VG München, Urteil v. 25.04.2024 – M 8 K 22.6530

**Titel:**

## Erfolgreiche Klage der Nachbarn gegen Sichtschutzwand – Tekturgenehmigung

**Normenkette:**

BayBO Art. 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 3

**Leitsätze:**

**1. Bei bestandskräftig gewordener Ausgangsgenehmigung beschränkt sich die Anfechtbarkeit einer Baugenehmigung durch den Nachbarn auf die Tekturgenehmigung mit der Folge, dass allenfalls solche Rechtsverletzungen der gegen die Tekturgenehmigung erhobenen Nachbarklage zum Erfolg verhelfen können, die über die ursprünglichen (bestandskräftig gewordenen) Baugenehmigungen hinausgehen. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)**

**2. Die Regelungen des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) sind in ihrer Gesamtheit auch dem Schutz der angrenzenden Nachbarn zu dienen bestimmt, da sie auch die ausreichende Belichtung, Besonnung, Belüftung und den Brandschutz der vorhandenen und zukünftigen Nachbargebäude sowie – nach umstrittener Ansicht – einen dem nachbarlichen „Wohnfrieden“ dienenden Sozialabstand gewährleisten sollen. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Nachbarklage, Sichtschutzwand, Tekturgenehmigung, Abstandsflächen, gebäudegleiche Wirkung, unzulässige Rechtsausübung

## Tenor

I.Die Tekturgenehmigung vom 1.12.2022 nach PlanNr. ********** wird aufgehoben.

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

III.Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

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

## Tatbestand

1
Die Kläger begehren die Aufhebung einer der Beigeladenen erteilten Tekturgenehmigung, welche im Wesentlichen die Errichtung einer Sichtschutzwand zum Gegenstand hat.

2
Die Kläger sind Eigentümer des Anwesens R. …straße 30, Fl.Nr. …24, Gem. Sektion … (im Folgenden: Nachbargrundstück), welches im Norden an das Baugrundstück R* …straße 32, Fl.Nr. …48, Gem. Sektion … angrenzt. Bau- und Nachbargrundstück sind jeweils mit einer Doppelhaushälfte bebaut.

3
Am 31. Mai 2019 erteilte die Beklagte der Beigeladenen eine Baugenehmigung zum „Umbau einer Doppelhaushälfte (Dachausbau, Anbau eines Wintergartens mit Terrasse, Erweiterung Gebäude nach Süden)“ nach PlanNr. … Ein Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz der Kläger hiergegen blieb ohne Erfolg (Beschluss vom 13.8.2019, M 8 SN 19.3131), die Klage in der Hauptsache wurde zurückgenommen (Einstellungsbeschluss vom 29.6.2020, M 8 K 19.3134).

4
Mit Bescheid vom 1. Dezember 2022 genehmigte die Beklagte in Abänderung der Baugenehmigung vom 31. Mai 2019 im vereinfachten Genehmigungsverfahren den Änderungsantrag vom 12. Oktober 2022 nach PlanNr. … mit Handeinträgen (Darstellung Rankgerüst mit Vermaßung) wobei die aufschiebenden Bedingungen, Auflagen, Befreiungen, Abweichungen und Hinweise sowie die Teilablehnung des

Genehmigungsbescheids vom 31. Mai 2019 weiter gelten sollten. Nach dem genehmigten Plan ist unter anderem die Errichtung einer 5,50 m langen, ca. 20 cm breiten Sichtschutzwand mit einer Höhe von 3,90 m vorgesehen. Diese verläuft auf einer Breite von ca. 3 m entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze an der Nordseite der Terrasse der Beigeladenen, welche gegenüber dem Boden ein erhöhtes Niveau von 1,53 m aufweist sowie auf einer Breite von ca. 2,5 m entlang der Grundstücksgrenze im Garten.

5
Mit Schriftsatz vom 29. Dezember 2022, bei Gericht per besonderem Anwaltspostfach eingegangen am selben Tag, erhoben die Kläger Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München. Sie beantragen,

6
Die Baugenehmigung der Beklagten vom 1. Dezember 2022 – … – wird aufgehoben.

7
Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgetragen, dass die Mauer das Grundstück, insbesondere das Wohnzimmer der Kläger verschatte. Die Baugenehmigung verstoße gegen § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO, das Gebot der Rücksichtnahme und § 2 der Einfriedungssatzung der Beklagten vom 18. April 1990.

8
Die Beklagte beantragt,

9
die Klage abzuweisen.

10
Die Beigeladene trug vor, dass die Sichtschutzwand untrennbar mit der Funktion der bereits genehmigten Terrasse verbunden sei. Zweck der Sichtschutzwand sei, Einsichts- und Beobachtungsmöglichkeiten zu vermeiden. Die Argumentation der hiesigen Klage sei im Widerspruch zur Ursprungsklage. Die Kläger besäßen selbst eine Terrasse im ersten Obergeschoss mit einer noch höheren Sichtschutzwand. Zudem hätten sie selbst vor einiger Zeit eine ähnliche Sichtschutzwand samt Erweiterungsbau an ihrem Gebäude geplant. Die Kläger klagten gegen einen Sachverhalt, den sie selbst in gleicher Weise für sich als rechtmäßig in Anspruch nähmen. Vor Beginn der Baumaßnahme sei zudem eine weit höhere grenzständige Bepflanzung vorhanden gewesen, sodass nunmehr eine wesentlich bessere Belichtung gegeben sei.

11
Mit Beschluss vom 6. März 2024 ist der Rechtsstreit zur Entscheidung auf den Einzelrichter übertragen worden.

12
Das Gericht hat am 22. April 2024 Beweis durch Augenscheinseinnahme erhoben, wobei festgestellt wurde, dass die Sichtschutzwand bereits errichtet worden ist. Auf das Protokoll des Augenscheins wird ebenso Bezug genommen wie auf das Protokoll der am selben Tag durchgeführten mündlichen Verhandlung.

13
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des schriftsätzlichen Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichtsakten sowie die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

14
Die zulässige Klage ist begründet. Die Tekturgenehmigung vom 1. Dezember 2022 (PlanNr. …*) verstößt gegen im einschlägigen Genehmigungsverfahren nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 i.V.m. Art. 59 Satz 1 Nr. 1 b) BayBO zu prüfende, (auch) die Kläger schützende öffentlich-rechtliche Vorschriften (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO), nämlich gegen Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO.

15
1. Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Normen beruht, die gerade dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (vgl. BayVGH, B.v. 21.7.2020 – 2 ZB 17.1309 – juris Rn. 4).

16
Gegenstand der Nachbarklage ist vorliegend die Baugenehmigung vom 31. Mai 2019 in Gestalt der Tekturgenehmigung vom 1. Dezember 2022. Die Baugenehmigung vom 31. Mai 2019 ist bestandskräftig und damit unanfechtbar.

17
Die Tekturgenehmigung stellt keine eigene, selbständige Baugenehmigung dar. Sie ist ein unselbständiger Bestandteil der für das Vorhaben erteilten Genehmigung, deren Regelungsinhalt sie geringfügig abändert (Decker in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: Oktober 2023, Art. 69 Rn. 29). Ob lediglich eine Tekturgenehmigung oder eine Genehmigungsneuerteilung („aliud“) vorliegt, hängt von der Art und dem Umfang der Änderungen ab. Entscheidend ist, ob die Identität des Vorhabens trotz der Änderungen im Wesentlichen gewahrt bleibt oder nicht. Die Abgrenzung hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab (BayVGH, B.v. 29.8.2016 – 15 ZB 15.2442 – BeckRS 2016, 51754 Rn. 10 m.w.N.). Die Errichtung einer Sichtschutzwand sowie die weiteren geringfügigen Änderungen, u.a. die Abänderung der Treppenaufgänge zu den Terrassen modifiziert die Baugenehmigung vom 31. Mai 2019 lediglich geringfügig und lässt die Identität des Vorhabens im Wesentlichen unberührt, sodass es sich bei der streitgegenständlichen Genehmigung zweifelsohne um eine Tekturgenehmigung und nicht um eine Genehmigungsneuerteilung („aliud“) handelt. Unschädlich ist in diesem Zusammenhang, dass die Beklagte die Tekturgenehmigung im streitgegenständlichen Bescheid als „Änderungsgenehmigung“ bezeichnet hat, da nicht die Bezeichnung, sondern die Natur der Genehmigung ausschlaggebend ist.

18
Da für ein Grundstück mehrere Baugenehmigungen für verschiedenartige Bauvorhaben gleichzeitig oder nacheinander erteilt werden können, hat grundsätzlich der Bauherr die Wahl, ob er nach der Grund-, Tektur- oder Änderungsgenehmigung bauen will. Der Tekturantrag enthält grundsätzlich insoweit keine „automatische“ Zurücknahme des ursprünglichen Bauantrags; maßgebend ist die – u. U. durch Auslegung (§ 133 BGB analog) zu gewinnende – Willensrichtung des Bauherrn (Decker in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: Oktober 2023, Art. 68 Rn. 83).

19
Bei bestandskräftig gewordener Ausgangsgenehmigung beschränkt sich die Anfechtbarkeit einer Baugenehmigung durch den Nachbarn auf die Tekturgenehmigung mit der Folge, dass allenfalls solche Rechtsverletzungen der gegen die Tekturgenehmigung erhobenen Nachbarklage zum Erfolg verhelfen können, die über die ursprünglichen (bestandskräftig gewordenen) Baugenehmigungen hinausgehen (VG München, U.v. 27.2.2019 – M 29 K 17.6134 – BeckRS 2019, 53021 Rn. 21 m.w.N.).

20
2. Die mit der streitgegenständlichen Tekturgenehmigung genehmigte, grenzständige 5,50 m lange und 3,90 m hohe Sichtschutzwand verstößt gegen Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO.

21
2.1. Die Regelungen des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) sind in ihrer Gesamtheit auch dem Schutz der angrenzenden Nachbarn zu dienen bestimmt, da sie auch die ausreichende Belichtung, Besonnung, Belüftung und den Brandschutz der vorhandenen und zukünftigen Nachbargebäude sowie – nach umstrittener Ansicht (vgl. zum Streitstand BayVGH, U.v. 31.7.2020 – 15 B 19.832 – juris Rn. 22) – einen dem nachbarlichen „Wohnfrieden“ dienenden Sozialabstand gewährleisten sollen (vgl. BayVGH, U.v. 14.10.1985 – 14 B 85 A.1244 – BayVBl. 1986, 143 <145>; B.v. 21.10.1991 – 2 CS 91.2446 – BeckRS 1991, 09074 m.w.N.; B.v. 30.11.2005 – 1 CS 05.25235 – BeckRS 2005, 17740).

22
2.2. Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Dies gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen, Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO.

23
Zwar handelt es sich bei der Sichtschutzwand für die Terrasse und einen Teil des Gartens um keine „Außenwand“ der Doppelhaushälfte, sondern um eine geschlossene Einfriedung, so dass Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO nicht anwendbar ist (vgl. zu „Außenwänden“: Schönfeld in BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Spannowsky/Manssen, Stand: 1.10.2023, Art. 6 Rn. 16). Allerdings geht von der Sichtschutzwand eine

gebäudegleiche Wirkung aus, sodass sie nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO abstandsflächenpflichtig ist. Aus der Freistellung von geschlossenen Einfriedungen bis zu einer Höhe von zwei Metern in Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO ergibt sich, dass eine mittlere Höhe von über zwei Metern eine gebäudeähnliche Wirkung auslöst (BayVGH, B.v. 29.4.2020 – 15 ZB 18.946 – juris Rn. 12). Die Errichtung der Sichtschutzwand ohne Einhaltung einer eigenen Abstandsfläche gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO scheidet aus, weil die Sichtschutzwand die in dieser Vorschrift festgelegte Höhe von 2,00 m überschreitet. Ob und inwieweit sich die Belichtungssituation für das Nachbargrundstück durch Entfernung der vormaligen Bepflanzung verbessert haben mag, wie die Beigeladene meint, und dass die Sichtschutzwand nach dem Vortrag der Beigeladenen dem Zweck dient, Einsichtnahmemöglichkeiten auch zugunsten des Nachbargrundstücks zu vermeiden, ist für die Abstandsflächenpflichtigkeit der Sichtschutzwand ohne Belang.

24
Eine Privilegierung nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO, 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, scheidet mangels Außenwandqualität der Sichtschutzwand, bzw. weil es sich dabei um eine Einfriedung handelt, ebenfalls aus. Auch Fragen der sogenannten „Doppelhausrechtsprechung“, wonach zwei in qualitativer und quantitativer Sicht rücksichtsvoll aufeinander abgestimmte Doppelhaushälften (auch bei vorherrschender offener Bauweise) an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand zum Nachbarn errichtet werden dürfen (vgl. BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – juris) – bei einem profilgleichen Anbau liegt bereits keine (abstandsflächenrelevante) Außenwand vor (BayVGH Gr.S., B.v. 21.5.1990 – Gr. S. 2/1989 – BayVBl. 1990, 498) – stehen bei Beurteilung der Einfriedung nicht inmitten.

25
2.3. Soweit die Beigeladene darauf abstellt, dass den Klägern aufgrund eines gegenseitigen Abstandsflächenverstoßes unzulässige Rechtsausübung vorzuwerfen sei, dringt sie hiermit nicht durch.

26
Bei der Prüfung der Vergleichbarkeit einer wechselseitigen Verletzung der Abstandsflächenvorschriften ist keine zentimetergenaue quantitative Entsprechung gefordert (OVG Berlin, U.v. 11.2.2003 – 2 B 16.99 – juris Rn. 30), vielmehr ist die Qualität der mit der Verletzung einhergehenden Beeinträchtigungen von Bedeutung (BayVGH, B.v. 30.12.2008 – 1 CE 08.3253 – juris Rn. 10, m.w.N.).

27
Das Gericht vermag keinen Abstandsflächenverstoß zu erkennen, der dazu führen würde, dass die Kläger sich nicht mehr auf die Verletzung der Abstandsflächen durch die Beigeladene berufen könnten. Dabei kann offenbleiben, ob der Grenzzaun auf dem klägerischen Grundstück, welcher laut den Klägern in Abstimmung mit den Rechtsvorgängern der Beigeladenen errichtet wurde, mit einer Höhe von 3,10 m eine gebäudegleiche Wirkung hat und deswegen abstandsflächenpflichtig ist, denn die Sichtschutzwand der Bauherren überragt diesen Zaun um ca. 0,90 m, sodass schon keine vergleichbare „Qualität“ der Abstandsflächenverletzung gegeben ist. Die bestehende Sichtschutzwand im ersten Obergeschoss der Doppelhaushälfte zwischen den Dachterrassen bzw. Balkonen ist mit der Einfriedungssituation schon nicht vergleichbar.

28
3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

29
Es entspricht der Billigkeit im Sinne von § 162 Abs. 3 VwGO, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da sie mangels Antragstellung auch kein Kostenrisiko eingegangen ist (§ 154 Abs. 3 VwGO).