VG München, Urteil v. 09.10.2024 – M 29 K 22.4109

Titel:

Bestimmung des Grenzabstands bei beidseitigen Geländeveränderungen

Normenkette:

BayBO Art. 6

Leitsatz:

Ausgehend von einer der grundlegenden Zielsetzungen des Abstandsflächenrechts, den Nachbarn vor (optisch) wahrnehmbaren Beeinträchtigung durch das Baugrundstück zu schützen, erscheint es im Falle der beiderseitigen Geländeaufschüttungen und einem angeglichenen Geländeniveau ausnahmsweise sachgerecht, die Höhe des Geländes auf dem Grundstück des Nachbarn unmittelbar an der Grenze zum Baugrundstück als maßgeblich anzusehen. (Rn. 40) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Rechtskraft, Nachbaranspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten, Grenzgarage, Ermessen, Bindungswirkung, Streitgegenstandsidentität, Ermessensausübung, Nachbarschutz, Abstandsflächenrecht, Bauaufsichtliches Einschreiten, bauaufsichtsrechtliches Einschreiten, Grenzbebauung, beidseitige Geländeveränderungen, maßgebliche Messung

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 20.10.2026 – 1 ZB 25.478

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

Tatbestand

1
Der Kläger begehrt bauaufsichtliches Einschreiten gegen Grenzbebauungen auf dem Nachbargrundstück.

2
Der Kläger ist Miteigentümer des Grundstücks K* …straße 17b, Fl.Nr. 35/15, Gemarkung … Östlich dieses Grundstücks grenzt das Grundstück Fl.Nr. 35/16, welches mit einem Dreispänner bebaut ist, an. Beide Grundstücke liegen auf der Südseite der in etwa in Ost-West-Richtung verlaufenden K* …straße.

3
Mit Bescheid vom 1. März 2017 erteilte der Beklagte Rechtsvorgängern der Beigeladenen eine Baugenehmigung zum Neubau eines Reiheneckhauses mit einer Garage und einem PKW-Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 35/16. Gegenstand der Baugenehmigung ist das westliche, dem klägerischen Grundstück nächstgelegene Reihenhaus des Dreispänners. Gegenstand des genehmigten Planes ist auch eine im nordwestlichen Grundstücksbereich gelegene Garage, die auf einer Länge von 3 Metern unmittelbar an das klägerische Grundstück grenzt. Der genehmigte Plan (Erdgeschossgrundriss) enthält eine schriftliche Angabe, wonach das Gelände des Baugrundstücks höhengleich mit dem klägerischen Grundstück sei. In der Ansicht West der genehmigten Pläne ist eine Höhe der Garage von 3 m angegeben; das Geländeniveau wird nördlich der Garage mit -0,40, im nördlichen Bereich der Garage mit -0,60 und südlich der Garage mit -0,80 angegeben; im Erdgeschossgrundriss ist sowohl das Geländeniveau im Bereich der Garage als auch das Geländeniveau nördlich davon jeweils mit -0,60 angegeben. Beim Genehmigungsvorgang befindliche Fotografien vom 27. Oktober 2015 zeigen, dass zu diesem Zeitpunkt das Grundstück Fl.Nr. 35/16 deutlich tiefer lag als die K* …straße. Der nördliche Grundstücksteil fiel von der K* …straße her relativ steil ab, der südlich angrenzende Grundstücksbereich war eben. Das klägerische Anwesen lag deutlich höher als das Baugrundstück.

4

Mit Schriftsatz vom … Mai 2019 beantragte der damalige Bevollmächtigte des Klägers beim Beklagten bauaufsichtliches Einschreiten hinsichtlich der Grenzbebauung. Die zulässige mittlere Wandhöhe werde durch die Garage überschritten, da das natürliche Gelände deutlich tiefer liege als das durch Aufschüttungen hergestellte Gelände.

5
Mit Schreiben vom 18. Juni 2019 erwiderte der Beklagte, es bestehe kein Anlass für bauaufsichtliches Einschreiten. Mit Bescheid vom 1. März 2017 sei eine Grenzgarage mit Satteldach über eine Grenzlänge von 3 m genehmigt worden. Bei der durchgeführten Baukontrolle habe kein Verstoß gegen öffentlichrechtliche Vorschriften festgestellt werden können. Es sei eine Fertigelement-Garage mit einer Wandhöhe von 2,80 m sowie einem Betonsockel mit einer maximalen Höhe von 1 m, gemessen ab der Zufahrtspflasterung auf dem klägerischen Grundstück, errichtet worden.

6
Im sich daran anschließenden Schriftwechsel erörterten die Beteiligten ausführlich, ob das ursprüngliche oder das aufgeschüttete Gelände maßgeblicher Bezugspunkt für die Höhenermittlung der Grenzbebauung sei. Im Zuge dessen führte der Beklagte mehrfach Baukontrollen durch. Bei einer Baukontrolle am 19. September 2019 wurde u.a. das südlich der Grenzgarage errichtete Betonpodest samt dazugehöriger Treppe dokumentiert und vermessen.

7
Mit Schreiben vom 19. Juni 2020 teilte der Beklagte mit, er werde bezüglich der Grenzgarage wegen der Überschreitung der Wandhöhe unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens keinen Rückbau anordnen.

8
Mit E-Mail vom 20. Juli 2020 teilte der Beklagte dem damaligen Bevollmächtigten der Beigeladenen mit, hinsichtlich des klägerischen Einwands, die Garage weise eine zu hohe Wandhöhe auf, werde er nicht einschreiten und die jetzige Wandhöhe dulden.

9
Auf die vom Kläger hiergegen erhobene Klage hin hob das erkennende Gericht mit Urteil vom 20. Oktober 2021 (M 29 K 20.3178) die förmliche Duldung vom 20. Juli 2020 auf und verpflichtete den Beklagten, den Antrag des Klägers auf bauaufsichtliches Einschreiten hinsichtlich der Grenzgarage sowie des dazugehörigen Podests unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu verbescheiden. Im Übrigen wurde die Klage abgewiesen.

10
Das erkennende Gericht legte seiner Entscheidung dabei zugrunde, dass hinsichtlich des streitgegenständlichen Podests schon kein abstandsflächenrechtlicher Verstoß vorliege. In Bezug auf die Grenzgarage sei demgegenüber zwar eine Verletzung des Abstandsflächenrechts gegeben. Dies habe auch der Beklagte nicht in Abrede gestellt, der nach einer vom klägerischen Grundstück aus durchgeführten Messung im Rahmen einer Baukontrolle am 7. Oktober 2020 auf eine mittlere Wandhöhe von 3,08 m (nördliche Wandhöhe von 2,86 m, südliche Wandhöhe von 3,30 m) gekommen sei. Dieser Verstoß führe aber nicht zu dem für eine Ermessensreduzierung auf Null erforderlichen, erheblichen Beeinträchtigungsgrad des Klägers.

11
Nach Auffassung des erkennenden Gerichts im Urteil vom 20. Oktober 2021 stand dem Kläger aber einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über seinen Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten zu. Die Entscheidung des Beklagten über den Antrag des Klägers war danach ermessensfehlerhaft, da der Beklagte fälschlicherweise von einer konkludenten Festsetzung der Geländeoberfläche in der Baugenehmigung vom 1. März 2017 ausgegangen sei und diese vermeintliche Festsetzung der Geländeoberkante der Ermittlung der Wandhöhe der Grenzgarage zugrunde gelegt habe.

12
Für die nachzuholende Ermessensentscheidung des Beklagten wies das erkennende Gericht darauf hin, dass der Beklagte nicht zusätzlich zu den Messungen der Wandhöhe vom klägerischen Grundstück aus auch noch Messungen vom aktuellen Grundstücksniveau auf dem Baugrundstück vornehmen müsse. Dieses Grundstücksniveau entspreche nicht der natürlichen Geländeoberfläche, da unstreitig eine Geländeauffüllung vorgenommen worden sei. Die natürliche Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück sei

damit nicht mehr vorhanden, so dass von hier aus keine Messung erfolgen könne. Der Beklagte werde diesen Umstand in der zu treffenden Ermessensentscheidung zu berücksichtigen haben. Hinsichtlich der erfolgten Geländeauffüllung dürfe der Beklagte aber sehr wohl berücksichtigen, dass auch das Gelände auf dem Grundstück des Klägers im an die Grenzgarage anschließenden Bereich aufgefüllt worden sei.

13
Mit Schreiben seiner Bevollmächtigten vom 30. März 2022 wies der Kläger den Beklagten darauf hin, dass zwischenzeitlich auf dem Podest südlich der Grenzgarage zusätzlich ein Gartenhaus errichtet worden sei.

14
Bei einer Baukontrolle am 6. April 2022 stellte der Beklagte daraufhin fest, dass 0,39 m südlich der Grenzgarage und im seitlichen Abstand von 0,5 m zur klägerischen Grundstücksgrenze ein Gartenhaus auf dem dort befindlichen, grenzständigen Podest errichtet worden war. Die dem klägerischen Grundstück zugewandte Seite des Gartenhauses ist ausweislich der im Rahmen der Baukontrolle vorgenommenen und in der Behördenakte dargestellten Messungen 2,54 m lang. Das Gartenhaus hat ein in Richtung des klägerischen Grundstücks abfallendes Pultdach. Vom Podest als unteren Bezugspunkt aus gemessen, ist die dem klägerischen Grundstück zugeneigte Wand des Gartenhauses inkl. Dach 1,98 m hoch. Im Rahmen der Baukontrolle wurde außerdem vom klägerischen Grundstück aus die Höhe des grenzständigen Podests gemessen. Diese beträgt am nördlichen Eckpunkt des Gartenhauses 0,55 m und an der südlichen Ecke 0,93 m.

15
Mit Schreiben vom 2. Juni 2022 hörte der Beklagte den Kläger hinsichtlich der beabsichtigten Ablehnung des Antrags auf bauaufsichtliches Einschreiten an. Der Beklagte verwies dabei im Wesentlichen darauf, dass das Betonpodest, auf welchem zwischenzeitlich das Gartenhaus errichtet wurde, gemäß dem Urteil vom 20. Oktober 2021 (M 29 K 20.3178) rechtmäßig sei und insbesondere auch das auf dem Podest errichtete Gartenhaus abstandsflächenrechtlich zulässig sei. Die Grenzgarage sei anhand der Vorgaben des Gerichts erneut überprüft worden. Das Ergebnis der pflichtgemäßen Ermessensausübung habe dabei ergeben, dass eine Rückbauanordnung unverhältnismäßig sei. Unter Bezugnahme auf eine angehängte, in der Behördenakte befindliche Zeichnung führte der Beklagte aus, dass durch eine Verlängerung der Überdachung der Garage in südliche Richtung der gemittelte Wert der Wandhöhe reduziert und damit der Abstandsflächenverstoß beseitigt werden könnte. Eine derartige Verlängerung würde die Westfassade der Grenzgarage um ein Vielfaches vergrößern, was eine stärkere Beeinträchtigung des Klägers nach sich zöge.

16
Mit Schreiben vom 17. Juni 2022 nahm der Kläger durch seine Bevollmächtigte Stellung zur beabsichtigten Antragsablehnung durch den Beklagten. Er führte im Wesentlichen aus, dass auf dem klägerischen Grundstück seit Fertigstellung der dortigen Baumaßnahmen keine Aufschüttungen vorgenommen worden seien. Die Duldung des Gartenhauses sei ferner willkürlich und die Höhenangaben des Beklagten nicht nachvollziehbar.

17
Mit Bescheid vom 28. Juli 2022, der Klägerbevollmächtigten zugegangen am 4. August 2022, lehnte der Beklagte den Antrag des Klägers auf bauaufsichtliches Einschreiten gegen die Grenzgarage und das Gartenhaus ab. Zur Begründung führte der Beklagte wie bereits im Anhörungsschreiben vom 2. Juni 2022 hinsichtlich des Betonpodestes aus, dass dieses laut dem Urteil des erkennenden Gerichts vom 20. Oktober 2021 rechtmäßig sei und daher kein Grund zur weiteren Veranlassung vorliege. Das auf dem Podest errichtete Gartenhaus sei abstandsflächenrechtlich zulässig (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Hinsichtlich des bauaufsichtlichen Einschreitens gegen die Grenzgarage habe das erkennende Gericht im Urteil vom 20. Oktober 2021 (M 29 K 20.3178) eine Ermessensreduzierung auf Null verneint. Im Rahmen der erneuten Ermessensausübung sei die Grenzgarage im Hinblick auf das maßgebliche Gelände nach Vorgabe der Rechtsaufassung des Gerichts im Urteil vom 20. Oktober 2021 (M 29 K 20.3178) nochmals überprüft worden. Die Überprüfung habe ergeben, dass die Anordnung der Beseitigung der aufgrund einer mittleren Wandhöhe von 3,08 m rechtswidrigen Grenzgarage unverhältnismäßig sei und somit nicht pflichtgemäßem Ermessen entspreche. In die Ermessenserwägungen sei insofern einbezogen worden, dass die Grenzgarage die maximal zulässige Wandhöhe von 3 m nur geringfügig überschreite und dass durch die im Rahmen des Anhörungsschreibens bereits aufgezeigte Möglichkeit der Verlängerung der Garage eine

mittlere Wandhöhe von insgesamt unter 3 m erreicht werden könnte. Zudem sei berücksichtigt worden, dass das klägerische Grundstück während der dortigen Baumaßnahmen ebenfalls aufgeschüttet worden sei.

18
Hiergegen hat der Kläger durch seine Bevollmächtigte mit Schriftsatz vom … August 2022, eingegangen bei Gericht am 24. August 2022, Klage erhoben.

19
Zur Begründung führt die Klägerbevollmächtigte mit Schriftsatz vom … September 2022 im Wesentlichen aus, die Grenzgarage überschreite die zulässige mittlere Wandhöhe von 3 m um ein Vielfaches. Der Beklagte habe die enormen Geländeauffüllungen auf dem Grundstück der Beigeladenen bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe nicht berücksichtigt. Aufgrund der Aufschüttungen der Beigeladenen überrage deren Grundstück das des Klägers. Dies führe zu einer Verzerrung der tatsächlichen Geländehöhe und der Grenzanlage als solche, sodass bei der Vermessung der Garage der künstlich aufgeschüttete Untergrund einbezogen werden müsse. Zudem seien bei der Vermessung der Höhe der Garage falsche Bezugspunkte herangezogen worden. Die Garage sei rechtsfehlerhaft vom Grundstück des Klägers aus vermessen worden, obwohl sie sich ausschließlich auf dem Grundstück der Beigeladenen befinde. Ferner habe der Beklagte die zunehmende Verschlechterung der klägerischen Situation durch die Verlängerung der Grenzbebauung in Form des Gartenhauses nicht berücksichtigt. Das Grundstück der Beigeladenen sei zugebaut. Der Beklagte sei aufgrund des Abstandsflächenverstoßes zum Einschreiten verpflichtet, da die damit einhergehende Beeinträchtigung nachbarlicher Belange grundsätzlich nicht zumutbar sei. Der mit einem Abbruch der Grenzanlage verbundene finanzielle Aufwand sei nicht unangemessen und den Beigeladenen zumutbar.

20
Der Kläger beantragt,

21
den Bescheid des Landratsamts … vom 28. Juli 2022, Az. … … … … aufzuheben und den Beklagten zu verpflichten, den Beigeladenen durch Ordnungsverfügung aufzugeben, die auf dem Grundstück Fl.Nr. 36/16, Gemarkung …, K* …str. 17a, … … … befindliche Aufschüttung, die Grenzgarage und das Podest samt darauf befindlichem Gartenhaus und den Treppenaufgang zu beseitigen, hilfsweise über den Antrag des Klägers unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu entscheiden.

22
Mit Schriftsatz vom 21. November 2022 beantragte der Beklagte,

23
die Klage wird abgewiesen.

24
Zur Begründung wiederholt der Beklagte im Wesentlichen die Ausführungen im streitgegenständlichen Bescheid vom 28. Juli 2022. Er führt insbesondere aus, dass die ablehnende Entscheidung das Ergebnis einer pflichtgemäßen Ermessensausübung darstelle. Der ursprüngliche Geländeverlauf vor der Baumaßnahme sei nicht mehr feststellbar, weshalb die Vermessung der Wandhöhe der Grenzgarage auch vom Gelände des klägerischen Grundstücks vorzunehmen gewesen sei, um die konkrete Wirkung der Garage auf das Grundstück des Klägers zu ermitteln.

25
Die Beigeladenen haben keinen Antrag gestellt.

26
Die Verwaltungsstreitsache wurde nach Durchführung eines Augenscheins am 9. Oktober 2024 mündlich verhandelt.

27
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichtsakte sowie die vorgelegten Behördenakten, auch im Verfahren M 29 K 20.3178, verwiesen.

Entscheidungsgründe

28
Die Klage hat keinen Erfolg. Soweit der Kläger die Verpflichtung des Beklagten zum Erlass einer Beseitigungsanordnung hinsichtlich der Grenzgarage begehrt, ist die Klage aufgrund der sich aus der Rechtskraft des verwaltungsgerichtlichen Urteils vom 20. Oktober 2021 (M 20 K 20.3178) gemäß § 121 VwGO ergebenden Bindungswirkung bereits unzulässig (1.). Im Übrigen ist die Klage – auch in Bezug auf den Hilfsantrag auf ermessensfehlerfreie Neuverbescheidung des die Grenzgarage betreffenden Beseitigungsbegehrens – zulässig, aber unbegründet (2.).

29
1. Soweit der Kläger im vorliegenden Verfahren die Verpflichtung des Beklagten zum Erlass der beantragten Beseitigungsanordnung hinsichtlich der Grenzgarage begehrt, steht dem die Rechtskraft des Urteils aus dem Vorprozess entgegen, § 121 VwGO. Dieses Urteil schließt eine erneute Verhandlung und Entscheidung über den geltend gemachten Anspruch aus.

30
Gemäß § 121 VwGO binden rechtskräftige Urteile die Beteiligten, soweit über den Streitgegenstand entschieden worden ist. Aus dem Rechtsstaatsprinzip folgt, dass über den Wortlaut des § 121 VwGO hinaus nicht nur die Beteiligten, sondern auch die Gerichte in einem späteren Prozess der Beteiligten über denselben Gegenstand an das rechtskräftige Urteil gebunden sind (BVerwG, U.v. 27.1.1995 – 8 C 8/93 – juris Rn. 20). Die Rechtskraft schafft insofern ein unabdingbares, in jeder Verfahrenslage von Amts wegen zu beachtendes Prozesshindernis für eine erneute gerichtliche Nachprüfung des Anspruchs, über den bereits entschieden worden ist (BVerwG, U.v. 27.1.1995 – 8 C 8/93 – juris Rn. 20).

31
Von einer Identität des Streitgegenstands ist in der Verpflichtungssituation grundsätzlich auszugehen, wenn die neue Klage gegen denselben Versagungsbescheid gerichtet wird, hinsichtlich dessen bereits eine rechtskräftige Entscheidung vorliegt. Das gleiche gilt, wenn sich die erneuerte Verpflichtungsklage gegen eine wiederholende Verfügung richtet, die Behörde also eine Sachentscheidung unter Berufung auf die Rechtskraft eines in derselben Sache und zwischen denselben Parteien ergangenen Urteils ablehnt (BVerwG, U.v. 5.11.1985 – 6 C 22/84 – juris Rn. 19; s. auch Schoch/Schneider/Clausing/Kimmel, 46. EL August 2024, VwGO § 121 Rn. 22; BeckOK VwGO/Lindner, 71. Ed. 1.10.2023, VwGO § 121 Rn. 17).

32
Vorliegend hat das erkennende Gericht in seinem rechtskräftigen Urteil vom 20. Oktober 2021 (M 29 K 20.3178) gemäß § 121 VwGO mit Bindungswirkung für die Beteiligten festgestellt, dass dem Kläger mangels Ermessensreduktion auf Null kein Anspruch auf Verpflichtung des Beklagten zum Erlass der beantragten Beseitigungsanordnung hinsichtlich der Grenzgarage zusteht. Darauf hat der Beklagte im Bescheid vom 28. Juli 2022 verwiesen und insoweit eine neue Sachbehandlung abgelehnt. Nach den dargestellten Grundsätzen ist die vorliegende, dagegen gerichtete Verpflichtungsklage als unzulässig abzuweisen.

33
2. Die im Übrigen zulässige Klage ist unbegründet. Der Bescheid des Beklagten vom 28. Juli 2022 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

34
Ein Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten durch Erlass einer Beseitigungsanordnung kann sich aus Art. 76 Satz 1 BayBO ergeben. Nach dieser Vorschrift kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung von Anlagen anordnen, die im Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert wurden, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Ein Anspruch des Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten erfordert dabei zum einen, dass er durch die bauliche Anlage in nachbarschützenden Rechten verletzt ist, zum anderen, dass das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde auf Null reduziert ist. Liegt eine Ermessensreduzierung auf Null nicht vor, hat der Kläger lediglich einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über ein bauaufsichtliches Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde sowie auf Art und Weise des Einschreitens (BayVGH, B.v. 4.7.2011 – 15 ZB 09.1237 – juris Rn. 11; B.v. 7.9.2018 – 9 ZB 16.1890 – juris Rn. 6). Dabei gelten für die Ermessensausübung der Bauaufsichtsbehörde die allgemeinen Grundsätze (BayVGH, U.v. 4.12.2014 – 15 B 12.1450 – juris Rn. 21).

35
Hiervon ausgehend scheidet ein Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten hinsichtlich des streitgegenständlichen Podests samt des darauf befindlichen Gartenhauses mangels Verstoßes gegen nachbarschützende öffentlichrechtli-che Vorschriften schon tatbestandlich aus (a.). Die streitgegenständliche Grenzgarage verletzt hingegen zwar nachbarschützende Vorschriften des Abstandsflächenrechts. Allerdings wurde der vorliegend aufgrund der Bindungswirkung des vorangegangenen Urteils (s. oben unter 1.) insoweit allein noch zu prüfende Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung des Beklagten hinsichtlich einer die Grenzgarage betreffenden Beseitigungsanordnung bereits erfüllt (b).

36
Für die abstandsflächenrechtliche Betrachtung kann dabei offenbleiben, ob auf Art. 6 Abs. 7 BayBO oder auf Art. 6 Abs. 9 BayBO a.F. (in der bis 31. Januar 2021 geltenden Fassung) abzustellen ist, da für das vorliegende Verfahren durch die Gesetzesänderung keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

37
a. Dem Kläger steht hinsichtlich des streitgegenständlichen Podests und dem darauf befindlichen Gartenhaus kein Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten nach Art. 76 Satz 1 BayBO zu. Das Podest samt Gartenhaus wurde zulässigerweise an der Grundstückgrenze errichtet und verstößt nicht gegen nachbarschützendes Abstandsflächenrecht.

38
Gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO/Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO a.F sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstückgrenze von 9 m in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Dabei ist für die Ermittlung der mittleren Wandhöhe grundsätzlich das Geländeniveau auf dem Baugrundstück maßgeblich. Dies setzt indessen voraus, dass sich eine natürliche Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück im Bereich der Nachbargrenze ermitteln lässt.

39
Auf dem Baugrundstück ist die natürliche Geländeoberfläche nicht mehr vorhanden, da unstreitig eine Geländeauffüllung vorgenommen wurde. Zugleich besteht hier die Besonderheit, dass auch das Gelände auf dem Grundstück des Klägers - unstreitig und durch die Baugenehmigung vom 2. September 2013 dokumentiert – im an die Grenzbebauung anschließenden Bereich in nicht unerheblichem Umfang aufgefüllt wurde.

40
Wie in einer derartigen Konstellation zu verfahren ist, lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen. Ausgehend von einer der grundlegenden Zielsetzungen des Abstandsflächenrechts, den Nachbarn vor (optisch) wahrnehmbaren Beeinträchtigung durch das Baugrundstück zu schützen, erscheint es im Falle der beiderseitigen Geländeaufschüttungen und einem angeglichenen Geländeniveau ausnahmsweise sachgerecht, die Höhe des Geländes auf dem Grundstück des Nachbarn unmittelbar an der Grenze zum Baugrundstück als maßgeblich anzusehen (vgl. auch zur ausnahmsweise zulässigen Vermessung vom Grundstück des klagenden Nachbarn aus: BayVGH, B.v. 6.11.2012 – 9 ZB 09.1024 – juris Rn. 7). Hier einen der Nachbarn an der ursprünglichen, unstreitig nicht mehr vorhandenen tieferen Geländeoberfläche festhalten zu wollen, obwohl der andere Nachbar die Geländeverhältnisse auf seinem Grundstück im an die Grenzbebauung anschließenden Bereich durch nicht unerhebliche Aufschüttungen ebenfalls verändert hat, kann unter Billigkeitsgesichtspunkten nicht überzeugen und wird auch vom Schutzzweck des Abstandsflächenrechts nicht gefordert. Schließlich ist nur das, was aus der Sicht des Nachbarn über die Erdgleiche hinausragt geeignet, die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Nachbarbelange zu beeinträchtigen (BayVGH, B.v. 6.11.2012 – 9 ZB 09.1024 – juris Rn. 7).

41
Unter Zugrundelegung der ausnahmsweise zulässigen Vermessung der mittleren Wandhöhe vom Grundstück des Nachbarn aus, liegt die mittlere Wandhöhe des streitgegenständlichen Gartenhauses unter 3 m (nördliche Wandhöhe von 2,53 m [1,98 m Gartenhaus + 0,55 m Podest], südliche Wandhöhe von 2,91 m [1,98 m Gartenhaus + 0,93 m Podest]). Die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO bzw. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO a.F. sind demnach erfüllt.

42
b. Der Hilfsantrag, den Beklagten zu verpflichten, über die Beseitigung der Grenzgarage unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu entscheiden, bleibt ebenfalls ohne Erfolg. Der Beklagte ist dem Anspruch des Klägers auf fehlerfreie Ermessensausübung unter Beachtung der mit Urteil vom 20. Oktober 2021 (M 20 K 20.3178) ausgesprochenen Rechtsauffassung des Gerichts durch abschlägige Verbescheidung des Antrags auf bauaufsichtliches Einschreiten bereits nachgekommen.

43
Ermessensfehler des Beklagten im Rahmen der Verbescheidung vom 28. Juli 2022 sind nicht erkennbar, § 114 Satz 1 VwGO. Der Beklagte hat sich an die gesetzlichen Grenzen seines Ermessens gehalten und von seinem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung entsprechenden Weise Gebrauch gemacht, indem er die widerstreitenden Interessen der Beigeladenen einerseits und die nachbarlichen Interessen des Klägers sowie die öffentlichen Interessen andererseits gegeneinander abgewogen und ein Überwiegen des Interesses der Beigeladenen am Bestand der Garage ermittelt hat. Dabei war der Beklagte aufgrund des vorangegangenen rechtskräftigen Urteils vom 20. Oktober 2021 (M 20 K 20.3178) in Bezug auf das weitere Vorgehen an die Rechtsaufassung des Gerichts gebunden (vgl. BeckOK VwGO/Lindner, 71. Ed. 1.10.2023, VwGO § 121 Rn. 42; Schoch/Schneider/Clausing/Kimmel, 46. EL August 2024, VwGO § 121 Rn. 53). Diese Bindungswirkung beachtend, hat der Beklagte eine erneute Überprüfung der Grenzgarage im Hinblick auf das maßgebliche Geländeniveau anhand der gerichtlichen Vorgaben vorgenommen. Im Weiteren ist auch nicht erkennbar, dass der Beklagte sachfremde Erwägungen in seine Abwägungsentscheidung einbezogen oder bestimmte abwägungsrelevante Belange falsch gewichtet hätte. Es ist insbesondere rechtlich nicht zu beanstanden, dass der Beklagte den Umstand, dass die Beigeladenen durch eine Verlängerung der Überdachung der Grenzgarage im Mittel eine geringere Wandhöhe erzielen und so eine abstandsflächenrechtskonforme Situation herstellen könnten, welche aufgrund der dann deutlich erhöhten Ausmaße der westlichen Garagenwand zu einer deutlichen Einschränkung nachbarlicher Belange führen würde, im Rahmen seiner Abwägungsentscheidung berücksichtigt hat.

44
3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 155 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 VwGO. Da die Beigeladenen keinen Sachantrag gestellt und sich damit in kein Kostenrisiko begeben haben (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO), entspricht es billigem Ermessen, dass diese ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen (§ 162 Abs. 3 VwGO).

45
4. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung fußt auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.