

Titel:

Erfolgreiche Nachbarklage gegen Baugenehmigung für Grenzgarage wegen Unbestimmtheit des Eingabeplans hinsichtlich der vorhandenen und geplanten Geländeoberfläche

Normenketten:

BayBO Art. 6

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

BauVorlV § 7

Leitsatz:

Zur Beurteilung der Zulässigkeit von Ausnahmen von Abstandsflächenvorschriften muss die Schnittdarstellung den Anschnitt der vorhandenen und geplanten Geländeoberfläche sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhen Bezugssystem und muss der Lageplan die Höhenlage der Eckpunkte des Baugrundstücks und der Eckpunkte der geplanten baulichen Anlage mit Bezug auf das Höhen Bezugssystem enthalten. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage gegen Baugenehmigung für Grenzgarage (erfolgreich), Bestimmtheit einer Baugenehmigung im Hinblick auf Abstandsflächenvorschriften (verneint), Grenzgarage, Wandhöhe, Abstandsflächen, Nachbarrecht, Eingabeplan, Geländeoberfläche, Privilegierung, Höhen Bezugssystem, Baugenehmigung

Tenor

I. Die Baugenehmigung des Landratsamts ... vom 3. Dezember 2020, Gz. ..., wird aufgehoben.

II. Der Beklagte und der Beigeladene haben die Kosten des Verfahrens je zur Hälfte zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Aufhebung der dem Beigeladenen mit Bescheid vom 3. Dezember 2020 erteilten Baugenehmigung für den Neubau einer Garage auf dem Grundstück FINr. 1246/3, Gemarkung S. (Baugrundstück).

2

Der Kläger ist Eigentümer des im Osten unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücks FINr. 1246/2, Gemarkung S.

3

Mit Antrag vom 12. Juni 2020, der im Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens mehrmals verändert wurde, beantragte der Beigeladene eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Garage mit drei Einstellplätzen. Die Garage soll nach dem genehmigten Eingabeplan eine Breite von 9,0 m und einer Tiefe von 6,50 m aufweisen. Die Rückseite soll unmittelbar an der Grenze zum Grundstück FINr. 1246/7 errichtet werden. Der Abstand zum klägerischen Grundstück beträgt an der südöstlichen Ecke der Garage ca. 2,1 m. Die Außenwände sollen eine Höhe von 3,0 m (Schnittpunkt mit der Dachhaut) aufweisen, das gesamte Garagengebäude eine Firsthöhe von 5,005 m. Unter Bezugspunkt ist dabei die Oberkante des Rohfußbodens. Das Dach soll als Satteldach mit einer Dachneigung von 24 Grad ausgeführt werden, wobei der Giebel an den längeren Gebäudeseiten errichtet werden soll. In den Bauvorlagen finden sich keine Eintragungen zur Höhenlage des Baugrundstücks oder Eckpunkte des Gebäudes. Auch das Urgelände ist nicht erkennbar dargestellt.

4

Unter dem 3. Dezember 2020 erteilte der Beklagte die beantragte Baugenehmigung. Diese wurde dem Bevollmächtigten des Klägers am 10. Dezember 2020 gegen Empfangsbekenntnis zugestellt.

5

Hiergegen hat der Kläger am ... Januar 2021 Klage erhoben. Das Vorhaben sei aus verschiedenen Gründen bauplanungsrechtlich unzulässig und verstoße gegen die Abstandsflächenvorschriften. Zudem sei die Baugenehmigung unbestimmt.

6

Der Kläger beantragt,

Der Bescheid des Landratsamts ... vom 03.12.2020, Geschäftszeichen: ..., wird aufgehoben.

7

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

8

Das Vorhaben verstoße nicht gegen drittschützende Vorschriften des Bauplanungsrechts und halte die Abstandsflächenvorschriften ein.

9

Der Beigeladene beantragt,

die Klage abzuweisen.

10

Er verteidigt die angegriffene Baugenehmigung.

11

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf die Gerichtsakte sowie die beigezogene Behördenakte.

Entscheidungsgründe

I.

12

Die zulässige Klage hat Erfolg. Die angefochtene Baugenehmigung ist in nachbarrechtlich relevanter Weise unbestimmt; sie ist deshalb rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

13

Die Baugenehmigung vom 3. Dezember 2020 verstößt gegen Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG, da aufgrund des Genehmigungsbescheids und der gestempelten Bauvorlagen, die Bestandteil der Genehmigung sind, nicht sicher festgestellt werden kann, ob das Vorhaben die auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO zu prüfenden nachbarschützenden Vorschriften über Abstandsflächen in Art. 6 BayBO einhält.

14

Nach Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG muss die im Bescheid getroffene Regelung für die Beteiligten – gegebenenfalls nach Auslegung – eindeutig zu erkennen und einer unterschiedlichen subjektiven Bewertung nicht zugänglich sein. Maßgebend sind die Umstände des Einzelfalls, wobei Unklarheiten zu Lasten der Behörde gehen. Nachbarn müssen zweifelsfrei feststellen können, ob und in welchem Umfang sie betroffen sind. Eine Verletzung von Nachbarrechten liegt vor, wenn die Unbestimmtheit der Baugenehmigung ein nachbarrechtlich relevantes Merkmal betrifft. Eine Baugenehmigung ist daher aufzuheben, wenn wegen Fehlens oder Unvollständigkeit der Antragsunterlagen Gegenstand und Umfang der Baugenehmigung nicht eindeutig festgestellt und aus diesem Grund eine Verletzung von Nachbarrechten nicht eindeutig ausgeschlossen werden kann. Der Inhalt der Baugenehmigung bestimmt sich nach der Bezeichnung und den Regelungen im Baugenehmigungsbescheid, der konkretisiert wird durch die in Bezug genommenen Bauvorlagen (vgl. BVerwG, B.v. 20.5.2014 – 4 B 21.14 – juris Rn. 9; BayVGh, B.v. 10.1.2022 – 1 CS 21.2776 – juris Rn. 13, B.v. 23.9.2020 – 1 CS 20.1595 – juris Rn. 3; B.v. 27.11.2019 – 9 ZB 15.442 – juris Rn. 10).

15

Nach diesen Maßstäben ist die streitgegenständliche Baugenehmigung in nachbarrechtlich relevanter Weise nicht hinreichend bestimmt. Anhand des gestempelten Eingabeplans kann nicht zuverlässig festgestellt werden, ob die genehmigte Garage unter die Privilegierung nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO in der im Genehmigungszeitpunkt geltenden Fassung des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) (nachfolgend: alte Fassung – a.F.) bzw. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO in der zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung geltenden Fassung des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250) (nachfolgend: neue Fassung – n.F.) fällt und deshalb – wie geplant und genehmigt – ohne eigene Abstandsflächen zulässig ist.

16

Nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 a.F. bzw. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO n.F. sind ohne eigene Abstandsflächen u.a. Garagen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m zulässig. Dabei bleibt gemäß Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 a.F. bzw. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO n.F. die Höhe von Dächern und Giebelflächen jedenfalls bis zu einer Dachneigung von 45 Grad unberücksichtigt. Die genehmigte Garage soll ausweislich des gestempelten Eingabeplans eine Wandhöhe von 3,0 m aufweisen, wobei dort als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Rohfußbodens und als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Dachhaut festgelegt ist. Unterer Bezugspunkt der Wandhöhe ist dabei nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO a.F. und n.F. jedoch die Geländeoberfläche, womit grundsätzlich die natürliche, d.h. die gewachsene und nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Geländeoberfläche gemeint ist (BayVGH, B.v. 27.7.2021 – 1 CS 21.1294 – juris Rn. 9 m.w.N.). Dementsprechend verlangen § 8 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. b und c BauVorIV, dass aus den Schnittdarstellungen der Anschnitt der vorhandenen und geplanten Geländeoberfläche sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem ersichtlich ist. Zudem muss der Lageplan nach § 7 Abs. 3 Nr. 11 BauVorIV die Höhenlage der Eckpunkte des Baugrundstücks und der Eckpunkte der geplanten baulichen Anlage mit Bezug auf das Höhenbezugssystem enthalten, soweit dies zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist. Das war hier der Fall, denn der Beigeladene nutzte die Privilegierung nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO a.F. bzw. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO n.F. vollständig aus. In einem solchen Fall kann bereits ein nur um wenige Zentimeter abfallendes Gelände zum Entfallen der Privilegierung führen und Abstandsflächen auslösen, die bei einer Tiefe von mindestens 3 m (Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO) zumindest teilweise auf das im Mindestmaß nur etwa 2,1 m von der östlichen Außenwand der Garage entfernt liegende klägerische Grundstück fallen würden. Die gestempelten Eingabepläne stellen das vorhandene Gelände nicht dar. Die in den Plänen enthaltene grüne Linie, auf der das Garagengebäude steht, ist weder als vorhandenes Gelände bezeichnet noch ist es plausibel, dass das Baugrundstück völlig eben ist. Auch die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens bzw. der Eckpunkte des Baugrundstücks und der geplanten baulichen Anlage mit Bezug auf das Höhenbezugssystem lässt sich dem gestempelten Plan nicht entnehmen. Auf dieser Grundlage können Nachbarn – und auch die Kammer – nicht zweifelsfrei feststellen, ob und in welchem Umfang sie betroffen sind. Die vom Beigeladenen vorgelegte Einmessbescheinigung vom 26. April 2021 vermag daran nichts zu ändern, denn sie ist nicht Bestandteil der Baugenehmigung.

17

Ein Abstandsflächenverstoß kann vorliegend auch nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Legt man die 0.00-Kote mit dem Beklagten und dem Beigeladenen auf 566,80 müNN fest, so entspricht dies ausweislich der Einmessbescheinigung vom 26. April 2021 nur an der nordwestlichen Ecke der Garage in etwa der Höhe des dort vorhandenen Geländes. Unterstellt, dass das vorhandene Gelände an dieser Stelle zugleich die nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO a.F. und n.F. maßgebliche Geländeoberfläche darstellt, dürfte die Wandhöhe dort tatsächlich bei 3 m liegen. Ausweislich der Einmessbescheinigung vom 26. April 2021 fällt das Gelände an der Grundstücksgrenze indes bis zur nordöstlichen Gebäudeecke auf 566,26 müNN ab, sodass auch bei Mittelung der Wandhöhe über die gesamte Außenwandbreite eine mittlere Wandhöhe von 3 m wohl überschritten wird. In diesem Fall würde die Privilegierung nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO entfallen und die Garage würde Abstandsflächen mit einer Tiefe von mindestens 3 m werfen (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO a.F. und n.F.), die entgegen Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO a.F. und n.F. zumindest teilweise auf dem klägerischen Grundstück zum Liegen kommen würden.

18

Vor diesem Hintergrund kommt es auf die übrigen Einwände des Klägers, insbesondere zur bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit, nicht mehr entscheidend an.

II.

19

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 und 3, § 159 Satz 1 VwGO i.V.m. § 100 ZPO.

III.

20

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 Abs. 1 Satz 1 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.