VG München, Urteil v. 08.07.2024 – M 8 K 22.4771

Titel:

Erfolgreiche Klage der Nachbarin gegen Wohnbebauung mit Kindertagesstätte - unbestimmte Bauvorlagen

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1
BayBO Art. 6 Abs. 2 S. 2, Art. 63 Abs. 1, Art. 71

Leitsatz:

Nachbarrechte können verletzt sein, wenn infolge der Unbestimmtheit einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids Gegenstand und Umfang der Baugenehmigung oder des Vorbescheids nicht eindeutig festgestellt werden können und deshalb nicht ausgeschlossen werden kann, dass das genehmigte Vorhaben gegen nachbarschützendes Recht verstößt. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorbescheid, Nachbar, Unbestimmte Bauvorlagen, Nachbarrechtsverletzung, Baugenehmigung, Bestimmtheitserfordernis, Darstellung der Abstandsfläche, Grenzverlauf, Ermessensfehlerhaftigkeit

Tenor

I.Soweit die Klage zurückgenommen wurde, wird das Verfahren eingestellt.

II.Der Vorbescheid der Beklagten vom **.08.2022 (Plan Nr. 2022-*****) wird hinsichtlich der Beantwortung der Fragen 1.8 und 2.8 aufgehoben.

III.Die Klägerin hat 2/3, die Beklagte 1/3 der Kosten des Verfahrens zu tragen.

IV.Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Der jeweilige Kostenschuldner 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
Die Klägerin wendet sich als Nachbarin gegen einen Vorbescheid der Beklagten, der auf Antrag der Beklagten, vertreten durch das Kommunalreferat, erteilt wurde.

2
Die Klägerin ist eine Wohnungseigentümergemeinschaft für das nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilte Grundstück Fl.Nr. 722/1 Gemarkung S* … D* … Str. 22 (im Folgenden: Klägergrundstück). Das auf dem Klägergrundstück bestehende Gebäude ist wohngenutzt und verfügt über fünf Geschosse plus ausgebautes Dachgeschoss.

3
Mit Vorbescheidsantrag vom *. Juni 2022 begehrte die Beklagte die Erteilung eines Vorbescheids für den Neubau einer Wohnbebauung mit Kindertagesstätte in zwei Varianten auf den Grundstücken Fl.Nr. 694/3, 697, 697/6, 697/14, 697/16, 697/21, 698 Gemarkung S* … (im Folgenden: Baugrundstück). Für das Baugrundstück besteht ein übergeleiteter Baulinienplan mit einer Baugrenze entlang der …Straße und einer Baulinie zur D* … Straße hin.

4
In der Variante 1 ist eine sogenannte „Mäanderbebauung“ vorgesehen, die einen geschlossenen Bebauungsriegel mit einer Gesamtlänge von 88,5 m beinhaltet. Der Bebauungsriegel soll im Osten ein Gebäude mit neun Geschossen plus Terrassengeschoss und einer Wandhöhe bis zur Oberkante des Terrassengeschosses von 30 m erhalten. Im weiteren Verlauf Richtung Westen variieren die geplanten Gebäudehöhen. Während die Bebauung Richtung Norden vier Geschosse plus Terrassengeschoss mit

einer Wandhöhe bis zur Oberkante des Terrassengeschosses von 15,20 m umfassen soll, ist unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur …-Straße ein Gebäuderiegel mit sechs Geschossen plus Terrassengeschoss und einer Wandhöhe des Terrassengeschosses von 21 m vorgesehen. Die Lage des Baugrundstücks sowie die in Variante 1 geplante Bebauung ist im folgenden Lageplan dargestellt (aufgrund des Einscannens nicht maßstabsgetreu):

