

**Titel:**

**Erfolgreiche Nachbarklage gegen Abstellraum über Garage - Abstandsflächen**

**Normenkette:**

VwGO § 113 Abs. 1 S. 1

BayBO Art. 6 Abs. 1 S. 3, S. 4, Art. 63 Abs. 1 S. 1, Art. 68 Abs. 1 S. 1

**Leitsätze:**

1. Auch der tatsächlich vorhandenen Bauweise im nicht überplanten Innenbereich kommt grundsätzlich Vorrang vor dem Abstandsflächenrecht zu. Art. 6 Abs. 1 S. 3 BayBO kommt ebenfalls dann zur Anwendung, wenn die vorhandene Mischung von Gebäuden in der Umgebung des Baugrundstücks mit und ohne seitlichen Grenzabstand „regellos“ erscheint. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Zulassung einer Abweichung nach Art. 6 Abs. 1 S. 4 iVm Art. 63 Abs. 1 S. 1 BayBO setzt Gründe von ausreichendem Gewicht voraus, durch die sich das Vorhaben vom Regelfall unterscheidet und die die Einbuße an Belichtung und Lüftung (sowie eine Verringerung der freien Flächen des Baugrundstücks) im konkreten Fall als vertretbar erscheinen lassen. Es muss sich um eine atypische, von der gesetzlichen Regel nicht zureichend erfasste oder bedachte Fallgestaltung handeln. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)
3. In dicht bebauten innerstädtischen Bereichen ist eine atypische Situation anzunehmen, wenn jedwede bauliche Veränderung der historischen Bausubstanz geeignet ist, eine Abstandsflächenüberschreitung auszulösen. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)
4. Die Einfügung des Art. 6 Abs. 1 S. 4 BayBO und die hierzu ergangene Gesetzesbegründung geben keinen Anlass, von dem bisherigen Erfordernis der Atypik abzurücken bzw. die hierzu entwickelten Grundsätze nicht zur Anwendung zu bringen. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

baurechtliche Nachbarklage, Baugenehmigung für Aufenthaltsraum auf Doppelgarage und Abstellraum über Grenzgarage, Teilrücknahme, faktische, halboffene Bauweise, Erfordernis einer Abweichung von den Abstandsflächen, fehlende abstandsflächenrechtliche Privilegierung der Grenzgarage, Erfordernis der Atypik

**Fundstelle:**

BeckRS 2023, 10080

**Tenor**

- I. Das Klageverfahren wird eingestellt, soweit der Kläger die Aufhebung der Baugenehmigung des Landratsamts W.vom 15. März 2022 betreffend den Aufenthaltsraum oberhalb der Doppelgarage begehrt.
- II. Die Baugenehmigung des Landratsamts W.vom 15. März 2022 wird aufgehoben, soweit darin der Abstellraum oberhalb der Garage an der Grenze zum Grundstück des Klägers (Fl.Nr. ...2 der Gemarkung G...) genehmigt wurde.
- III. Von den Kosten des Verfahrens haben die Kläger- und Beklagenseite jeweils die Hälfte zu tragen. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Aufwendungen selbst.
- IV. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Kostenschuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Kostengläubiger vorher in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

**Tatbestand**

1

Der Kläger wendet sich als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. ...2 der Gemarkung G. (B., ... G., Ortsteil A.) gegen die dem Beigeladenen zu 1) mit Bescheid vom 15. März 2022 erteilte Baugenehmigung für die „Errichtung eines Aufenthaltsraumes auf der Doppelgarage und einer Überdachung über der Garage“ auf

dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Fl.Nr. ...3 der Gemarkung G. (B., ... G., Ortsteil A.). Die Beigeladenen zu 2) und 3) sind Rechtsnachfolger des Beigeladenen zu 1) im Eigentum am Baugrundstück.

## 2

1. Der Beigeladene zu 1) beantragte mit Bauantrag vom 6. Dezember 2021, bei der Gemeinde G. eingegangen am 4. Januar 2022, die Erteilung einer Baugenehmigung für das vorbezeichnete Bauvorhaben. Der Bauantrag richtete sich auf eine Nachgenehmigung der seit über 20 Jahren bestehenden Bebauung. Zudem wurde unter dem 17. Januar 2022 für die südliche Garage eine Abweichung von den Abstandsflächenregelungen beantragt, da die mittlere Wandhöhe von 3,00 m überschritten werde. Das Baugrundstück der Beigeladenen und das Nachbargrundstück des Klägers liegen im nördlichen Bereich des Ortsteils A., für den kein Bebauungsplan existiert.

## 3

Mit Stellungnahme vom 3. Februar 2022 erteilte die Gemeinde G. das gemeindliche Einvernehmen.

## 4

Mit Bescheid vom 15. März 2022 genehmigte das Landratsamt W. das vom Beigeladenen zu 1) mit Bauantrag vom 6. Dezember 2021 beantragte Bauvorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Von Art. 6 BayBO (Freihaltung von Abstandsflächen vor den Außenwänden) wurde eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO zugelassen. Im Anhang zum Baugenehmigungsbescheid wurde hierzu ausgeführt, dass es sich bei dem Aufenthaltsraum lediglich um einen Nebenraum (Abstellraum) handele und die nun nachgenehmigte Situation bereits seit mehr als 20 Jahren ohne Beschwerden seitens des Eigentümers des betroffenen Nachbargrundstücks bestehe. Auf die genehmigten Planzeichnungen wird im Einzelnen Bezug genommen.

## 5

2. Mit Schriftsatz vom 14. April 2022 erhob der Klägerbevollmächtigte Klage mit dem Antrag:

Der Bescheid des Landratsamtes W. vom 15. März 2022, Az. ..., wird aufgehoben.

## 6

Zur Begründung brachte der Klägerbevollmächtigte im Wesentlichen vor: Vor den Außenwänden von Gebäuden seien Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Eine Ausnahme nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO sei nicht gegeben. Es könne auch keine Abweichung nach Art. 63 BayBO zugelassen werden, da es an einer gerechten Würdigung nachbarlicher Belange fehle. Die schützenswerten Belange des Klägers – Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie der soziale Wohnfrieden – würden durch die Abweichung unzumutbar beeinträchtigt. Eine Abweichung setze Gründe von ausreichendem Gewicht voraus, durch die sich das Vorhaben vom Regelfall unterscheide und die etwa bewirkten Einbußen an geschützten Nachbarrechtspositionen vertretbar erscheinen lasse. Insoweit müsse es sich um eine atypische, von der gesetzlichen Regel nicht zureichend erfasste oder bedachte Fallgestaltung handeln. Eine solche Atypik liege hier nicht vor. Sonstige Interessen des Bauherrn oder öffentliche Belange, welche die Belange des Klägers überwiegen könnten, seien nicht ersichtlich. Eine angemessene Nutzung des Baugrundstücks unter Einhaltung der Abstandsflächen sei der Beigeladenenseite ohne weiteres möglich und zumutbar. Dass es seit 20 Jahren keine Einwände gegeben habe, sei ohne Bedeutung. Die Abweichung sei ermessensfehlerhaft erfolgt. Der Brandschutz sei nicht gewahrt. Der Kläger berufe sich auch nicht missbräuchlich auf das Abstandsflächenrecht, da er zur Grenzbebauung berechtigt sei.

## 7

3. Das Landratsamt W. beantragte für den Beklagten,

die Klage abzuweisen.

## 8

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt: Die Klage sei jedenfalls unbegründet. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens sei nach § 34 BauGB gegeben. In bauordnungsrechtlicher Hinsicht sei insbesondere die gem. Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO erteilte Abweichung rechtmäßig und verletze den Kläger nicht in seinen Rechten. Das gelte unabhängig davon, ob bereits aufgrund von Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO nach bauplanungsrechtlichen Vorgaben an die Grenze gebaut werden müsse oder dürfe. Durch die Abweichung würden die Schutzzwecke der Abstandsflächen nicht gefährdet. Die Würdigung der öffentlich-rechtlichen geschützten nachbarlichen Belange sei zutreffend

und damit rechtmäßig erfolgt. Die Abweichung sei nach pflichtgemäßem Ermessen zu erteilen gewesen. Es handele sich nicht um einen Aufenthaltsraum, welcher der Wohnnutzung zugeordnet sei. Eine bauliche Verbindung zum Haupthaus sei nicht vorhanden; vielmehr sei der Raum vom rückwärtigen Grundstücksteil zugänglich. Zum Kläger hin seien keine Fenster vorhanden. Zu berücksichtigen seien auch die Topografie, der Grundstückszuschnitt und die gemeinsame Grenzsituation. Auch was Besonnung und Belichtung angehe, entstünden beim Kläger keine Nachteile. Eine Atypik sei für die Erteilung einer Abweichung nicht erforderlich. Der Gesetzgeber habe mit Einfügung des Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO im Rahmen der BayBO-Novellierung 2018 ausdrücklich klargestellt, dass es für die Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächen keiner Atypik mehr bedürfe; eine solche liege im Übrigen vor.

**9**

4. Die Beigeladenen stellten keinen Antrag und äußerten sich nicht zur Sache.

**10**

5. Am 9. März 2023 hat das Gericht Beweis durch Einnahme eines Augenscheins über die örtlichen und baulichen Verhältnisse im Bereich des Baugrundstücks erhoben. Die Beteiligten verzichteten übereinstimmend auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Im Weiteren wird auf das zugehörige Protokoll über den gerichtlichen Ortstermin verwiesen.

**11**

6. Mit Schriftsatz vom 27. März 2023 erklärte der Klägerbevollmächtigte sein Einverständnis mit der Beschränkung der Anfechtungsklage gegen die Baugenehmigung vom 15. März 2022 auf den Teil, der den Abstellraum oberhalb der Garage an der Grenze zum klägerischen Grundstück Fl.Nr. ...2 der Gemarkung G. betreffe.

**12**

7. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

**13**

Die zulässige Klage, über die mit Einverständnis der Beteiligten ohne mündliche Verhandlung entschieden werden konnte (§ 101 Abs. 2 VwGO), ist – soweit über sie noch zu entscheiden war – begründet.

**14**

1. Der Streitgegenstand des Verfahrens beschränkt sich infolge der entsprechenden Erklärung des Prozessbevollmächtigten des Klägers im Schriftsatz vom 27. März 2023 auf die begehrte Aufhebung des Teils der Baugenehmigung vom 15. März 2022, der den Abstellraum oberhalb der Garage an der Südgrenze zum klägerischen Grundstück Fl.Nr. ...2 der Gemarkung G. betrifft. Da der Klägerbevollmächtigte ursprünglich die Aufhebung der kompletten Baugenehmigung begehrt hatte, ist seine Erklärung im Schriftsatz vom 27. März 2023 zur Beschränkung der Anfechtungsklage als teilweise Klagerücknahme i.S.v. § 92 Abs. 1 Satz 1 VwGO zu verstehen. Aufgrund der Teilklagerücknahme war das Klageverfahren gemäß § 92 Abs. 3 Satz 1 VwGO einzustellen, soweit der Kläger die Aufhebung der Baugenehmigung des Landratsamts W.vom 15. März 2022 für den Aufenthaltsraum oberhalb der im nördlichen Teil des Baugrundstücks gelegenen Doppelgarage begehrte.

**15**

2. Der streitgegenständlich gebliebene Teil der Baugenehmigung ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in nachbarschützenden Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

**16**

Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind; insoweit ist das Landratsamt W. hier zutreffender Weise vom vereinfachten Genehmigungsverfahren des Art. 59 BayBO ausgegangen.

**17**

Der Nachbar eines Vorhabens kann eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften verletzt sind, die auch seinem Schutz dienen, oder wenn es das Vorhaben an der

gebotenen Rücksichtnahme auf seine Umgebung fehlen lässt und dieses Gebot im Einzelfall Nachbarschutz vermittelt. Nur daraufhin ist das genehmigte Vorhaben in einem nachbarrechtlichen Anfechtungsprozess zu prüfen (vgl. BayVGh, B.v. 24.7.2020 – 15 CS 20.1332; B.v. 26.5.2020 – 15 ZB 19.2231; BVerwG, B.v. 28.7.1994 – 4 B 94/94; U.v. 19.9.1986 – 4 C 8.84; U.v. 13.6.1980 – IV C 31.77 – alle juris).

## 18

2.1. Im vorliegenden Fall verstößt der den Abstellraum oberhalb der südlich gelegenen Garage an der Grenze zum klägerischen Grundstück Fl.Nr. ...2 der Gemarkung G. betreffende Teil der Baugenehmigung gegen das unmittelbar nachbarschützende Abstandsflächenrecht (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b i.V.m. Art. 6 BayBO).

## 19

2.1.1. Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Diese Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO nach der Wandhöhe und beträgt gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (in der seit dem 1. Februar 2021 geltenden Fassung – G. v. 23.12.2020, GVBl. S. 663) grundsätzlich (nur noch) 0,4 H, mindestens 3 m. Insoweit lässt sich den genehmigten Planunterlagen unzweifelhaft entnehmen, dass bezüglich des streitgegenständlichen Vorhabens die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens 3 m, an der südlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks infolge des auf der Garage vorgesehenen Abstellraums nicht eingehalten werden können und sich auf das Grundstück des Klägers erstrecken.

## 20

2.1.2. Es liegt auch kein Fall des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO vor, wonach eine Abstandsfläche nicht erforderlich ist vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

## 21

Die Regelung des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO räumt dem Städtebaurecht den Vorrang ein, soweit es die Errichtung von Gebäuden ohne Grenzabstand regelt. Dazu gehören die Vorschriften über die geschlossene (§ 22 Abs. 3 BauNVO) und abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet. Nach § 22 Abs. 3 Satz 1 BauNVO werden in der geschlossenen Bauweise die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Dieser Vorrang des Planungsrechts gilt nicht nur für Festsetzungen in Bebauungsplänen, vielmehr kommt auch der tatsächlich vorhandenen Bauweise im nicht überplanten Innenbereich grundsätzlich der Vorrang vor dem Abstandsflächenrecht zu (vgl. Kraus in Busse/Kraus, BayBO, 148. EL September 2022, Art. 6 Rn. 47). Eine solche geschlossene Bauweise (Bebauung der seitlichen Grundstücksgrenzen) bzw. abweichende Bauweise kann also nicht nur in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern sie kann sich in den Fällen, in denen nach § 34 BauGB der planungsrechtliche Beurteilungsmaßstab für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens – wie hier – die vorhandene Bebauung ist, auch aus dieser ergeben, mit der Folge, dass sie dann die verbindliche Bauweise ist. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO kommt nach zutreffender Auffassung auch dann zur Anwendung, wenn die vorhandene Mischung von Gebäuden in der Umgebung des Baugrundstücks mit und ohne seitlichen Grenzabstand „regellos“ erscheint (BayVGh, B.v. 8.10.2013 – 9 CS 13.1636; U.v. 23.3.2010 – 1 BV 07.2363; U.v. 20.10.2010 – 14 B 09.1616; alle juris).

## 22

Im vorliegenden Fall kommt Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO jedoch nicht zur Anwendung, weil – wie die Erkenntnisse des gerichtlichen Augenscheins ergeben haben – die faktische Bebauung in der näheren Umgebung keiner Bauweise entspricht, die auf dem Baugrundstück eine Hauptnutzung ohne Einhaltung des Grenzabstands zur südlichen Grundstücksgrenze hin zulässt. Die nähere Umgebung lässt sich entsprechend dem beim gerichtlichen Augenschein gewonnenen Eindruck von der wechselseitig prägenden Wirkung zwischen dem Anwesen auf dem Baugrundstück einerseits und der Umgebungsbebauung andererseits auf die Bebauung östlich der B. eingrenzen (Anwesen B., ... und ...). Insoweit ist festzustellen, dass die dort vorhandenen Hauptnutzungen der Anwesen B. ... (Fl.Nr. ...2), B. ... (Fl.Nr. ...0) und B. ...

