

**Titel:**

**Erfolgreiche Nachbarklage gegen Stützmauer an Grundstücksgrenze**

**Normenkette:**

BayBO Art. 63 Abs. 1

**Leitsätze:**

- 1. Eine Alternativenprüfung findet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht statt. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)**
- 2. Die bloße Nichterwähnung von Sachenvortrag im Tatbestand eines Urteils lässt nicht ohne Weiteres auf eine Verletzung des rechtlichen Gehörs schließen. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Nachbarklage, Stützmauer an Grundstücksgrenze, Atypik, Gebot der Rücksichtnahme., Gebot der Rücksichtnahme, Abweichung von Abstandsflächenvorschriften, Alternativenprüfung, Amtsermittlungsgrundsatz, rechtliches Gehör

**Vorinstanz:**

VG Regensburg, Urteil vom 06.06.2024 – RO 7 K 21.169

**Fundstellen:**

BayVBI 2025, 90

LSK 2024, 30424

BeckRS 2024, 30424

**Tenor**

- I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.
- II. Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen, die dieser selber trägt.
- III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 7.500 Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Der Kläger wendet sich gegen eine dem Beigeladenen vom Landratsamt ... erteilte Baugenehmigung zur Sanierung und Neu-Errichtung der historischen Stützmauer des ehemaligen Schlossareals mit Geländemodellierung und Errichtung von Stellplätzen.

2

Der beigeladene Markt errichtete die verfahrensgegenständliche Stützmauer im Rahmen der Sanierung des Schlosses und Schlossareals im Jahre 2014. Ein Teilbereich der Stützmauer mit einer Höhe bis zu 3,00 m verläuft dabei von der Südwestecke des klägerischen Grundstücks auf einer Länge von 3,50 m entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze Richtung Osten und knickt dann Richtung Süden ab. Nach Aufforderung zur Einreichung eines Bauantrags beantragte der Beigeladene deren Erteilung zur Sanierung und Neu-Errichtung der historischen Stützmauer mit Geländemodellierung und Errichtung von Stellplätzen mit Unterlagen vom 31 Juli 2020. Die entsprechende Baugenehmigung sowie eine Abweichung von der Abstandsfläche entlang der Grundstücksgrenzen wurde vom Landratsamt mit Bescheid vom 5. Januar 2021 erteilt. Hiergegen erhob der Kläger Klage zum Verwaltungsgericht Regensburg.

3

Mit Urteil vom 6. Juni 2024 wies das Verwaltungsgericht die Klage ab. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Erteilung der Abweichung von den Abstandsflächen rechtmäßig sei. Es bestehe eine Atypik und

der Kläger werde weder hinsichtlich der Höhe der Stützmauer noch wegen Schaffung einer unzumutbaren Einsichtnahmemöglichkeit in seinen Rechten beeinträchtigt. Die Stützmauer sei gegenüber dem Kläger auch nicht rücksichtslos. Mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt der Kläger sein Begehren weiter.

**4**

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

**5**

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg.

**6**

1. Die Berufung ist nicht nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO zuzulassen.

**7**

Der Kläger macht ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts geltend (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Ob solche bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was der Kläger als Rechtsmittelführer innerhalb offener Frist (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) hat darlegen lassen (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Aus dem Zulassungsvorbringen ergeben sich solche ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts allerdings nicht.

**8**

a) Das Vorbringen des Klägers, das Verwaltungsgericht sei bei der Prüfung der erfolgten Abweichung vom Abstandsflächenrecht zu Unrecht von einer atypischen Fallgestaltung ausgegangen, führt nicht zum Erfolg des Zulassungsantrags.

**9**

Das Verwaltungsgericht ist davon ausgegangen, dass die Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften nach Art. 63 Abs. 1 BayBO das Vorliegen einer atypischen Situation erfordert. Es hat hierbei auf die topographische Situation und die Lage des Baugrundstücks abgestellt (UA S. 8). Hiergegen ist nichts zu erinnern (vgl. BayVGH, B.v. 10.2.2022 – 15 ZB 21.2428 – juris Rn. 36), zumal die Einwände des Klägers gegen das Vorliegen einer Atypik keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts ergeben.

**10**

Soweit der Kläger vorträgt, es sei zum Zeitpunkt der Baumaßnahme keine Mauer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze vorhanden gewesen und die errichtete Mauer sehe nicht wie eine historische Mauer aus, kommt es hierauf nicht an. Denn maßgebend ist nur das konkret zur Genehmigung gestellte Bauvorhaben und dessen Lage. Im Übrigen hat das Verwaltungsgericht auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 21. Oktober 2020 abgestellt und ausgeführt, dass sich das Sanierungsergebnis an den belegten historischen Befunden orientiert. Hiermit setzt sich der Kläger nicht auseinander.

