VG München, Urteil v. 26.09.2024 – M 11 K 22.2709

Titel:

Erfolgreiche Nachbarklage gegen Zweifamilienhaus – Auslucht in Abstandsfläche

Normenkette:

BayBO Art. 6 Abs. 5 S. 1, Abs. 6 S. 1 Nr. 2

Leitsätze:

1. Unter einem „Erker“ wird allgemein ein geschlossener und überdachter Vorbau an der Fassade eines Gebäudes verstanden, der nicht vom Boden aufsteigt. Steigt er aus dem Boden, handelt es sich nicht um einen Erker, sondern um eine sog. Auslucht. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

2. Alle von Art. 6 Abs. 6 BayBO erfassten Bauteile und Vorbauten müssen „untergeordnet“ sein. Ein Vorbau muss damit nicht nur quantitativ, sondern auch in funktionaler Hinsicht (qualitativ) untergeordnet sein. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage, Errichtung eines Zweifamilienhauses, erdgeschossiger Gebäudeversatz kein „Erker“ i.S.d. Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO, Baugenehmigung, Bescheid, Wohnnutzung, Vorhaben, Hinterlegung, Verletzung, Neubau, Wohnhaus, Bauvorhaben, Gesamteindruck, Kostenentscheidung, Gemarkung, Aufhebung, Kosten des Verfahrens, kraft Gesetzes, Abstandsflächen, Vereinfachtes Verfahren, Schutznormtheorie, Gebietserhaltungsanspruch, Rücksichtnahmegebots, Abstandsfläche, Erker, Auslucht, funktionale Unterordnung

Tenor

I. Der Bescheid des Landratsamts S. vom 10. Mai 2022 wird aufgehoben.

II. Der Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Klägerin wendet sich als Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. …3 der Gemarkung … (nachfolgend: Nachbargrundstück) gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für den Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem unmittelbar östlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. …4 (nachfolgend: Vorhabengrundstück).

2
Auf deren Bauantrag vom 14. Januar 2022 erteilte das Landratsamt S. (nachfolgend: Landratsamt) der Beigeladenen mit Bescheid vom 10. Mai 2022 eine Baugenehmigung für den Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Vorhabengrundstück unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens. Nach den genehmigten Eingabeplänen soll das Zweifamilienhaus aus einer nördlichen und einer südlichen Gebäudehälfte bestehen, die doppelhausartig aneinandergebaut sind. Die nördliche Gebäudehälfte verschmälert sich nach Westen auf eine Wandbreite von ca. 3,80 m, wobei die Westfassade im Untergeschoss gegenüber der südlichen Gebäudehälfte um ca. 1,50 m in Richtung des Nachbargrundstücks nach Westen versetzt ist. Im genehmigten Abstandsflächenplan (Stand 26.4.2022) wird dieser eingeschossige Gebäudeversatz als „Erker“ bezeichnet. Nach einer im Abstandsflächenplan eingetragenen Rotkorrektur beträgt der Abstand des „Erkers“ zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Nachbargrundstück ca. 2,50 m. Ein weiterer erdgeschossiger „Erker“ befindet sich an der zum Zufahrtsbereich des Nachbargrundstücks hin ausgerichteten Südfassade im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke; auch dieser Vorbau wurde mittels Rotkorrektur eingekürzt, sodass der Abstand zur

gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Nachbargrundstück 2,50 m beträgt. Der Bescheid wurde der Klagepartei am 11. Mai 2022 zugestellt.

3
Die Klägerin hat mit ihrem zwischenzeitlich verstorbenen Ehemann am 18. Mai 2022 Klage erhoben und beantragt,

4
den Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts vom 10. Mai 2022 aufzuheben.

5
Zur Klagebegründung wurde mit Schriftsatz vom 22. Juli 2022 im Wesentlichen eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs vorgetragen, der sich in diesem Fall eher am Landschaftsbild orientiere. Das Bauvorhaben verunstalte den städte- und landschaftsbaulichen Gesamteindruck und das Ortsbild, was eingehend auf die örtlichen Gegebenheiten näher ausgeführt wurde. Zudem ergebe sich für das klägerische Anwesen aus dem gewaltigen Bauvorhaben eine erdrückende Wirkung.

6
Der Beklagte hat beantragt,

7
die Klage abzuweisen.

8
Hierzu wurde mit Schriftsatz vom 24. August 2022 im Wesentlichen ausgeführt: Das auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigte Vorhaben verstoße nicht gegen das im Tatbestandsmerkmal des Einfügens enthaltene Gebot der Rücksichtnahme. Das Ortsbild sei nicht drittschützend, zudem sei innerhalb des Bezugsrahmens ein mit den Nutzungsmaßen vergleichbares Gebäude vorhanden. Das Vorhaben besitze in Höhe oder Volumen gegenüber dem klägerischen Anwesen kein Übermaß. Die Wandlänge von ca. 13 m, die dem Nachbargrundstück zugewandt sei, könne keinen Einmauerungseffekt auslösen. Auch aufgrund der Entfernung der Gebäude sei eine erdrückende oder abriegelnde Wirkung ausgeschlossen. Der von West nach Ost ansteigende Geländeverlauf führe zwangsläufig dazu, dass das Vorhaben in Hinblick auf seine absolute Höhe das Gebäude auf dem Nachbargrundstück überrage. Abgesehen davon sei das klägerische Anwesen in Hinblick auf die Wand- und Firsthöhe äußerst klein dimensioniert, was nicht zulasten der Beigeladenen vorgebracht werden könne. Das Vorhaben halte überdies die erforderlichen Abstandsflächen ein, was in tatsächlicher Hinsicht indiziere, dass auch das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot im Regelfall nicht verletzt sei.

9
Die Beigeladene äußerte sich im Verfahren schriftsätzlich nicht und stellte keinen Antrag.

10
Die Kammer hat am 26. September 2024 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.

11
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

12
Die Klage ist zulässig und begründet.

13
Die angefochtene Baugenehmigung ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Nachbarklage eine Aufhebung der Baugenehmigung nicht allein wegen objektiver Rechtswidrigkeit in Betracht kommt, sondern nur, wenn dritt- oder nachbarschützende Normen verletzt sind. Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren keine

umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt. Die Prüfung hat sich vielmehr darauf zu beschränken, ob durch die angefochtene Baugenehmigung drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln, verletzt sind (zur sog. Schutznormtheorie vgl. etwa Happ in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 42, Rn. 89 ff.).

14
1. Vorliegend verstößt die im vereinfachten Verfahren (Art. 59 BayBO) erteilte Baugenehmigung gegen Rechte der Klägerin schützende Vorschriften, da das Vorhaben nicht die erforderlichen Abstandsflächen zum Grundstück der Klägerin einhält. Dies gilt sowohl unter Zugrundelegung der gesetzlichen Vorgaben des Art. 6 BayBO in der seit dem 1. Februar 2021 maßgeblichen Fassung (nachfolgend Ziff. 1.1), als auch unter Zugrundelegung der Abstandstandflächensatzung der Gemeinde Weßling (nachfolgend Ziff. 1.2).

15
1.1 Ausweislich der genehmigten Eingabepläne (Stand: 28.1.2022 bzw. 26.4.2022) befinden sich sowohl der westliche als auch der südliche „Erker“ in einem Abstand von ca. 2,50 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Nachbargrundstück, sodass der gesetzliche Mindestabstand des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO unterschritten wird. Dies ist zwischen den Beteiligten auch unstrittig.

16
Entgegen der Auffassung des Beklagten handelt es sich jedenfalls bei dem an der Westfassade des geplanten Gebäudes vorgesehenen Gebäudeversatz nicht um einen Vorbau im Sinne des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO. Offen bleiben kann daher, ob dies auch in Bezug auf den „Erker“ an der Südfassade gilt oder der Beigeladenen dort – aufgrund der Lage an der privaten Zufahrtsfläche der Klägerin – die Regelung des Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO zugute kommt.

17
Nach Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO bleiben 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. Gesetzessystematisch enthält Art. 6 Abs. 6 BayBO einen Katalog von Ausnahmetatbeständen von der grundsätzlich bestehenden Abstandsflächenpflicht (vgl. Kraus, in Busse/Kraus, BayBO, Stand Aug. 2024, Art. 6, Rn. 31 und 406). Der Begriff des „Vorbaus“ wird in Art. 6 Abs. 6 BayBO nicht definiert. Die Formulierung des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO („Vorbauten wie …“) macht indes deutlich, dass es sich bei Erkern und Balkonen lediglich um eine beispielhafte Aufzählung handelt.

18
1.1.1 Dahinstehen kann, ob der nach Westen schmaler werdende Gebäudeversatz die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Buchst. a) BayBO einhält, wonach der Vorbau nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen darf. Dies wäre dann nicht der Fall, wenn insoweit die (Innen-)Breite des Versatzes (ca. 4,39 m) anzusetzen wäre, da damit mehr als ein Drittel der Westfassade (inkl. südl. Vorbau) in Anspruch genommen wird (12,67 m/ 3 = 4,22 m).

19
1.1.2 Der Gebäudeversatz an der Westfassade stellt jedenfalls weder einen „Balkon“ noch einen „Erker“ dar, da Balkone oder Erker nicht im Erdgeschoss vom Boden aufsteigen. Die Bezeichnung »Erker« hat mittelalterliche Wurzeln (zum Begriff und der Etymologie des Begriffs „Erker“ vgl. etwa das Digitale Wörterbuch der deutschen Sprache unter https://www.dwds.de/wb/Erker, abgerufen am 20.9.2024). Es handelte sich ursprünglich wohl um ein Lehnwort des mittelalterlichen Befestigungsbaus aus dem altfranzösischen „archiere“ (apikard. „arkiere“), was so viel wie Mauerlücke, Bogenfenster oder Schießscharte bedeutet. Seit der Spätgotik und der Renaissance diente der sog. Stubenerker im Wohnhaus zur Erweiterung der Wohnfläche, zur besseren Belichtung der Erkerzimmer und als künstlerisches Gliederungsmotiv der Fassade. So wandelte sich der Erker im Laufe der Jahrhunderte von einem reinen Verteidigungsbauwerk zu einem dekorativen Gestaltungselement (vgl. etwa https://www.viebrockhaus.de/planen-bauen/ratgeber/bauvarianten/erker, abgerufen am 20.9.2024). Heute wird unter einem „Erker“ allgemein ein geschlossener und überdachter Vorbau an der Fassade eines Gebäudes verstanden, der nicht vom Boden aufsteigt. Steigt er aus dem Boden, handelt es sich nicht um einen Erker, sondern um eine sog. Auslucht (vgl. Kraus, a.a.O. Rn. 417 m.w.N.).