(Fl.Nr. ...8) – ebenso wie die genehmigte Hauptnutzung auf dem Baugrundstück selbst – jeweils nur in eine Richtung den seitlichen Grenzabstand nicht einhalten, was einer sog. halboffenen Bauweise entspricht. Im Rahmen der Betrachtung ist zu berücksichtigen, dass die Bauweise i.S.v. § 22 BauNVO nur durch Hauptgebäude, nicht aber durch Nebengebäude oder Garagen in der tatsächlichen Bebauung vorgegeben werden (ausführlich: BayVGH, B.v. 23.4.2004 – 20 B 03.2022 – juris). Ist demnach vorliegend von einer faktischen, halboffenen Bauweise auszugehen, existiert keine planungsrechtliche Situation, die auf dem Baugrundstück eine Hauptnutzung ohne Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zur südlichen Grundstücksgrenze gestattet.

## **23**

2.1.3. Das beanstandete, grenzständige Nebengebäude im südlichen Bereich des Baugrundstücks unterfällt auch nicht der Privilegierung des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO und ist deshalb nicht als abstandsflächenrechtlich privilegiert einzustufen. Gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, u.a. zulässig Garagen einschließlich ihrer Nebenräume und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,00 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9,00 m; abweichend von Abs. 4 bleibt bei einer Dachneigung bis zu 70 Grad die Höhe von Dächern und Giebelflächen unberücksichtigt. Bei dem gerichtlichen Augenschein wurde zweifelsfrei festgestellt, dass das Vorhaben mit Blick auf den gartenseitigen Zugang und der ihr von Beigeladenseite zugeordneten Funktion als Abstellraum für verschiedene Gegenstände (z.B. für Rasenmäher, Grill, Gartenstühle) nicht als Nebenraum zur Garage i.S.v. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO, welche der Unterbringung von Kraftfahrzeugen dient, angesehen werden kann. Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass jedenfalls nicht die mittlere Wandhöhe von maximal 3,00 m eingehalten wird (vgl. Ansicht von Süden in den Planunterlagen, Bl. 58 der Behördenakte). Folglich unterfällt das Vorhaben nicht der abstandsflächenrechtlichen Privilegierung des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO, weshalb auch diese Vorschrift einer Verletzung des Abstandsflächenrechts nicht entgegeng gehalten werden kann.

## **24**

2.1.4. Schließlich ist die somit erforderliche und vom Landratsamt W. unter Ziffer 2 des Baugenehmigungsbescheids vom 15. März 2022 erteilte Abweichung nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO i.V.m. Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten.

## **25**

Nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen u.a. von Anforderungen dieses Gesetzes zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO vereinbar sind. Dabei gelten bis zur Änderung der Bayerischen Bauordnung zum 1. September 2018 folgende Grundsätze:

## **26**

Während bei bautechnischen Anforderungen der Zweck der Vorschriften vielfach auch durch eine andere als die gesetzlich vorgesehene Bauausführung gewahrt werden kann (die dann im Wege der Abweichung zuzulassen ist), wird der Zweck des Abstandsflächenrechts, der vor allem darin besteht, eine ausreichende Belichtung und Lüftung der Gebäude zu gewährleisten und die für Nebenanlagen erforderlichen Freiflächen zu sichern, regelmäßig nur dann erreicht, wenn die Abstandsflächen in dem gesetzlich festgelegten Umfang eingehalten werden. Da somit jede Abweichung von den Anforderungen des Art. 6 BayBO zur Folge hat, dass die Ziele des Abstandsflächenrechts nur unvollkommen verwirklicht werden, setzt die Zulassung einer Abweichung Gründe von ausreichendem Gewicht voraus, durch die sich das Vorhaben vom Regelfall unterscheidet und die die Einbuße an Belichtung und Lüftung (sowie eine Verringerung der freien Flächen des Baugrundstücks) im konkreten Fall als vertretbar erscheinen lassen. Es muss sich um eine atypische, von der gesetzlichen Regel nicht zureichend erfasste oder bedachte Fallgestaltung handeln (BayVGH, B.v. 13.2.2002 – 2 CS 01.1506 – juris Rn. 16; B.v. 23.5.2005 – 25 ZB 03.881 – juris Rn. 8; B.v. 15.11.2005 – 2 CS 05.2817 – juris Rn. 2; B.v. 29.11.2006 – 1 CS 06.2717 – juris Rn. 24; B.v. 11.1.2007 – 14 B 03.572 – juris Rn. 22; B.v. 17.7.2007 – 1 CS 07.1340 – juris Rn. 16; B.v. 4.8.2011 – 2 CS 11.997 – juris Rn. 23; B.v. 5.12.2011 – 2 CS 11.1902 – juris Rn. 3; U.v. 22.12.2011 – 2 B 11.2231, BayVBl. 2012, 535 – juris Rn. 16). Diese kann sich etwa aus einem besonderen Grundstückszuschnitt, einer aus dem Rahmen fallenden Bebauung auf dem Bau- oder dem Nachbargrundstück oder einer besonderen städtebaulichen Situation,

wie der Lage des Baugrundstücks in einem historischen Ortskern, ergeben. In solchen Lagen kann auch das Interesse des Grundstückseigentümers, vorhandene Bausubstanz zu erhalten und sinnvoll zu nutzen oder bestehenden Wohnraum zu modernisieren, eine Verkürzung der Abstandsflächen durch Zulassung einer Abweichung rechtfertigen. Weitere Voraussetzung ist die Vereinbarkeit der Abweichung mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen. Mit der Verpflichtung zur Würdigung nachbarlicher Interessen verlangt das Gesetz – wie bei dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme – eine Abwägung zwischen den für das Vorhaben sprechenden Gründen und den Belangen des Nachbarn (BayVGh, B.v. 17.7.2007 – 1 CS 07.1340 – juris Rn. 17). Ob eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften zugelassen werden kann, beurteilt sich dabei nicht allein danach, wie stark die Interessen des betroffenen Nachbarn beeinträchtigt werden. Es ist stets auch zu prüfen, ob die Schmälerung der nachbarlichen Interessen durch überwiegende Interessen des Bauherrn oder überwiegende öffentliche Belange gerechtfertigt ist (BayVGh, B.v. 17.7.2007 – 1 CS 07.1340 – juris Rn. 20).

## **27**

Von Bedeutung ist bei der Beurteilung des Vorliegens der erforderlichen Atypik insbesondere, ob eine sinnvolle Ausnutzung des Baugrundstücks unter Beachtung der Anforderungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO unmöglich oder unzumutbar ist (BayVGh, B.v. 30.8.2011 – 15 CS 11.1640 – juris Rn. 16). Demgegenüber ist in dicht bebauten innerstädtischen Bereichen eine atypische Situation dann anzunehmen, wenn jedwede bauliche Veränderung der historischen Bausubstanz geeignet ist, eine Abstandsflächenüberschreitung auszulösen (vgl. BayVGh, B.v. 4.8.2011 – 2 CS 11.997 – juris Rn. 23). Zu berücksichtigen ist schließlich, dass tatsächlich vorhandene abstandsflächenwidrige Bebauungsverhältnisse nach Möglichkeit bereinigt und nicht verewigt werden sollen (vgl. BayVGh, U.v. 22.11.2006 – 25 B 05.1714 – BayVBl. 2007, 276 – juris Rn. 20), weshalb eine Abstandsflächenüberschreitung durch einen Altbestand für sich allein genommen nicht geeignet ist, die erforderliche Atypik zu begründen.

## **28**

Die Kammer hält an der vorzitierten Rechtsprechung der bayerischen Verwaltungsgerichte zur Atypik auch unter Berücksichtigung der Änderung der Bayerischen Bauordnung zum 1. September 2018 fest.

## **29**

Der Bayerische Landesgesetzgeber hat mit der Novellierung der Bayerischen Bauordnung durch § 1 des Gesetzes zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und weiterer Rechtsvorschriften vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) mit Wirkung zum 1. September 2018 dem Art. 6 Abs. 1 BayBO folgenden Satz 4 angefügt: „Art. 63 bleibt unberührt“. In der hierzu ergangenen Gesetzesbegründung (LT-Drs. 17/21574, 13) wird ausgeführt, dass es entscheidend für die Abweichung von Vorschriften des Abstandsflächenrechts sei, dass der Schutzzweck des Abstandsflächenrechts, wie sie die Rechtsprechung des Bayer.

Verwaltungsgerichtshofs definiert als Bedürfnisse nach ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie der Ermöglichung eines sozialverträglichen Wohnens unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange, nicht beeinträchtigt werde. Eine „Atypik“, wie sie die Rechtsprechung auch nach der Änderung der abstandsrechtlichen Vorschriften durch das Gesetz vom 12. April 1994 (GVBl. S. 210) als zusätzliches (nunmehr ungeschriebenes) Tatbestandsmerkmal einer Abweichung verlange, fordere das Gesetz nicht.

## **30**

Nach dem Dafürhalten der Kammer ist insoweit von maßgebender Bedeutung, dass sich die Notwendigkeit der Atypik ohnehin aus dem Tatbestand des Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO ableitet. Eine eindeutige Regelung, wonach Abweichungen von Abstandsflächenvorschriften keine Atypik bzw. keine dem Merkmal der Atypik innewohnenden Anforderungen mehr verlangen, kann dem Gesetzestext des Art. 63 BayBO hingegen nicht entnommen werden. Der Gesetzgeber hat sein mit der Regelung des Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO – zumindest dem Anschein nach – verfolgtes Ziel, das Erfordernis einer Atypik nicht mehr zu verlangen, jedenfalls nicht hinreichend konkret im Gesetz abgebildet und damit nicht tatsächlich wirksam umgesetzt (Weinmann in Spannowsky/Manssen, BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, 24. Ed., Stand: 1.12.2022, Art. 63 Rn. 42). Nach wie vor gilt es ausgehend von Art. 63 BayBO zu berücksichtigen, dass dem Schutzzweck der Abstandsflächenvorschriften regelmäßig gerade nicht auf andere Weise entsprochen werden kann und die Atypik insoweit notwendiges Rechtfertigungselement für die Erteilung einer Abweichung ist, weshalb auch nichts für eine materielle Rechtsänderung spricht (vgl. BayVGh, B.v. 9.2.2015 – 15 ZB 12.1152 – BeckRS 2015, 42448; VG Würzburg, U.v. 22.6.2022 – W 4 K 21.1373 – juris;

Laser in Schwarzer/König, BayBO, Kommentar 5. Aufl. 2022, Art. 63 Rn. 11). Dementsprechend geben die Einfügung des Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO und die hierzu ergangene Gesetzesbegründung keinen Anlass, von dem bisherigen Erfordernis der Atypik abzurücken (in diesem Sinne auch: VG Würzburg, U.v. 22.6.2022 – W 4 K 21.1373 – juris; VG München, B.v. 11.8.2022 – M 11 SN 22.2635 – juris Rn. 29 m.H.a. BayVGH, U.v. 10.5.2022 – 1 B 19.362; VG München, U.v. 24.7.2019 – M 9 K 18.5334 – BeckRS 2019, 16519 Rn. 29; a.A.: VG Augsburg, U.v. 11.7.2019 – Au 5 K 19.54 – BeckRS 2019, 16762 Rn. 35) bzw. die hierzu entwickelten Grundsätze nicht zur Anwendung zu bringen (in diesem Sinne: VG München, U.v. 14.09.2022 – M 9 K 20.913 – juris Rn. 23: „unabhängig von einem Festhalten an dem Merkmal der sog. Atypik“; offengelassen: VG Ansbach, B.v. 24.11.2022 – AN 3 S 22.01508 – juris Rn. 129; U.v. 14.09.2022 – AN 3 K 21.00008 – juris Rn. 78; VG München, U.v. 11.7.2022 – M 8 K 21.1030, M 8 K 21.3567 – juris Rn. 66; VG Regensburg, U.v. 15.6.2021 – RN 6 K 20.1441 – juris Rn. 44).

