

**Titel:**

**Erfolgreiche Klage des Nachbarn gegen Doppelhaushälfte in Hanglage**

**Normenkette:**

BauGB § 31

BauNVO § 23

BayBO Art. 6

VwGO § 124 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 5, § 124a Abs. 5 S. 2

**Leitsätze:**

1. Die Tiefe der Abstandsfläche wird vom Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit dem maßgeblichen Gelände senkrecht zur Gebäudewand, dh im rechten Winkel in der Waagrechten gemessen. Dabei ist die natürliche Geländeoberfläche des Baugrundstücks, nicht die des Nachbargrundstücks maßgeblich. Die gesetzlichen Bestimmungen sehen im Fall einer Hanglage keine modifizierten Bestimmungen vor. Der Unterschied des Geländeneiveaus wird abstandsflächenrechtlich durch eine Projektion der Wandhöhe auf eine fiktive Waagrechte berücksichtigt. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine planerische Absicht, Nachbarinteressen zu wahren, kann nicht schon aus den topographischen Besonderheiten einer Hanglage abgeleitet werden. Faktisch günstige oder ungünstige Auswirkungen einer Festsetzung auf die Nachbargrundstücke reichen zur Annahme einer beabsichtigten nachbarschützenden Wirkung nicht aus. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Nachbarklage gegen Baugenehmigung für den Neubau einer Doppelhaushälfte, Hanglage, Verschattung, Befreiung von nicht nachbarschützenden Festsetzungen, Rücksichtnahmegebot., Rücksichtnahmegebot, Tiefe der Abstandsfläche

**Vorinstanz:**

VG Würzburg, Urteil vom 25.01.2024 – W 5 K 23.938

**Fundstelle:**

BeckRS 2024, 28765

**Tenor**

- I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.
- II. Der Kläger hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.
- III. Der Streitwert wird für das Zulassungsverfahren auf 10.000,- Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Der Kläger wendet sich gegen eine dem Beigeladenen vom Landratsamt W. erteilte Baugenehmigung für den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung.

2

Das Baugrundstück ... .. liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ... ..  
... .. Das Wohngrundstück des Klägers ... .. ist außerhalb des  
Einzugsbereichs eines Bebauungsplans gelegen. Mit Bescheid vom 6. Juni 2023 wurde das Bauvorhaben unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der maximalen Aufschüttung/Abgrabung, der maximalen Breite des Zwerchhauses, der Dachform/Dachneigung des Zwerchhauses und der Kniestockhöhe genehmigt; das Vortreten der geplanten Stahlaußentreppe an der

Terrasse des Wohnhauses über die Baugrenze wurde nach § 23 Abs. 3 BauNVO und die auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehene Stützmauer wurde nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

### 3

Das Verwaltungsgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften liege nicht vor. Bauordnungsrechtlich seien die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 5 BayBO zum Grundstück des Klägers eingehalten. In bauplanungsrechtlicher Hinsicht liege eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs des Klägers nicht vor; die Art der Nutzung (Wohnbebauung) entspreche ohne weiteres den Vorgaben des Bebauungsplans (Plangebiet 3: Reines Wohngebiet). Auch mit Blick auf die erteilten Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB und Zulassungen nach § 23 BauNVO sei kein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften des Bauplanungsrechts anzunehmen. Die Auslegung des Bebauungsplans „E.-Süd/K.“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juni 1998 ergebe, dass sich diesem kein Wille der plangebenden Gemeinde entnehmen lasse, den Festsetzungen, von denen im Rahmen der Baugenehmigung Befreiungen bzw. Zulassungen erteilt worden seien, nachbarschützende Wirkung zukommen zu lassen. Die Auffassung der Klägerseite, die Regelungen des Bebauungsplans, speziell zur Höhe der Geländeänderungen, hätten offensichtlich eine nachbarschützende Funktion – nämlich die Verhinderung von Verschattung im Bereich der hangabwärts an der Hauptstraße gelegenen Grundstücke – gehe weder aus den zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans noch aus der zugehörigen Begründung hervor; eine nachbarschützende Funktion der getroffenen Festsetzungen werde im Bebauungsplan oder in dessen Begründung nicht ansatzweise angesprochen oder angedeutet. Die Festsetzungen, von denen befreit worden sei, seien nicht erkennbar mit Blick auf die topografischen Verhältnisse getroffen worden; vielmehr seien diese nach dem plangeberischen Willen hinsichtlich der Geländeänderungen für alle Plangebiete des Bebauungsplans und bezüglich der Kniestockhöhe für die Plangebiete 1 – 8 und damit – ebenso wie die anderen betroffenen Festsetzungen – nicht allein für die hier relevante Hangsituation zwischen den Straßenzügen der Hauptstraße und der ...Straße erfolgt. Dies verdeutliche, dass den Festsetzungen damit allein eine städtebauliche Ordnungsfunktion beizumessen sei.

### 4

Das Gebot der Rücksichtnahme werde durch die erteilten Befreiungen und Zulassungen nicht verletzt. Das die Abstandsflächen wahrende Bauvorhaben des Beigeladenen entfalte dem Kläger gegenüber keine einmauernde oder erdrückende Wirkung. Aus den weiteren Einzelfallumständen (z.B. Lage, Topografie, Grundflächenzahl oder Kubatur des Gebäudes) resultierten ebenfalls keine Gesichtspunkte, die eine abweichende Beurteilung rechtfertigen könnten. Hierfür reiche der aus der abfallenden Geländesituation resultierende Höhenunterschied zwischen den Gebäuden nicht aus, zumal die Gebäude nach innerörtlichen Maßstäben ausgesprochen weit voneinander entfernt lägen (Gebäudeabstand über 50 m). Unzumutbare Einsichtsmöglichkeiten aus kurzer Entfernung würden durch das Bauvorhaben des Beigeladenen schon aufgrund der großen Entfernung der Baukörper voneinander nicht geschaffen. Es sei auch nicht ersichtlich, dass durch die erteilten Befreiungen ein unzumutbares Ausmaß an Verschattung bewirkt werden könnte. Die erteilten Befreiungen wirkten sich nicht (Abgrabung, Breite und Dachform der Zwerchhäuser) oder nur in begrenztem Umfang (Kniestock von 1,00 m statt 0,65 m, Aufschüttungen von ca. 1,50 m statt 1,00 m) auf die schattenbildende Gebäudestruktur aus. Mit der vom Kläger befürchteten Belastungswirkung durch Verschattung, die wegen des westlich gelegenen Vorhabens auf die Nachmittags- bzw. Abendstunden beschränkt sein dürfte, wäre in ähnlicher Weise selbst dann zu rechnen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten worden wären (z.B. bei Ausnutzung der maximal zulässigen Dachneigung). Es sei nicht ansatzweise aufgezeigt worden, inwieweit neben den Freiflächen auf dem klägerischen Grundstück das Wohnhaus des Klägers selbst betroffen sein könnte. Der Kläger könne nicht davon ausgehen, dass sich die bauliche Situation hinsichtlich der bebaubaren Grundstücksbereiche im innerörtlichen Bereich auf Dauer nicht ändere und dort eine Verdichtung der Wohnbebauung mit zunehmender Verschattung ausbleibe. Auch eine mit der Verschattung einhergehende und geltend gemachte Wertminderung des Grundstücks bleibe ohne Relevanz, da die Chancen und Risiken einer Veränderung des Verkehrswerts eines Anwesens infolge der Errichtung baulicher Anlagen in der Nachbarschaft den Schutzbereich des Eigentumsrechts nicht berührten.

### 5

Hiergegen richtet sich der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung.

### 6

Wegen der weiteren Einzelheiten und des Vorbringens der Beteiligten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten beider Rechtszüge sowie die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

**7**

Der zulässige Antrag auf Zulassung der Berufung bleibt ohne Erfolg. Die geltend gemachten Zulassungsgründe des § 124 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 5 VwGO sind bereits nicht hinreichend dargelegt, liegen jedenfalls nicht vor.

**8**

1. Der geltend gemachte Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO ist schon nicht in einer den Anforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO entsprechenden Weise dargelegt und liegt auch nicht vor.

**9**

Ob ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was der Kläger innerhalb offener Frist (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) hat darlegen lassen (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Das Darlegungsgebot des § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO erfordert eine substantielle Erörterung des in Anspruch genommenen Zulassungsgrundes sowie eine erkennbare Sichtung und rechtliche Durchdringung des Streitstoffs, vor allem eine substantielle Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Urteil. Dazu muss der Rechtsmittelführer im Einzelnen dartun, in welcher Hinsicht und aus welchen Gründen die Annahmen des Verwaltungsgerichts ernstlichen Zweifeln begegnen. Nur mit einer Wiederholung erstinstanzlichen Vorbringens oder der Darstellung der eigenen Rechtsauffassung wird dem Darlegungsgebot nicht genügt (vgl. BayVGH, B.v. 30.11.2021 – 9 ZB 21.2366 – juris Rn. 11 ff.).

**10**

Mit dem Zulassungsvorbringen, aufgrund der Hanglage seien angepasste Abstandsflächenregelungen indiziert, das Verwaltungsgericht habe den offensichtlich nachbarschützenden planerischen Willen hinsichtlich des Bebauungsplans „E.-Süd/K.“ in der Gemeinde Z. am M. verkannt und die nachbarlichen Interessen seien im Hinblick auf die durch die Aufschüttung entstehende Verschattung und Erdrutschgefahr unzureichend berücksichtigt worden, wiederholt der Kläger sein erstinstanzliches Vorbringen und seine von den Feststellungen des Verwaltungsgerichts abweichende Rechtsauffassung. Dies genügt nicht dem Darlegungsgebot nach § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO.

**11**

Aus dem Zulassungsvorbringen ergeben sich im Übrigen auch keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des verwaltungsgerichtlichen Urteils. In rechtlich nicht zu beanstandender Weise ist das Verwaltungsgericht zu dem Ergebnis gekommen, dass die angefochtene Baugenehmigung den Kläger nicht in nachbarschützenden Rechten verletzt, insbesondere ein planerischer Wille auf planübergreifenden Drittschutz der Festsetzungen, von denen Befreiung erteilt wurde, nicht feststellbar ist und eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots nicht vorliegt. Die mit dem Zulassungsvorbringen dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Senat beschränkt ist (vgl. § 124a Abs. 5 Satz 1 VwGO) geben keinen Anlass, an der Richtigkeit dieser Einschätzung zu zweifeln. Der erkennende Senat nimmt deshalb zur Vermeidung von Wiederholungen zunächst gem. § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO Bezug auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Urteils. Lediglich ergänzend ist im Hinblick auf das Zulassungsvorbringen Folgendes zu bemerken:

**12**

Soweit der Kläger an die Hanglage angepasste Abstandsflächen fordert, ist darauf hinzuweisen, dass nach Art. 6 Abs. 4 BayBO sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der Wandhöhe bemisst und als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe die Geländeoberfläche genannt wird. Die Tiefe der Abstandsfläche wird vom Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit dem maßgeblichen Gelände senkrecht zur Gebäudewand, d. h. im rechten Winkel in der Waagrechten gemessen (vgl. Kraus in Busse/Kraus, BayBO, Stand: Januar 2024 Art. 6 Rn. 161). Dabei ist die natürliche Geländeoberfläche des Baugrundstücks, nicht die des Nachbargrundstücks maßgeblich (vgl. Kraus in Busse/Kraus, a.a.O., Art. 6 Rn. 191 m.w.N.). Die gesetzlichen Bestimmungen sehen im Fall einer Hanglage keine modifizierten Bestimmungen vor. Der Unterschied des Geländeniveaus wird abstandsflächenrechtlich durch eine Projektion der Wandhöhe auf

eine fiktive Waagrechte bereits berücksichtigt. Diese Projektion führt hangabwärts gemessen zu einem vergrößerten Mindestabstand (vgl. BayVGh, B.v. 9.10.2012 – 15 CS 12.1852 – juris Rn. 10). Dass das Vorhaben die nach den diesen gesetzlichen Maßgaben erforderlichen Abstandsflächen einhält, räumt der Kläger selbst ein.

### 13

Entgegen dem klägerischen Einwand, die Voraussetzungen des übergreifenden Gebietserhaltungsanspruchs seien verkannt worden, hat das Verwaltungsgericht mit ausführlicher und zutreffender Begründung festgestellt, dass sich in Auslegung des Bebauungsplans ... .. kein Wille der plangebenden Gemeinde entnehmen lässt, den Festsetzungen, von denen im Rahmen der Baugenehmigung Befreiungen bzw. Zulassungen erteilt worden sind, nachbarschützende Wirkung zukommen zu lassen. Anhaltspunkte für einen intendierten Schutz nachbarlicher Belange wie Vermeidung von Verschattung, Verhinderung von Einsichtsmöglichkeiten oder Wahrung des sozialen Wohnfriedens werden in der Begründung des Bebauungsplans gerade nicht erwähnt. Eine planerische Absicht, Nachbarinteressen zu wahren, kann nicht schon aus den topographischen Besonderheiten einer Hanglage abgeleitet werden (vgl. BayVGh, B.v. 6.5.2024 – 9 CS 24.253 – juris Rn. 13; B.v. 26.11.2023 – 9 CS 23.1172 – juris Rn. 21; B.v. 13.10.2021 – 9 CS 21.2211 – juris Rn. 32). Faktisch günstige oder ungünstige Auswirkungen einer Festsetzung auf die Nachbargrundstücke reichen zur Annahme einer beabsichtigten nachbarschützenden Wirkung nicht aus (vgl. BayVGh, B.v. 17.12.2020 – 9 CS 20.2172 – juris Rn. 24; B.v. 19.11.2015 – 1 CS 15.2108 – juris Rn. 8). Mangels Befreiung von drittschützenden Festsetzungen des Bebauungsplans waren entgegen der klägerischen Auffassung vom Verwaltungsgericht die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht zu prüfen.

### 14

Soweit der Kläger erneut eine unzumutbare Verschattung seines Grundstücks geltend macht, hat das Verwaltungsgericht zutreffend auf die Einhaltung der Abstandsflächen und den beträchtlichen Gebäudeabstand zwischen dem Vorhaben und dem Wohnhaus des Klägers hingewiesen. Die geltend gemachten Beeinträchtigungen resultieren situationsbedingt aus der topographischen Lage des klägerischen Grundstücks. Das Gebot der Rücksichtnahme vermag einen Nachbarn nicht vor jeglichen negativen Beeinträchtigungen zu schützen (vgl. BayVGh, B.v. 3.7.2023 – 9 CS 23.828 – juris Rn. 6). Die pauschal geltend gemachte Gefahr von Erdbeben substantiiert der Kläger nicht; im Hinblick auf die straßenseitige Lage der geplanten Aufschüttung zur Ermöglichung des Stellplatzes liegen keine Anhaltspunkte für eine derartige Gefahr vor (vgl. S. 127 der elektronischen Behördenakte).

### 15

2. Die Rechtssache weist keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO).

### 16

Die im Zulassungsantrag aufgeworfenen Fragen nach einer Anpassung der Abstandsflächenvorschriften an eine Hanglage und des intendierten Drittschutzes von Festsetzungen eines Bebauungsplans lassen sich ohne weiteres und mit zweifelsfreiem Ergebnis im Zulassungsverfahren klären. Besondere Schwierigkeiten im Sinne offener Erfolgsaussichten eines Berufungsverfahrens ergeben sich aus dem Zulassungsvorbringen nicht; die unterschiedliche Bewertung des vorliegenden Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht und den Kläger genügt hierfür nicht (vgl. BayVGh, B.v. 28.4.2020 – 9 ZB 18.1493 – juris Rn. 26).

### 17

3. Die Berufung ist auch nicht wegen eines Verfahrensmangels zuzulassen, auf dem die Entscheidung beruhen kann (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO).

### 18

Mit dem Zulassungsvorbringen, das Verwaltungsgericht hätte die Verschattung des Nachbargrundstücks durch die nicht angepassten Abstandsflächen sowie eine Gefahrenlage durch die Befreiung von der Festsetzung der Aufschüttungshöhe weiter ausermitteln müssen, rügt der Kläger einen Verstoß gegen die Amtsaufklärungspflicht (§ 86 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Die Anforderungen an eine erfolgreiche Aufklärungsrüge werden mit diesem Vortrag jedoch nicht erfüllt. Diese erfordert bei anwaltlich vertretenen Beteiligten insbesondere auch die Darlegung, dass ein Beweisantrag erstinstanzlich gestellt wurde oder dass sich dem Ausgangsgericht die weitere Aufklärung von Amts wegen hätte aufdrängen müssen (vgl.

BVerwG, B.v. 8.7.2016 – 2 B 57.15 – ZBR 2017, 41 = juris Rn. 13; Happ in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 124a Rn. 75).

#### **19**

Das weitere klägerische Vorbringen, das Verwaltungsgericht habe den Vortrag der Klägerseite hinsichtlich des übergreifenden Gebietserhaltungsanspruchs nicht gewürdigt, zeigt keinen Verstoß gegen Art. 103 Abs. 1 GG auf.

#### **20**

Der Gehörsanspruch verlangt nicht, dass das Gericht das gesamte Vorbringen der Beteiligten in den Urteilsgründen ausführlich wiederzugeben und zu jedem einzelnen Gesichtspunkt Stellung zu nehmen hat. Vielmehr sind in dem Urteil nur diejenigen Gründe anzugeben, die für die richterliche Überzeugung leitend gewesen sind. Das Gericht kann sich daher auf die Darstellung und Würdigung derjenigen tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkte beschränken, auf die es nach seinem Rechtsstandpunkt entscheidungserheblich ankommt (vgl. § 108 Abs. 1 Satz 2 VwGO). Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Gericht das von ihm entgegengenommene Beteiligungsvorbringen auch zur Kenntnis genommen und in seine Erwägungen einbezogen hat. Nur wenn besondere Umstände den eindeutigen Schluss zulassen, dass es die Ausführungen eines Beteiligten entweder überhaupt nicht zur Kenntnis genommen oder bei der Entscheidung nicht erwogen hat, wird der Anspruch auf Gewährung rechtlichen Gehörs verletzt (vgl. BayVGH, B.v. 11.4.2023 – 15 ZB 23.10 – juris Rn. 15 m.w.N.).

#### **21**

Indem das Verwaltungsgericht sich ausführlich mit der für die Anerkennung eines gebietsübergreifenden Gebietsbewahrungsanspruchs maßgeblichen Frage, inwieweit den Festsetzungen im Bebauungsplan, von denen Befreiung erteilt wurde, eine vom Plangeber beabsichtigte nachbarschützende Wirkung zukommt, befasst hat, hat es den klägerischen Vortrag zu einem planübergreifenden Gebietserhaltungsanspruch ersichtlich zur Kenntnis genommen und in seine Erwägungen einbezogen.

#### **22**

4. Die Kostenentscheidung des Zulassungsverfahrens ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO. Der Beigeladene hat sich im Zulassungsverfahren zwar persönlich geäußert, jedoch nicht durch einen Prozessbevollmächtigten das Verfahren gefördert (§ 67 Abs. 4 Satz 1 VwGO). Es entspricht daher der Billigkeit, dass er seine außergerichtlichen Kosten für das Zulassungsverfahren selbst trägt (§ 162 Abs. 3 VwGO).

#### **23**

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1 GKG in Verbindung mit Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Fassung von 2013; sie entspricht der erstinstanzlichen Streitwertfestsetzung, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

#### **24**

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).