20

1.1.3 Es handelt sich auch nicht um einen sonstigen Vorbau im Sinne des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO, da es an einer funktionalen Unterordnung fehlt.

21
Nach h.M. in Rechtsprechung und Literatur müssen alle von Art. 6 Abs. 6 BayBO erfassten Bauteile und Vorbauten „untergeordnet“ sein, so wie dies in der aktuellen Gesetzesfassung in Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO noch ausdrücklich angesprochen wird (vgl. Kraus, a.a.O., Rn. 407; Laser in Schwarzer/König, 5. Aufl. 2022, BayBO, Art. 6 Rn. 80). Der jeweilige Vorbau muss damit nicht nur quantitativ, sondern auch in funktionaler Hinsicht (qualitativ) untergeordnet sein (vgl. Kraus, a.a.O., Rn. 419 m.w.N.; ausführlich zur aktuellen Gesetzesfassung auch: VG München, U.v. 21.3.2024 – M 11 K 20.4955 – juris).

22
Von einer funktionalen Unterordnung kann vorliegend indes keine Rede sein, da es sich bei dem Gebäudeversatz an der Westfassade nicht um einen „Vor-Bau“ handelt, sondern die nördliche Gebäudehälfte des aneinandergebauten Gebäudekomplexes auf dem ungeteilten Vorhabengrundstück vielmehr schlicht eingeschossig nach Westen verlängert wurde. Ausweislich des Grundrissplans „Untergeschoss“ befindet sich in diesem Bereich ein großes Esszimmer mit Küche, ohne dass der sog. „Erker“ in irgendeiner Art und Weise baulich abgegrenzt wäre (z.B. in Form eines Kalt-Wintergartens, vgl. dazu etwa VG München, U.v. 21.3.2024 – M 11 K 20.4955 – juris Rn. 59).

23
Zwar beinhalten auch (echte) Erker, die nicht vom Boden aufsteigen, im Regelfall eine Wohnraumerweiterung. Nach Auffassung der Kammer besteht insoweit jedoch ein wesentlicher qualitativer Unterschied zu erdgeschossigen Vorbauten. Denn während erdgeschossige Vorbauten häufig – wie auch hier in Form von vorgelagerten Terrassenflächen der Fall – mit einer weiteren Ausdehnung der Wohnnutzung einhergehen, sind der Wohnnutzung im grenznahen Bereich im Falle von Balkonen und Erkern, die nicht vom Boden aufsteigen, von vornherein räumliche Grenzen gesetzt.

24
1.2 Unter Zugrundelegung der Satzung der Gemeinde W. über ein von der Bayerischen Bauordnung abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe ergibt sich nichts anderes.

25
Dahinstehen kann, ob und inwieweit die Gemeinden aufgrund der Ermächtigungsgrundlage des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a) BayBO befugt sind, über die reine Festsetzung eines abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsflächen – hier: § 2 Satz 1 der Satzung – hinaus, zumindest mittelbar – hier: § 2 Sätze 2 bis 5 der Satzung – auch inhaltliche Vorgaben in Bezug auf die Gestaltung des Baukörpers oder einzelner Bauteile zu treffen.

26
Sowohl nach der allgemeinen Regelung des § 2 Satz 1 der Satzung als auch bei Heranziehung des sog. 16 m-Privilegs nach § 2 Satz 2 der Satzung hält das Vorhaben, wie unter Ziff. 1.1 ausgeführt, zumindest im Bereich des westlichen Gebäudeversatzes den erforderlichen Mindestabstand von 3 m nicht ein. § 2 der Satzung trifft in Satz 5 lediglich eine abweichende Regelung in Bezug auf untergeordnete Dachgauben, die unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben. Für Erker und Vorbauten verbleibt es damit bei den gesetzlichen Regelungen des Art. 6 Abs. 6 BayBO, sodass insoweit auf die obigen Ausführungen verwiesen wird.

27
1.3 Auf die Frage der Verletzung eines Gebietserhaltungsanspruchs und des Gebots der Rücksichtnahme kommt es vor diesem Hintergrund nicht mehr streitentscheidend an. Allerdings erscheint eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs der Klägerin aufgrund der im Rahmen des gerichtlichen Augenscheins festgestellten örtlichen Gegebenheiten fernliegend.

II.

28
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Der unterliegende Teil trägt die Kosten des Verfahrens. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten billigerweise selbst, da sie keine Anträge gestellt und sich somit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 162 Abs. 3 und § 154 Abs. 3 VwGO).

III.

29
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i. V. m. §§ 708 ff ZPO