VG München, Urteil v. 18.11.2024 – M 8 K 23.327

Titel:

Berechnung der Abstandsflächentiefe

Normenkette:

BayBO Art. 6 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1, Abs. 4 S. 1, 2, Abs. 5a S. 1, S. 2

Leitsätze:

1. Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist grundsätzlich auf die natürliche Geländeoberfläche, also auf die gewachsene und nicht durch die Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Geländeoberfläche abzustellen. Bezugsgröße ist das Bau-, nicht das Nachbargrundstück. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

2. Es ist vorliegend kein überwiegendes Bauherrninteresse dafür erkennbar, das aufgeschüttete Geländeniveau für die Bemessung der Wandhöhe heranzuziehen und auf diese Weise eine Verkürzung der Abstandsflächentiefe zu Lasten des Nachbarn herbeizuführen. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

(erfolgreiche) Nachbarklage, Anfechtung einer Baugenehmigung, Abstandsflächen, Bestimmung der Wandhöhe, unterer Bezugspunkt, Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländeoberfläche, Baugenehmigung, Bescheid, Anfechtungsklage, Baugrenze, Festsetzungen, Nachbar, Neubau, Verletzung, Gemarkung, Kostenentscheidung, Aufhebung, Baugenehmigungsverfahren, Verwaltungsstreitsache, Sicherheitsleistung, Kosten des Verfahrens, Aussicht auf Erfolg, konkrete Ausgestaltung, Abstandsflächenrecht, Wandhöhe, Nachbarschutz, Rechtswidrigkeit, Abstandsfläche, Abgrabung

Tenor

I. Der Bescheid der Beklagten vom *. Dezember 2022, Az. …, wird aufgehoben.

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

III.Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Der Kläger begehrt als Nachbar die Aufhebung einer der Beigeladenen erteilten Baugenehmigung.

2
Er ist (Mit-)Eigentümer des Grundstücks A* …straße 31c, FlNr. 468/13 Gemarkung S* … (im Folgenden: Nachbargrundstück), welches mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit Flachdach bebaut ist. An der Südseite des Gebäudes befinden sich – im westlichen Bereich – ein erdgeschossiger Wintergarten, östlich daneben eine vom Wohnhaus über bodentiefe Fenster zugängliche Terrasse sowie im Obergeschoss zwei Balkone.

3
Die unmittelbar südwestlich gelegenen Grundstücke FlNrn. 465/4 und 465/7 Gemarkung S* … (im Folgenden: Baugrundstück) sind bislang unbebaut. Für das Baugrundstück ist mittels einfachen, übergeleiteten Baulinienplans eine vordere Baugrenze festgesetzt, die in einem Abstand von 5 m parallel zur H* …straße verläuft. Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen bestehen weder für das Bau- noch für das Nachbargrundstück.

4
Vergleiche zur genehmigten Bebauung des Baugrundstücks sowie zur Situation in dessen Umgebung folgenden Lageplan im Maßstab 1:1000 (nach dem Einscannen möglicherweise nicht mehr maßstabsgerecht):



5

Auf Antrag vom … September 2022 (Eingang bei der Beklagten) hin wurde der Beigeladenen mit Bescheid der Beklagten vom … Dezember 2022 eine Baugenehmigung nach Plan-Nr. … für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (fünf Wohneinheiten) mit Mansardflachdach erteilt. Der Bescheid enthält Befreiungen wegen Überschreitens der straßenseitigen Baugrenze durch ein Vordach, vier Müllboxen und zwei Lichtschächte.

6

Nach den genehmigten Bauvorlagen ist die Errichtung eines 22,40 m langen und 12,00 m breiten Baukörpers auf dem Baugrundstück vorgesehen. Das Gebäude soll – neben einem Untergeschoss – zwei Geschosse (E+I) zuzüglich einem ausgebauten Dachgeschoss mit Mansardflachdach aufweisen. Auf der Nordostseite soll der bestehende Geländeverlauf abgegraben und über eine Außentreppe ein insgesamt 9,18 m breiter und 1,68 m vor die nordöstliche Gebäudeaußenwand tretender Zugang zu dem im Untergeschoss liegenden „Gemeinschaftsraum“ geschaffen werden (im Grundriss EG als „Lichtschacht“ bezeichnet). Die Belichtung des Gemeinschaftsraums soll über sechs bodentiefe Fenster erfolgen. Die Abgrabung erstreckt sich in nordöstlicher Richtung nicht bis zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Kläger, sondern weist, wie dargestellt, eine Tiefe von 1,68 m auf. Beginnend mit der Absturzsicherung der Kelleraußentreppe fällt das Gelände zum Nachbargrundstück um 35 cm ab. Insoweit wird das bisher bestehende Geländeniveau aufgeschüttet (vgl. Schnitt A-A). Die Dachneigung des Mansardflachdachs soll 70 Grad betragen; auf der Westseite der Dachgeschossebene befinden sich Dacheinschnitte für Balkone,

ansonsten – auf allen Gebäudeseiten – Dachliegefenster. Auf dem flachen Abschluss des Daches sollen Photovoltaik-Module installiert werden. Auf der West- und Ostseite des Bauvorhabens ist im Obergeschoss jeweils ein 5 m breiter und 1,5 m tiefer Balkon vorgesehen.

7
In den Behördenakten finden sich Nachbaranschreiben, datiert auf den *. Dezember 2022, in denen ausgeführt wird, dass die Adressaten – darunter auch der Kläger – in der Anlage eine Nachbarausfertigung der Baugenehmigung zu ihrer Kenntnis erhielten und auf die Rechtsbehelfsbelehrunghingewiesen werde. Zustellungsnachweise sind in der Behördenakte nicht enthalten.

8
Mit Schriftsatz vom 20. Januar 2023, bei Gericht eingegangen am gleichen Tag, ließ der Kläger durch seinen Prozessbevollmächtigten gegen den Bescheid Klage zum Verwaltungsgericht München erheben und beantragt,

9
Der Bescheid der Beklagten vom …12.2022, Az.: …, dem Kläger zugestellt am …12.2022, wird aufgehoben.

10
Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, der Kläger werde durch die erteilte Baugenehmigung in seinem Anspruch auf nachbarliche Rücksichtnahme verletzt. Vorliegend sei ausnahmsweise von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung und Besonnung auszugehen. Es entstehe auf etwa 12 m Länge eine Riegelwirkung. Die Wandhöhe und das hochaufragende, steil stehende Mansarddach des genehmigten Gebäudes führten voraussichtlich im wertvollen Südbereich des klägerischen Grundstücks zu einem nahezu völligen Entzug direkter Besonnung, insbesondere im Winter, v.a. mit Blick auf den südlich auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Wintergarten. Der Kläger habe mit dem Bau eines solchen Gebäudes auch nicht rechnen müssen – die Gebäude in der näheren Umgebung mit mehr als zwei Geschossen wiesen überwiegend Satteldächer oder ein kleineres Obergeschoss auf. Darüber hinaus sei infolge des vor der nördlichen Außenwand des Bauvorhabens gelegenen Lichthofs die nach Art. 6 Bayerische Bauordnung einzuhaltende Abstandsfläche nicht eingehalten. Der Lichthof mit einer Breite von 9,18 m und einer Tiefe von 1,68 m vor der Außenwand stelle eine nicht mehr untergeordnete Abgrabung dar und diene dazu, den anliegenden Gemeinschaftsraum zu belichten und dessen Nutzung als Aufenthaltsraum zu ermöglichen. Richtiger Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe bei der Bestimmung der Abstandsflächentiefe sei infolge der Abgrabung nicht mehr die natürliche Geländeoberfläche, sondern das durch die Abgrabung bzw. den Lichthof geschaffene, niedrigere Geländeniveau. Aufgrund des Abstandes zur gemeinsamen Grundstücksgrenze von nur 3,50 m könne die sich hieraus ergebende notwendige Abstandsfläche nicht eingehalten werden.

11
Die Beklagte beantragt

12
Klageabweisung.

13
Anhaltspunkte dafür, dass die Baugenehmigung Rechte des Klägers verletze, seien nicht ersichtlich.

14
Die Beigeladene stellt am Ende der mündlichen Verhandlung keinen Antrag, führte durch ihren Prozessbevollmächtigten jedoch aus, das Maß der baulichen Nutzung sei nicht drittschützend und das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt. Die erforderlichen Abstandsflächen seien eingehalten. Insbesondere könne das Vorhaben für die nach Norden fallende Abstandsfläche das Schmalseitenprivileg in Anspruch nehmen. Wandhöhe und Abstandsflächentiefe seien in den genehmigten Planunterlagen richtig berechnet. Der nach Norden vorgelagerte Lichtschacht bleibe als unterirdisches Bauteil außer Betracht und habe weder für die Ermittlung der Wandhöhe noch für die Mindestabstandsflächentiefe von 3 m eine rechtliche Bedeutung. Dies bestätigten auch die in der Klagebegründung zitierten verwaltungs- bzw. obergerichtlichen Entscheidungen.

15

Das Gericht hat am 18. November 2024 Beweis durch Augenscheinseinnahme erhoben und eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Auf die Protokolle des Augenscheins und der mündlichen Verhandlung wird verwiesen.

16
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte, das schriftsätzliche Vorbringen der Beteiligten sowie die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

17
I. Die Klage ist zulässig und begründet. Der Bescheid der Beklagten vom *. Dezember 2022 (Plan-Nr. …*) ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

18
Die Anfechtungsklage eines Dritten gegen eine Baugenehmigung hat nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn die Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung einer Vorschrift beruht, die dem Schutz des Nachbars zu dienen bestimmt ist und die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen war (BayVGH, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20; B.v. 22.1.2020 – 15 ZB 18.2547 – juris Rn. 4 m.w.N.). Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, denen kein drittschützender Charakter zukommt. Im gerichtlichen Verfahren findet keine umfassende Rechtskontrolle statt; die gerichtliche Prüfung beschränkt sich darauf, ob die angefochtene Baugenehmigung den Nachbarn schützende Vorschriften verletzt.

19
Die streitgegenständliche Baugenehmigung verstößt vorliegend gegen das auch dem Schutz des Klägers dienende Abstandsflächenrecht.

20
Gem. Art. 6 Abs. 1 Satz1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Abstandsflächen müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO). In – wie hier – Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern beträgt die Tiefe der Abstandsfläche außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 1 H (Art. 6 Abs. 4 Satz 5 BayBO), mindestens jedoch 3 m (Art. 6 Abs. 5a Satz 1 BayBO). Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Art. 6 Abs. 5a Satz 1 BayBO beachtet (Art. 6 Abs. 5a Satz 2 BayBO).

21
Bei der Berechnung der Abstandsflächentiefe für die nordöstliche Außenwand des streitgegenständlichen Vorhabens ist zwar nicht das durch die Abgrabung geschaffene Geländeniveau heranzuziehen; allerdings wurde dort hinsichtlich des unteren Bezugspunktes der zu ermittelnden Wandhöhe unzutreffend auf eine durch Aufschüttung veränderte Geländeoberfläche – und nicht auf das vorhandene, natürliche Gelände – abgestellt (siehe nachstehend 1.). Dies hat zur Folge, dass die durch die nordöstliche Gebäudeaußenwand ausgelöste Abstandsfläche nicht auf dem Baugrundstück selbst eingehalten wird (siehe nachfolgend 2.).

22
1. Die für die Bemessung der Abstandsflächen relevante Wandhöhe wurde vorliegend zu Lasten des Klägers fehlerhaft ermittelt.

23
Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen (Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO). Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO). Unterer Bemessungspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist mithin die Geländeoberfläche. Wenngleich der Gesetzgeber nicht mehr zwischen natürlicher und festgelegter Geländeoberfläche differenziert, ist grundsätzlich auf die natürliche Geländeoberfläche, also auf die gewachsene und nicht durch die Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe abzustellen (BayVGH, B.v. 27.7.2021 – 1 CS 21.1294 – juris Rn. 9; B.v. 23.2.2021 – 15 CS 21.403 – RdL 2021, 246, juris Rn. 98; B.v. 12.2.2020 – 15 CS 20.45 – BayVBl 2020,

444, juris Rn. 30). Bezugsgröße ist das Bau-, nicht das Nachbargrundstück; Unterschiede in der Höhenlage zwischen Bau- und Nachbargrundstück sind für die Bemessung der Abstandsfläche mithin grundsätzlich irrelevant (BayVGH, B.v. 12.2.2020 a.a.O. Rn. 29 m.w.N.).

24
Gemessen an diesen Maßstäben, war die Wahl des unteren Bezugspunktes für die Ermittlung der Wandhöhe im vorliegenden Fall fehlerhaft.

25
1.1. Zunächst verändert die auf der Nordostseite des streitgegenständlichen Vorhabens genehmigte Abgrabung – im Grundriss EG als „Lichtschacht“ bezeichnet – den unteren Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe und damit der erforderlichen Abstandsflächentiefe nicht.

26
Zwar können auch Abgrabungen für die Bestimmung des unteren Bezugspunktes zur Ermittlung der Wandhöhe zu berücksichtigen sein (vgl. BayVGH, B.v. 23.12.2013 – 15 CS 13.2479 – juris Orientierungssatz 2, Rn. 17; vgl. auch Schönfeld in: BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, 31. Edition 1.10.2024, Art. 6 Rn. 131). Dies gilt allerdings nicht für jedwede Abgrabung; maßgeblich ist insofern die konkrete Ausgestaltung. Genehmigte untergeordnete Vertiefungen nur vor einem Teil einer Außenwand, die dem Baukörper unmittelbar zugeordnet sind, technisch mit dem Baukörper verbunden sind und der Funktion der angrenzenden Räume dienen, wie z.B. Kellerlichtschächte oder Kellereingangstreppen, bleiben unberücksichtigt (Schönfeld, a.a.O. unter Verweis auf BayVGH, U.v. 27.7.1998 – 14 B 97.157 – BeckRS 1998, 17841 Rn. 18). Bei größeren Abgrabungen ist insbesondere zu berücksichtigen, wie weit sie vor die jeweilige Außenwand reichen und ob in einem gewissen Abstand wieder das natürliche Geländeniveau aufgenommen wird (Schönfeld a.a.O.; VG Würzburg, U.v. 9.5.2019 – W 5 K 17.1187 – BeckRS 2019, 10820 Rn. 42). Vorliegend wird die Geländeoberfläche – anders als in der vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof in seinem Beschluss vom 23. Dezember 2013 (15 CS 13.2479 – juris) entschiedenen Verwaltungsstreitsache – nicht großflächig bis zur Grundstücksgrenze des Klägers hin dauerhaft beseitigt, sondern das Gelände zum Nachbargrundstück nach einer Tiefe von 1,68 m wiederaufgenommen. Die Kammer sieht insoweit die Schutzziele des Abstandsflächenrechts nicht zu Lasten des Klägers beeinträchtigt und keinen Anlass, auf das durch die Abgrabung geschaffene Geländeniveau abzustellen.

27
1.2. Allerdings wurde vorliegend in unzutreffender Weise auf eine veränderte, aufgeschüttete Geländeoberfläche abgestellt.

28
Dem genehmigten Schnitt A-A lässt sich entnehmen, dass das Gelände auf dem Baugrundstück, beginnend an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Kläger bis zur Absturzsicherung des Treppenabgangs hin ansteigend aufgeschüttet wird. Der bestehende Geländeverlauf – im Schnitt A-Ain Form einer gestrichelten Linie dargestellt – liegt unterhalb dieser durch Aufschüttung veränderten Geländeoberfläche. Ausweislich der Vermaßung im Schnitt wird erkennbar, dass als Fußpunkt der Wandhöhe (dort mit „6 m“ angegeben) die aufgeschüttete – und nicht die natürliche – Geländeoberfläche gewählt wurde. Dies steht im Widerspruch zu dem in der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs aufgestellten Rechtssatz, dass grundsätzlich auf die natürliche Geländeoberfläche abzustellen ist.

29
Unabhängig davon, dass hier keine Anhaltspunkte für eine Festlegung der Geländeoberfläche ersichtlich sind, und auch abgesehen davon, welche Anforderungen an eine solche Festlegung im Einzelfall zu stellen wären, ist vorliegend jedenfalls auch kein überwiegendes Bauherrninteresse dafür erkennbar, das aufgeschüttete Geländeniveau für die Bemessung der Wandhöhe heranzuziehen und auf diese Weise eine Verkürzung der Abstandsflächentiefe zu Lasten des Nachbarn herbeizuführen.

30
2. Unter Berücksichtigung der natürlichen Geländeoberfläche als unteren Bemessungspunkt für die Berechnung von Wandhöhe und Abstandsflächentiefe wird die vor der nordöstlichen Außenwand liegende Abstandsfläche entgegen Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO nicht auf dem Baugrundstück selbst eingehalten. Dies führt zu einer Verletzung des Klägers in drittschützenden Rechten.

31
Zieht man das natürliche Geländeniveau zur Berechnung der Wandhöhe heran, ergibt sich eine solche von 6,35 m (siehe Vermaßung im Schnitt A-A). Nach Art. 6 Abs. 5a Satz 3 BayBO ist die Höhe des Daches zu einem Drittel, mithin 1 m, zu berücksichtigen [Dachhöhe: 3 m (vermaßt)]. Damit ergibt sich grundsätzlich eine Abstandsflächentiefe von 7,35 m, bei Anwendung des sog. 16-m-Privilegs (Art. 6 Abs. 5a Satz 2 BayBO) von 3,675 m, wobei die Kammer mangels Entscheidungserheblichkeit offenlassen kann, ob dessen Voraussetzungen, insbesondere die Einhaltung von 1 H an zwei Gebäudeseiten, hier vorliegen. Denn selbst unter Berücksichtigung des Schmalseitenprivilegs wäre die erforderliche Abstandsfläche von 3,675 m auf dem Baugrundstück nicht eingehalten, da der Grenzabstand dort (vermaßt) $3,52^{5}$ m beträgt.

II.

32
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Beigeladene hat in der mündlichen Verhandlung keinen Sachantrag gestellt und sich insofern keinem Kostenrisiko unterworfen (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO). Es entspricht daher der Billigkeit i.S.d. § 162 Abs. 3 VwGO, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt.

33
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).