### **31**

Davon ausgehend steht der Zulassung der erteilten Abweichung bereits entgegen, dass vorliegend nicht von einer atypischen Fallgestaltung ausgegangen werden kann. Es liegen keine Gesichtspunkte vor, aufgrund derer das Interesse der Beigeladenen zu 2) und 3), den oberhalb der Grenzgarage gelegenen Abstellraum zu erhalten und sinnvoll zu nutzen, eine Verkürzung der Abstandsflächen durch Zulassung einer Abweichung rechtfertigen könnte. Insbesondere ist nicht zu ersehen, dass eine Atypik aufgrund örtlich beengter Verhältnisse, aufgrund der Topografie, aufgrund eines besonderen Grundstückszuschnitts oder aus einer aus dem Rahmen fallenden Bebauung auf dem Bau- oder dem Nachbargrundstück resultieren könnte. Vielmehr ist das Baugrundstück der Beigeladenen zu 2) und 3) ungeachtet des ansteigenden Geländes auch ohne die erteilte Abweichung angesichts seiner Größe, seines Zuschnitts und der Bauweise sinnvoll nutzbar. Es bietet den Beigeladenen zu 2) und 3) hinreichend Möglichkeiten für die Errichtung eines Abstellraums, ohne dass damit eine Abstandsflächenrechtsverletzung zulasten des Klägers einhergehen müsste.

### **32**

Überdies setzt eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO nach dem eindeutigen Wortlaut auch eine Würdigung nachbarlicher Belange voraus. Mit der Verpflichtung zur Würdigung nachbarlicher Interessen verlangt das Gesetz damit eine Abwägung zwischen den für das Vorhaben sprechenden Gründen und den Belangen des Nachbarn (BayVGH, B.v. 17.7.2007 – 1 CS 07.1340 – juris Rn. 17). Ob eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften zugelassen werden kann, beurteilt sich dabei nicht allein danach, wie stark die Interessen des betroffenen Nachbarn beeinträchtigt werden. Es ist stets auch zu prüfen, ob die Schmälerung der nachbarlichen Interessen durch überwiegende Interessen des Bauherrn oder überwiegende öffentliche Belange gerechtfertigt ist (BayVGH, B.v. 17.7.2007 – 1 CS 07.1340 – juris Rn. 20). Derartige überwiegende öffentliche Belange oder überwiegende Belange der Beigeladenen zu 2) und 3) liegen nicht vor. Die Grenzgarage mit dem darüber vorgesehenen Abstellraum der Beigeladenen zu 2) und 3) grenzt im Süden des Grundstücks unmittelbar an das Grundstück des Klägers an. Wägt man diesen gewichtigen Abstandsflächenverstoß und die damit berührten Belange des Klägers einerseits mit der – vergleichsweise geringen – Einschränkung der Beigeladenenseite durch die Nichterteilung einer Abweichung von den Abstandsflächen für den zur Nachgenehmigung gestellten Abstellraum andererseits ab, überwiegt aus Sicht der Kammer das Interesse der Klägerseite, von der grenzständigen Bebauung verschont zu bleiben.

### **33**

2.2. Im Ergebnis war der Klage bezüglich des noch streitgegenständlichen Teils der Baugenehmigung stattzugeben, da sich dieser als rechtswidrig erweist und den Kläger in nachbarschützenden Rechten verletzt.

### **34**

Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Hinsichtlich des zurückgenommenen Teils der Klage hat der Kläger die Kosten des Verfahrens zu tragen (vgl. § 155 Abs. 2 VwGO); im Übrigen – hinsichtlich des streitgegenständlich gebliebenen Teils der Klage – hat der Beklagte als Unterlegener die Kosten des Verfahrens zu tragen (§ 154 Abs. 1 VwGO). Die Kammer misst den Obsiegens-/Unterliegensanteilen unter Berücksichtigung der Bedeutung der beiden Teilgegenstände der Baugenehmigung jeweils hälftiges Gewicht bei. Da sich die Beigeladenenseite nicht durch eine eigene Antragstellung am Prozessrisiko beteiligt hat, entspricht es der Billigkeit, dass die Beigeladenen die ihnen

entstandenen außergerichtlichen Aufwendungen selbst zu tragen haben (vgl. § 162 Abs. 3 i.V.m. § 154 Abs. 3 VwGO).

**35**

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.