VG München, Urteil v. 23.10.2023 – M 8 K 21.2783

Titel:

Erfolglose Verpflichtungsklage auf Baugenehmigung für Erhöhung eines Rückgebäudes

Normenkette:

BayBO Art. 6 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 5a, Art. 63 Abs. 1, Art. 68 Abs. 1 S. 1

Leitsatz:

Ob eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften zugelassen werden kann, beurteilt sich nicht allein danach, wie stark die Interessen des betroffenen Nachbarn beeinträchtigt werden, sondern es ist stets auch zu prüfen, ob die Schmälerung der nachbarlichen Interessen durch überwiegende Interessen des Bauherrn oder überwiegende öffentliche Belange gerechtfertigt ist. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anspruch auf Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften (verneint), Keine überwiegenden Interessen des Bauherrn, Würdigung nachbarlicher Interessen, Verpflichtungsklage, Bauordnungsrecht, Erteilung einer Baugenehmigung, Anbau, Abstandsflächenvorschriften, Abweichung, Nachbarschutz, Grenzabstand, Belichtung, nachbarliche Interessen, wirtschaftliche Interessen, öffentlicher Belang

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt die Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung einer Baugenehmigung für einen Tekturantrag.

2
Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 1169/22 Gem. S., L.straße 28 (im Folgenden: Baugrundstück). Für das Baugrundstück erteilte die Beklagte mit Genehmigung vom … Januar 2020 in der Fassung der Tekturgenehmigungen vom … August 2020 und … Januar 2021 die Erlaubnis zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten. Neben der Errichtung des Vordergebäudes mit sechs Geschossen plus Dachgeschoss in geschlossener Bauweise, grenzständig anschließend an das Gebäude L.straße 26 im Südwesten und L.straße 30 im Norden, sieht die erteilte Genehmigung die Errichtung eines Rückgebäudes anschließend an die südöstliche Außenwand des Vordergebäudes vor. Das Rückgebäude ist als zweigeschossiges Gebäude grenzständig zum südwestlich und dem südöstlich angrenzenden Grundstück geplant. Es weist in der Fassung der Tekturgenehmigung vom … August 2020 im Nordosten eine Wandhöhe von 6 m, im Südwesten eine Wandhöhe von 7,06 m auf. Im Rahmen der letztgenannten Tekturgenehmigung erteilte die Beklagte der Klägerin eine Abweichung wegen der Nichteinhaltung der durch das Rückgebäude ausgelösten Abstandsflächen zum nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstück Fl.Nr. 1169/23 (im Folgenden: Nachbargrundstück) im Umfang von 39,29 m².

3
Mit dem streitgegenständlichen Tekturantrag vom … Februar 2021 nach Plan Nr. 2021 – … begehrte die Klägerin eine Abänderung des als zweigeschossiges Gebäude zugelassenen Rückgebäudes. Inhalt der Tekturplanung ist die Erhöhung des Rückgebäudes um ein weiteres Geschoss sowie die Schaffung eines Dachgartens auf dem geplanten Flachdach. Die Wandhöhe des geplanten Rückgebäudes beträgt auf der Gebäudeseite zum Innenhof Richtung Nordosten 9,33 m, an der grenzständigen Seite Richtung Südwesten 9,85 m. Der Tekturantrag ist verbunden mit einem Antrag auf Gewährung der Erteilung einer Abweichung

wegen Nichteinhaltung der Abstandsflächen zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 1169/23 im Nordosten. Nach der Darstellung in dem den Antragsunterlagen beigegebenen Abstandsflächenplan kommt die Abstandsfläche Richtung Nordosten auf einer Länge von 3 m (abgegriffen) auf dem Baugrundstück, auf 6,33 m Länge (abgegriffen) und einer Fläche von 53,39 m² auf dem nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstück zu liegen.

4
Zur Lage des Baugrundstücks und der geplanten Bebauung vergleiche folgenden Lageplan (aufgrund des Einscannens nicht mehr maßstabsgetreu):

5
Mit Bescheid vom 10. Mai 2021 lehnte die Beklagte den Bauantrag vom … Februar 2021 nach Plan Nr. 2021 . ab. Zur Begründung führte sie aus, dass der geplante dreigeschossige rückwärtige Anbau mit Dachgarten das Rücksichtnahmegebot verletze. Mit der geplanten Dachgartennutzung und Terrassennutzung im 3. Obergeschoss ohne Grenzabstand nach Osten und Süden würden insbesondere gegenüber dem Nachbargrundstück L.straße 26 Einsichtnahmemöglichkeiten entstehen, die aus Sicht der Beklagten aufgrund der besonders engen, dichten Bebauung und der Höhendifferenz das Ausmaß einer unzumutbaren Beeinträchtigung erreichen würden. Eine Abweichung wegen Nichteinhaltung der Abstandsflächen durch das Rückgebäude könne nicht erteilt werden, da die Schutzziele der Abstandsflächenvorschriften nicht gewährleistet seien. Die Abweichung sei nicht mit nachbarlichen Belangen vereinbar. Vorliegend überwiege das Interesse des Nachbarn auf Freihaltung seines Grundstücks von weiteren Abstandsflächen die Interessen der Klägerin. Den Interessen der Klägerin sei mit den bisherigen Genehmigungen ausreichend Rechnung getragen worden.

6
Mit Schriftsatz vom 25. Mai 2021 hat die Klägerin Klage erhoben. Sie beantragt,

7
1. Der Bescheid der Beklagten vom … Mai 2021 (Az. … . . . * 21) wird aufgehoben.

8
2. Die Beklagte wird verpflichtet, die mit Bauantrag vom … Februar 2021 begehrte Änderungsgenehmigung zur Erhöhung des Rückgebäudes um ein Geschoss und Dachgarten mit Terrasse zu Plan Nr. 2021 – … zu erteilen.

9
Zur Begründung führte die Klägerin aus, dass ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung bestehe. Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme durch die Terrassennutzung sei nicht gegeben. Bei einer engen Bebauung wie im vorliegenden Fall sei die gegenseitige Einsichtnahme im Regelfall hinzunehmen und löse keine Nachbarrechtsrechtsverletzung aus. Ein Ausnahmefall liege nicht vor, da der Abstand von der Dachterrasse bis zum nächstliegenden Fenster ca. 7,5 m betrage. Hinsichtlich der Abstandsflächen stelle sich die Frage, ob in Bereichen, wo innerstädtische Bebauung keine Abstandsflächen oder abweichende Bebauung mit reduzierten Abstandsflächen erfordere, im Grundsatz ein Anspruch auf Abweichung von den Abstandsflächen aufgrund des Vorrangs des Planungsrechts bestehe. Eine Abweichung sei zu erteilen, wenn die Ziele der Vorschrift, von der abgewichen werden solle, im Fall des Abstandsflächenrechts der Brandschutz, die Belichtung und Belüftung, gewährleistet blieben. Nachdem bereits ein zweigeschossiger Baukörper mit einer Wandhöhe von ca. 6 m genehmigt sei, handele es sich bei der streitgegenständlichen Tektur lediglich um eine Erhöhung von ca. 3,2 m. Es würden künftig die Abstandsflächen von 0,33 H eingehalten. Der Abstand zwischen dem streitgegenständlichen Gebäude bis zur südlichen Außenwand des Anwesens L.straße 30 betrage ca. 15,50 m. Der 45°- Einfallswinkel, mithin die volle Belichtung des Nachbargebäudes sei deshalb offensichtlich gewahrt. Aufgrund des Freiraums im Anwesen L.straße 30 sei auch die Belüftung desselben weiter möglich. Eine Nachbarbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil des Anwesens L.straße 30 scheide aus, da dieses unterbaut sei und ein ca. 60 cm hohes Bauteil über dem natürlichen Gelände aufweise. Zudem sei die behördliche Praxis zu berücksichtigen. So sei bei dem Anwesen D.straße 4 eine wesentlich massivere, die Abstandsflächen einschränkende Baumaßnahme genehmigt worden.

10
Die Beklagte beantragt,

11
die Klage abzuweisen.

12
Im Gegensatz zu der bereits genehmigten Planung würden durch die streitgegenständliche Planung die Abstandsflächen im massiven Umfang auf dem Nachbargrundstück L.straße 30 zu liegen kommen. Das Vorhaben der Klägerin nutze bereits im Bestand die Freihaltung des Grundstücks L.straße 30 zur eigenen Belichtung und Belüftung im rückwärtigen Bereich. Durch Hinzutreten des streitgegenständlichen Vorhabens würde es zu einer Verschlechterung der Verhältnisse auf dem Nachbargrundstück kommen und der Nachbar bei einer eigenen Bebauung des rückwärtigen Bereichs eingeschränkt werden. Zwar könne aufgrund des Grundstückszuschnitts eine Situation angenommen werden, bei der eine Abweichung in Betracht komme, die geplante massive Ausnutzung der nicht überbauten Flächen des Innenhofs des nordöstlich angrenzenden Nachbarn sei jedoch rücksichtslos. Das Gegenseitigkeitsverhältnis sei nicht mehr gegeben. Vielmehr würde einseitig maximal das eigene Baurecht auf Kosten des Nachbargrundstücks ausgenutzt. Aufgrund der massiven Verschattung des eigenen Grundstücks sei zudem fraglich, ob auch im Vordergebäude gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse nachweisbar blieben.

13
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Augenschein am 23. Oktober 2023. Zum weiteren Vorbringen der Parteien und zu den übrigen Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten sowie die Gerichtsakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

14
Die zulässige Klage ist unbegründet.

15
Der Bescheid der Beklagten ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten. Sie hat weder einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO) noch einen Anspruch auf Neuverbescheidung ihres Bauantrags vom 25. Februar 2021 unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts (§ 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO).

16
Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt, da der Planung die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfenden Abstandsflächenvorschriften entgegenstehen.

17
Es kann dahinstehen, ob die Erteilung einer Baugenehmigung für die streitgegenständliche Änderungsplanung auch aufgrund einer mit der Planung einhergehenden Verletzung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots ausscheidet. Jedenfalls hat die Klägerin keinen Anspruch auf Erteilung einer erforderlichen Abweichung wegen der Nichteinhaltung der Abstandsflächenvorschriften.

18
1. Die Erteilung einer Abweichung ist hinsichtlich der durch die nordöstliche Außenwand des Rückgebäudes nach Art. 6 Abs. 1, Abs. 5a BayBO ausgelösten Abstandsfläche von 1 H, die nicht auf das Baugrundstück, sondern auf das Nachbargrundstück Fl.Nr. 1169/23 fällt, erforderlich.

19
Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO und Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten, die auf dem Grundstück selbst liegen müssen. Ein Fall des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO ist hier nicht gegeben, da nach dieser Vorschrift nur dann keine Abstandsfläche erforderlich ist, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Die nordöstliche Außenwand des Rückgebäudes soll indes nicht auf der Grenze, sondern in einem Abstand von drei Metern zu dieser errichtet werden. Der Umstand, dass in der Umgebung nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden kann, ist daher für die hier einzuhaltenden Anforderungen des Art. 6 Abs. 1, 2 und Abs. 5a BayBO ohne Belang.

20
2. Nach dem für die gerichtliche Entscheidung maßgeblichen Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO in der Fassung vom 7. Juli 2023 soll die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung 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.

21
Unabhängig von der Frage, ob eine Abweichung eine atypische Situation voraussetzt (vgl. zur neuesten Rechtsprechung des BayVGH zum Erfordernis der Atypik: B.v. 2.5.2023 – 2 ZB 22.2484 – BeckRS 2023, 10147, ablehnend; U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Ls und Rn. 26; B.v. 19.9.2023 – 15 CS 23.1208 – juris Rn. 22, jeweils bejahend) hat die Klägerin schon deshalb keinen Anspruch auf Erteilung der erforderlichen Abweichung, da eine solche bei Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar ist.

22
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). Art. 6 BayBO bezweckt im nachbarlichen Verhältnis die Gewährleistung ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung, nach umstrittener Ansicht auch den sozialen Wohnfrieden (vgl. zum Streitstand: BayVGH, U.v. 31.7.2020 – 15 B 19.832 – juris Rn. 22). 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).

23
Ein Interesse der Klägerin, das die Interessen des Nachbarn überwiegen könnte, ist hier in keiner Weise ersichtlich. Vielmehr hat die Klägerin mit ihrer Bebauung das Baugrundstück bereits in einer Weise ausgenutzt, die kaum mehr Freiflächen auf demselben belässt. Die Neubebauung durch die Klägerin ist gekennzeichnet durch eine weitgehend grenzständige Situierung aller Gebäudeaußenwände. Sie ist aufgrund dessen für die eigene Belichtung entweder auf die öffentliche Straße oder die Freiflächen auf den Nachbargrundstücken zwingend angewiesen. Bereits das siebengeschossige Vordergebäude steht nicht nur seitlich angrenzend unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 1169/23, sondern darüber hinaus auch hofseitig zum Teil an der Grenze zu diesem, unmittelbar angrenzend an die Freifläche des Nachbargrundstücks, die auch für die Abstandsflächen des streitgegenständlichen Rückgebäudes in Anspruch genommen werden soll. Damit hat die Klägerin auch bei Berücksichtigung der beengten innerstädtischen Lage ein Maximum des Baugrundstücks für die Zwecke der Bebauung genutzt. Mit dem streitgegenständlichen Änderungsantrag verfolgt sie ausschließlich das Interesse, den bereits unter Zulassung einer Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften genehmigten Wohnraum noch weiter zu vergrößern. Wie die bereits zugelassene Bebauung verdeutlicht, ist die Klägerin bei Verzicht auf die streitgegenständliche Planung weder an der wirtschaftlich sinnvollen Nutzung des Baugrundstücks gehindert noch wird die Zahl der Wohneinheiten durch die streitgegenständliche Planung erhöht. Es geht lediglich um die Vergrößerung der Wohnfläche einer bereits errichteten Wohneinheit. Die Klägerin verfolgt damit ausschließlich wirtschaftliche Interessen. Sie will zur Verfolgung dieser rein wirtschaftlichen Interessen eine durch das Nachbargrundstück vermittelte Belichtung nutzen, um ihre Neubebauung unter Zurückstellung der nachbarlichen Belange zu vergrößern.

24
Es erschließt sich dem Gericht nicht, weshalb das gesetzlich geschützte nachbarliche Interesse an der Beibehaltung der derzeitigen Belichtung des Nachbargrundstücks von Süden hinter diesem wirtschaftlichen Interesse zurücktreten sollte. Allein der Umstand, dass die Freifläche auf dem Nachbargrundstück derzeit nach Angaben der Klägerin nicht baulich nutzbar sei, beseitigt nicht das nachbarliche Interesse an der Vermeidung der Belichtungsreduzierung durch die Nachbarbebauung. Unabhängig davon, dass die klägerische Behauptung im Augenscheinstermin nicht überprüft werden konnte, bekräftigt der Umstand, dass die Freifläche auf dem Nachbargrundstück in erster Linie der Belichtung desselben dient, ganz

besonders das Interesse des Nachbarn an der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des Abstandsflächenrechts.

25
Die Beklagte hat damit zu Recht dem öffentlichen Interesse an der Vermeidung einer zu beengten Bebauung und unzuträglicher Wohnverhältnisse den Vorrang vor dem Interesse der Klägerin eingeräumt. Soweit die Klägerin in der Umgebung eine großzügigere Praxis bei der Erteilung von Abweichungen erkannt haben will und damit eine ermessensfehlerhafte Ungleichbehandlung nahelegt, kommt es hierauf nicht entscheidungserheblich an. Nachdem schon die tatbestandlichen Voraussetzungen des Art. 63 Abs. 1 BayBO nicht erfüllt sind, ist die Beklagte gehindert, die begehrte Abweichung zu erteilen. Ein Ermessenspielraum, der die begehrte Gleichbehandlung mit von der Klägerin als vergleichbar angesehenen Fällen ermöglichen könnte, war hier nicht eröffnet.

26
3. Die Klägerin hat als unterlegene Partei gem. § 154 Abs. 1 VwGO die Kosten des Verfahrens zu tragen.

27
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.