**11**

Das Vorbringen, im Bereich des klägerischen Grundstücks bestehe kein starkes Hanggefälle, ist ebenfalls nicht geeignet, ernstliche Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts darzulegen. Denn das Verwaltungsgericht stellt darauf ab, dass das „Beigeladenengrundstück“ – also das Baugrundstück – in starker Hanglage situiert ist (UA S. 8). Dies entspricht dem Verlauf der Höhenkante, die nach den im BayernAtlas verfügbaren Daten an der Nordgrenze des Baugrundstücks verläuft und im Bereich der Südwestecke des klägerischen Grundstücks innerhalb des Baugrundstücks Richtung Süden abknickt. Gegenteiliges lässt sich auch dem vom Kläger angeführten Lichtbild nicht entnehmen.

**12**

Die vom Kläger behaupteten anderen bautechnischen Lösungen sind ebenfalls nicht geeignet, die vom Verwaltungsgericht angenommene Atypik in Frage zu stellen. Denn das Verwaltungsgericht hat zur Begründung der atypischen Konstellation vielmehr zutreffend auf die topographische Situation und die Lage des Baugrundstücks abgestellt (vgl. BayVGH, B.v. 10.2.2022 – 15 ZB 21.2428 – juris Rn. 36; B.v. 22.2.2010 – 14 ZB 09.418 – juris Rn. 3). Eine Alternativenprüfung findet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

nicht statt (vgl. BayVGh, B.v. 5.12.2022 – 15 ZB 22.2118 – juris Rn. 20; BVerwG, U.v. 13.10.1998 – 4 B 93.98 – juris Rn. 5).

### 13

b) Das Verwaltungsgericht ist auch in rechtlich nicht zu beanstandender Weise zu dem Ergebnis gekommen, dass die nachbarlichen Interessen des Klägers durch die Zulassung der Abweichung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

### 14

Das Verwaltungsgericht stellt hierbei – entgegen den Ausführungen des Klägers – nicht allein auf die „nur“ 3,50 m Länge der Stützmauer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sowie eine Betroffenheit des Klägers auf nur 1/5 der Gesamtlänge seiner südlichen Grundstücksgrenze ab. Vielmehr würdigt es im Rahmen einer Gesamtschau auch die Zwecke des Abstandsflächenrechts bei einer maximalen Höhe der Stützmauer von 3,00 m (UA S. 8). Der vom Kläger angeführte Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO spricht dabei nicht gegen die Erteilung einer Abweichung unter Würdigung der Zwecke des Abstandsflächenrechts. Das Verwaltungsgericht stellt ferner darauf ab, dass auch eine Einsichtnahmemöglichkeit durch die hinter der Stützmauer – und wegen der erforderlichen Brüstungshöhe niedriger als diese – erfolgte Aufschüttung keine unzumutbare Beeinträchtigung darstellt (UA S. 8 f.), da auf dem unbebauten Grundstück des Klägers keine schutzwürdige Nutzung ausgeübt wird und sich dessen Wohnbebauung ca. 42 m entfernt befindet. Dem tritt das Zulassungsvorbringen nicht entgegen. Das Verwaltungsgericht nimmt zudem eine Vorbelastung des klägerischen Grundstücks durch eine tiefere Lage und Nähe zum Schloss an, womit sich das Zulassungsvorbringen im Hinblick auf die topographische Lage nicht substantiiert auseinandersetzt. Unter Berücksichtigung des Höhenverlaufs genügt die Vorlage des angeführten Lichtbildes vor Errichtung der Stützmauer nicht, eine unzumutbare Beeinträchtigung darzulegen. Schließlich stellt das Verwaltungsgericht darauf ab, dass die aufgefüllte Fläche ausschließlich als Mitarbeiterparkplatz genehmigt ist, nur in einem zeitlich begrenzten Umfang genutzt werden darf und wegen der eingeschränkten Erreichbarkeit nicht zu erwarten ist, dass vermehrt Dritte an die Schlossmauer herantreten. Die vom Kläger befürchtete genehmigungswidrige Nutzung ist dagegen nicht Gegenstand der angefochtenen Baugenehmigung (vgl. BayVGh, B.v. 16.1.2014 – 9 B 10.1979 – juris Rn. 19; U.v. 25.11.2013 – 9 B 09.952 – juris Rn. 51).

### 15

c) Die angefochtene Baugenehmigung verstößt auch nicht zu Lasten des Klägers gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

### 16

Die vom Kläger angeführte „Gefängnishofsituation“ und „Einmauerung“ ist schon im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände, wie sie sich aus den genehmigten Plänen und vorhandenen Luftbildern ergeben, sowie unter Berücksichtigung der rechtlichen Voraussetzungen (vgl. BayVGh, B.v. 25.5.2021 – 15 ZB 20.2128 – juris Rn. 16; B.v. 10.3.2023 – 15 ZB 22.2583 – juris Rn. 17) nicht nachvollziehbar. Die gemeinsame Grundstücksgrenze zwischen Baugrundstück und klägerischem Grundstück im Südwesten des klägerischen Grundstücks ist nur 3,50 m lang und lediglich im Westen des klägerischen Grundstücks befindet sich ein Gebäude. Im Übrigen weist das klägerische Grundstück nach Nordwesten, nach Norden, nach Osten und auf einer Länge von 4/5 auch nach Süden deutliche Abstände zur nächsten Bebauung auf.

### 17

Die vom Kläger geltend gemachte Wertminderung seines Grundstücks aufgrund der angefochtenen Baugenehmigung vermag keinen Fehler des erstinstanzlichen Urteils zu begründen. Ein Abwehranspruch unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots könnte allenfalls gegeben sein, wenn eine vom Kläger behauptete Wertminderung die Folge einer Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks ist (BVerwG, B.v. 24.4.1992 – 4 B 60.92 – Rn. 6; BayVGh B.v. 1.3.2016 – 15 CS 16.244 – juris Rn. 27 m.w.N.). Dies ist vorliegend aber weder dargelegt noch sonst ersichtlich, zumal die Behauptung mündlicher Aussagen des Bürgermeisters oder Dritter hierfür nicht genügen.

### 18

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

### 19

Besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO weist eine Rechtssache dann auf, wenn die Beantwortung der für die Entscheidung erheblichen Fragen in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht voraussichtlich das durchschnittliche Maß nicht unerheblich überschreitende Schwierigkeiten bereitet, wenn sie sich also wegen der Komplexität und abstrakten Fehleranfälligkeit aus der Mehrzahl der verwaltungsgerichtlichen Verfahren heraushebt und die im Zulassungsverfahren erforderliche kursorische Prüfung der Rechtssache anhand des verwaltungsgerichtlichen Urteils keine hinreichend sichere Prognose über den voraussichtlichen Ausgang des Rechtsstreits zulässt (vgl. BayVGh, B.v. 13.10.2023 – 15 ZB 23.1404 – juris Rn. 24 m.w.N.). Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor.

## **20**

Mit seiner pauschalen Behauptung tatsächlicher und rechtlicher Schwierigkeiten erfüllt der Kläger insoweit schon die Darlegungsanforderungen des § 124 Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO nicht, zumal er nichts über das zu § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO Dargelegte hinaus vorträgt. Die unterschiedliche Bewertung des Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht und den Kläger genügt nicht, tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten darzulegen (vgl. BayVGh, B.v. 1.12.2023 – 15 ZB 23.1654 – juris Rn. 11). Das vom Kläger angeführte Verhältnis von Tatbestand und Entscheidungsgründen des verwaltungsgerichtlichen Urteils sowie der Umfang der verwaltungsgerichtlichen Entscheidungsgründe stellen regelmäßig kein Indiz für die Annahme besonderer Schwierigkeiten dar (vgl. BayVGh, B.v. 21.10.2021 – 15 ZB 21.2044 – juris Rn. 13). Vielmehr basiert das Urteil maßgeblich auf dem Bemühen des Verwaltungsgerichts, möglichst auf alle Argumente des Klägers und alle Aspekte des Falles einzugehen.

## **21**

3. Die Rechtssache hat auch nicht die vom Kläger geltend gemachte grundsätzliche Bedeutung (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO).

## **22**

Die Zulassung der Berufung wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache setzt voraus, dass eine konkrete, noch nicht geklärte Rechts- oder Tatsachenfrage aufgeworfen wird, deren Beantwortung sowohl für die Entscheidung des Verwaltungsgerichts von Bedeutung war als auch für die Entscheidung im Berufungsverfahren erheblich sein wird und die über den konkreten Fall hinaus wesentliche Bedeutung für die einheitliche Anwendung oder für die Weiterentwicklung des Rechts hat. Zur Darlegung dieses Zulassungsgrundes ist eine Frage auszuformulieren und substantiiert anzuführen, warum sie für klärungsbedürftig und entscheidungserheblich gehalten und aus welchen Gründen ihr eine allgemeine, über den Einzelfall hinausreichende Bedeutung zugemessen wird (vgl. BVerwG, B.v. 22.1.2019 – 5 B 1.19 D – juris Rn. 2; BayVGh, B.v. 16.1.2024 – 15 ZB 23.1894 – juris Rn. 15). Dem wird das Zulassungsvorbringen nicht gerecht.

