

Titel:

Erfolglose Klage gegen einen dem Beigeladenen erteilten Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1

BauNVO § 12 Abs. 2, § 15 Abs. 1, § 22

BayBO Art. 2 Abs. 5, Art. 42, Art. 45 Abs. 2, Abs. 3

VwGO § 124, § 124a Abs. 4

Leitsätze:

1. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme jeweils stellt, hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Für eine sachgerechte Bewertung des Einzelfalls kommt es wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist, an. (Rn. 51) (redaktioneller Leitsatz)
2. Fenster in einer Grenzwand müssen nicht in jedem Fall erhalten bleiben, sondern es ist vielmehr auch mit ihrem Verlust zu rechnen, wenn beidseitig in etwa deckungsgleich an die Grenze angebaut werden darf und wird. Derjenige, der mit einem Grenzanbau sein Grundstück intensiv baulich nutzt und nicht unter Wahrung gesetzlich vorgeschriebener Grenzabstände selbst für ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung seines Bauwerks sorgt, kann im Regelfall aus Billigkeitsgründen nicht auch noch die Einhaltung von Grenzabständen durch ein Gebäude des Nachbarn verlangen. (Rn. 53) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage, Vorbescheid, Rücksichtnahmegebot, Grenzbebauung, Zubauen von Fenstern, Baugenehmigung, Bebauung, geschlossene Bauweise, Nachbar, Wohnnutzung, Abstandsflächen, Nachbarrechtsbehelf

Tenor

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen zu 1. zu tragen. Die Beigeladene zu 2. trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.
- III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Kostengläubiger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen einen dem Beigeladenen zu 1. erteilten Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 96 der Gemarkung ... (im Folgenden Vorhabengrundstück).

2

Der Kläger ist Eigentümer des östlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 97 der Gemarkung ... Dieses ist mit einem Gebäude, welches im EG als Büro und im OG zu Wohnzwecken genutzt wird, bebaut. Das Gebäude ist als Grenzanbau auf die gemeinsame Grenze mit dem Vorhabengrundstück gebaut und verfügt auf der Westseite im Erdgeschoss über vier Fenster (jeweils ein Fenster für drei Büroräume und ein Fenster für ein Bad), im Obergeschoss über drei Fenster (ein Fenster für einen Wohnraum, ein Fenster für einen Hauswirtschaftsraum und ein Fenster für ein Bad) und im Dachgeschoss über zwei Fenster (beide Fenster für ein Studio).

3

Das Vorhabengrundstück befindet sich in der Altstadt von ...; einen Bebauungsplan gibt es nicht.

4

Mit am 10. Oktober 2019 eingegangenen Bauantrag beantragten die damaligen Eigentümer für das Vorhabengrundstück einen Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses.

5

Der Vorbescheid umfasst die Entscheidung über folgende Fragen:

6

1.1 Ist das Vorhaben grundsätzlich planungsrechtlich zulässig?

7

1.2. Ist die geplante geschlossene Bauweise (profilgleich zu den Nachbarn) zulässig?

8

1.3 Kann einer Abweichung von der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen (Art. 63 BayBO) zugestimmt werden?

9

1.4. Kann der geplanten Situierung des Autoaufzugs zugestimmt werden?

10

1.5 Wird dem oberirdischen Besucherstellplatz auf dem Autoaufzug zugestimmt?

11

Mit Beschluss ihres Stadtrats vom 26. September 2019 erteilte die Beigeladene zu 2. das gemeindliche Einvernehmen.

12

Mit angefochtenem Vorbescheid vom 27. Februar 2020 wurden die im Rahmen des Vorbescheides gestellten Fragen 1.1, 1.2, 1.4 und 1.5 positiv verbeschieden, die Frage 1.3 offengelassen (Nummer 2). Auf den Bescheid und seine Begründung wird Bezug genommen.

13

Der Vorbescheid wurde den damaligen Eigentümern des Grundstücks FINr. 97 der Gemarkung ... am 12. März 2020 zugestellt (Bl. 81 der Behördenakte VA III 20192297).

14

Mit Schriftsatz vom 12. März 2020, eingegangen bei Gericht am 16. März 2020, erhoben die damaligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 97 der Gemarkung ... Klage gegen den Vorbescheid vom 27. Februar 2020.

15

Ausweislich notarieller Urkunde vom 24. April 2020 wurde das Grundstück FINr. 97 der Gemarkung ... am 24. April 2020 an den Kläger veräußert und aufgelassen.

16

Mit bei Gericht am 6. Mai 2020 eingegangenem Schreiben teilten die damaligen Eigentümer mit, dass das Grundstück FINr. 97 der Gemarkung ... auf den Kläger übertragen worden sei. Dieser teilte mit Schriftsatz vom 22. Mai 2020 mit, die Klage fortsetzen zu wollen.

17

Der Kläger beantragt,

18

den Bescheid des Landratsamts P. vom 27. Februar 2020 sowie den Verlängerungsbescheid vom 12. April 2023 aufzuheben.

19

Mit Schriftsätzen vom 12. März 2020, 31. Oktober 2020 und 13. März 2021 wurde im Wesentlichen klagebegründend ausgeführt, dass durch die kommune Bebauung an der Westseite des klägerischen Hauses sämtliche Fenster zugebaut würden. Dadurch müsse man auf den Einfall wesentlichen Tageslichts verzichten und es würde das Gebot der Rücksichtnahme verletzt. Zudem werde das Lüften in wesentlichen Teilen unmöglich gemacht. Aus der dem Kläger vorliegenden Baugenehmigung aus dem Jahr 1888 sei die

Situierung der Fenster zweifelsfrei zu ersehen. Man habe die Immobilie in dieser Situierung 1992 erworben und gehe von Bestandsschutz aus. In diesem Zusammenhang wurden Kopien von Unterlagen des Bayerischen Staatsarchiv M. vorgelegt, welche auf den Oktober 1887 datiert sind und Teilpläne für die Bebauung des klägerischen Grundstücks mit einem Wohnhaus enthalten (Blatt 73 ff. der Gerichtsakte).

20

Von den 19 Grundstücken auf der Nord- und Südseite des ...wegs seien lediglich sechs Grundstücke kommunal bebaut. Der überwiegende Teil des Bestands sei nicht in geschlossener Bauweise errichtet. Auf die Schriftsätze im Übrigen wird Bezug genommen.

21

Der Bevollmächtigte des Beigeladenen zu 1. beantragt,

22

die Klage abzuweisen.

23

Zur Begründung wurde mit Schriftsätzen des Bevollmächtigten des damaligen Beigeladenen zu 1. vom 7. Oktober 2020, 22. Februar 2021 und 7. April 2021, auf die der Bevollmächtigte des Beigeladenen zu 1. mit Schriftsatz vom 12. September 2022 Bezug genommen hat, im Wesentlichen ausgeführt, dass die Fenster in ihrer aktuellen Lage und Größe nicht genehmigt seien, insbesondere nicht durch die Baugenehmigung vom 1. Juni 1999, welche sich ausdrücklich nur auf das Bauvorhaben „Nutzungsänderung der bestehenden Wohnungen in gewerblich genutzte Flächen“, aber nicht auf bauliche Änderungen beziehe. Die Fenster entsprächen in ihrer aktuellen Anzahl, Größe und Gestalt nicht dem historischen Bestand, so dass etwaiger Bestandsschutz aufgrund von Umbauten erloschen sei. Selbst Bestandsschutz stehe dem Vorhaben aber nicht entgegen, da die Interessen des Beigeladenen in Abwägung mit den Interessen des Klägers überwiegen würden. Der Kläger wolle dem Beigeladenen zu 1. das versagen, was er selbst in Form einer Grenzbebauung in Anspruch nehme. Der Kläger halte selbst weder die Abstandsflächen noch den Brandschutzabstand zum Beigeladenen zu 1. ein. Derjenige, der selbst an die Grenze baue, müsse damit rechnen, dass dies auch sein Nachbar tue und ein gewünschtes Unterlassen der Bebauung mit einer entsprechenden Grunddienstbarkeit absichern. Dies sei aber nicht erfolgt. Eine Bebauung unter Einhaltung von Abstandsvorschriften sei aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts von wenig mehr als 12 m Breite nicht möglich. Bei Einhaltung eines Grenzabstands füge sich das Vorhaben im Hinblick auf die Bauweise nicht in die nähere Umgebung ein. Der Kläger könne die vorhandenen Büroräume und einen „Gruppenraum“ durch Entfernung von Wänden je Stockwerk über die Nordseite des ...wegs belichten.

24

In der näheren Umgebung herrsche eine geschlossene Bauweise vor, in welche sich das geplante Vorhaben mit der zu beiden Grundstücksgrenzen geschlossenen Bauweise einfüge. Der ...weg sowie die nähere Umgebung seien durch eine geschlossene Bauweise mit profilgleichem Anbau geprägt.

25

Der Kläger sei mit Ablauf der Zehn-Wochen-Frist nach Klageeinreichung zudem seit dem 25. Mai 2020 mit weiterem Vortrag präkludiert. Auf die Schriftsätze im Übrigen wird Bezug genommen.

26

Der Beklagte hat mit Schreiben vom 12. Februar 2021 beantragt,

27

die Klage abzuweisen.

28

Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass sich das Vorhaben hinsichtlich der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. In der näheren Umgebung liege aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauung der seitlichen Grundstücksgrenzen eine geschlossene Bauweise vor. Die Bebauung zum ...gässchen befinde sich fast ausschließlich in bzw. nahe der Grundstücksgrenzen, auch die Bebauung zum ...weg weise einige grenzständige Gebäude auf.

29

Das Gebot der Rücksichtnahme sei vorliegend nicht verletzt. Die Realisierung des Vorhabens unter Verbauung der Fenster zweier nicht anderweitig belichteter Büroräume, eines nicht anderweitig belichteten

Bades sowie eines weiteren Bürofensters und eines Gruppenraumfensters in der Grenzwand riefte keine absolut unhaltbaren Zustände für das Anwesen des Klägers hervor. Gewerblich genutzte Aufenthaltsräume seien auch ohne Fenster zulässig. Die Aufzählung in Art. 45 Abs. 3 BayBO von gewerblich genutzten Aufenthaltsräumen, welche aufgrund ihrer Nutzung ohne Fenster zulässig seien, sei nicht abschließend, sondern lasse diese Möglichkeit auch für weitere Fenster offen. Die durch das Fehlen von Fenstern entstehenden Nachteile für die Belichtung, Belüftung und Beleuchtung seien durch entsprechende Maßnahmen, wie beispielsweise raumluftechnische Anlagen, Beleuchtungsanlagen, einem Wanddurchbruch zum danebenliegenden, durch Fenster belichteten Raum oder Vergrößerung der übrigen Fenster auszugleichen. Somit seien die Gewerberäume des Klägers auch nach einer Verwirklichung des beklagten Vorhabens zulässigerweise als solche nutzbar. Die bestehenden Wohnräume des Klägers seien nicht in derselben Weise beeinträchtigt, da der entsprechende Teil der gemeinsamen Grundstücksgrenze beigeladenenseits gemäß der eingereichten Pläne nicht bebaut werde.

30

Mit Schriftsatz des Bevollmächtigten des Beigeladenen zu 1. vom 2. August 2022 teilte dieser mit, dass der Beigeladene zu 1. als Eigentümer des Vorhabengrundstück ins Grundbuch eingetragen worden sei.

31

Die Geltungsdauer des Vorbescheids vom 27. Februar 2020 wurde mit Verlängerungsbescheid vom 12. April 2023 bis zum 13. März 2025 verlängert. Dieser Bescheid wurde dem Kläger am 15. April 2023 zugestellt (Bl. 52 der vorgelegten Behördenakte VA III 20192297-V01).

32

Mit Schriftsatz vom 11. Mai 2023, bei Gericht eingegangen am 15. Mai 2023, erweiterte der Kläger seine Klage auf den Verlängerungsbescheid vom 12. April 2023.

33

Mit Schreiben vom 22. Oktober 2023 wurden auf entsprechende gerichtliche Aufforderung Bauakten für das Grundstück des Klägers vorgelegt (Behördenakte ...60 – Nutzungsänderung der bestehenden Wohnungen gewerblich genutzte Flächen; Behördenakte BV III 20200452 – Zur Errichtung zweier Dachgauben und Nutzungsänderung von Gewerbeeinheit im OG in Wohneinheit).

34

Die Beigeladene zu 2. hat keinen Antrag gestellt.

35

Am 29. November 2023 fanden Augenschein und mündliche Verhandlung statt; auf das Protokoll wird Bezug genommen.

36

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und auf sämtliche vorgelegten Behördenakten samt genehmigter Bauvorlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

37

Die Klage hat keinen Erfolg.

38

1. Die zulässige Klage ist unbegründet. Der angefochtene Vorbescheid vom 27. Februar 2020 und der Verlängerungsbescheid vom 12. April 2023 verletzen keine Rechte, die dem Schutz des Klägers dienen, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

39

Gegenstand eines Vorbescheids können nach Art. 71 Satz 1 BayBO einzelne Fragen (auch eine Mehrzahl von Fragen) eines Bauvorhabens sein. Nach dem Sinn und Zweck des Vorbescheides, bindende Wirkung für ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren zu erzeugen, sind einzelne Fragen solche, über die in der Baugenehmigung zu entscheiden ist. Die Fragen müssen danach zum einen einer gesonderten Beurteilung zugänglich sein und zum anderen ist zu fordern, dass sie sich auf ein konkretes (baugenehmigungspflichtiges) Vorhaben beziehen (vgl. BayVGh, U.v. 14.2.2008 – 15 B 06.3463 – juris Rn. 16 m.w.N.). Der Vorbescheid entfaltet Bindungswirkung insoweit, als einzelne Fragen tatsächlich geregelt

werden. Ein dagegen gerichteter Rechtsbehelf eines Nachbarn kann demnach nur dann erfolgreich sein, wenn durch eine verbindliche Regelung im Vorbescheid Vorschriften verletzt werden, die nicht nur objektiv-rechtlichen Charakter haben, sondern auch den Schutz nachbarlicher Belange bezwecken (vgl. z. B. BayVGh, B.v. 20.7.2022 – 9 ZB 22.1112 – juris Rn. 11 m.w.N.).

40

Für den Erfolg eines Nachbarrechtsbehelfs genügt es daher nicht, wenn der Vorbescheid gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht – auch nicht teilweise – dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren auch keine umfassende Rechtskontrolle statt, vielmehr hat sich die gerichtliche Prüfung darauf zu beschränken, ob durch den angefochtenen Vorbescheid drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch vermitteln, verletzt werden (vgl. z. B. BVerwG, U.v. 6.10.1989 – 4 C 14.87 – juris Rn. 9; BayVGh, B.v. 20.7.2022 – 9 ZB 22.1112 – juris Rn. 11 m.w.N.).

41

Solche Vorschriften, einschließlich des Rücksichtnahmegebots, sind im vorliegenden Fall jedoch nicht verletzt:

42

a. Der streitgegenständliche Vorbescheid verletzt in Beantwortung der Fragen 1.1 und 1.2 in planungsrechtlicher Hinsicht keine Rechte des Klägers.

43

aa. Maßgeblich für die bauplanungsrechtliche Beurteilung ist hier § 34 BauGB, da das Vorhabengrundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt, ein Bebauungsplan aber nicht vorliegt. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zulässig, wenn es sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

44

Maßgeblich als nähere Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der Bereich, auf den sich das Bauvorhaben städtebaulich prägend auswirken wird und von dem aus die vorhandene Bebauung das Baugrundstück prägt (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 – IV C 9.77 – BVerwGE 55, 369 ff.; BayVGh, U.v. 24.11.2010 – 9 B 10.363 – juris m.w.N.). Wie weit diese gegenseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalles (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 – 4 C 9.77 – BVerwGE 55, 369). Geht es um die Frage der Bauweise, also darum, ob Gebäude mit oder ohne seitlichem Grenzabstand errichtet werden, ist insbesondere das straßenseitige Erscheinungsbild von Bedeutung, weshalb in erster Linie die Bebauung entlang des Straßenzugs in den Blick zu nehmen ist (vgl. z.B. OVG Berlin-Bbg, B.v. 15.7.2016 – OVG 10 S 12.16 – juris Rn. 5). Eine regellose Bebauung liegt vor, wenn eine im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchzuführende Bestandsaufnahme des Vorhandenen ergibt, dass die den Maßstab bildende Bebauung Gebäude mit und ohne Grenzabstand umfasst, ohne dass eine Ordnung zu erkennen ist, die als abweichende Bauweise (vgl. § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) eingestuft werden kann (vgl. BayVGh, U.v. 23.3.2010 – 1 BV 07.2363 – juris Rn. 25).

45

Hinsichtlich der näheren Umgebung ist unter Berücksichtigung der in der Behördenakte vorhandenen Lageplänen, Luftbildern und insbesondere dem Ergebnis des Augenscheins auf den Bereich beidseitig des ...wegs und des ...gässchens abzustellen, welche im Westen durch die ... Straße und im Osten durch die ...straße bzw. die ...straße begrenzt werden. Innerhalb dieses Bereichs kann sich das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung auswirken und wirkt sich andererseits diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend aus.

46

Unter Berücksichtigung dieser näheren Umgebung vor Ort, wie sie das Gericht im Rahmen des Augenscheins (vgl. auch Ausdrucke aus dem Bayernatlas auf Blatt 184, 185 der Gerichtsakte) vorgefunden hat, fügt sich das Vorhaben ohne Weiteres insbesondere hinsichtlich der Bauweise (vgl. § 22 BauNVO) ein.

47

Denn die maßgebliche nähere Umgebung ist geprägt durch eine regellose bzw. geschlossene Bauweise, wobei offenbleiben kann, ob das eine oder das andere vorliegt, da der Kläger in beiden Fällen gemäß Art. 6

Abs. 1 Satz 3 BayBO ohne Einhaltung von Abstandsflächen an die seitlichen Grundstücksgrenzen bauen darf. In der näheren Umgebung findet sich eine Vielzahl von Grundstücken, bei denen eine geschlossene Bauweise vorzufinden ist, die darauf befindlichen (nicht untergeordneten) Gebäude also ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wurden. Dies gilt etwa für die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 88, 90, 95, 97, 98, 100, 101, 101/4 (Grundstück des Klägers), 111, 125/2, jeweils Gemarkung ... (vgl. hierzu auch Ausdrücke aus dem Bayernatlas auf Blatt 184, 185 der Gerichtsakte).

48

Das Vorhaben fügt sich daher hinsichtlich der Bauweise dahingehend in die nähere Umgebung ein, dass an die Grenze gebaut werden darf.

49

bb. Ein Verstoß gegen das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme im Hinblick auf den Kläger ist vorliegend nicht gegeben.

50

Unter Berücksichtigung der Aktenlage sowie des Ergebnisses des Augenscheins und der mündlichen Verhandlung am 29. November 2023 wird der Kläger durch das streitgegenständliche Vorhaben nicht über das zumutbare Maß in seinem nachbarlichen Interessen beeinträchtigt. Insoweit kann zunächst offenbleiben, ob ein faktisches Baugebiet im Sinn von § 34 Abs. 2 Hs. 1 BauGB gegeben ist, mit der Folge, dass sich das Gebot der Rücksichtnahme aus § 15 Abs. 1 BauNVO ergibt, oder ob dies nicht der Fall ist und das Rücksichtnahmegebot dann aus dem Begriff des Sich-Einfügens in § 34 Abs. 1 BauGB folgt. Die materiellen Anforderungen sind in beiden Fällen inhaltlich identisch (vgl. BVerwG, U.v. 23.5.1986 – 4 C 34.85 – juris Rn. 14).

51

Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme jeweils stellt, hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Für eine sachgerechte Bewertung des Einzelfalls 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. 23). Bei der Interessengewichtung spielt eine maßgebende Rolle, ob es um ein Vorhaben geht, das grundsätzlich zulässig und nur ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen nicht zuzulassen ist, oder ob es sich – umgekehrt – um ein solches handelt, das an sich unzulässig ist und nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. Bedeutsam ist ferner, inwieweit derjenige, der sich gegen ein Vorhaben wendet, eine rechtlich geschützte wehrfähige Position innehat (BVerwG, B.v. 6.12.1996 – 4 B 215.96 – juris 9 m.w.N.). Ein Nachbar, der sich seine Bauwünsche erfüllt hat, hat es dabei nicht in der Hand, durch die Art und Weise seiner Bauausführung unmittelbaren Einfluss auf die Bebaubarkeit anderer Grundstücke zu nehmen. Die Baugenehmigung schafft keine Grundlage dafür, weitere Vorhaben mit dem Argument abzuwehren, für das behördlich gebilligte eigene Baukonzept sei von ausschlaggebender Bedeutung gewesen, dass der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks die Nutzungsmöglichkeiten, die das Baurecht an sich eröffnet, nicht voll ausschöpft (BVerwG, B.v. 6.12.1996 – 4 B 215.96 – juris 9).

52

Gemessen an diesen Vorgaben führt der Umstand, dass mit dem streitgegenständlichen Bauvorhaben im Erdgeschoss die Fenster zweier Büroräume und ein Badfenster, im Obergeschoss ein Fenster für einen Wohnraum, ein Fenster für einen Hauswirtschaftsraum und ein Fenster für ein Bad sowie im Dachgeschoss zwei Fenster für ein Studio in der Grenzwand des klägerischen Gebäudes verbaut und verschattet werden, nicht zu einem Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme (vgl. zu Situierung der Fenster und genehmigten Nutzung der Räume: Bl. 27-29 der Behördenakte BV III 20200452).

53

Fenster in einer Grenzwand müssen nicht in jedem Fall erhalten bleiben, sondern es ist vielmehr auch mit ihrem Verlust zu rechnen, wenn beidseitig in etwa deckungsgleich an die Grenze angebaut werden darf und wird (BayVGH B.v. 22.10.2002 – 26 ZB 00.2571 – juris Rn 14; B.v. 31.10.2002 – 26 ZB 01.1218 – juris Rn. 18). Derjenige, der mit einem Grenzanbau sein Grundstück intensiv baulich nutzt und nicht unter Wahrung gesetzlich vorgeschriebener Grenzabstände selbst für ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung seines Bauwerks sorgt, kann im Regelfall aus Billigkeitsgründen nicht auch noch die Einhaltung von Grenzabständen durch ein Gebäude des Nachbarn verlangen (vgl. hierzu BayVGH, B.v. 24.4.2015 – 9 ZB 12.1318 – juris Rn. 7). Dies gilt vorliegend umso mehr, als die grenznahe Bebauung des Gebäudes des

Klägers in seiner Tiefe deutlich über die des geplanten Vorhabens des Beigeladenen zu 1. hinausgeht (vgl. hierzu BayVGh, B.v. 22.10.2002 – 26 ZB 00.2571 – juris Rn. 14; B.v. 15.12.1975 – 185 I 75 – BayVbl. 1976, 147). Auch durch einen etwaigen Bestandsschutz geht nicht notwendig ein öffentlich-rechtlicher Anspruch auf Freihaltung der Grenzwall einher. Der Bestandsschutz bezieht sich nur auf die betreffende bauliche Anlage; eine Aussage darüber, inwieweit auf den Nachbargrundstücken künftig bauliche Anlagen unzulässig sind, lässt sich hieraus aber nicht unmittelbar ableiten (vgl. BayVGh, B.v. 24.4.2015 – 9 ZB 12.1318 – juris Rn. 7; U.v. 27.1.1996 – 14 B 84 A.3022 – BayVbl. 1987, 52/53; VGh BW, B.v. 14.6.1999 – 3 S 1357/99 – juris Rn. 3). Diese regelhafte Interessengewichtung ist jedoch offen für Sonderfälle, in denen ein besonderer Vertrauensschutz des Nachbarn begründet ist oder bodenrechtlich absolut unhaltbare Zustände durch den fensterverbauenden Grenzanbau ausgelöst würden (BayVGh B.v. 22.10.2002 – 26 ZB 00.2571 – juris Rn. 14 m. w. N.). Auch die Frage des Bestandsschutzes der Fenster ist zu berücksichtigen, wenngleich selbst bei legal errichteten, Bestandsschutz genießenden Fenstern das Verschließen nicht automatisch als rücksichtslos anzusehen ist (vgl. BayVGh B.v. 5.11.2010 – Az. 9 CS 12.1945 – juris).

54

Ein Sonderfall im vorgenannten Sinn ist vorliegend nicht gegeben. Weder kann eine gesteigerte Schutzwürdigkeit des Interesses des Klägers an der Freihaltung der Fenster noch eine besondere Verpflichtung des Beigeladenen zu 1. zum Verzicht auf sein Vorhaben festgestellt werden.

55

Im Hinblick auf die in der Grenzwall angebrachten Fenster kann sich der Kläger zunächst nicht auf geschütztes Vertrauen berufen. Die vorliegenden Bauakten geben keinerlei Hinweis darauf, dass die Errichtung der Grenzwall mit Fenstern mit einem Vertrauensschutz begründenden Einverständnis des Nachbarn erfolgt wäre. Erst recht liegt kein durch eine Dienstbarkeit gesicherter Verzicht des Nachbarn, seinerseits an die Grenze zu bauen, vor (vgl. BayVGh B.v. 5.11.2012 – 9 CS 12.1945 – juris Rn. 30).

56

Durch den Verbau der Fenster in der Grenzwall entstehen auch keine Zustände, die dem Ziel, gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, diametral entgegenlaufen würden (vgl. BVerwG, B.v. 12.1.1995 – 4 B 197/94 – juris Rn. 4).

57

Im Hinblick auf die zwei Fenster für ein Studio im Dachgeschoss kann sich schon deshalb keine gesteigerte Schutzwürdigkeit des Interesses des Klägers an der Freihaltung oder eine besondere Verpflichtung des Beigeladenen zu 1. zum Verzicht auf sein Vorhaben ergeben, da deren genehmigte Situierung und die genehmigte Nutzung des Dachgeschoss weder durch die vom Kläger vorgelegten Kopien von Unterlagen des Bayerischen Staatsarchiv M. noch die durch die Behörde vorgelegten Bauakten für das Grundstück des Klägers nachgewiesen ist. Die Nichterweislichkeit dieses Umstands geht zu Lasten des Klägers, der insofern die materielle Beweis- bzw. Feststellungslast trägt, da es sich hierbei um einen für ihn günstigen Umstand handeln würde. Die von der Behörde vorgelegten Bauakten für das Grundstück des Klägers beinhalten nur mit Bescheid vom 1. Juni 1999 genehmigte Eingabepläne für eine Nutzungsänderung von einer Wohnnutzung in eine gewerbliche Nutzung sowie mit Bescheid vom 20. Oktober 2010 genehmigte Eingabepläne für die Errichtung zweier Dachgauben und einer Dachterasse sowie die Nutzungsänderung von einer Gewerbeeinheit im Obergeschoss in eine Wohneinheit. Die dem Gericht als Kopien von Unterlagen des Bayerischen Staatsarchiv M. vorliegenden, auf den Oktober 1887 datierten Pläne für die Bebauung des klägerischen Grundstücks mit einem Wohnhaus lassen eine Situierung von Fenstern auf der Westseite des Dachgeschosses auch nicht erkennen. So enthalten die Pläne überhaupt nur einen „Grundriss: Parterre“, also des Erdgeschosses und des Ersten Stock, also des Obergeschosses, einen Schnitt des Gebäudes, eine Ansicht des Gebäudes aus dem Norden sowie eine Übersichtskarte, welche eine Bezeichnung der westlich und östlich gelegenen Nachbarn enthält.

58

Insoweit im Erdgeschoss und Obergeschoss jeweils ein Badfenster und im Obergeschoss ein Hauswirtschaftsraum betroffen sind, handelt es sich dabei bereits um keine Aufenthaltsräume im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO, so dass diese nicht gemäß Art. 45 Abs. 2 Satz 1 BayBO ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden müssen (vgl. zum Begriff des Aufenthaltsraums: Voigt in Spannowsky/Manssen, BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Stand: 1.7.2023, Art. 45 BayBO Rn. 2; vgl. dazu, dass Bäder und

Haushaltsräume keine Aufenthaltsräume sind: BayVGh, B.v. 31.10.2002 – 26 ZB 01.1218 – juris Rn. 18). Die beide Bäder sind zudem auch gemäß Art. 42 BayBO ohne Fenster zulässig.

59

Insoweit im Erdgeschoss ein Fenster des Eckbüroraums und im Obergeschoss ein Fenster des Wohnzimmers samt Diele, beide jeweils nordwestlich gelegen, betroffen sind, verfügen beide Räume jeweils über ein weiteres Fenster, so dass insoweit eine ausreichende Belichtung sichergestellt ist bzw. die weiteren vorhandenen Fenster vergrößert werden können, um eine ausreichende Belichtung zu sichern (vgl. den Grundriss, Bl. 60 der Behördenakte BV II 20192297).

60

Für den westlich gelegenen Büroraum im Erdgeschoss scheidet nach den Planunterlagen eine Versetzung oder Vergrößerung des dort betroffenen einzigen Fensters dagegen aus, um eine ausreichende Belichtung zu erzielen. Insoweit ist zunächst entgegen der Auffassung des Beklagten davon auszugehen, dass für Büroräume eine Belichtung durch Fenster grundsätzlich notwendig ist. Die Regelung des § 45 Abs. 3 BayBO findet auf Büroräume keine Anwendung (vgl. Nolte/Robl in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: 152. EL Oktober 2023, Art. 45 Rn. 31; Dirnberger in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: 152. EL Oktober 2023, Art. 2 Rn. 510). Allerdings ist es dem Kläger zumutbar, durch eine Umgestaltung des Erdgeschosses für ausreichend Belichtung zu sorgen. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hält in ähnlich gelagerten Fällen notwendige Umbaumaßnahmen aufgrund eines Grenzanbaus des Nachbarn bei genehmigten und damit bestandsgeschützten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen für den Eigentümer für zumutbar (vgl. BayVGh, B.v. 22.10.2002 – 26 ZB 00.2571 – juris Rn. 16), da es grundsätzlich die Sache des Bauherrn ist, sein Gebäude so anzulegen bzw. zu gestalten, dass die für die Belichtung und Belüftung notwendige freie Fläche auf seinem eigenen Grundstück erhalten bleibt (vgl. BayVGh, U.v. 24.4.1970 – 16 I 70 – BayVBl. 1970, 366). Dass eine derartige Umgestaltung für den Kläger unmöglich ist, wurde durch diesen weder vorgetragen noch ist es für das Gericht ersichtlich. Gleiches gilt für die zwei westlich gelegenen Fenster für ein Studio im Dachgeschoss, unabhängig davon, dass insoweit, wie ausgeführt wurde, keine Genehmigung für die Situierung dieser Fenster und die Nutzung des Dachgeschosses nachgewiesen wurde.

61

Davon ausgehend, ist durch das Verschließen der Fenster keine unzumutbare Beeinträchtigung anzunehmen.

62

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aufgrund des Umstands, dass die Situierung der Fenster in der Grenzwand – wie der Kläger vorträgt – bereits seit 1888 existieren soll und der Kläger die Immobilie 1992 in dieser Situierung erworben hat. Denn auch insoweit treten die Interessen des Klägers hinter das Interesse des Beigeladenen zu 1. an einer angemessenen Ausnutzung seines Grundstücks zurück. Es entspricht normalen städtebaulichen Verhältnissen, dass bei einer bauplanungsrechtlichen Situation, die den Grenzanbau zulässt, auch tatsächlich an die Grundstücksgrenze angebaut werden kann. Demgegenüber kann derjenige, der in die grenznahe Außenwand seines Hauses Fenster einsetzt, um die baulichen Nutzbarkeiten seines Hauses zu verbessern, grundsätzlich nicht erwarten, dass der Nachbar ausschließlich in seinem Interesse von der Ausnutzung seines Grundstücks in sonst üblichem zulässigen Maß absieht und einen Grenzabstand einhält, der durch die örtlichen Gegebenheiten nicht zwingend vorgegeben ist und den der Kläger auch nicht einhält.

63

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte stellt sich das streitgegenständliche Vorhaben nicht als rücksichtslos dar.

64

b. Soweit der Kläger darauf verweist, dass es zu der genehmigten Planung Alternativen gebe, ist das in der vorliegenden Konstellation nicht relevant. Denn die baurechtliche Prüfung ist – im Gegensatz z.B. zum Planfeststellungsrecht mit seiner aus dem Abwägungsgebot als Ausprägung des Verhältnismäßigkeitsprinzips eröffneten Alternativenprüfung – an das mit dem Bauantrag zur Entscheidung gestellte Vorhaben gebunden. Wenn wie hier feststeht, dass eine beantragte Wohnbebauung an dem vom Bauherrn gewählten Standort Rechte des Nachbarn nicht verletzt, kann dieser die Baugenehmigung nicht

durch einen Hinweis auf seines Erachtens besser geeignete oder mögliche, denkbare Alternativstandorte zu Fall bringen (vgl. VG München, B.v. 26.3.2015 – M 11 SN 14.4578 – juris Rn. 61 m.w.N.).

65

c. Die Situierung des Autoaufzugs und des oberirdischen Besucherstellplatzes auf dem Vorhabengrundstück nach Frage 1.4 und 1.5 des Vorbescheids sowie der damit einhergehende Verkehr lassen keine für den Kläger unzumutbaren Auswirkungen erwarten.

66

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.). Gleiches gilt für die Zufahrt zur Tiefgarage. Ein Ausnahmefall ist weder ersichtlich noch vorgebracht.

67

d. Unabhängig davon, ob der Bescheid durch die offengelassene Beantwortung der Frage 1.3 unter Verweis auf eine fehlende Erforderlichkeit einer Abweichung von den Abstandsflächen insoweit Feststellungs- und Bindungswirkung in Bezug auf die in einem Baugenehmigungsverfahren gemäß Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO zu prüfenden Abstandsflächenvorschriften hat, verletzt das Vorhaben des Beigeladenen zu 1. auch keine Abstandsflächenvorschriften. Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO sind Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

68

Der Vorrang des Städtebaurechts nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO gilt nicht nur für Festsetzungen in Bebauungsplänen, sondern auch bezüglich der tatsächlich vorhandenen Bauweise im nicht überplanten Innenbereich (Kühner/Kraus in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 152. EL Oktober 2023, Art. 6 Rn. 47 m.w.N.). Dabei ist die Vorschrift nicht nur dann anwendbar, wenn sich der tatsächlich vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung ein städtebauliches Ordnungssystem entnehmen lässt, sondern ebenfalls bei einer regellosen Bebauung (BayVGh, B.v. 25.1.2008 – 15 ZB 06.3115 – juris Rn. 16; U.v. 23.3.2010 – 1 BV 07.2363 – juris Rn. 25).

69

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass das Vorhaben des Beigeladenen zu 1. nach Bauplanungsrecht an die Grenze gebaut werden darf. Denn, wie ausgeführt wurde, fügt sich das streitgegenständliche Vorhaben mit dem Grenzanbau planungsrechtlich in den Rahmen der Umgebungsbebauung nach § 34 Abs. 1 BauGB ein.

70

e. Auf die Frage, ob der Kläger mit seinem nach dem 25. Mai 2020 bei Gericht eingegangenen Vortrag gemäß § 6 Satz 2 UmwRG präkludiert ist, kam es demnach nicht an, entsprechende Ausführungen sind daher nicht veranlasst (zur Unbegründetheit der Klage als mögliche Folge der Präklusion nach § 6 Satz 1 UmwRG: BayVGh, B.v. 16.3.21 – 8 ZB 20.1873 – juris; zur Nichtanwendung von § 6 UmwRG bei Fragen des Einfügens des Vorhabens nach der Bauweise und des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts: VG München, U.v. 17.5.2021 – M 8 K 19.6030 – juris Rn. 28 ff.).

71

2. Die Klage wird daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abgewiesen. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO sowie aus § 162 Abs. 3 VwGO i.V.m. dem Rechtsgedanken des § 154 Abs. 3 Hs. 1 VwGO: Da der Beigeladene zu 1. einen Antrag gestellt und sich somit selbst einem Kostenrisiko ausgesetzt hat, entspricht es der Billigkeit, dass der unterliegende Kläger die außergerichtlichen Kosten insofern zu erstatten hat; dagegen hat die Beigeladene zu 2. keinen Antrag gestellt, weswegen es der Billigkeit entspricht, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 VwGO sowie § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.