die im Baugenehmigungsverfahren nicht zu prüfen war, trifft die Baugenehmigung insoweit keine Regelung und ist der Nachbar darauf zu verweisen, Rechtsschutz gegen das Vorhaben über einen Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten gegen die Ausführung des Vorhabens zu suchen (vgl. BVerwG, B.v. 16.1.1997 – 4 B 244/96 – juris Rn. 3; BayVGH, B.v. 14.10.2008 – 2 CS 08.2132 – juris Rn. 3).

16
Nach der im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes nur möglichen, aber auch ausreichenden summarischen Überprüfung sprechen bei Berücksichtigung der vorgenannten Grundsätze überwiegende Gründe dafür, dass das mit der streitgegenständlichen Baugenehmigung zugelassene Bauvorhaben voraussichtlich gegen drittschützende Rechte des Antragstellers verstößt, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren (Art. 59 BayBO, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

17
1. Die oberirdischen Teile der Tiefgarageneinhausung verstoßen gegen die Vorschriften des Abstandsflächenrechts, Art. 59 Satz 1 Nr. 1b) BayBO i.V.m. Art. 6 BayBO.

18
Die unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Antragstellergrundstück geplante Tiefgaragenrampe ist überdacht bzw. eingehaust und weist oberirdisch einen umbauten Raum mit einer Länge von 10,57 m auf (vgl. Bemaßung in Schnitt A-A). Aufgrund dieser Länge ist das grenzständige Gebäude nicht mehr von der Vorschrift des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr.1 BayBO gedeckt, der ausnahmsweise überdachte Tiefgaragenzufahrten bis zu einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m ohne Abstandsflächen zulässt. Der Privilegierungstatbestand des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO, der eine Ausnahmeregelung zu Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO darstellt, bietet nach seinem Wortlaut auch keinen Anhalt dafür, dass bei überdachten Tiefgaragenzufahrten solche Gebäudeteile, die jenseits der Schwelle der Marginalität eine bestimmte Höhe nicht überschreiten, außer Betracht bleiben können (BayVGH, B.v. 17.7.2018 – 9 ZB 15.2458 – juris Rn. 8; VG München, B.v. 9.8.2021 – M 11 SN 21.3828 – juris Rn. 40; Schönfeld in BeckOK, BayBO, Stand: 1.12.2022, Art. 6 Rn. 217; ebenso wohl Hahn/Harant in Busse/Kraus, BayBO, Stand: Januar 2023, Art. 6 Rn. 524).

19
Schon aufgrund des Verstoßes gegen die nachbarschützenden Normen des Abstandsflächenrechts ist die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage des Antragstellers geboten, um die Schaffung vollendeter Tatsachen durch die Bauausführung zu verhindern. Das Gericht sieht davon ab, die Anordnung der aufschiebenden Wirkung auf die Errichtung der Tiefgarageneinhausung zu beschränken. Da die Bauarbeiten mit dem Tiefgaragenaushub beginnen und die Errichtung des oberirdischen Baukörpers nicht ohne eine Fundamentierung auf dem Untergeschoss erfolgen kann, wäre eine genaue Trennung der auf die Errichtung der Einhausung bezogenen Bauarbeiten schwierig und kaum zu überwachen. Das Interesse der Beigeladenen an der baldigen Fortführung der Bauarbeiten lässt sich durch eine Tekturgenehmigung ohne weiteres rasch verwirklichen (zur Frage der Erteilung einer Abweichung: vgl. BayVGH, B.v. 17.7.2018 – 9 ZB 15.2458 – juris Rn. 7 ff.).

20
2. Obwohl es nicht entscheidungserheblich darauf ankommt, weist das Gericht zur Vermeidung der Fortführung des Nachbarstreits daraufhin, dass die vom Antragsteller des Weiteren dargelegten Umstände der Klage nicht zum Erfolg verhelfen könnten und eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften im Übrigen nicht ersichtlich ist.

21
Die vom Antragsteller gerügten Mängel in den Plandarstellungen sind teilweise nicht erkennbar, jedenfalls aber nicht geeignet, eine Verletzung der nachbarlichen Rechte des Antragstellers zu begründen. Nachbarrechte können infolge unbestimmter Bauvorlagen nur dann verletzt sein, wenn wegen der Unbestimmtheit einer Baugenehmigung bzw. der Bauvorlagen der Gegenstand und Umfang der Baugenehmigung nicht eindeutig festgestellt und deshalb nicht ausgeschlossen werden kann, dass das genehmigte Vorhaben gegen nachbarschützendes Recht verstößt (vgl. BayVGH, U.v. 20.05.1996 – 2 B 94.1513, BayVBl. 1997, 405 f.; B.v. 5.12.2001 – 26 ZB 01.1775 – juris Rn. 11 m.w.N.; VGH BW, B.v. 23.11.2017 – 3 S 1933/17 – juris Rn. 8). Ein solcher Fall ist hier nicht gegeben. Nachdem die Baugenehmigung gegenüber dem Antragstellergrundstück von der Einhaltung einer Abstandsfläche von 1 H (Art. 6 Abs. 4 BayBO) ausgeht, kommt es auf die Zulässigkeit bzw. zutreffende Darstellung von geringeren Abstandsflächen als 1 H auf den übrigen Gebäudeseiten nicht an. Ein Anspruch des Antragstellers auf Einhaltung der Abstandsflächen zu den übrigen Nachbargrundstücken bzw. zur Straßenmitte besteht nicht. Die Planung sieht eine Wandhöhe auf der dem Antragstellergrundstück zugewandten Gebäudeseite von 6,10 m vor. Anhand der Höhenangaben in den Grundrissplänen lässt sich diese Angabe auch in den Planzeichnungen nachvollziehen. Der Abstand der Wand zum Antragstellergrundstück wird mit sowohl im Lageplan 1:1000 als auch im Abstandsflächenplan mit 6,12 m angegeben und entspricht der Maßentnahme aus dem Grundrissplan EG. Die Darstellung der Garage des Antragstellers sowie detailliertere Angaben in den Plänen waren zu der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit und der im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden nachbarschützenden Rechte nicht erforderlich. Die Wand des Rampengebäudes ist unabhängig von der geänderten Rampenneigung nur mit einer Höhe von 2,95 m zugelassen. Fehlende Abstreichungen im Freiflächengestaltungsplan lassen sich ohne weiteres durch Auslegung aufklären. Maßgeblich ist der Plan, der die zu errichtenden baulichen Anlagen darstellt. Der Freiflächenplan dient demgegenüber der Darstellung der Gestaltung der unbebauten Flächen. Die dort eingezeichneten baulichen Anlagen können den im Bauplan ausdrücklich durch spätere Handeintragung dargestellten Inhalt nicht in Zweifel ziehen.

22
3. Die Kostenpflicht der Antragsgegnerin ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Nachdem die Beigeladene keinen Antrag gestellt und sich damit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 154 Abs. 3 VwGO), entspricht es der Billigkeit gem. § 162 Abs. 3 VwGO, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt.

23
Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 Gerichtskostengesetz (GKG) i.V.m. Nrn. 1.5 und 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013.