

Titel:

Erfolgreicher Eilantrag des Nachbarn - Abgrabung an der Grundstücksgrenze

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5

BayBO Art. 6

Leitsätze:

1. Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist grundsätzlich die natürliche Geländeoberfläche, also die gewachsene und nicht die durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Geländeoberfläche. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Abstellen auf die veränderte Geländeoberfläche kann geboten sein, wenn entweder durch die Genehmigung der Bauvorlagen unter Darstellung der Geländeänderung eine konkludente Festsetzung der Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhenberechnung gem. Art. 6 BayBO zu unterstellen ist oder ein Abstellen auf das bisherige natürliche Gelände in manipulativer, willkürlicher Weise die gesetzlichen Regelungen unterlaufen würde. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Eilverfahren, Baugenehmigung, Nachbar, Abstandsfläche, Abgrabung, Bemessung der Wandhöhe, Geländeoberfläche, Absturzsicherung

Vorinstanz:

VG Augsburg, Beschluss vom 10.03.2023 – Au 5 S 23.126

Tenor

I. Unter Abänderung der Beschlüsse des Verwaltungsgerichts vom 10. März 2023 (Az. Au 5 S 23.126 und 127) wird jeweils die aufschiebende Wirkung der Klagen der Antragsteller gegen die Bescheide des Landratsamts vom 30. November 2022 und vom 1. Dezember 2022 (Baugenehmigungen jeweils einer „Doppelhaushälfte mit Carport“ – DHH 1 und DHH 2) angeordnet.

II. Der Antragsgegner hat jeweils die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten jeweils selbst.

III. Der Streitwert für die beiden Beschwerdeverfahren wird jeweils auf 3.750,- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragsteller wenden sich im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes (§ 80 Abs. 5 VwGO) als Grundstücksnachbarn (Miteigentümer) gegen die der Beigeladenen jeweils erteilten Baugenehmigungen zum Neubau einer „Doppelhaushälfte mit Carport“ – DHH 1 bzw. DHH 2 (Bescheide des Landratsamts vom 30.11.2022 und vom 1.12.2022).

2

Das Bayerische Verwaltungsgericht Augsburg hat mit im Wesentlichen gleichlautenden Beschlüssen vom 10. März 2023 die Anträge der Antragsteller auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der gegen die genannten Bescheide erhobenen Klagen (Au 5 K 22.2524 und Au 5 K 22.2523) abgelehnt. Die Antragsteller seien durch die Baugenehmigungen nicht in eigenen Rechten verletzt. Das streitgegenständliche Bauvorhaben verletze keine nachbarschützenden Vorschriften des Bauplanungs- oder des Bauordnungsrechts. Es sei den Antragstellern gegenüber auch nicht rücksichtslos. Wegen der Einzelheiten wird auf die Gründe der Beschlüsse Bezug genommen.

3

Mit den Beschwerden verfolgen die Antragsteller ihr Rechtsschutzziel weiter. Das Verwaltungsgericht habe im Hinblick auf die geplante erhebliche Abgrabung des Geländes an der Grenze zum Nachbargrundstück die fehlende Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften (Art. 6 BayBO) in Bezug auf die an der Grundstücksgrenze geplante Stützmauer und den Carport verkannt. Wegen der Einzelheiten der Beschwerdebegründung wird auf die Schriftsätze des Bevollmächtigten der Antragsteller vom 17. April 2023 verwiesen.

4

Der Antragsgegner widersetzt sich dem Beschwerdevorbringen. Die Beigeladene hat sich nicht geäußert.

5

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten sowie auf die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

6

Die zulässigen Beschwerden haben Erfolg.

7

1. Das Vorbringen der Antragsteller im Beschwerdeverfahren rechtfertigt eine vom angefochtenen Beschluss des Verwaltungsgerichts abweichende Entscheidung. Die im Eilverfahren vorzunehmende Abwägung der widerstreitenden Interessen führt zur Anordnung der aufschiebenden Wirkung der jeweiligen Klagen der Antragsteller gegen die angefochtenen Baugenehmigungen. Zur Begründung ist folgendes zu bemerken:

8

a) Das Bauvorhaben setzt auf dem Baugrundstück bis zu 2,50 m tiefe Abgrabungen entlang der Grenze zum Nachbargrundstück der Antragsteller voraus. Ausgehend von der durch die Abgrabungen veränderten (tieferen) Geländeoberfläche würde – was im erstinstanzlichen Verfahren unstreitig war und auch im Beschwerdeverfahren nicht bestritten wird – die an der Grundstücksgrenze zu errichtende Stützmauer eine Höhe von 2 m überschreiten und auch der an der Grundstücksgrenze geplante Carport eine (mittlere) Wandhöhe von 3 m überschreiten. Sowohl die Stützmauer (Art. 6 Abs. 7 Nr. 3 BayBO) als auch der Carport (Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO) würden damit die Voraussetzungen der genannten Bestimmungen des Art. 6 Abs. 7 BayBO zur Zulässigkeit in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen nicht erfüllen. Sie hätten demnach Abstandsflächen in Richtung des Nachbargrundstücks der Antragsteller einzuhalten. Entgegen der Ansicht des Landratsamts käme es in diesem Fall nicht darauf an, in welchem Umfang die Stützmauer und der Carport vom (höheren) Gelände des Nachbargrundstücks aus zu sehen wären. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang auch die Erwägung des Verwaltungsgerichts, die Stützmauer und der Carport könnten jedenfalls Abstandsflächen im Verhältnis zum Hauptgebäude des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück einhalten und würden deshalb Nachbarrechte nicht verletzen.

9

b) Zwar trifft es zu, dass grundsätzlich auf die natürliche Geländeoberfläche, also auf die gewachsene und nicht die durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe abzustellen ist (vgl. z.B. BayVGh, B.v. 23.2.2021 – 15 CS 21.403 – juris Rn. 98 m.w.N.). Ein Abstellen auf die veränderte Geländeoberfläche (nach Abgrabung laut den genehmigten Plänen) könnte jedoch deshalb geboten sein, weil entweder durch die Genehmigung der Bauvorlagen unter Darstellung der Geländeänderung eine konkludente Festsetzung der Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhenberechnung gem. Art. 6 BayBO zu unterstellen ist oder alternativ ein Abstellen auf das bisherige natürliche Gelände in manipulativer, willkürlicher Weise die gesetzlichen Regelungen unterlaufen würde (vgl. z.B. BayVGh, B.v. 23.2.2021 – 15 CS 21.403 – juris Rn. 100 m.w.N.). Da der Nachbar grundsätzlich einen Anspruch auf zentimetergenaue Einhaltung der Abstandsflächen hat (vgl. z.B. BayVGh, B.v. 23.2.2021 – 15 CS 21.403 – juris Rn. 100 m.w.N.), würde dies bei einem derartigen Fall ohne Weiteres eine Nachbarrechtsverletzung zulasten der Antragsteller begründen.

10

c) Der Senat kann eine abschließende Beurteilung dieser Rechtsfragen offenlassen, weil jedenfalls die gravierende geplante Abgrabung des natürlichen Geländes an der Grundstücksgrenze die Interessen der

Antragsteller erheblich beeinträchtigt, die möglicherweise auf ihrem Grundstück für eine Absturzsicherung an der Grundstücksgrenze zu sorgen hätten. Sofern nicht eine Umplanung des Bauvorhabens erfolgt, ist auch eine – ggf. noch zu erteilende – Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften nach Maßgabe des Art. 63 BayBO nur unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange möglich und das Ergebnis einer derartigen Prüfung und Bewertung im Eilverfahren nicht vorwegzunehmen. Die im Baugenehmigungsverfahren ersichtlich unberücksichtigt gebliebenen Belange der Antragsteller als Grundstücksnachbarn erfordern deshalb in Bezug auf das gesamte Bauvorhaben die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klagen gegen die erteilten Baugenehmigungen.

11

2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Beigeladene trägt billigerweise ihre außergerichtlichen Kosten selbst, weil sie keinen Antrag gestellt und sich damit auch keinem Prozesskostenrisiko ausgesetzt hat (vgl. § 154 Abs. 3, § 162 Abs. 3 VwGO). Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47, § 53 Abs. 2 Nr. 1 und 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nrn. 1.5 und 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der 2013 aktualisierten Fassung (abgedruckt in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, Anhang) und entspricht der Streitwertfestsetzung im erstinstanzlichen Verfahren.

12

3. Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).