## **23**

Abgesehen davon, dass schon keine konkrete Frage formuliert wird, begehrt der Kläger nur eine allgemeine Auseinandersetzung mit der Problematik der Atypik im Rahmen des Art. 63 Abs. 1 BayBO. Darüber hinaus ist die sinngemäß angedeutete Frage, ob die Erteilung einer Abweichung von der Einhaltung der erforderlichen Abstandsfläche nach Art. 63 BayBO in der seit dem 1. September 2018 geltenden Fassung und nach Einfügung des heutigen Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO noch eine atypische Situation, also eine von der gesetzlichen Regel nicht zureichend erfasste oder bedachte Fallgestaltung voraussetzt, hier nicht entscheidungserheblich, da eine solche Atypik vorliegend vom Verwaltungsgericht nach den obigen Ausführungen zutreffend (vgl. i.Ü. BayVGh, B.v. 19.9.2023 – 15 CS 23.1208 – juris Rn. 22) angenommen wurde.

## **24**

4. Der Kläger ist der Ansicht, das Verwaltungsgericht habe gegen den Amtsermittlungsgrundsatz verstoßen, insbesondere, weil es keinen Augenschein durchgeführt und den schriftsätzlich gestellten Beweisangeboten des Klägers nicht nachgekommen sei. Dem Urteil liegt jedoch insoweit kein Verfahrensmangel zugrunde, auf dem die Entscheidung beruhen kann (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO).

## **25**

Bei der Geltendmachung eines Verstoßes gegen den Amtsermittlungsgrundsatz (§ 86 Abs. 1 VwGO) muss substantiiert dargelegt werden, hinsichtlich welcher tatsächlichen Umstände Aufklärungsbedarf bestanden hat, welche für geeignet und erforderlich gehaltenen Aufklärungsmaßnahmen hierfür in Betracht gekommen

wären und welche tatsächlichen Feststellungen bei Durchführung der unterbliebenen Sachverhaltsaufklärung voraussichtlich getroffen worden wären (vgl. BVerwG, B.v. 30.7.2010 – 8 B 125.09 – juris Rn. 23 m.w.N.; BVerwG, B.v. 3.6.2014 – 2 B 105.12 – juris Rn. 26; BayVGH, B.v. 13.10.2023 – 15 ZB 23.1404 – juris Rn. 9). Danach kommt hier eine Zulassung der Berufung nicht in Betracht, denn der anwaltlich vertretene Kläger hat in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht bereits keinen Beweis Antrag gestellt. Die Aufklärungsrüge dient jedoch nicht dazu, Versäumnisse eines anwaltlich vertretenen Verfahrensbeteiligten zu kompensieren (vgl. BVerwG, B.v. 15.7.2019 – 2 B 8.19 – juris Rn. 9; B.v. 15.9.2014 – 4 B 23.14 – juris Rn. 19). Soweit der Kläger auf die schriftsätzlich angeführten Beweis Anträge verweist, ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei nur um die Ankündigung eines Beweis Antrages bzw. um eine Beweis anregung handelt, die die Folgen des § 86 Abs. 2 VwGO nicht auszulösen vermag (BVerwG, B.v. 20.12.2012 – 4 B 20.12 – juris Rn. 6).

## **26**

Nach der Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts musste sich diesem auch keine weitere Sachaufklärung aufdrängen (vgl. BayVGH, B.v. 13.11.2017 – 15 ZB 16.1885 – juris Rn. 55). Anhaltspunkte dafür, dass die sich in den Akten befindlichen Lagepläne, Licht- und Luftbilder nicht aussagekräftig seien, lassen sich dem Zulassungsvorbringen nicht entnehmen. Die vom Kläger angeführten denkmalpflegerischen Einwände sowie möglicherweise andere bautechnische Lösungen sind – wie oben ausgeführt – nicht relevant. Die bloße Nichterwähnung von Sachenvortrag im Tatbestand lässt nicht ohne Weiteres auf eine Verletzung des rechtlichen Gehörs schließen (vgl. BayVGH, B.v. 11.04.2023 – 15 ZB 23.10 – juris Rn. 15). Besondere Umstände sind weder ersichtlich noch dargelegt, zumal sich die Berücksichtigung der tatsächlichen Situation auch aus den Entscheidungsgründen entnehmen lässt. So hat das Verwaltungsgericht insbesondere die angeführte Erdhinterfüllung als einheitliche Baumaßnahme (UA S. 6) und im Rahmen der Beurteilung der Einsichtnahmemöglichkeit bewertet, zumal die Mauer zur Absturzsicherung höher ausgeführt wurde und nicht davon auszugehen ist, dass Personen von der Oberkante der Mauerbrüstung aus Einsicht nehmen.

## **27**

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Da der Beigeladene über die bloße Antragstellung hinaus im Zulassungsverfahren keinen die Sache förderlichen Beitrag geleistet hat, entspricht es der Billigkeit, dass er seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt (§ 162 Abs. 3 VwGO).

## **28**

Die Streitwertfestsetzung für das Zulassungsverfahren beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

## **29**

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).

## **30**

Mit der Entscheidung wird das angegriffene Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO).