

**Titel:**

**Eilantrag eines Nachbarn gegen Baugenehmigung für Terrasse**

**Normenkette:**

BayBO Art. 6 Abs. 1 S. 2

**Leitsätze:**

1. Bei der Beurteilung, ob von einer Anlage Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist in erster Linie auf die körperliche bzw. optische Wirkung einer Anlage oder Einrichtung im Raum abzustellen. (Rn. 4) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die überwiegende Meinung in der Literatur und Rechtsprechung geht regelmäßig erst bei Terrassen mit einer Erhöhung von mindestens 0,75 m von einem Störungspotenzial und damit dem Erfordernis der Einhaltung von Abstandsflächen aus. (Rn. 6) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

ebenerdige Terrasse, Abstandsflächen

**Vorinstanz:**

VG München, Beschluss vom 13.08.2024 – M 9 SN 24.1884

**Fundstelle:**

BeckRS 2024, 30442

**Tenor**

- I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.
- II. Die Antragsteller tragen die Kosten des Beschwerdeverfahrens. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.
- III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 3.750, – € festgesetzt.

**Gründe**

**1**

Die zulässige Beschwerde der Antragsteller, in deren Rahmen der Verwaltungsgerichtshof nur die dargelegten Gründe prüft (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), hat keinen Erfolg.

**2**

Der Senat sieht nach einer einem Eilverfahren wie diesem angemessenen summarischen Prüfung (vgl. BVerfG, B.v. 24.2.2009 – 1 BvR 165/09 – NVwZ 2009, 581) im Rahmen der von ihm eigenständig zu treffenden Ermessensentscheidung keine Notwendigkeit für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Anfechtungsklage gemäß § 80a Abs. 3, § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Der Antragsteller als Nachbar kann eine Baugenehmigung mit dem Ziel ihrer Aufhebung nur dann erfolgreich angreifen, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften verletzt sind, die zumindest auch seinem Schutz dienen (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Die Klage der Antragsteller wird aller Voraussicht nach erfolglos bleiben, weil die Baugenehmigung vom 12. März 2024 nicht an einem derartigen Mangel leidet.

**3**

Die Antragsteller rügen, dass durch die drei genehmigten Terrassen, die im Anschluss an den unmittelbaren südlichen Baukörper des neu zu errichtenden Rückgebäudes geplant sind und die sich annähernd über die gesamte Länge des Rückgebäudes und somit über mehr als 20 m entlang der Grundstücksgrenze zu den Antragstellern erstrecken, das Abstandsflächenrecht verletzt werde. In der Abstandsflächensatzung der Gemeinde vom 26. Januar 2021, die gemäß § 1 für das gesamte Gemeindegebiet gelte, sei in § 2 abweichend von Art. 6 Abs. 5 S.1 BayBO geregelt, dass die Abstandsfläche im Gemeindegebiet mindestens 3 m betrage. Diese Mindestabstandsfläche werde über die gesamte Länge des Bauvorhabens durch die Terrassen nicht eingehalten.

#### 4

Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen (von oberirdischen Gebäuden) freizuhalten, die wegen Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO auf dem Grundstück selbst liegen müssen. Dies gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Bei der Beurteilung, ob von einer Anlage Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist in erster Linie auf die körperliche bzw. optische Wirkung einer Anlage oder Einrichtung im Raum abzustellen, die auf das Bedürfnis der Nachbarn nach ausreichender Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie nach ausreichendem Schutz vor optischer Beengung und Wahrung der Privatsphäre in gleicher Weise und Intensität einwirken kann wie ein Gebäude (vgl. BayVGh, U.v. 28.7.2009 – 22 BV 08.3427 – juris Rn. 19 = NVwZ-RR 2009, 992; BayVGh, B.v. 27.7.2010 – 15 CS 10.37 – juris Rn. 29). Auch die Auswirkungen der Nutzung bzw. die Zweckbestimmung der Anlage sind zu berücksichtigen (vgl. OVG NW, U.v. 12.12.1991 – 11 A 2359 – juris Rn. 34 = ZfBR 1992, 193). Ob eine Anlage oder Einrichtung eine gebäudeähnliche Wirkung hat, ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Abstandsflächenrechts zu entscheiden (vgl. BayVGh, B.v. 17.8.2015 – 2 ZB 13.2522 – juris Rn. 4; HessVGh, B.v. 22.2.2010 – 4 A 2410/08 – juris Rn. 20 = NVwZ-RR 2010, 712; Laser in Schwarzer/König, BayBO, 5. Aufl. 2022, Art. 6 Rn. 31).

#### 5

Das Verwaltungsgericht ist hier unter Würdigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls unter besonderer Beachtung des Schutzzweckes des Abstandsflächenrechts in nicht zu beanstandender Weise davon ausgegangen, dass die verfahrensgegenständlichen Terrassen keine gebäudegleichen Anlagen im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO sind, sodass vor diesen – unabhängig von dem anzuwendenden Maß der Tiefe der Abstandsflächen – keine Abstandsflächen einzuhalten sind. Der Senat folgt den Ausführungen des Verwaltungsgerichts und nimmt auf diese Bezug (§ 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO). Ergänzend wird Folgendes ausgeführt:

#### 6

Zwar dienen die Abstandsflächen neben Belichtung, Belüftung und Brandschutz auch, wie vom Verwaltungsgericht ausgeführt (UA Rn. 26), dem störungsfreien Wohnen im Hinblick auf die Nachbarn, also dem sogenannten Sozialabstand (vgl. BayVGh, U.v. 3.12.2014 – 1 B 14.819 – juris Rn. 17). Das Erstgericht ist aber zutreffend zu dem Ergebnis gelangt, dass dieser durch die geplanten Terrassen nicht beeinträchtigt wird. Auch die überwiegende Meinung in der Literatur und Rechtsprechung, der sich der Senat anschließt, geht regelmäßig erst bei Terrassen mit einer Erhöhung von mindestens 0,75 m von einem Störungspotenzial und damit dem Erfordernis der Einhaltung von Abstandsflächen aus, da erst ab einer bestimmten Höhe der Terrasse Einblicke in die Nachbargrundstücke, vor denen sich die Nachbarschaft auch mit Einfriedungen nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO nicht schützen kann, ermöglicht werden (vgl. BayVGh, B.v. 12.09.2013 – 14 CE 13.928 – juris; B.v. 28.2.2003 – 14 CS 03.142 – juris Rn. 11; OVG NW, B.v. 22.2.2005 – 7 A 1408/04 – juris Rn. 6; offen gelassen in BayVGh, B.v. 17.3.2000 – 26 ZS 99.3064 – juris Rn. 17; HessVGh, B.v. 22.2.2010 – 4 A 2410/08 – juris Rn. 20; siehe auch Dhom in Simon/Busse, BayBO, Stand Februar 2013, Art. 6 Rn. 27; Dirnberger in Jäde/Dirnberger/Bauer/Weiss, BayBO, 81. EL, März 2023, Art. 6 Rn. 158). Die Abstandsflächenpflicht wird daher jedenfalls nicht von baulichen Anlagen ausgelöst, deren Oberkante an der Geländeoberfläche endet, die also ebenerdig sind (vgl. Kraus in Busse/Kraus, BayBO, 153. EL, Januar 2024, Art. 6 Rn. 38; Waldmann in Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, 152. EL, Juni 2024, Art. 6 Rn. 56). Auch unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalles (vgl. HessVGh a.a.O. juris Rn. 20) ergeben sich vorliegend weder aus den Bauplänen noch aus der Topographie der Grundstücke zueinander Besonderheiten, die ausnahmsweise eine Abstandspflicht der Terrassen auslösen würden. Soweit die Antragsteller sich daher wiederholt auf das in der Abstandsflächensatzung der Gemeinde festgelegte Maß der Abstandsflächen von 3 m berufen, das vorliegend durch die Terrassen unterschritten werde, ist dieser Vortrag irrelevant, da die Terrassen hier eben gerade keine Abstandsflächen einhalten müssen, also nicht abstandsflächenpflichtig sind. Hinsichtlich des Vortrags der Antragsteller, dass ihre Schlafräume in Richtung der Terrassen zeigen, ist im Übrigen zu berücksichtigen, dass der Abstand der Fenster zu den Terrassen des Bauvorhabens jedenfalls mehr als 3 m beträgt.

#### 7

Soweit die Antragsteller argumentieren, aus der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (B.v. 8.2.2017 – 1 ZB 15.2215 – juris Rn. 3) ergebe sich, dass auch Terrassen in vollem Umfang

Abstandsflächen zu wahren hätten, verkennen sie, dass die Frage, ob und wann eine Terrasse bauordnungsrechtlich Abstandsflächen einzuhalten hat, dort nicht Streitgegenständlich war, sondern das bauplanungsrechtliche Problem der Terrasse im Rahmen der §§ 14, § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO inmitten stand. Auch aus dem in Bezug genommenen Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (B.v. 10.7.2015 – 15 ZB 13.2671 – juris Rn. 3), wonach eine Terrasse funktional typischerweise der Nutzung von Aufenthaltsräumen und somit dem Baukörper zuzurechnen sei, ergibt sich nichts Anderes. Streitgegenständlich war dort eine auf einer Grenzgarage errichtete Dachterrasse, also eine erhöht liegende Terrasse und nicht – wie hier – eine ebenerdig errichtete Terrasse.

## 8

Auch das Argument, eine Terrasse werde (lärm-) intensiver genutzt als eine Gartenfläche, verhilft der Beschwerde nicht zum Erfolg. So haben die Antragsteller bereits nicht dargelegt, dass durch die Terrassennutzung von Immissionen auszugehen wäre, die nicht sozialüblich wären, eine normale Wohnnutzung übersteigen und zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung führen würden. Denn auch eine Gartenfläche ist bestimmungsgemäß dem Aufenthalt und der Erholung der Anwohner gleichermaßen zu dienen bestimmt. Viele Tätigkeiten bzw. Aufenthaltssituationen, die üblicherweise auf einer Terrasse stattfinden, dürfen und werden üblicherweise auch ohne eine solche im Garten stattfinden. Im Übrigen muss für eine ebenerdig gebaute Terrasse gleiches gelten wie auch für die üblichen im Garten aufgestellten Spielgeräte (Schaukel, Trampolin, Rutsche, Sandkasten). Auch bei diesen fehlt es in der Regel an der abstandsflächenrelevanten Eigenschaft des „Gebäudetypischen“, obwohl von der Nutzung der Spielgeräte, respektive durch den Aufenthalt und das Spielen der Kinder auf der Spielfläche, zum Teil erhebliche Immissionen ausgehen (vgl. OVG Münster, B.v. 29.8.2011 – 2 A 547/11 – juris; BVerwG, U.v. 21.6.1974 – 4 C 14.74 – juris Rn. 32).

## 9

Nachdem sich das Vorhaben unstreitig i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und auch die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden, ist, nachdem ein von der Regel abweichender Sonderfall nicht erkennbar und nicht dargelegt wurde, auch das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt (vgl. BVerwG, B.v. 11.1.1999 – 4 B 128.98 – juris Rn. 4). Hält ein Gebäude die bauordnungsrechtlich für die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Nachbargrundstücken erforderlichen Grenzabstände ein, so ist darüber hinaus für ein drittschützendes Gebot der Rücksichtnahme betreffend gerade diese nachbarlichen Belange grundsätzlich kein Raum (vgl. BVerwG, B.v. 22.11.1984 – 4 B 244.84 – juris Rn. 4; B.v. 20.9.1984 – 4 B 181.84 – juris Rn. 5).

## 10

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

## 11

Nachdem der Beigeladene keinen Antrag gestellt, sich also keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat, entspricht es billigem Ermessen im Sinne von § 162 Abs. 3 VwGO, dass der Beigeladene seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt.

## 12

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG.