

Titel:

Nachbarklage gegen Baugenehmigung für Garage

Normenketten:

BayBO Art. 6, Art. 59

BGB § 242

Leitsätze:

1. Allein durch den Verfahrensfehler, dass die Behörde eine Änderungsgenehmigung für ein nicht genehmigtes Bestandsgebäude erteilt hat, wird der Nachbar nicht in eigenen Rechten verletzt, da die korrekte Durchführung des Bauverfahrens ihm kein subjektives Recht vermittelt. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

2. Es entspricht gesicherter Rechtsprechung, dass sich derjenige Nachbar nach Treu und Glauben – in entsprechender Anwendung von § 242 BGB – nicht auf einen Abstandsflächenverstoß berufen kann, der in vergleichbarer Intensität ebenfalls an die Grenze gebaut hat. Gleiches gilt hinsichtlich der Frage, in welche Richtung und in welcher Weise Niederschlagswasser abgeleitet wird. (Rn. 27 – 28) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Abweichung von den genehmigten Bauvorlagen in erheblichem Maße; Verwirklichung eines Aliuds; Kein Gebrauchmachen im Rechtssinne von der Baugenehmigung, sodass diese in der Folgezeit erloschen ist., Rechtswidrigkeit einer Änderungsgenehmigung, die nur einzelne Aspekte des Bauvorhabens betrachtet, da nicht das Bauvorhaben im Übrigen bauaufsichtlich genehmigt, Einem Nachbarn ist es nach Treu und Glauben (in entsprechender Anwendung von § 242 BGB) verwehrt, sich auf eine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben seines Nachbarn zu berufen, wenn er diesem Beeinträchtigungen in vergleichbarer Intensität zumutet (hier: wechselseitige Abstandsflächenverstöße; Gebot der Rücksichtnahme hinsichtlich der Ableitung von Dachflächenwasser), Nachbarklage, Baugenehmigung, Änderungsgenehmigung, Abweichung, Aliud, subjektives Recht, Abstandsflächen, Niederschlagswasser, Gebot der Rücksichtnahme

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen, der diese selbst trägt. Das Urteil ist insoweit vorläufig vollstreckbar.
3. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt mit seiner Klage Rechtsschutz gegen eine dem Beigeladenen vom Landratsamt ... erteilte Baugenehmigung für den Einbau eines Garagentores in ein Bestandsgebäude sowie die Umnutzung dieses Gebäudes von einer Werkstatt zur Garage.

2

Der Kläger ist Eigentümer der Grundstücke FINrn. 22, 27 und 27/1 der Gemarkung ... im Ortsteil ... der Stadt ... Das Grundstück FINr. 22 ist mit dem Wohnhaus des Klägers und östlich bzw. südöstlich daran angrenzend einem größeren landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude bebaut. Das Grundstück wird von Westen und Süden durch die Ortsstraße von ... eingefasst, die in diesem Bereich eine Kurve beschreibt. Südlich des Grundstücks FINr. 22 und der Ortsstraße befinden sich die Grundstücke FINr. 27 und (südlich hieran angrenzend) FINr. 27/1. Diese sind über die Flurstücksgrenze hinweg mit einem großen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude und im nordwestlichen Bereich traufständig entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit einer langgezogenen eingeschossigen Werkzeughalle mit Satteldach bebaut. Sie weist schätzungsweise eine Wandhöhe von knapp 4 m auf.

3

Westlich angrenzend befindet sich das streitgegenständliche Baugrundstück FINr. 26, ..., welches eine Grundfläche von 4.536 m² aufweist und im Eigentum des Beigeladenen steht. Es ist im nördlichen Bereich mit dem Wohngebäude des Beigeladenen und im südlichen mit einem U-förmigen Gehöft aus drei Wirtschaftsgebäuden bebaut. Bei dem östlichsten der drei Gebäude handelt es sich um einen ähnlich langgezogenen Garagen- bzw. Werkstattbau, der eingeschossig mit Satteldach ausgeführt ist und traufständig entlang der Grundstücksgrenze zum klägerischen Grundstück FINr. 27 und der dort befindlichen Werkzeughalle steht. Die beiden Grenzgebäude stehen sich somit gleichsam gegenüber. In dem in der Behördenakte befindlichen aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster sind die beiden genannten Gebäude ohne seitliche Grenzabstände zueinander dargestellt. Auf den im Klageverfahren vorgelegten Lichtbildern ist zu erkennen, dass die jeweiligen Außenmauern annähernd parallel zueinander mit einem Abstand von ca. 15 bis 20 cm ausgeführt sind. Auf einem ebenfalls mit der Klage vorgelegten undatierten, jedoch augenscheinlich älteren Lichtbild ist zwischen beiden Gebäuden ein Abstand von ca. 50 cm zu erkennen. Ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17. Juli 1996 stellt die beiden Gebäude mit einem geringen Grenzabstand zueinander dar.

4

Für die Grundstücke existiert kein Bebauungsplan.

5

Dem Beigeladenen war mit Bescheid des Landratsamtes ... vom 16. September 1996 die Baugenehmigung für das Vorhaben „Verlängerung von Garagen“ auf dem Grundstück FINr. 26 erteilt worden. Gegenstand war die bauliche Veränderung eines Bestandsgebäudes. Aus den zur Baugenehmigung zählenden und den Genehmigungsstempel des Landratsamtes ... tragenden Planzeichnungen ergibt sich, dass das damalige Bauvorhaben eingeschossig mit einer Wandhöhe von 3,0 m und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30 Grad ausgeführt werden sollte. Im nördlichen Bereich sollte es als (Doppel-)Garage und im südlichen Bereich als Werkstatt genutzt werden. Die bestehende östliche Außenmauer sollte beseitigt und durch eine neue ersetzt werden, sodass das Gebäude in die Breite wachsen würde. Aus der Grundrisszeichnung geht hervor, dass die entlang der Grundstücksgrenze verlaufende östliche Bestandsmauer zur Grenze des Grundstücks FINr. 27 einen Abstand von 30 cm einhielt und als Brandwand ausgeführt werden sollte. Der Dachüberstand in diesem Bereich ist in den Plänen nicht vermaßt, sollte aber bis zur gemeinsamen Grundstücksgrenze ragen, sodass er schätzungsweise ca. 30 cm betragen dürfte.

6

Mit Bauantrag vom 21. März 2023, beim Landratsamt ... am 11. Mai 2023 eingegangen, beantragte der Beigeladene die Erteilung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben „Einbau eines Garagentors, sowie Umnutzung der Werkstatt zur Garage“ für das bestehende Gebäude auf dem Grundstück FINr. 26. In dem beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 24. Februar 2023 ist das Bestandsgebäude grenzständig ohne seitlichen Grenzabstand zum Grenzgebäude des Klägers auf dem Grundstück FINr. 27 dargestellt. Auf den vorgelegten Bauplänen, die den Genehmigungsstempel des Landratsamts ... tragen, ist dargestellt, dass in dem hinteren, südlichen Bereich des Bestandsgebäudes nach der Entfernung der vorhandenen Tür bzw. des vorhandenen Fensters auf der dem Kläger abgewandten Seite ein größeres Garagentor eingebaut und der Bereich nicht mehr als Werkstatt, sondern als Garage genutzt werden soll. In den Ansichtszeichnungen (Ansicht Nord) ist das Gebäude ohne seitlichen Abstand zum Nachbargebäude des Klägers dargestellt, gleiches gilt für den Lageplan.

7

Die Stadt ... erteilte zu dem Vorhaben mit Beschluss vom 3. Mai 2023 das gemeindliche Einvernehmen.

8

Mit Bescheid vom 10. August 2023 erteilte das Landratsamt ... dem Beigeladenen die beantragte Baugenehmigung. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, das Vorhaben bedürfe nach Art. 55 BayBO der Baugenehmigung, die vorliegend zu erteilen sei, da dem Vorhaben keine im Genehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstünden. Das Vorhaben befinde sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und sei nach dieser Norm zulässig, da es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge und die Erschließung gesichert sei. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse blieben gewahrt und das Ortsbild werde nicht beeinträchtigt. Dieser

Bescheid wurde dem Beigeladenen ausweislich des Empfangsbekenntnisses seiner Verfahrensbevollmächtigten am 22. August 2023 zugestellt.

9

Mit Schriftsatz seiner Prozessbevollmächtigten vom 21. September 2023, bei Gericht am selben Tag eingegangen, erhob der Kläger gegen den Bescheid vom 10. August 2023 Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach und lässt zur Begründung vortragen, auf seinem eigenen Grundstück – FINr. 25 (gemeint sein muss das Grundstück FINr. 27) – befinde sich seine etwa im Jahr 1900 erbaute und seither unveränderte Scheune. Lediglich die Ziegeln, die Dachlattung und der Auflagerbalken auf dem Außengemäuer seien erneuert worden; der Dachüberstand und die Traufe seien maßgeblich unverändert. Die Dachtraufe habe nie über eine Wasserrinne verfügt, vielmehr sei das Oberflächenwasser schon immer über die Tropfkante der Traufe auf das Grundstück des Beklagten (gemeint ist wohl: des Beigeladenen) gelaufen und dort versickert. Auf dem Grundstück des Beigeladenen habe sich ein Gebäude befunden, welches diesem als Garage und Werkstatt gedient habe. Es habe in einem Abstand von ca. 55 cm im Norden, der sich nach Süden leicht vergrößert habe, von der Außenwand der klägerischen Scheune entfernt gestanden. Im Jahr 1996 habe der Beigeladene einen Bauantrag zur Verlängerung dieser Garage gestellt, den das Landratsamt ... in der Folgezeit genehmigt habe. Aus den damals genehmigten Plänen ergebe sich, dass die Mauer zur Grundstücksgrenze hin bestehen bleiben sollte. In der Folgezeit habe der Beigeladene jedoch anders als genehmigt gebaut und die auf der Westseite befindliche Bestandsmauer vollständig beseitigt. Es seien erhebliche Abgrabungen erfolgt und ein neues Fundament errichtet worden, so dass sich die Bodenplatte nunmehr tiefer als bisher befinde. Vor allem aber sei das Gebäude näher an das klägerische Grundstück gebaut worden. Dessen Traufe befinde sich nunmehr unter der Traufe der klägerischen Scheune. Die Folge des planabweichenden Baus sei gewesen, dass nunmehr das auf dem Dach des Ersatzgebäudes anfallende Niederschlagswasser unmittelbar in Richtung der alten Scheune des Klägers entwässert werde. Die neue bauliche Anlage des Beigeladenen stehe nun so nahe an der Scheune des Klägers, dass sich bei Schneefall der Schnee auf den Dachflächen des Beigeladenen türme und an die Scheune des Klägers herandrücke, sich dort lagere und beim Schmelzen die Wand durchnässe. Die streitgegenständliche Baugenehmigung vom 10. August 2023 habe als Bestandsgebäude nicht das damals genehmigte, sondern das damals planabweichend errichtete Gebäude zur Grundlage. Diese Baugenehmigung sei rechtswidrig und verletze den Kläger in seinen Rechten. Auf Grund der damaligen erheblichen Abweichung von den genehmigten Plänen müsse davon ausgegangen werden, dass es sich bei dem damals errichteten Gebäude um ein sog. Aliud handle, da die wesentlichen Merkmale, insbesondere der Standort und die Grundfläche, erheblich verändert worden seien. Die damalige Genehmigung sei damit erloschen. Es könne nunmehr auch keine Änderungsgenehmigung erteilt werden, der Beigeladene scheine zu versuchen, mit seinem Antrag unauffällig eine „Legalisierung“ seines Gebäudes zu erreichen. Zwar sei lediglich der Einbau eines Garagentores mit einer Umnutzung der Werkstatt zu einer Garage beantragt gewesen, gleichwohl werde nunmehr das gesamte Gebäude genehmigt. Von einem Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme sei auf Grund der beschriebenen Entwässerungssituation auszugehen. Auf die der Klagebegründung beigefügten Lichtbilder wird Bezug genommen.

10

Der Kläger beantragt,

Der Bescheid des Landratsamtes ... vom 10. August 2023 wird aufgehoben.

11

Der Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

12

Zur Begründung wird vorgetragen, der angefochtene Bescheid sei nicht rechtswidrig und verletze den Kläger nicht in seinen Rechten. Richtig sei zwar, dass das mit Bescheid vom 16. September 1996 genehmigte Bauvorhaben planabweichend errichtet worden sei. Von einem Aliud könne jedoch nur ausgegangen werden, wenn bei der Bauausführung hinsichtlich der wesentlichen Merkmale wie Standort, Grundfläche, Bauvolumen, Nutzung, Höhe, Dachform oder Erscheinungsbild von den genehmigten Bauvorlagen abgewichen werde, so dass eine Identität des genehmigten und des errichteten Bauvorhabens nicht mehr bestehe. Die Grenze der Erheblichkeit müsse überschritten werden, die sich wegen der Situationsbezogenheit der für die Zulassung von Bauvorhaben entscheidenden Umstände nicht abstrakt

bestimmen lasse. Es komme vielmehr darauf an, ob durch die Veränderung Belange, die bei der Genehmigung des Vorhabens zu berücksichtigen waren, neuerlich berücksichtigt würden oder ob andere Belange erstmals so erheblich berührt würden, dass sich die Zulassungsfrage insgesamt neu stelle. Davon könne hier nicht ausgegangen werden. Laut Geo-Datensystem des Freistaates Bayern sei die Scheune zwei Zentimeter von der Grenze errichtet worden, es handle sich folglich um eine Abweichung von 28 cm gegenüber den genehmigten Bauplänen aus dem Jahr 1996, was eine geringfügige Abweichung darstelle, die nicht zum Erlöschen der Baugenehmigung führe. Andere wesentliche Merkmale, insbesondere bezüglich der Grundfläche, seien nicht betroffen, so dass insgesamt noch eine Identität des genehmigten und des errichteten Bauvorhabens bestehe. Es mache auch bauordnungsrechtlich keinen Unterschied, ob die Garage grenzständig oder in einem Abstand von 30 cm zur Grundstücksgrenze stehe. Zur Entwässerungsproblematik sei auszuführen, dass auf der nahezu grenzständigen klagegegenständlichen Garage/Werkstatt des Beigeladenen eine Kastenrinne bündig zur Außenwand entlang der gesamten Traufseite angebracht wurde. Dies sei auf den Lichtbildern zur Klagebegründung auch ersichtlich. Insofern werde davon ausgegangen, dass sowohl das anfallende Niederschlagswasser als auch der angesprochene Schnee durch diese Kastenrinne abgeleitet und entwässert werden. Weiter sei darauf hinzuweisen, dass es sich bei der klagegegenständlichen Baugenehmigung um den Einbau eines Garagentores und die Umnutzung der Werkstatt zu einer Garage handle. Die Grenzwall sei als Bestandswand dargestellt und somit ausdrücklich nicht Bestandteil der erteilten Baugenehmigung.

13

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten, die Gerichtsakte und die Niederschrift der mündlichen Verhandlung am 17. Dezember 2024 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

14

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

15

Die angegriffene Baugenehmigung des Landratsamts ... vom 10. August 2023 ist rechtswidrig, dem Kläger ist es jedoch nach den Grundsätzen von Treu und Glauben verwehrt, sich auf eine Rechtsverletzung zu berufen (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO, § 242 BGB in entsprechender Anwendung).

16

Der Kläger kann als Nachbar die Baugenehmigung mit dem Ziel der Aufhebung nur dann erfolgreich angreifen, wenn sie rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit sich gerade aus der Verletzung solcher Normen ergibt, die nicht nur im Interesse der Allgemeinheit erlassen sind, sondern gerade seinem Schutz zu dienen bestimmt sind (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO; st. Rspr., vgl. BVerwG, U. v. 26.9.1991 – 4 C 5.87; BVerwGE 89, 69; BayVGh, B. v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – m.w.N.; B. v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2482 – juris). Hinzu kommt, dass nur ein solcher Verstoß gerügt werden kann, der auch Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens ist und daher von der Feststellungswirkung der Baugenehmigung erfasst wird (vgl. BVerwG, B.v. 28.7.1994 – 4 B 94/94 – juris; BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 22). Dies ist davon abhängig, ob die entsprechende Vorschrift im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen war. Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt. Die Prüfung ist darauf beschränkt, ob durch die angegriffene Baugenehmigung Vorschriften verletzt sind, die dem Nachbarn einen öffentlich-rechtlichen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln, und die zum Prüfungsmaßstab der Baugenehmigung gehören.

17

Die streitgegenständliche Baugenehmigung wurde im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren erlassen, da es sich bei dem vorliegenden Gebäude um keinen Sonderbau i. S. d. Art. 2 Abs. 4 BayBO handelt. Prüfgegenstand sind daher im vorliegenden Fall nach Art. 59 Satz 1 BayBO die Vorschriften über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (§§ 29 bis 38 BauGB) und die Vorschriften über die Abstandsflächen (Art. 6 BayBO). Gemessen daran ist die Baugenehmigung rechtswidrig, dem Nachbarn ist es indes verwehrt, sich auf eine Verletzung nachbarschützender Rechte zu berufen. Hierzu ist im Einzelnen Folgendes auszuführen:

18

1. Die streitgegenständliche Baugenehmigung vom 10. August 2023, welche als Änderungsbaugenehmigung anzusehen ist, hätte als solche nicht ergehen dürfen, da eine Änderungsgenehmigung stets voraussetzt, dass auch das zu ändernde Bestandsbauwerk im Übrigen bauaufsichtlich genehmigt ist. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die für das ursprüngliche Bauvorhaben erteilte Baugenehmigung vom 16. September 1996 erlosch in der Folgezeit ihrer Erteilung, da von ihr im Rechtssinne kein Gebrauch gemacht, sondern stattdessen ein Aliud errichtet wurde.

19

Bei einer Baugenehmigung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Verwaltungsakt, der sich auf die einmalige Errichtung des genehmigten Vorhabens bezieht. In der Rechtsprechung ist daher anerkannt, dass derjenige Bauherr von einer Baugenehmigung nicht im Rechtssinne Gebrauch macht, der nicht das genehmigte Vorhaben, sondern ein Aliud (lat.: das Andere) errichtet – mit der Folge, dass die erteilte Baugenehmigung spätestens nach Ablauf der gesetzlichen Frist von vier Jahren erlischt. Von einem Aliud ist auszugehen, wenn das tatsächlich verwirklichte Bauvorhaben in wesentlichen Merkmalen von dem genehmigten Vorhaben abweicht. Als wesentliche Merkmale wurden in der Rechtsprechung der Standort, die Grundfläche, das Bauvolumen, die Zweckbestimmung, die Höhe, die Dachform oder das Erscheinungsbild herausgestellt. Ob eine Veränderung von diesen Merkmalen die Identität von genehmigtem und errichtetem Vorhaben aufhebt, hängt vom Umfang der Abweichung ab und kann wegen der Situationsbezogenheit der für die Zulassung von Bauvorhaben entscheidenden Umstände nicht abstrakt mit allgemein einheitlichen Kriterien bestimmt werden. In jedem Fall muss die Abweichung die Grenze einer gewissen „Erheblichkeit“ überschreiten. Ausschlaggebend ist darauf abzustellen, ob einige der Belange, die bei der Genehmigung des Vorhabens zu berücksichtigen waren, neuerlich oder ob zusätzlich Belange erstmals so erheblich berührt werden, dass sich für das tatsächlich verwirklichte Vorhaben die Zulässigkeitsfrage neu stellt. Auf ein Aliud kann insbesondere hinweisen, dass ein Vorhaben ohne Zerstörung seiner Substanz oder wesentlicher Teile derselben mit der ursprünglich erteilten Genehmigung nicht in Übereinstimmung gebracht werden kann (vgl. BayVGh, B.v. 9.4.2024 – 2 B 23.857; U.v. 10.5.2022 – 1 B 19.362; B.v. 26.3.2008 – 15 ZB 07.3194; B.v. 26.7.1991 – 20 CS 89.1224; HessVGh, B.v. 10.7.2003 – 4 TG 1296/03 – alle juris).

20

Daran gemessen handelt es sich bei der in natura vorhandenen Grenzgarage bzw. -werkstatt um ein Aliud zu dem am 16. September 1996 genehmigten Gebäude. Aus den dieser Baugenehmigung zugrundeliegenden Bauvorlagen geht hervor, dass ein ursprünglich schmaleres, grenzständiges Gebäude nach Abriss der westlichen (zur Hofinnenseite zeigenden) Mauer nach Westen hin verbreitert werden sollte. Auch das alte Satteldach sollte beseitigt und durch ein neues, flacheres und breiteres Satteldach ersetzt werden. Die entlang des klägerischen Grundstücks verlaufende Grenzmauer ist in den Plänen von 1996 als Bestand eingezeichnet und weist zur gemeinsamen Grundstücksgrenze einen Abstand von 30 cm auf. Auf den vom Kläger vorgelegten Lichtbildaufnahmen aktuellen Datums ist indes eindeutig zu erkennen, dass an dem Gebäude nicht nur die damals genehmigten Veränderungen vorgenommen worden sind, sondern dass darüber hinaus auch die östliche Grenzmauer beseitigt und durch eine näher an der Grenze stehende Mauer ersetzt worden ist. Der Beigeladene hat dies in der mündlichen Verhandlung auf Nachfrage des Gerichts bestätigt und eingeräumt, dass es in der Folgezeit unterlassen worden sei, hierfür eine Baugenehmigung zu beantragen. Diese Abweichung ist als erheblich anzusehen. Es handelt sich gerade nicht mehr lediglich um eine noch nachvollziehbare Ungenauigkeit in der Bauausführung, die die Identität des Bauvorhabens nicht berührt, sondern um den bewussten planwidrigen Abbruch eines elementaren Gebäudeteils (tragende Außenwand) und dessen Errichtung an anderer Stelle. Durch den Abbruch der Bestandsmauer ging ein etwaiger Bestandsschutz hinsichtlich der zum Nachbargrundstück einzuhaltenden Abstandsflächen verloren und die Frage der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit hinsichtlich der Abstandsflächen stellte sich neu. Darauf, ob auch das tatsächlich errichtete Gebäude einer Baugenehmigung zugänglich gewesen wäre, kommt es an dieser Stelle nicht an. Entscheidend ist, dass die am Gebäude tatsächlich vorgenommenen Änderungen nicht mehr von der Baugenehmigung vom 16. September 1996 gedeckt und damit legalisiert sind. Von dieser Baugenehmigung ist daher im Rechtssinne nicht Gebrauch gemacht worden, sodass sie – wenn nicht schon durch die Errichtung des planabweichenden Gebäudes – spätestens gemäß Art. 84 Abs. 1 BayBO 1994 vier Jahre nach ihrer Bekanntgabe an den Beigeladenen wieder erloschen ist.

Das tatsächlich vorhandene Gebäude ist daher durch keine Baugenehmigung legalisiert und als „Schwarzbau“ zu werten. Daher ist auch die streitgegenständliche Baugenehmigung rechtswidrig. Sie ist zwar als Baugenehmigung und nicht – einschränkend – als Änderungsbaugenehmigung bezeichnet, die Bezeichnung des ihr zugrundeliegenden Bauvorhabens „Einbau eines Garagentors, sowie Umnutzung der Werkstatt zur Garage“ zeigt aber eindeutig an, dass mit der streitgegenständlichen Baugenehmigung nicht die komplette Neuerrichtung eines Gebäudes, sondern lediglich die beschriebenen Änderungen an dem Bestandsgebäude genehmigt werden sollten. Eine solche Änderungsbaugenehmigung kann jedoch nur dann rechtmäßig erteilt werden, wenn sie an einen auch ansonsten genehmigten Bestand anknüpft (vgl. OVG Saarland, U.v. 19.1.1993 – 2 R 48/91 – juris), da sie sonst gleichsam „in der Luft hängen“ würde. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist bei der Änderung einer bestandskräftig genehmigten Anlage Gegenstand der Prüfung zwar das Gesamtvorhaben in seiner geänderten Form (vgl. BVerwG, U.v. 15.5.1997 – 4 C 23.95 – NVwZ 1998, 58 ff., juris Rn. 15), wobei in der (Änderungs-) Baugenehmigung aber nur die Belange zu prüfen sind, die erstmals oder in anderer Weise als durch das Bestandsgebäude berührt werden. Hier liegt indes aufgrund der Errichtung eines Aliuds gerade kein genehmigtes Bestandsgebäude vor, sodass das vorhandene Gebäude noch überhaupt nicht umfassend hinsichtlich der im (hier vereinfachten) Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Vorschriften beurteilt worden ist. Der streitgegenständlichen Baugenehmigung hätte insofern eine vollständige Prüfung der im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Vorschriften zugrunde gelegt werden müssen, was nicht geschehen ist. So enthält die streitgegenständliche Baugenehmigung vom 10. August 2023 insbesondere keine Aussagen zu den Abstandsflächen. Diese wurden mangels Baugenehmigung für das planabweichend errichtete Gebäude niemals geprüft und wären damit auf jeden Fall nunmehr zu prüfen gewesen (vgl. Art. 59 Satz 1 Nr. 1 b) BayBO), was ersichtlich nicht geschehen ist.

22

Auch ist das streitgegenständliche Vorhaben abstandsflächenrechtlich nicht ohne Weiteres zulässig. Aufgrund der Gesamtlänge der Grenzbebauung, welche neben der streitgegenständlichen Werkstatt bzw. Garage auch die daran anschließende Scheune umfasst und deutlich 15 m überschreitet, kann das streitgegenständliche Bauvorhaben das Grenzgaragenprivileg nach Art. 6 Abs. 7 BayBO nicht für sich in Anspruch nehmen, sodass es jedenfalls einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO bedurft hätte, die vorliegend schon nicht beantragt worden ist. Insofern verstößt die Baugenehmigung gegen Abstandsflächenrecht.

23

Die streitgegenständliche Baugenehmigung ist damit rechtswidrig.

24

Auch die Niederschlagswasserproblematik hätte in der streitgegenständlichen Baugenehmigung geprüft werden müssen, da die Frage hier das Gebot der Rücksichtnahme berührt und sich diese Frage dadurch, dass das streitgegenständliche Gebäude damals planabweichend näher an die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut worden ist, neu stellt. Ob hieraus die Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung folgt, kann im Hinblick auf die Ausführungen unter 2. offenbleiben

25

2. Auf die genannten Rechtsverstöße kann sich der Kläger jedenfalls nicht berufen.

26

a) Allein durch den Verfahrensfehler, dass das Landratsamt eine Änderungsgenehmigung für ein im Übrigen nicht genehmigtes Bestandsgebäude erteilt hat, wird der Kläger nicht in eigenen Rechten verletzt, da die korrekte Durchführung des Bauverfahrens ihm kein subjektives Recht vermittelt (vgl. Kopp/Schenke, VwGO, 27. Aufl. 2021, § 42, Rn. 95; VGH BW, B.v. 25.4.2006 – 3 S 547/06; B.v. 23.11.2011 – 14 BV 10.1811; VG Würzburg, B.v. 8.7.2022 – W 5 S 22.926 – juris).

27

b) Die Vorschriften über die einzuhaltenden Abstandsflächen bzw. gegebenenfalls über hiervon erteilte Abweichungen sind indes grundsätzlich gegenüber dem Grundstücksnachbarn, an dessen Grenze gebaut bzw. an dessen Grenze die Abstandsflächen unterschritten werden, drittschützend. Es entspricht gleichwohl gesicherter Rechtsprechung, dass sich derjenige Kläger nach Treu und Glauben – in entsprechender Anwendung von § 242 BGB – nicht auf einen Abstandsflächenverstoß berufen kann, der in vergleichbarer Intensität ebenfalls an die Grenze gebaut hat. Dabei kommt es nicht darauf an, ob das Gebäude des sich

wehrenden Nachbarn zum Zeitpunkt der Errichtung im Einklang mit dem materiellen Baurecht stand, sondern einzig, ob es zum jetzigen Zeitpunkt die erforderlichen Abstandsflächen einhält (vgl. BayVGh, U.v. 4.2.2011 – 1 BV 08.131; VGh BW, B.v. 29.9.2010 – 3 S 1752/10; OVG NRW, U.v. 24.4.2001 – 10 A 1402/98; VG Ansbach, U.v. 27.1.2016 – AN 9 K 14.01832 – alle juris; jüngst VG Ansbach, U.v. 5.12.2024 – AN 17 K 23.997). Dahinter steht der Gedanke, dass es unbillig ist, sich als Nachbar gegen eine Grenzbebauung zur Wehr zu setzen, wenn man seinem Nachbarn seinerseits in etwa dieselbe Beeinträchtigung zumutet. So liegt der Fall hier. Die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze stehende Scheune bzw. Werkzeughalle des Klägers kann auf Grund ihrer Nutzung und der mittleren Wandhöhe von über drei Metern gleichfalls das Grenzgaragenprivileg nach Art. 6 Abs. 7 BayBO nicht für sich in Anspruch nehmen und stellt insofern ein „Mehr“ an Grenzbebauung dar gegenüber dem, was die Bayerische Bauordnung dem Nachbarn – hier dem Beigeladenen – üblicherweise zumutet. An beide grenzständigen Gebäude schließt sich jeweils massive weitere Bebauung an; die wechselseitigen Zumutungen sind im vorliegenden Fall daher in etwa gleichgewichtig, sodass es dem Kläger hier nach Treu und Glauben verwehrt ist, sich auf den Abstandsflächenverstoß des streitgegenständlichen Bauvorhabens zu berufen.

28

c) Gleiches gilt hinsichtlich der Niederschlagswasserproblematik. Zwar kann die Frage, in welche Richtung und in welcher Weise Niederschlagswasser von einer Dachfläche abgeleitet wird, das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, welches sich im unbeplanten Innenbereich aus dem Tatbestandsmerkmal des „Einfügens“ in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ergibt (vgl. BayVGh, B.v. 27.6.2023 – 1 CS 23.583 – juris; VG Ansbach, U.v. 5.12.2024 – AN 17 K 23.997), berühren und nach Maßgabe der hierzu von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze nachbarschützend sein. Auch hier gilt aber, dass nach dem Grundsatz von Treu und Glauben sich derjenige nicht gegen eine Beeinträchtigung durch seinen Nachbarn wehren kann, der diesem Nachbar in etwa die gleiche Beeinträchtigung zumutet. Vorliegend ist bereits zweifelhaft, ob über das Dach des streitgegenständlichen Bauvorhabens des Beigeladenen, dessen Dachtraufe sich unterhalb der Dachtraufe des klägerischen Gebäudes befindet, überhaupt Wasser in Richtung des klägerischen Grundstücks abgeleitet wird und auch dort landet, da das streitgegenständliche Gebäude im Bereich dieser Dachtraufe über eine Dachrinne verfügt. Möglich mag es erscheinen, dass im Falle größerer Wassermassen die Dachrinne nicht ausreicht, um das Wasser aufzunehmen und dieses dann überläuft und gegen die klägerische Wand läuft oder sich bei Schneefall der Schnee auf den Dachflächen des Beigeladenen anhäuft, an der Scheune des Klägers anliegt und beim Schmelzen die Wand durchnässt. Hierauf kommt es indes nicht entscheidungserheblich an. Der Kläger verkennt nämlich, dass mindestens die Hälfte des Niederschlagswassers, welches in die Dachrinne des streitgegenständlichen Gebäudes eingeleitet wird, von seiner eigenen Dachfläche stammt, die auf Grund der höherliegenden Traufe und mangels eigener Dachrinne auf das Dach des Beigeladenen entwässert. Dabei kann er sich weder darauf berufen, dass die Grundstücksgrenze vor der Flurbereinigung weiter von seiner Gebäudewand entfernt verlief und er insofern damals auf sein eigenes Grundstück entwässerte, noch dass – nach der Grenzänderung, aber vor Errichtung des streitgegenständlichen Gebäudes – sein eigenes Dachflächenwasser auf das Beigeladenengrundstück geleitet wurde. Die Flurbereinigung wurde von ihm offenbar nicht mit Rechtsmittel angegriffen; den Grenzverlauf muss er für und gegen sich gelten lassen. Für die Ableitung des Niederschlagswassers auf das Nachbargrundstück hat er keine privat- oder öffentlich-rechtliche Erlaubnis, sodass die Entwässerung insofern wohl rechtswidrig war und ist. Auch kann es kein Gewohnheitsrecht dahingehend geben, das Nachbargrundstück dauerhaft zur Niederschlagswasserbeseitigung in Anspruch zu nehmen. Vielmehr wäre es bereits in der Vergangenheit die Aufgabe des Klägers gewesen, an seiner eigenen Dachtraufe eine Dachrinne anzubringen, um sein eigenes Niederschlagswasser ordnungsgemäß durch Einleitung in die Kanalisation oder Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu beseitigen. Insofern gilt auch hier, dass der Kläger das Grundstück des Beigeladenen mindestens in etwa gleicher Weise mit seinem Niederschlagswasser beeinträchtigt, sodass es ihm nach Treu und Glauben verwehrt ist, sich auf eine etwaige Beeinträchtigung durch das Niederschlagswasser des Beigeladenen zu berufen.

29

Die Klage war nach alledem abzuweisen.

30

3. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 161 Abs. 1, 154 Abs. 1, Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO. Es entsprach nach § 162 Abs. 3 VwGO der Billigkeit, dass der Beigeladene seine außergerichtlichen Kosten selbst tragen

muss, da er keinen Klageantrag gestellt und sich insofern auch keinem Prozesskostenrisiko ausgesetzt hat (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO)

31

4. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.