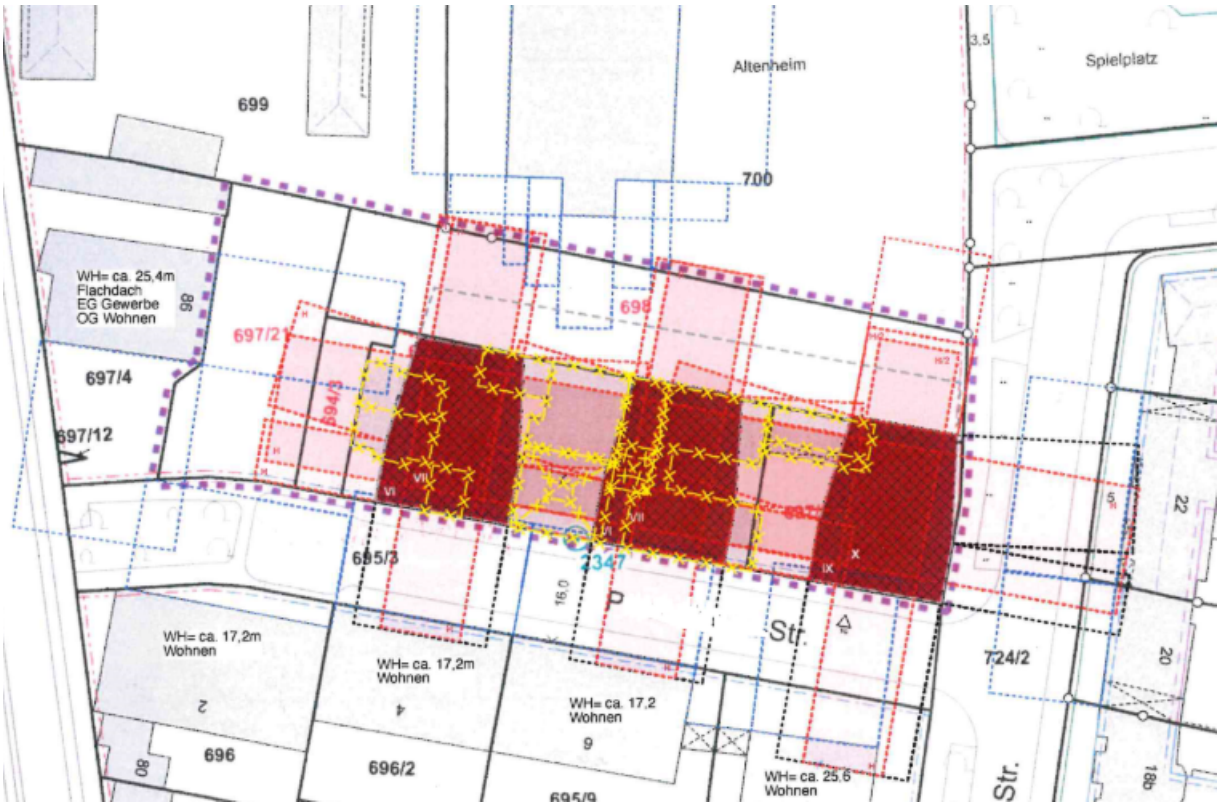


5

In der Variante 2 sind drei sogenannte „Punkthäuser“ vorgesehen, die an der Grundstücksgrenze zur …-Straße situiert werden sollen und zwischen den Baukörpern jeweils einen Abstand zwischen 12,80 m und 16,80 m aufweisen. Der östliche Baukörper ist weitgehend an der Grundstücksgrenze zur D* … Straße situiert. Dieser soll neun Geschosse plus Terrassengeschoss erhalten und eine Wandhöhe bis zur Oberkante des Terrassengeschosses von 30 m. Die beiden anderen Baukörper im Westen sollen jeweils mit sechs Geschossen plus Terrassengeschoss und einer Wandhöhe der Oberkante des Terrassengeschosses von 21 m ausgeführt werden.

6

Die Lage des Baugrundstücks sowie die in Variante 2 geplante Bebauung ist im folgenden Lageplan dargestellt (aufgrund des Einscannens nicht maßstabsgetreu):



7
Die dem Vorbescheidsantrag beigegebenen Pläne enthalten für beide Varianten einen Plan mit dem Planinhalt „Abstandsflächen“. Für die Variante 1 wird die zum Klägergrundstück gerichtete Abstandsfläche des östlichsten Baukörpers dargestellt, die durch das Terrassengeschoss ausgelöst wird. Dabei ist auf dem Klägergrundstück der Bereich, der auf das Gebäude der Klägerin fällt, schraffiert und mit der Flächenangabe „23 m²“ versehen. Für die Variante 2 wird die zum Klägergrundstück gerichtete Abstandsfläche des östlichsten Baukörpers dargestellt, die durch die östliche Außenwand sowie die Außenwand des Terrassengeschosses ausgelöst wird. Dabei ist auf dem Klägergrundstück der Bereich, der auf das Gebäude der Klägerin fällt, schraffiert und mit der Flächenangabe „18 m²“ versehen.

8
Mit Vorbescheid vom … August 2022 beantwortete die Beklagte 11 Einzelfragen zu Variante 1 und 13 Einzelfragen zu Variante 2, die im Vorbescheidsantrag bezogen auf die beigegebenen Pläne gestellt wurden. Die im vorliegenden Verfahren noch zu entscheidenden Fragen und Antworten lauteten wie folgt:

9
„Frage 1.8:

10
Abstandsfläche 05: Das Vorhaben unterschreitet die Mindestabstandsfläche zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 722/1 um 23 m². Kann für das Bauvorhaben eine Abweichung von Art. 6 BayBO wegen der Nichteinhaltung von Abstandsflächen zum Grundstück Fl.Nr. 722/1 in Aussicht gestellt werden? …

11
Antwort: Die Abweichung wegen Nichteinhaltung der Abstandsfläche gemäß Art. 63 in Verbindung mit Art. 6 BayBO wird in Aussicht gestellt, da das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig ist. Durch die hier festgesetzte Baulinie muss das Vorhaben unmittelbar an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Abstandsfläche wird durch das zurückversetzte Terrassengeschoss ausgelöst und führt nicht zu einer Verschlechterung, sondern zu einer Verbesserung der Belichtung, Belüftung und Besonnung. Die Abweichung wird daher in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens in Aussicht gestellt.“

…

Frage 2.8

12

Abstandsfläche 05: Das Vorhaben unterschreitet die Mindestabstandsfläche zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 722/1 um 18 m². Kann für das Bauvorhaben eine Abweichung von Art. 6 BayBO wegen Nichteinhaltung von Abstandsflächen zum Grundstück Fl.Nr. 722/1 in Aussicht gestellt werden? …

13
Antwort: Die Abweichung wegen Nichteinhaltung der Abstandsfläche gemäß Art. 63 in Verbindung mit Art. 6 BayBO wird in Aussicht gestellt, da das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig ist. Durch die hier festgesetzte Baulinie muss das Vorhaben unmittelbar an der Grundstücksgrenze gebaut werden. Das Vorhaben weicht nur in geringem Umfang von der Baulinie zurück und löst dadurch formal Abstandsflächen aus. Durch das zurückversetzte Terrassengeschoss werden ebenfalls Abstandsflächen ausgelöst. Die Nichteinhaltung der Abstandsfläche führt nicht zu einer Verschlechterung, sondern zu einer Verbesserung der Belichtung, Belüftung und Besonnung. Die Abweichung wird daher in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens in Aussicht gestellt.“

14
Mit Schriftsatz vom 27. September 2022 hat die Klägerin Klage erhoben und beantragte zunächst den Vorbescheid der Beklagten vom … August 2022 insgesamt aufzuheben. In der mündlichen Verhandlung vom 8. Juli 2024 beschränkte sie die Klage auf die Aufhebung der Antworten des Vorbescheids zu Fragen 1.8 und 2.8 und nahm die Klage im Übrigen zurück. Die Klägerin beantragt zuletzt sinngemäß:

15
Der Bescheid der Beklagten vom … August 2022 wird hinsichtlich der Beantwortung der Fragen 1.8 und 2.8 aufgehoben.

16
Zur Begründung führte die Klägerin aus, dass der Vorbescheid diese in ihren Rechten als Nachbarin verletze. Bei der Entscheidung über die Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften seien in der Abwägung grob falsche Flächenmaße zugrunde gelegt worden. In der Variante 1 sei eine Unterschreitung von 23 m² und Variante 2 eine Unterschreitung von 18 m² angenommen worden. Tatsächlich würden die Abstandsflächen bei Variante 1 um 172,63 m² und bei Variante 2 um 123,99 m² unterschritten. Die Belichtung des klägerischen Grundstücks werde massiv und unzumutbar beeinträchtigt. Der Lichteinfallswinkel übersteige 45°. Der Vorbescheid verletze darüber hinaus das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme, da die Ostwand des geplanten 10-geschossigen Baukörpers mit einer Wandhöhe von 30 m im Verhältnis zu dem genau gegenüberliegenden Gebäude der Klägerin mit einer Wandhöhe von 18 m eine massive abriegelnde und erdrückende Wirkung habe.

17
Die Beklagte beantragt,

18
die Klage abzuweisen.

19
Die Abweichung hinsichtlich der Abstandsflächenvorschriften sei mit nachbarlichen Belangen vereinbar. Das klägerische Grundstück liege in einem dicht bebauten innerstädtischen Bereich, in dem die vollen Abstandsflächen nur von wenigen Vorhaben eingehalten würden. Ein Verschattungseffekt als typische Folge in solchen innerstädtischen Lagen sei deshalb hinzunehmen. Durch den Rücksprung des obersten Geschosses werde Rücksicht auf die Nachbarbelange genommen. Auch ohne Rücksprung des obersten Geschosses würden die Abstandsflächen lediglich in geringem Umfang auf dem Bereich des klägerischen Gebäudes fallen. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot liege ebenfalls nicht vor. Die Fragen zum Stellplatzrecht könnten drittschützende Rechte nicht beeinträchtigen. Aus den Plänen ergebe sich, dass jeweils die erforderlichen Abweichungen erteilt worden seien.

20
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Augenschein am 8. Juli 2024. Die hierbei getroffenen Feststellungen ergeben sich aus dem Protokoll, auf das insoweit verwiesen wird. Zum weiteren Vorbringen der Parteien und den übrigen Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten sowie die Gerichtsakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

21
1. Soweit die Klage mit Ausnahme der Antworten zu den Fragen 1.8 und 2.8 zurückgenommen wurde, war das Verfahren gemäß § 92 Abs. 3 VwGO einzustellen. Da die Klage nur teilweise zurückgenommen wurde, war kein gesonderter Einstellungsbeschluss zu erlassen. Vielmehr konnte die Entscheidung über die Verfahrenseinstellung gemäß § 92 Abs. 3 Satz 1 VwGO und die Kostentragung gemäß § 155 Abs. 2 VwGO zusammen mit der Sachentscheidung über den nicht zurückgenommenen Teil der Klage im Urteil getroffen werden (vgl. BVerwG, U.v. 6.2.1963 – V C 24/61 – NJW 1963, 923).

22
2. Die zulässige Klage hat, soweit sie aufrechterhalten wurde, in der Sache Erfolg.

23
Der Vorbescheid vom … August 2022 ist hinsichtlich der Beantwortung der Fragen 1.8 und 2.8 rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

24
Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit auf der Verletzung von Normen beruht, die die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren und zumindest auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVGH, B.v. 21.7.2020 – 2 ZB 17.1309 – juris Rn. 4). Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung 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 Bescheid drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch vermitteln, verletzt werden.

25
2.1 Die Beantwortung der Fragen 1.8 und 2.8 verletzt die Klägerin in ihren Rechten, da sie in nachbarrechtlich relevanter Weise unbestimmt ist.

26
Ein Nachbar hat zwar keinen materiellen Anspruch darauf, dass dem Bauherrn nur inhaltlich hinreichend bestimmte Baugenehmigungen bzw. Vorbescheide erteilt werden. Nachbarrechte können aber dann verletzt sein, wenn infolge der Unbestimmtheit einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids Gegenstand und Umfang der Baugenehmigung oder des Vorbescheids nicht eindeutig festgestellt werden können und deshalb nicht ausgeschlossen werden kann, dass das genehmigte Vorhaben gegen nachbarschützendes Recht verstößt (vgl. BayVGH, U.v. 20.5.1996 – 2 B 94.1513 – BayVBl. 1997, 405 f.; B.v. 5.12.2001 – 26 ZB 01.1775 – juris Rn. 11 m.w.N.; B.v. 25.7.2019 – 1 CS 19.821 – juris Rn. 14; VGH BW, B.v. 23.11.2017 – 3 S 1933/17 – juris Rn. 8). Wie weit das nachbarrechtliche Bestimmtheitserfordernis im Einzelnen reicht, beurteilt sich dabei nach dem jeweils anzuwendenden materiellen Recht (vgl. BVerwG, B.v. 15.11.2007 – 4 B 52.07 – juris Rn. 6; OVG NW, U.v. 6.6.2014 – 2 A 2757/12 – juris Rn. 73; OVG SH, B.v. 11.8.2014 – 1 MB 18.14 – juris Rn. 9; NdsOVG, B.v. 26.1.2012 – 1 ME 226/11 – juris Rn. 22).

27
Die Beantwortung der Fragen 1.8 und 2.8 im streitgegenständlichen Vorbescheid ist unbestimmt, da nicht feststellbar ist, in welchem Umfang eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften erteilt werden soll. Schon die Fragestellung im Vorbescheidsantrag lässt nicht erkennen, in welchem Umfang eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften beantragt ist. Sowohl in Frage 1.8 als auch in Frage 2.8 wird zunächst festgestellt, dass die „Mindestabstandsfläche zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 722/1“ um 23 m² (Variante 1) bzw. 18 m² (Variante 2) unterschritten werde. Es läge deshalb nahe, die genau bezifferten Flächen als Gegenstand der beantragten Abweichung anzusehen. Zugleich wird aber bei beiden Varianten im zweiten Satz jeweils danach gefragt, ob „für das Bauvorhaben eine Abweichung von Art. 6 BayBO wegen der Nichteinhaltung von Abstandsflächen zum Grundstück Fl.Nr. 722/1 in Aussicht gestellt“ werde. Diese Formulierung könnte die Annahme nahelegen, dass die Abweichung für die tatsächlich erforderlichen Abstandsflächen beantragt wird. Beide Interpretationen der schriftlich formulierten Frage wären bei der isolierten Betrachtung derselben denkbar.

28

Eine Klärung des beantragten Umfangs der Abweichungen ist auch bei der gebotenen Heranziehung der dem Vorbescheidsantrag beigegebenen Pläne nicht möglich. Bei der Darstellung der Abstandsfläche zum Klägergrundstück hin wird in den Abstandsflächenplänen schon nicht deutlich, ob die Antragstellerin von einem zutreffenden Grenzverlauf der Westgrenze des Klägergrundstücks ausgegangen ist. Wie in der Fragestellung wird in der Darstellung im Abstandsflächenplan jeweils nur die Fläche hervorgehoben, die auf das Gebäude der Klägerin fällt. Nur dieser Bereich wird im Plan schraffiert dargestellt und nur diese Fläche ist in der schriftlichen Frage beziffert („23 m²“ bzw. „18 m²“). Nachdem zum Klägergrundstück auch der westlich an die Gebäudeaußenwand anschließende Vorgartenbereich mit einer Tiefe von ca. 5 m bis zur Grenze der D* … Straße gehört, erschließt sich nicht, weshalb als Abweichungsfläche nur der Bereich des Gebäudes der Klägerin dargestellt wird. Dies legt nahe, dass irrtümlich von einer Grundstücksgrenze entlang der westlichen Gebäudeaußenwand des Klägeranwesens ausgegangen wurde. Selbst wenn dies nicht der Fall wäre, werden die auf dem Klägergrundstück liegenden Abstandsflächen im Vorbescheidsantrag nicht zutreffend dargestellt.

29
Die Erwähnung des Flächenmaßes in der schriftlichen Frage und die Darstellung in den Plänen lässt sich nicht mit der Auslegung der Frage nach ihrem Sinn in Einklang bringen. Nach ihrem Sinn und Zweck wäre anzunehmen, dass mit der Frage nach der Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften die tatsächlich durch ein Vorhaben ausgelösten und auf ein Nachbargrundstück fallenden Abstandsflächen Inhalt der Abweichung sein sollen. Im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens wäre diese Auslegung hier indes nur dann möglich, wenn die Berechnung der Abstandsflächen anhand der Plandarstellung möglich ist. Das ist hier angesichts der rein schematischen Darstellung des Baukörpers, ohne Angabe der Geländeoberfläche und genaue Bemaßung sowie Darstellung der Außenwände, nicht möglich. Deshalb ist es auch nicht ungewöhnlich, dass zur Abklärung der Möglichkeit einer Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften im Stadium des Vorbescheids nach einer konkreten Fläche gefragt wird, die von eigenen Abstandsflächen in Anspruch genommen wird. Diesen Weg scheint der streitgegenständliche Vorbescheidsantrag zu beschreiten. Es wird indes nicht klar, ob sich der Antrag auf die zahlenmäßig genannte Fläche oder eine andere Fläche beziehen soll.

30
Hinzu kommt, dass neben der auf das Klägergrundstück fallenden Abstandsfläche auch eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften für die über die Straßenmitte hinausgehende Abstandsfläche erforderlich wäre (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO). In der Fragestellung und den Plänen fehlt jeder Anhaltspunkt, ob eine diesbezügliche Abweichung Gegenstand der Vorbescheidsfrage sein soll.

31
Die unbestimmte und widersprüchliche Fragestellung wird durch die Antwort der Beklagten im streitgegenständlichen Bescheid auch nicht aufgelöst. In der Antwort wird lediglich ausgeführt, dass „die Abweichung wegen Nichteinhaltung der Abstandsfläche“ in Aussicht gestellt werde. Damit nimmt die Antwort lediglich Bezug auf die Frage, ohne klarzustellen, welcher Umfang der Abweichung gemeint sein soll.

32
Damit ist es nicht möglich, die durch den Vorbescheid ausgelöste Bindungswirkung hinsichtlich der Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften zu bestimmen. Es bleibt unklar, über welche Frage im Vorbescheid bereits vorab entschieden wurde, mithin welche Abstandsflächen im Baugenehmigungsverfahren nicht erneut beurteilt werden müssen.

33
Aufgrund dieser Unbestimmtheit kann nicht abschließend beurteilt werden, inwiefern die unzweifelhaft nachbarschützenden Vorschriften des Abstandsflächenrechts von der Antwort zu den Fragen 1.8 und 2.8 betroffen sind. Nachdem somit nicht geprüft werden kann, in welchem Umfang die Klägerin durch die Abweichung betroffen ist, kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass sie durch die Beantwortung der Fragen 1.8 und 2.8 in ihren Nachbarrechten verletzt ist. Es handelt sich somit um eine nachbarrechtliche relevante Unbestimmtheit die zur Verletzung der Nachbarrechte der Klägerin führt.

34
2.2 Selbst wenn man mit der von der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vertretenen Auffassung davon ausgehen würde, dass mit der Beantwortung der Fragen 1.8 und 2.8 sämtliche erforderlichen

Abweichungen von den Abstandsflächen erteilt worden sind, wäre eine solche Entscheidung als ermessensfehlerhaft aufzuheben.

35
Eine umfassend erteilte Abweichung gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO von Art. 6 BayBO würde unter einem Ermessensdefizit leiden, da die für die Entscheidung erforderlichen Umstände offensichtlich nicht ermittelt wurden bzw. bekannt waren. Sowohl die Fragestellung als auch die Darstellung in den Abstandsflächenplänen unterstellt, dass die Klägerin nur mit einer geringen Fläche von der Abstandsflächenabweichung betroffen wäre (23 m² bzw 18 m²). Auch die bei einer umfassenden Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften mit umfasste Abweichung hinsichtlich der Überschreitung der Straßenmitte wird weder in den Plänen noch in der Fragestellung deutlich. Beide Gesichtspunkte haben in der Bescheidsbegründung auch keinen Niederschlag gefunden. Es ist daher davon auszugehen, dass der Beklagten, selbst wenn sie eine Abweichung für die gesamten erforderlichen Abstandsflächen hätte erteilen wollen, nicht bewusst war, in welchem Umfang dadurch in nachbarliche Rechte eingegriffen wird. Angesichts dessen wäre die erforderliche Ermessensausübung fehlerhaft.

36
3. Die Kostenentscheidung folgt für den zurückgenommenen Teil aus § 155 Abs. 2 VwGO, im Übrigen aus § 155 Abs. 1 VwGO.

37
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergeht gemäß § 167 VwGO in Verbindung mit §§ 708 ff. ZPO.