VG München, Urteil v. 21.03.2024 – M 11 K 20.4955

Titel:

Erfolglose Klage auf Erteilung einer nachträglichen Baugenehmigung für die Errichtung eines Wintergartens an einem Reihenmittelhaus

Normenketten:

BayBO Art. 6 Abs. 6, Art. 63
VwGO § 113 Abs. 1, Abs. 5 S. 1, § 124, § 124a Abs. 4

Leitsatz:

Die Klägerin kann sich nicht auf die Ausnahmevorschriften des Art. 6 Abs. 6 S. 1 Nr. 2 und 3 BayBO berufen. Denn der streitgegenständliche Wintergarten stellt keinen untergeordneten Vorbau im Sinne der Vorschrift dar. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baugenehmigung, Anbau eines Wintergartens an ein Reihenmittelhaus, Auslegung des Begriffs „Vorbau“ i.S.d. Art. 6 Abs. 6 BayBO, Regelungsgehalt des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO, Erforderlichkeit der Einhaltung seitlicher Abstandsflächen durch einen im Sinne der Doppelhaus-Rechtsprechung „verträglichen“ Anbau bejaht, wenn dieser die Abmessungen des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO überschreitet, Anbau, Beseitigungsanordnung, Abstandsflächen, Bebauungsplan, Doppelhaus-Rechtsprechung, Einzelfallzulassung, Unterordnung, Wintergarten

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 der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt die Erteilung einer nachträglichen Baugenehmigung für die Errichtung eines Wintergartens an ihr Reihenmittelhaus (** Sch. … 20) auf dem Grundstück Fl.Nr. …18 der Gemarkung … (Vorhabengrundstück).

2
Das im Eigentum der Klägerin stehende Vorhabengrundstück ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut, das zu einer aus drei Reihenhäusern bestehenden Hausgruppe der Kubatur E + I + D gehört. Nördlich grenzt das Grundstück Fl.Nr. …17 (** Sch. … 22) an, südlich das Grundstück Fl.Nr. …19 (** Sch. … 18). Die Hausgruppe liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „… …“ aus dem Jahre 1985, i.d.F. der 1. Änderung aus dem Jahre 2004, welcher durch Baugrenzen und Baulinien ein Baufenster entlang des Gebäudekörpers der Häusergruppe festsetzt. Nach Ziff. 4.3.2 der textlichen Festsetzungen im Abschnitt „4.3 Abstandsflächen“ sind Wintergärten in kleinteiliger Holzkonstruktion zulässig, soweit sie nicht mehr als 1 m die Baugrenzen überschreiten und nicht breiter als 2,5 m sind. Während das nördliche Reiheneckhaus (** Sch* … 22) und das klägerische Reihenmittelhaus profilgleich aneinandergebaut sind, ist das südliche Reiheneckhaus (** Sch* … 18) – entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans – um ca. 2,20 m nach Westen versetzt. Auf der dem Garten zugewandten Ostseite der Reihenhäuser verläuft im Obergeschoss jeweils ein überdeckter Balkon. Eine gemeindliche Abstandsflächensatzung besteht nicht.

3
Im Jahr 2012 erteilte die Gemeinde der Klägerin eine isolierte Befreiung von den festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung einer Terrassenüberdachung an der Ostseite ihres Reihenmittelhauses. In der Folge stellte das Landratsamt Starnberg (im Folgenden: Landratsamt) im Rahmen einer Baukontrolle im Jahr

2015 die Errichtung eines Wintergartens an der Ostseite des klägerischen Anwesens fest und hörte die Klägerin zum Erlass einer Beseitigungsanordnung an.

4
Unter dem 24. Juni 2020 stellte die Klägerin einen Bauantrag für die Errichtung eines Kalt-Wintergartens in einer Glas-Aluminium-Konstruktion. Ausweislich der Eingabeplanung soll der ca. 22,21 qm große Wintergarten mit ca. 7,99 m fast die gesamte Breite des Reihenmittelhauses einnehmen. Der insgesamt ca. 2,78 m tiefe Wintergarten liegt zu ca. 1,21 m unterhalb des bestehenden Balkons, ragt also mit ca. 1,57 m über diesen hinaus. Das Pultdach des Wintergartens setzt mit seiner ca. 2,70 m hohen Oberkante an der Unterseite des bestehenden Balkons an und fällt von dort nach Osten ab. Auf der Ostseite des Wintergartens beträgt die Wandhöhe 2,07 m. Nach den eingereichten Plänen beträgt der Grenzabstand des Wintergartens zur Fl.Nr. …19 ca. 63 cm und zur Fl.Nr. …17 ca. 1,17 m.

5
Der Bauausschuss der Gemeinde Tutzing erteilte zu dem Vorhaben am 21. Juli 2020 das gemeindliche Einvernehmen.

6
Mit Bescheid vom 28. September 2020, der Klägerin zugestellt am 1. Oktober 2020, lehnte das Landratsamt den Bauantrag ab. Das Vorhaben widerspreche den Festsetzungen des Bebauungsplans, da der Wintergarten auf der gesamten Breite von 7,99 m um etwa 1,75 m außerhalb der östlichen Baugrenze liege. Auch wenn die bestehende Überschreitung durch den Balkon zu Gunsten der Klägerin nicht einbezogen werde, komme es zu einer Überschreitung von ca. 1,57 m. Diese Überschreitung sei nicht mehr vertretbar und auch nicht unter Zulassung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig. Die Grundzüge der Planung würden verletzt. Der Bebauungsplan sehe auf den Grundstücken Fl.Nrn. …18 und …17 eine einheitliche, durchgehende Baugrenze vor. Hinsichtlich des Grundstücks Fl.Nr. …19 springe die Baugrenze in westlicher Richtung zurück. Dieser Rücksprung belaste den südlichen Grundstückseigentümer bereits durch eine einseitige Grenzbebauung von ca. 2,20 m, inklusive Balkon im Obergeschoss sogar um etwa 3,40 m. Mit dem beantragten Wintergarten erhöhe sich die einseitige Grenzbebauung auf bis zu 4,90 m. Insgesamt sei durch die Gemeinde eine bewusst gewählte, städtebauliche Bebauungsform vorgesehen worden, die im gesamten Bebauungsplangebiet eingehalten werde. Eine weitere Überschreitung der Baugrenze sei auch aus nachbarlich-städtebaulicher Sicht nicht mit dem Planungsziel vereinbar. Unabhängig davon wäre es auch mit den konkreten nachbarlichen Interessen im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB nicht vereinbar, den Grundstückseigentümer der Fl.Nr. …19 durch weitere Grenzbebauung zu belasten. Weiterhin würden bauordnungsrechtliche Vorschriften nicht eingehalten. Aufgrund des beantragten Wintergartens und der damit einhergehenden einseitigen Überschreitungen der Baugrenze sowie der einseitigen Grenzbebauung von bis zu 4,90 m würden Abstandsflächen nach Süden anfallen. Ein Fall des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO liege nicht vor, da planungsrechtlich weder an die Grundstücksgrenze gebaut werden müsse noch dürfe. Zudem liege aufgrund des Versatzes von bis zu 4,90 m kein in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergebautes Gebäude vor, welches das Abstandsgebot an der gemeinsamen Grundstücksgrenze überwinden könne. Die notwendigen Mindestabstandsflächen könnten auf dem Baugrundstück selbst nicht eingehalten werden, noch dürften sie sich auf das Nachbargrundstück erstrecken. Eine Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 63 BayBO könne nicht in Aussicht gestellt werden. Damit verstoße der Wintergarten gegen Art. 6 BayBO.

7
Zuvor hatte die Klagepartei nach entsprechendem Hinweis des Landratsamts im Rahmen der Anhörung unter dem 25. August 2020 bei der Gemeinde eine isolierte Befreiung von den Baugrenzenfestsetzungen des Bebauungsplans zum „Einbau von Schiebewänden an einer bestehenden Terrassenüberdachung“ beantragt, zu dem der Bauausschuss der Gemeinde am 29. September 2021 das gemeindliche Einvernehmen erteilte. Die entsprechenden Antragsunterlagen gingen beim Landratsamt zusammen mit der Stellungnahme der Gemeinde am 8. Oktober 2021 (nach Bescheidserlass) ein.

8
Die Klägerin hat am 5. Oktober 2020 durch ihren Bevollmächtigten Klage gegen den Bescheid vom 28. September 2020 erhoben. Sie beantragt,

I.

9
Der Bescheid des Beklagten (Landratsamt Starnberg) vom 28. September 2020, zugestellt am 1. Oktober 2020, Az. … …, wird aufgehoben.

II.

10
Der Beklagte wird verurteilt, der Klägerin antragsgemäß eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Kaltwintergartens auf der Fl.Nr. …18, Gemarkung und Gemeinde Tutzing, zu erteilen.

III.

11
Hilfsweise: Der Beklagte wird verurteilt, die Klägerin erneut unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu verbescheiden.

12
IV.

Die Zuziehung eines Rechtsanwalts im Verwaltungsvorverfahren wird für notwendig erklärt.

13
Zur Begründung wurde mit Schriftsatz vom 30. September 2021 im Wesentlichen vorgetragen, dass in Bezug auf die vorliegende Baugrenzenüberschreitung eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB möglich und im Hinblick auf das gemeindliche Einvernehmen die einzige rechtsfehlerfreie Ermessensentscheidung sei. Die bewusst gewählte städtebauliche Bebauungsform werde im Gegensatz zu den Ausführungen des angefochtenen Bescheids nicht gestört. Im Übrigen handele es sich bei den weiteren Ausführungen um formelhafte Wendungen, die nicht auf den konkreten Fall eingingen. Der streitgegenständliche Wintergarten sei längst errichtet. Auf der nördlichen Seite habe es früher bei einem Vorläufer der Angelegenheit eine Unterschrift der Nachbarin gegeben, die auch jetzt nichts einzuwenden habe, da sie selbst keine Genehmigung für ihren Wintergarten und ihr Gartenhaus habe. Auf der südlichen Seite sei der Grenzabstand zum Nachbarn 60 cm, wobei zwischen beiden Anwesen eine Mauer bestehe, die ca. 10 cm auf dem Grundstück der Klägerin liege; auf Seiten des Nachbarn sei im Bereich der Mauer eine 2 m hohe Bretterwand errichtet. In unmittelbarer Umgebung würden sich viele Bauwerke finden, die über die Baulinien hinaus gebaut worden seien, insbesondere Gartenhäuser und Wintergärten. Weiter wurde vorgetragen, dass die Kammer in einem annähernd identischen Fall (M 11 K 17.5349) zugunsten der dortigen Kläger entschieden habe.

14
Der Beklagte beantragt,

15
die Klage abzuweisen.

16
Hierzu wurden mit Schriftsatz des Landratsamts vom 8. November 2011 im Wesentlichen die Ausführungen des streitgegenständlichen Bescheids wiederholt und vertieft. Insbesondere wurde wiederholt, dass der Versatz im Osten der Hausgruppe erhöht werde, was den Eindruck eines einseitigen, nicht mehr wechselseitigen Grenzanbaus vermittele. Der Bebauungsplan habe durch die Festlegung der Baulinien und Baugrenze, die einen noch angemessenen Versatz aufweisen würden, dem Erfordernis einer Auflockerung und den Interessen der Grundstücksnachbarn auf Privatsphäre ausreichend Rechnung getragen. Da der Wintergarten bereits bauplanungsrechtlich unzulässig sei, könne die Anwendbarkeit des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO sowie des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO dahingestellt bleiben.

17
Der Klägerbevollmächtigte nahm hierauf mit Schriftsatz vom 23. Dezember 2021 erneut Stellung.

18
Die Kammer hat am 21. März 2021 Beweis über die örtlichen Verhältnisse durch Einnahme eines Augenscheins erhoben und anschließend die mündliche Verhandlung durchgeführt. Wegen der beim

Augenschein getroffenen Feststellungen und des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Augenscheins- und Sitzungsniederschrift verwiesen.

19
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

20
Die zulässige Klage hat keinen Erfolg.

21
Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung und auch nicht darauf, dass der Beklagte – wie hilfsweise beantragt – erneut unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts über ihren Antrag entscheidet. Die Ablehnung des Antrags ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 und Abs. 5 Satz 1 VwGO). Maßgeblich ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung (vgl. Schübel-Pfister in Eyermann, 16. Aufl. 2022, VwGO § 113 Rn. 57).

22
Dahinstehen kann, ob der Bebauungsplan wirksam ist und die Klägerin Anspruch auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hätte. Denn das Vorhaben kann bereits wegen Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nicht zugelassen werden.

23
Das Vorhaben hält die gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 und Abs. 5 Satz 1 BayBO erforderliche Mindestabstandsfläche von 3 m zum südlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. …19 nicht ein. Dahinstehen kann daher, ob ein Abstandsflächenverstoß (auch) in Bezug auf das nördlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. …17 vorliegt, wo sich vor der Ostfassade des Gebäudes eine – in der Größe mit dem streitgegenständlichen Wintergarten durchaus vergleichbare – Terrassenüberdachung befindet.

24
1. Ausweislich der eingereichten Eingabepläne beträgt der Grenzabstand des Wintergartens zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Fl.Nr. …19 lediglich 63 cm, sodass die gesetzliche Mindestabstandsfläche von 3 m deutlich nicht eingehalten wird.

25
2. Die Einhaltung von Abstandsflächen ist vorliegend auch nicht nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO entbehrlich, wonach Abstandsflächen nicht erforderlich sind vor Außenwänden, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder darf.

26
2.1 Die Wirksamkeit des Bebauungsplans unterstellt, entspricht der streitgegenständliche Wintergarten zunächst nicht dessen Festsetzungen, da er in seiner Gestaltung und seinen Abmessungen deutlich von den Vorgaben der Ziff. 4.3.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans i.V.m. der zeichnerischen Festsetzung der gartenseitigen Baugrenze abweicht. Ziff. 4.3.2 des Bebauungsplans lässt dabei den Anbau von Wintergärten unter Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ausweislich der Überschrift des Abschnitts 4.3 gerade auch in Hinblick auf das Abstandsflächenrecht nur unter den dort genannten Voraussetzungen zu.

27
2.2 Ebenso ist im Falle einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans nicht erkennbar, dass aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten an die Grenze gebaut werden müsste oder dürfte.

28
2.2.1 Nach seinem Wortlaut gilt Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO nur für Außenwände, die unmittelbar an der Grundstücksgrenze stehen. Ein Errichten von Außenwänden mit nur vermindertem Grenzabstand – wie bei

dem streitgegenständlichen Wintergarten- ist von dieser Regelung damit bereits nicht umfasst (vgl. BayVGH, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Rn. 23; Kraus in Busse/Kraus, BayBO, 153. EL Januar 2024, BayBO Art. 6 Rn. 70 und 436).

29
2.2.2 Nichts anderes ergibt sich – auch in Zusammenschau mit dem neugefassten Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO (dazu ausführlich unter Ziff. 3.2) – daraus, dass es sich um einen Anbau an ein Hauptgebäude handelt, das als solches bauplanungsrechtlich grenzständig zu errichten war und damit der Regelung des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO unterfällt.

30
Bei Anbauten an Hausgruppen ist zunächst zu beachten, dass sich unter Anwendung der auch auf Reihenhausgruppen übertragbaren Grundsätze der sog. Doppelhaus-Rechtsprechung (vgl. dazu etwa: BVerwG, U.v. 24.2.2000 – 4 C 12.98; B.v. 14.9.2015 – 4 B 16/15; U.v. 19.3.2015 – 4 C 12.14 – jew juris) zusätzliche bauplanungsrechtliche Anforderungen unter dem Gesichtspunkt der wechselseitigen Verträglichkeit der Anbauten ergeben können. Ein Doppelhaus bzw. eine Hausgruppe im Sinne dieser Rechtsprechung liegt nur vor, wenn die jeweiligen Doppel-/ Reihenhaus-Anwesen in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergebaut werden. Ob ein Anbau dabei die bisherige bauliche Einheit zweier Doppelhaushälften bzw. einer Haugruppe aufhebt, hängt von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab.

31
Entgegen der Auffassung des Landratsamts konnte die Kammer allerdings nach dem Eindruck des Augenscheins nicht feststellen, dass die gegenständliche Reihenhausanlage durch den Anbau des Wintergartens in ihrem Grundcharakter verändert bzw. das nachbarschaftliche Austauschverhältnis im Sinne der o.g. Doppelhaus-Rechtsprechung in Frage gestellt würde. Ungeachtet des Umstands, dass die vorliegende Hausgruppe der Kubatur E + I + D nicht durchgehend profilgleich angelegt ist, sondern im südlichen Bereich einen deutlichen Versatz aufweist, verfügen alle drei Reihenhäuser bereits über (überdeckte) Balkonanbauten auf der Ostseite. Der erdgeschossige Wintergarten befindet sich dabei zu einem wesentlichen Teil unterhalb des bestehenden Balkons.

32
Obwohl sich der streitgegenständliche Wintergarten demnach als durchaus „verträglich“ im Sinne der o.g. Doppelhaus-Rechtsprechung darstellt, folgt hieraus allerdings nicht automatisch, dass solche Anbauten bauordnungsrechtlich keine seitlichen Abstandsflächen einzuhalten bräuchten. Letztlich ergibt sich dies auch im Umkehrschluss zur Regelung des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO, deren Wortlaut einschränkend auszulegen ist (dazu ausführlich nachfolgend: Ziff. 3.2).

33
Der für die Kammer zuständige 1. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (U.v. 27.6.1995 – 1 B 93.991 – BeckRS 1995, 13713) hat in Bezug auf eine nahezu identische Fallkonstellation (Wintergartenanbau an ein Reihenmittelhaus unterhalb eines gartenseitigen Balkons) bereits ausdrücklich bestätigt, dass ein solcher Anbau die erforderlichen Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten hat, weil die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO a.F. (= Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO n.F.) insofern nicht gegeben seien. In diese Richtung lässt sich auch die zu Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO a.F. ergangene Entscheidung des Großen Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (B.v. 21. Mai 1990 – Gr S 2/1989 – juris Rn. 25) interpretieren: „[…] Folglich sind im Inneren eines nach [Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO a.F.] als Einheit zu behandelnden Gebäudekomplexes keine Außenwände im Sinne des Satzes 2 vorhanden. Deshalb stellen z.B. die seitlichen Abschlußwände eines Reihenmittelhauses insoweit keine Außenwände im Sinne dieser Vorschrift dar, als sie profilgleich aneinandergefügt sind. Dagegen gilt Satz 2 für solche Teile der Abschlußwände zwischen aneinandergebauten Gebäuden, die horizontal oder vertikal versetzt sind und dadurch nach außen in Erscheinung treten. Schon für diese Fälle behält Satz 2 einen hinlänglichen Anwendungsbereich.“

34
3. Die Klägerin kann sich ferner nicht auf die Ausnahmevorschriften des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 und 3 BayBO berufen. Denn der streitgegenständliche Wintergarten stellt insoweit keinen untergeordneten Vorbau im Sinne der Vorschrift dar.

35
3.1 Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO, wonach untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker bei der Bemessung der Abstandsflächen unter den in den Buchst. a) bis c) genannten Voraussetzungen kraft Gesetzes außer Betracht bleiben, scheidet vorliegend schon deshalb aus, weil der streitgegenständliche Wintergarten mit einer Breite von knapp 8 m und einer Tiefe von 2,78 m bzw. 1,57 m (sofern lediglich der über den Balkon hinausragende Teil berücksichtigt wird) die dort genannten Maßvorgaben überschreitet.

36
3.2 Ebenso ist der durch die BayBO-Novelle 2021 mit Wirkung zum 1. Februar 2021 neugefasste Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO nicht einschlägig, wonach bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben.

37
Denn eine systematische und am Gesetzeszweck orientierte Auslegung unter Berücksichtigung der Gesetzeshistorie ergibt, dass die Vorschrift nicht dahingehend zu verstehen ist, dass damit sämtliche Vorbauten an Hausgruppen kraft Gesetzes keine seitlichen Abstandsflächen mehr einzuhalten bräuchten.

38
Bereits der Gesetzesbegründung (LT-Drs. 18/8547, S. 15) zur Neuregelung des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO lässt sich entnehmen, dass die Vorschrift lediglich auf solche Vorbauten und Dachaufbauten abzielt, die „für sich genommen an der Grundstückgrenze zulässig wären“, mit anderen Worten im Falle eines Grenzanbaus dem Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO unterfallen würden. Eine grundlegende inhaltliche Neuausrichtung der gesetzlichen Ausnahmetatbestände des Art. 6 Abs. 6 BayBO lässt sich der Gesetzesbegründung damit nicht entnehmen, was auch eine systematische und am Gesetzeszweck orientierte Auslegung unter Berücksichtigung der Gesetzeshistorie bestätigt:

39
(1) Das Abstandsflächenrecht dient verschiedenen, insbesondere auch nachbarrelevanten Schutzzielen. Neben einer ausreichenden Belichtung und Belüftung wird insbesondere auch der Schutz des sozialen Wohnfriedens (sog. Sozialabstand) und die Sicherung von Freiflächen für notwendige Nebenanlagen bezweckt. Daneben haben die einzuhaltenden Abstandsflächen Bedeutung für den Brandschutz (vgl. dazu insgesamt Kühner/Kraus in Busse/Kraus, Art.6, Rn. 4). Die Festlegung der einzuhaltenden Abstandsflächen beruht dabei auf einer gesetzgeberischen Interessenbewertung und nicht auf naturwissenschaftlichen Grundsätzen (vgl. Dhom/Simon in Busse/Kraus, Art. 63, Rn. 43).

40
(2) Gesetzessystematisch enthält Art. 6 Abs. 6 BayBO einen Katalog von Ausnahmetatbeständen von der grundsätzlich bestehenden Abstandsflächenpflicht (vgl. Kraus, in Busse/Kraus, Art. 6, Rn. 31 und 406). Der Begriff des „Vorbaus“ wird in Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO nicht definiert, kann jedoch bereits aufgrund des engen Sachzusammenhangs und des systematischen Regelungskontextes nicht anders zu verstehen sein als in Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO. Die Formulierung des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO („Vorbauten wie …“) macht dabei deutlich, dass es sich bei Erkern und Balkonen lediglich um eine beispielhafte Aufzählung handelt. Der streitgegenständliche Wintergarten stellt dabei weder einen „Balkon“ noch einen „Erker“ dar, da Balkone oder Erker nicht im Erdgeschoss vom Boden aufsteigen (vgl. zu den Begrifflichkeiten etwa Kraus in Busse/Kraus, Art. 6, Rn. 416 f.).

41
Alle von Art. 6 Abs. 6 BayBO erfassten Bauteile und Vorbauten sind dabei bereits kraft Gesetzes nicht abstandsflächenrelevant. Trotz Nichteinhaltung der regulären Abstandflächen bedarf es in den dort genannten (Ausnahme-)Fällen insoweit von vornherein keiner Einzelfallprüfung im Wege einer Abweichungsentscheidung nach Art. 63 BayBO. Gerade auch vor diesem Hintergrund erscheint es nachvollziehbar, dass alle von Art. 6 Abs. 6 BayBO erfassten Bauteile, Vorbauten und Dachaufbauten nach h.M. „untergeordnet“ sein müssen, auch wenn dies in der aktuellen Gesetzesfassung ausdrücklich nur noch in Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO angesprochen wird (vgl. Kraus, a.a.O., Rn. 407; Laser in Schwarzer/König, 5. Aufl. 2022, BayBO, Art. 6 Rn. 80). Für die Beurteilung der Unterordnung gilt, dass der jeweilige Vorbau quantitativ und funktional in Bezug auf die zugehörige Außenwand untergeordnet sein muss (vgl. Kraus, a.a.O., Rn. 419 m.w.N. zur Rspr).

42
(3) Auch die Gesetzeshistorie zeigt, dass der Gesetzgeber bei der Schaffung des Ausnahmetatbestands bzw. seiner Vorgängerregelungen davon ausging, dass nur „untergeordnete“ Bauteile und Vorbauten kraft Gesetzes privilegiert sein sollen.

43
(aa) Die Vorgängerregelung des Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung enthielt insoweit folgende Formulierung:

44
„Vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Erker und Balkone bleiben außer Betracht, wenn sie im Verhältnis zu der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,5 m hervortreten und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.“

45
(bb) Die zum 1. Januar 2008 in Kraft getretene Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO-Novelle 2008) verfolgte das Ziel, diese Regelung präziser und rechtssicherer zu fassen (vgl. LT-Drs. 15/7161, S. 44). Mit der damaligen Neuregelung in Art. 6 Abs. 8 BayBO Nrn. 1 und 2 (a.F.) erhielt der Ausnahmetatbestand folgende, im Wesentlichen auch dem aktuellen Recht entsprechende Fassung in Bezug auf Bauteile und Vorbauten:

46
„Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

47
1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,

48
2. Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie

49
a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand, höchstens jedoch 5 m, in Anspruch nehmen,

50
b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und

51
c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.“

52
Anstelle des zuvor enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffs „untergeordnet“ wurden demnach im Interesse eines rechtssicheren Vollzugs (weitere) konkrete Maßangaben in den Ausnahmetatbestand aufgenommen (vgl. Jäde, Aktuelle Fragen des bayerischen Bauordnungsrechts, BayVBl. 2009, S. 709 ff., 716). Eine weitergehende inhaltliche Rechtsänderung war hiermit nicht bezweckt (vgl. LT-Drs. 15/7161, S. 43). In Bezug auf die Regelung unter Buchst. c) wurde in der Gesetzesbegründung dabei klargestellt, dass deshalb auf die dem jeweiligen Vorbau gegenüberliegenden Nachbargrenzen abgestellt worden sei, weil die seitlichen Nachbargrenzen – unter Einhaltung der festgelegten Maßangaben – mit Blick auf die o.g. abstandsflächenrechtlichen Schutzziele vernachlässigbar seien (vgl. LT-Drs. 15/7161, S. 44).

53
(cc) Durch das (erneute) Einfügen des Wortes „untergeordnet“ in Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO a.F. (= Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO) wollte der Gesetzgeber im Zuge der BayBO-Novelle 2009 lediglich klarstellen, dass auch Vorbauten, die die genannten Grenzen überschreiten in dem Sinne „untergeordnet“ sein können, dass sie ggf. im Rahmen einer Abweichung nach Art. 63 BayBO zugelassen werden können (vgl. LR-Drs.16/375, S. 11; Laser in Schwarzer/König, BayBO, 5. Aufl. 2022, Art. 6, Rn. 80; Jäde, a.a.O., S. 709 ff., 716 f.). Jäde (a.a.O., S. 717) fasste die gesetzgeberische Intention wie folgt zusammen: „[…] Das bedeutet, dass untergeordnete Vorbauten abstandsflächenrechtlich nicht relevant sind, aus der Menge dieser untergeordneten Vorbauten die in den nachfolgenden Buchst. a bis c beschriebene Teilmenge unmittelbar

gesetzesabhängig, im Übrigen auf Grund einer im Einzelfall zu treffenden Abweichungsentscheidung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO.“

54
Die „Unterordnung“ eines Vorbaus stellt mit anderen Worten eine übergreifende, den Ausnahmetatbeständen des Art. 6 Abs. 8 BayBO a.F. (= Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO) quasi immanente Tatbestandsvoraussetzung dar, wobei der Gesetzgeber im Sinne einer besseren Vollziehbarkeit der Norm einen Interessenausgleich dahingehend vornahm, dass eine Unterordnung bei Einhaltung der in Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO genannten Kriterien unterstellt werden kann, während es in Fällen „größerer“ Vorbauten einer Einzelfallentscheidung nach Art. 63 BayBO bedarf.

55
(dd) Im Zuge der zum 1. Februar 2021 in Kraft getretenen BayBO-Novelle 2021 wurde Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO a.F. (= Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO) inhaltlich nicht verändert. Lediglich Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO a.F. (= Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO) wurde neugefasst. In der Gesetzesbegründung (LT-Drs. 18/8547, S. 15) heißt es hierzu:

56
„[…] Die allerwenigsten Gauben werden aber nach vorne wie zur Seite abstandsflächenrelevant sein, weil die jeweilige Abstandsfläche der davorstehenden Außenwand tiefer sein wird, als die von der Gaube aufgeworfene Abstandsfläche. Ist das nicht der Fall, ist die Abstandsflächenrelevanz aber auch wegen der Schutzgüter des Art. 6 gerechtfertigt. Nach der neu gefassten Nr. 3 bleiben künftig bei der Bemessung der Abstandsflächen bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, die für sich genommen an der Grundstückgrenze zulässig wären, auch dann außer Betracht, wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Aufnahme dieser Regelung ist Teil der Anpassung des Abstandsflächenrechts an die Musterbauordnung (MBO).“

57
Auch die BayBO-Novelle bezweckte damit in Bezug auf Vorbauten ersichtlich keine grundlegende Änderung des seit der BayBO-Novelle 2008 gut austarierten Verhältnisses des Ausnahmetatbestands des Art. 6 Abs. 8 BayBO a.F. (= Art. 6 Abs. 6 BayBO) und der Einzelfallzulassung nach Art. 63 BayBO. Vielmehr bestätigen die, wenn auch auf Dachgauben bezogenen Ausführungen der Gesetzesbegründung, dass der Gesetzgeber bei entsprechender Dimensionierung eine Abstandsflächenrelevanz gerade auch wegen der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts angenommen hat. Zudem wird in der Gesetzesbegründung klargestellt, dass es sich bei der Neuregelung in Bezug auf Vorbauten lediglich um eine Ausweitung des Anwendungsbereichs des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO handelt.

58
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass bis zum Inkrafttreten der BayBO-Novelle 2021 solche Vorbauten, welche die Kriterien des Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO a.F. (= Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO) erfüllen, diesem Ausnahmetatbestand unterfallen und damit kraft Gesetzes nach allen Seiten keine Abstandsflächen einzuhalten haben. In Fällen größerer, aber im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der Umstände des Einzelfalls dennoch „untergeordnet“ erscheinender Vorbauten bedurfte es dagegen einer Einzelfallzulassung nach Art. 63 BayBO. Dass sich an diesem Regel-Ausnahme-Verhältnis bzw. dem Zusammenspiel zwischen den kraft Gesetzes geltenden Ausnahmetatbeständen des Art. 6 BayBO und der Einzelfallzulassung gem. Art. 63 BayBO Grundlegendes ändern sollte, lässt sich weder den Gesetzesmaterialien der BayBO-Novelle 2021 noch den hierzu ergangenen Vollzugshinweisen entnehmen.

59
(4) Nach teleologischer, systematischer und historischer Auslegung können unter den Begriff des (untergeordneten) „Vorbaus“ i.S.d. Art. 6 Abs. 6 BayBO nach Auffassung der Kammer demnach nur „kleinere“ (Kalt-)Wintergärten fallen, welche die Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a) und b) BayBO genannten Maßangaben nicht überschreiten. Für eine Erfassung „kleinerer“ Wintergärten spricht sich auch Kraus (a.a.O., Rn. 418 a.E.) aus. Denn nur in solchen Fällen erscheint es in Anbetracht der Schutzziele des Abstandsflächenrechts gerechtfertigt, wenn gleichsam kraft Gesetzes unwiderleglich vermutet wird, dass in Bezug auf die seitlichen Abstandsflächen keine Abstandsflächenrelevanz bestehe.

60

Unbillige Härten drohen bei dieser Auslegung nicht, da größere Wintergärten unter Berücksichtigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls im Wege einer Abweichung nach Art. 63 BayBO zugelassen werden können. Auf diesem Wege wird ein angemessener Interessenausgleich im Einzelfall sichergestellt und durch die Orientierung an den Maßangaben des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO zugleich ein hinreichendes Maß an Rechtssicherheit gewährleistet, so wie dies der gesetzgeberischen Intention und Regelungssystematik seit der BayBO-Novelle 2008 entspricht.

61
Letztlich kommt der Neuregelung des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO in Bezug auf Vorbauten damit kein wesentlicher, eigenständiger Regelungsgehalt zu. Denn untergeordnete Vorbauten, welche die in Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO genannten Maßkriterien erfüllen, brauchen bereits nach dieser Ausnahmeregelung nach allen Seiten keine Abstandsflächen einzuhalten – womit sich ein Rückgriff auf Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO erübrigt. Eine rein am Wortlaut orientierte Auslegung des Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO dahingehend, dass gerade die von der Nr. 2 nicht erfassten „größeren“ Vorbauten bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze kraft Gesetzes (also ohne Einzelfallentscheidung) keine seitlichen Abstandsflächen einzuhalten bräuchten, würde indes den Schutzzwecken des Abstandsflächenrechts erkennbar zuwiderlaufen und war vom Gesetzgeber so auch nicht so beabsichtigt (s.o.). Bei den beengten, häufig „handtuchartigen“ Grundstücksverhältnissen in modernen Doppel- und Reihenhausanlagen, welche die Vorschrift offenbar im Blick hat, bedarf die Zulassung gerade solcher „größeren“ Vorbauten vielmehr weiterhin eines angemessenen Interessenausgleichs unter Berücksichtigung der Gesamtumstände des Einzelfalls, so wie dies im Rahmen einer Zulassung nach Art. 63 BayBO gewährleistet wird.

62
Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO beinhaltet damit im Wesentlichen nur eine gesetzgeberische Klarstellung, wonach seitliche Abstandsflächen bei untergeordneten Vorbauten i.S.d. Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO nicht relevant sind – so wie dies bereits der geltenden Rechtslage entspricht und im Rahmen der Gesetzesbegründung der BayBO-Novelle 2008 explizit angesprochen wurde.

63
(5) Eine Zulassung des streitgegenständlichen Wintergartens ohne Einhaltung seitlicher Abstandsflächen auf Grundlage des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO kommt demnach nicht in Betracht, weil der Anbau die Abmessungen des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO überschreitet (s.o.).

64
Lediglich ergänzend wird zu dem von Klägerseite angesprochenen Verfahren M 11 K 17.5349 angemerkt, dass die dortige, ein Eckgrundstück betreffende Fallkonstellation mit der vorliegenden nicht vergleichbar ist, worauf auch das Landratsamt in seiner Klageerwiderung zutreffend hingewiesen hat. Fragen des Abstandsflächenrechts waren zum Zeitpunkt der damaligen Entscheidung nicht Gegenstand des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens.

65
4. Die Erteilung einer Abweichung von den seitlichen Abstandsflächen gem. Art. 63 BayBO wurde von Klägerseite nicht beantragt.

66
Ein solcher Abweichungsantrag ist zwingende Voraussetzung für einen entsprechenden Verpflichtungs- oder auch Neuverbescheidungsanspruch der Klägerin (vgl. Dhom, in Busse/Kraus, a.a.O., Rn. 48; VG München Urt. v. 16.7.2013 – M 1 K 13.1040 – juris).

67
Für den Fall der Nachholung eines solchen Antrags durch die Klägerin weist die Kammer allerdings darauf hin, dass eine Einzelfallzulassung vorliegend zumindest nicht von vornherein ausgeschlossen erscheint. Die vorliegende Konstellation eines Kalt-Wintergartens unterscheidet sich insbesondere auch von der dem BayVGH-Urteil vom 27. Juni 1995 (Az. 1 B 93.991) zugrundeliegenden Fallkonstellation eines Wintergartens mit einer Wohnraumerweiterung. Wie oben ausgeführt, kann sich ein (Kalt-)Wintergarten, auch wenn die Maßkriterien des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO überschritten werden, nach der gesetzgeberischen Intention dennoch als „untergeordnet“ darstellen. Nach dem Eindruck des gerichtlichen Augenscheins dürfte sich der streitgegenständliche, insgesamt durchaus maßvolle Wintergarten ferner auch in Hinblick auf die Anforderungen der sog. Doppelhaus-Rechtsprechung als noch „verträglich“ darstellen

(s.o.). Der für das Landratsamt primär maßgebliche Umstand, dass das südlich angrenzende Reiheneckhaus entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans deutlich nach Westen versetzt errichtet wurde, muss nach Einschätzung der Kammer nicht zwingend zu Lasten der Klägerin gewichtet werden, sondern könnte auch bedeuten, dass gerade bei dieser Hausgruppe im gegenseitigen Nachbarschaftsverhältnis kein „Übermaß“ an Einheitlichkeit oder gar Profilgleichheit gefordert werden kann. Möglicherweise hat der Versprung des südlichen Reiheneckhauses im Übrigen sogar positive Auswirkungen auf den Wohnfrieden, weil sich damit die erfahrungsgemäß besonders intensiv genutzten Terrassenbereiche nicht unmittelbar nebeneinander befinden.

II.

68
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO. Ein Verwaltungsvorverfahren wurde nicht durchgeführt.