

Titel:

Nachbarklage, Abstandsflächen, Gesamtbetrachtung der Abstandsflächen bei Änderung des Gebäudes, Genehmigungsfiktion

Normenketten:

BayBO Art. 6

BayBO Art. 68 Abs. 2

Schlagworte:

Nachbarklage, Abstandsflächen, Gesamtbetrachtung der Abstandsflächen bei Änderung des Gebäudes, Genehmigungsfiktion

Tenor

I. Die ausweislich der Bescheinigung vom 11. Juli 2023 als erteilt geltende Baugenehmigung (Plan Nr* ... * ...*) wird aufgehoben.

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

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

Tatbestand

1

Die Kläger begehren als Nachbarn die Aufhebung einer dem Beigeladenen durch Fiktion erteilten Baugenehmigung. Sie sind (Mit-) Eigentümer der Grundstücke Fl.Nr. 758/265 Gemarkung ... (I* ...-Straße 18) und Fl.Nr. 758/266 Gemarkung ... (I* ...-Straße 16) (im Folgenden: Nachbargrundstücke), die jeweils mit einem wohngenutzten Reihenhauses bebaut sind.

2

Unmittelbar südlich an die Nachbargrundstücke anschließend folgt zunächst ein Wegegrundstück Fl.Nr. 758/275 Gemarkung ... Hieran südlich anschließend liegt das Grundstück Fl.Nr. 758/252 Gemarkung ... (P* ...-straße 128), das im Eigentum des Beigeladenen steht (im Folgenden: Baugrundstück). Das Baugrundstück ist derzeit mit einem Reihenhauses bebaut. Sowohl das Baugrundstück als auch die Nachbargrundstücke liegen im Geltungsbereich des übergeleiteten Baulinienplans Nr. 6* ... der Beklagten. Dieser setzt für das Baugrundstück im Norden und Osten eine Baugrenze, im Süden eine Baulinie fest. Der so gebildete Bauraum wird von der Bestandsbebauung bereits ausgefüllt.

3

Mit Bauantrag vom 20. Februar 2023 (Eingang bei der Beklagten) beehrte der Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung zum Umbau und zur Erweiterung des bestehenden Reihenhauses auf dem Baugrundstück (Plan Nr. ... * ...*). Ausweislich der vorgelegten Pläne soll die Lage der nördlichen Gebäudeaußenwand des Bestandsgebäudes und die dort vorhandene Gebäudehöhe auf dem Baugrundstück erhalten bleiben. Der Bestand soll Richtung Osten durch einen an die Höhe des Bestandsgebäudes angeglichenen Erweiterungsbau mit einer Länge von 4,60 m ergänzt werden. Die nördliche Außenwand dieses Erweiterungsbaus rückt um 1,76 m gegenüber der nördlichen Außenwand des Bestandsgebäudes weiter Richtung Süden vom Wegegrundstück an der Nordseite des Baugrundstücks zurück. Anschließend an die südliche Außenwand des Bestands- und des Erweiterungsbaus ist darüber hinaus ein eingeschossiger Flachdachbau geplant, der 3,50 m weiter Richtung Süden ausgreift und 1,40 m weiter nach Osten.

4

This is a detailed cadastral map of a residential area in Berlin. The map shows several building footprints, each labeled with a lot number (e.g., 758/251, 758/252, 758/253, 758/254, 758/255, 758/262, 758/263, 758/264, 758/265, 758/266, 758/267, 758/268, 758/269, 758/270, 758/271, 758/272, 758/273, 758/274, 758/275, 758/276, 758/277, 758/278, 758/279, 758/280, 758/281, 758/282, 758/283, 758/284, 758/285, 758/286, 758/287, 758/288, 758/289, 758/290, 758/291, 758/292, 758/293, 758/294, 758/295, 758/296, 758/297, 758/298, 758/299, 758/300, 758/301, 758/302, 758/303, 758/304, 758/305, 758/306, 758/307, 758/308, 758/309, 758/310, 758/311, 758/312, 758/313, 758/314, 758/315, 758/316, 758/317, 758/318, 758/319, 758/320, 758/321, 758/322, 758/323, 758/324, 758/325, 758/326, 758/327, 758/328, 758/329, 758/330, 758/331, 758/332, 758/333, 758/334, 758/335, 758/336, 758/337, 758/338, 758/339, 758/340, 758/341, 758/342, 758/343, 758/344, 758/345, 758/346, 758/347, 758/348, 758/349, 758/350, 758/351, 758/352, 758/353, 758/354, 758/355, 758/356, 758/357, 758/358, 758/359, 758/360, 758/361, 758/362, 758/363, 758/364, 758/365, 758/366, 758/367, 758/368, 758/369, 758/370, 758/371, 758/372, 758/373, 758/374, 758/375, 758/376, 758/377, 758/378, 758/379, 758/380, 758/381, 758/382, 758/383, 758/384, 758/385, 758/386, 758/387, 758/388, 758/389, 758/390, 758/391, 758/392, 758/393, 758/394, 758/395, 758/396, 758/397, 758/398, 758/399, 758/400, 758/401, 758/402, 758/403, 758/404, 758/405, 758/406, 758/407, 758/408, 758/409, 758/410, 758/411, 758/412, 758/413, 758/414, 758/415, 758/416, 758/417, 758/418, 758/419, 758/420, 758/421, 758/422, 758/423, 758/424, 758/425, 758/426, 758/427, 758/428, 758/429, 758/430, 758/431, 758/432, 758/433, 758/434, 758/435, 758/436, 758/437, 758/438, 758/439, 758/440, 758/441, 758/442, 758/443, 758/444, 758/445, 758/446, 758/447, 758/448, 758/449, 758/450, 758/451, 758/452, 758/453, 758/454, 758/455, 758/456, 758/457, 758/458, 758/459, 758/460, 758/461, 758/462, 758/463, 758/464, 758/465, 758/466, 758/467, 758/468, 758/469, 758/470, 758/471, 758/472, 758/473, 758/474, 758/475, 758/476, 758/477, 758/478, 758/479, 758/480, 758/481, 758/482, 758/483, 758/484, 758/485, 758/486, 758/487, 758/488, 758/489, 758/490, 758/491, 758/492, 758/493, 758/494, 758/495, 758/496, 758/497, 758/498, 758/499, 758/500, 758/501, 758/502, 758/503, 758/504, 758/505, 758/506, 758/507, 758/508, 758/509, 758/510, 758/511, 758/512, 758/513, 758/514, 758/515, 758/516, 758/517, 758/518, 758/519, 758/520, 758/521, 758/522, 758/523, 758/524, 758/525, 758/526, 758/527, 758/528, 758/529, 758/530, 758/531, 758/532, 758/533, 758/534, 758/535, 758/536, 758/537, 758/538, 758/539, 758/540, 758/541, 758/542, 758/543, 758/544, 758/545, 758/546, 758/547, 758/548, 758/549, 758/550, 758/551, 758/552, 758/553, 758/554, 758/555, 758/556, 758/557, 758/558, 758/559, 758/560, 758/561, 758/562, 758/563, 758/564, 758/565, 758/566, 758/567, 758/568, 758/569, 758/570, 758/571, 758/572, 758/573, 758/574, 758/575, 758/576, 758/577, 758/578, 758/579, 758/580, 758/581, 758/582, 758/583, 758/584, 758/585, 758/586, 758/587, 758/588, 758/589, 758/590, 758/591, 758/592, 758/593, 758/594, 758/595, 758/596, 758/597, 758/598, 758/599, 758/600, 758/601, 758/602, 758/603, 758/604, 758/605, 758/606, 758/607, 758/608, 758/609, 758/610, 758/611, 758/612, 758/613, 758/614, 758/615, 758/616, 758/617, 758/618, 758/619, 758/620, 758/621, 758/622, 758/623, 758/624, 758/625, 758/626, 758/627, 758/628, 758/629, 758/630, 758/631, 758/632, 758/633, 758/634, 758/635, 758/636, 758/637, 758/638, 758/639, 758/640, 758/641, 758/642, 758/643, 758/644, 758/645, 758/646, 758/647, 758/648, 758/649, 758/650, 758/651, 758/652, 758/653, 758/654, 758/655, 758/656, 758/657, 758/658, 758/659, 758/660, 758/661, 758/662, 758/663, 758/664, 758/665, 758/666, 758/667, 758/668, 758/669, 758/670, 758/671, 758/672, 758/673, 758/674, 758/675, 758/676, 758/677, 758/678, 758/679, 758/680, 758/681, 758/682, 758/683, 758/684, 758/685, 758/686, 758/687, 758/688, 758/689, 758/690, 758/691, 758/692, 758/693, 758/694, 758/695, 758/696, 758/697, 758/698, 758/699, 7

Mit dem Bauantrag wurde ein Formular mit dem Datum des Bauantrags eingereicht, mit dem Befreiungen und Abweichungen beantragt wurden. Neben einer Befreiung von der Überschreitung der Baugrenze im Norden und Osten sowie der Baulinie im Süden und Westen wurde in diesem eine „Abweichung von Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO – Überschreitung der Wegmitte im Norden“ beantragt. In dem hierzu eingereichten Begleitschreiben vom 17. Februar 2023 wurde unter Nr. 2 ausgeführt, dass die Abstandsfläche der neuen Nordwand die Wegmitte um 0,815 m überschreite. Durch die geringfügige Überschreitung der Wegmitte würden die Gebäude auf der Fl.Nr. 758/265 und 758/266 hinsichtlich Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt. Die benachbarten Bezugsfälle würden ebenfalls alle die Wegmitte überschreiten. In den zum Bauantrag eingereichten Planunterlagen sind die Abstandsflächen dargestellt (Plan vom 17. Februar 2023 „Grundrisse und Schnitte“). Im Erdgeschossgrundriss ist die durch den östlichen Anbau Richtung Norden ausgelöste Abstandsfläche eingezeichnet. Die Fläche nördlich der Wegmitte des Wegegrundstück Fl.Nr. 758/257 Gemarkung ... ist dabei rot schraffiert dargestellt und mit einem Pfeil als „Antrag auf Abweichung – Überschreitung der Wegmitte im Norden s. Begleitschreiben Punkt 2“ benannt. Darüber hinaus ist die durch die Bestandsbebauung ausgelöste Abstandsfläche Richtung Norden grau schraffiert dargestellt. In einer Ergänzung zum Bauantrag (Eingang bei der Beklagten am 30. Mai 2023) beantragte der Beigeladene eine weitere Abweichung von Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO wegen Überschreitung der Wegmitte im Osten.

Unter dem 11. Juli 2023 bescheinigte die Beklagte gegenüber dem Beigeladenen den Fiktionsseintritt gemäß Art. 59, 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 42a Abs. 3 BayVwVfG (im Folgenden: „Fiktionsbescheinigung“). Unter Nr. 3 der Fiktionsbescheinigung wurde ausgeführt, es werde darauf hingewiesen, dass die beantragten Ausnahmen/Befreiungen/Abweichungen ebenfalls von der Fiktionswirkung umfasst würden. Nachdem eine ordnungsgemäße Ermessensausübung nicht mit fingiert werden könne, werde diese nachfolgend begründet. Neben der Begründung zu Befreiungen wird unter Nr. 3 Buchstabe h ausgeführt: „Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V.m. Art. 6 BayBO wegen der Überschreitung des eigenen Grundstücks mit den Abstandsflächen nach Norden und Osten auf die drei angrenzenden Flurstücke (Fl.Nr. 758/257, 758/265, 758/266).

Begründung:

8

Die Abweichung kann in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens erteilt werden. Eine atypische planungsrechtliche Grundstückssituation ist gegeben durch die nahe Lage der Bauräume an dem nördl. Erschließungsweg. Nachbarliche Interessen werden nicht über Gebühr beeinträchtigt. Keine Hauptbaukörper sind durch die Abweichung betroffen, Nebenanlagen bleiben zulässig und die Freiflächen weiterhin nutzbar. ...“

9

Mit Schriftsatz vom 11. August 2023 eingegangen beim Bayerischen Verwaltungsgericht München am gleichen Tag, haben die Kläger Klage erhoben. Sie beantragen,

10

Die durch Fiktionseintritt nach der Bescheinigung vom 11. Juli 2023 als erteilt geltende Baugenehmigung zur Erweiterung eines zweigeschossigen Reihenendhauses in der P* ...straße 128, Gemarkung ..., FlNr. 758/252 in ... wird aufgehoben.

11

Die genehmigte Abstandsflächenunterschreitung sei rechtswidrig, da die Beklagte gegen eine in dem Verfahren Az. M 8 K 21.3609 abgegebene Zusicherung vom 17. März 2023 verstoßen habe. In dieser Zusicherung sei erklärt worden, dass die in dem damals streitgegenständlichen Vorbescheid in Frage Nr. 5 begehrte Abweichung nicht erteilt werde. Das Vorhaben sei nicht genehmigungsfähig, da es bauplanungsrechtlich unzulässig sei. Die Dimension des geplanten Vorhabens würde die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung sprengen. Zwar diene das Einfügungsgebot nicht dem Schutz der Nachbarn, aus dem Rücksichtnahmegebot folge jedoch ein Anspruch des Nachbarn auf Erhaltung des Gebietscharakters. Durch den Baulinienplan solle der Gebietscharakter gesichert werden, der hier eine Gartenstadt vorsehe. Angesichts der Fülle der beantragten Abweichungen und Befreiungen sei das Vorhaben mit dem Charakter der Gartenstadt nicht vereinbar. Die erteilten Abweichungen seien ermessensfehlerhaft, da die Ermittlung der nachbarlichen Belange nicht ausreichend erfolgt sei. Die Unterschreitung notwendiger Abstandsflächen tangiere Nachbarrechte evident, weshalb entgegen der Ausführungen in der Fiktionsbescheinigung nicht von einer fehlenden Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen „über Gebühr“ gesprochen werden könne. Insofern liege ein Abwägungsfehler vor. Darüber hinaus setze eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften eine Atypik voraus, die hier nicht gegeben sei. Insbesondere diene die Abweichung nicht der Realisierung bauplanungsrechtlich zulässiger Vorhaben, sondern lasse ein Vorhaben zu, das einer Fülle planungsrechtlicher Befreiungen erfordere.

12

Die Beklagte beantragt,

13

die Klage abzuweisen.

14

Die Baugenehmigung verstoße nicht gegen die im Verfahren Az. M 8 K 21.3609 abgegebene Erklärung. Die streitgegenständliche Abweichung sei mit der im dortigen Verfahren gegenständlichen Abweichung nicht identisch.

15

Das Vorhaben verstoße nicht gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot, da unzumutbare Einwirkungen auf die klägerischen Grundstücke im vorliegenden Fall weder vorstellbar noch hinreichend dargelegt seien. Die unter „Ziffer 8.“ der Fiktionsbescheinigung erteilte Abweichung sei rechtmäßig. Die bestehende abstandsflächenrechtliche Situation werde für die Kläger nicht verschlechtert. Die Abstandsflächen, die auf das klägerische Grundstück fielen, seien bereits durch den bestehenden baulichen Bestand verursacht. An diesem Bestand würden nur untergeordnete bauliche Änderungen erfolgen. Sofern man von einer abstandsflächenrelevanten Änderung ausgehen würde, seien die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO erfüllt. Insbesondere sei der Fall mit dem gesetzlich geregelten Regelbeispiel der Errichtung eines Ersatzbaus vergleichbar. Das Bauvorhaben sei darüber hinaus nach der Art der beantragten Nutzung unzweifelhaft gebietsverträglich. Eine Verletzung eines Gebietsprägungsanspruchs komme nicht in Betracht.

16

Der Beigeladene stellte keinen Klageantrag.

17

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Augenschein. Zu den Ergebnissen des Augenscheins, dem weiteren Vorbringen der Parteien und den übrigen Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte im vorliegenden Verfahren sowie im Verfahren M 8 K 21.3609 und auf die beigezogenen Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

18

Die Klage ist zulässig und begründet.

19

Die fingierte Baugenehmigung (Plan Nr**), die von der Beklagten mit Bescheinigung vom 11. Juli 2023 bestätigt wurde, ist rechtswidrig und verletzt die Kläger in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

20

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 Nachbarn 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.). Dies ist hier der Fall, da die Baugenehmigung gegen das nachbarschützende Abstandsflächenrecht verstößt (1.), auch wenn dieser Verstoß überwunden werden kann und im Übrigen keine Verletzung nachbarschützender Vorschriften ersichtlich ist (2.).

21

1. Die streitgegenständliche Baugenehmigung verstößt gegen das dem Schutz der Kläger dienende Abstandsflächenrecht. Maßgeblich sind die im Zeitpunkt des Fiktionseintritts geltenden Abstandsflächenvorschriften (1.1). Die durch das Vorhaben ausgelöste Abstandsfläche Richtung Norden fällt auf die Nachbargrundstücke (1.2). Eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften wurde insoweit nicht erteilt oder fingiert (1.3).

22

1.1 Zur Beurteilung der abstandsflächenrechtlichen Situation ist die Rechtslage im Zeitpunkt des Fiktionseintritts maßgeblich.

23

Bei der Anfechtung einer Baugenehmigung durch einen Nachbarn ist grundsätzlich auf die Umstände zum Zeitpunkt der Behördenentscheidung abzustellen. Änderungen zu Lasten des Bauherrn werden nicht berücksichtigt, selbst wenn sie während eines laufenden Rechtsbehelfsverfahrens eintreten. Hat sich dagegen die Sach- und Rechtslage zugunsten des Bauherrn geändert, ist materiell-rechtlich auf den Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung abzustellen (BayVGh, B.v. 18.1.2010 – 1 ZB 07.3187 – juris Rn. 12 m.w.N.). Im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung galt Art. 6 BayBO in der Fassung von § 4 Zweites ModernisierungsG Bayern vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619). Die damit im Bereich der Beklagten neu eingeführte Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,4 H gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO i.V.m. Art. 6 Abs. 5a Satz 1 BayBO ist beschränkt auf Gebiete, in denen die nähere Umgebung nicht durch Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 oder 3 geprägt ist. Im Bereich von Gebieten, die durch Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 oder 3 geprägt ist, verbleibt es wie bisher bei den gem. Art. 6 Abs. 5a BayBO i.d.F. der Änderung vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 327) (im Folgenden: BayBO 2023) vorgesehenen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5a BayBO). Nach dem Ergebnis des gerichtlichen Augenscheins ist die Umgebung des Baugrundstücks auch in einem größerem Umfeld von einer Reihenhausbauung mit der Geschossigkeit E+1+DG geprägt. Es handelt sich daher um Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 oder 3, mit der Folge, dass sich die Änderung des Gesetzes durch § 4 Zweites ModernisierungsG Bayern vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) nicht auswirkt. Eine zugunsten des Bauherrn wirkende geänderte Rechtslage liegt nicht vor, weshalb die in Art. 6 Abs. 5a BayBO 2023 genannten und gem. Art. 6 Abs. 5a BayBO weiterhin geltenden Abstandflächenmaße maßgeblich bleiben.

24

1.2 Gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO 2023 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 2023). 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 2023), mindestens jedoch 3 m (Art. 6 Abs. 5a Satz 1 BayBO 2023). 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 2023 beachtet (Art. 6 Abs. 5a Satz 2 BayBO 2023).

25

Zur Ermittlung der durch das streitgegenständliche Vorhaben ausgelösten Abstandsflächen ist nicht allein auf die Außenwände des östlichen und südlichen Anbaus abzustellen, sondern im Rahmen einer Gesamtbetrachtung auf die gesamten Außenwände einschließlich der fortbestehenden Gebäudeteile. Eine Neu Beurteilung der Abstandsflächen des gesamten Gebäudes in seiner geänderten Gestalt ist erforderlich, wenn bauliche Änderungen erfolgen, die im Vergleich zum bisherigen Bestand ungünstigere Auswirkungen auf die nachbarlichen Interessen als möglich erscheinen lassen (BayVGH, B.v. 23.1.2002 – 2 CS 01.2297 – juris Rn. 12 m.w.N.). Durch den Anbau wird die Länge der nördlichen Außenwand und damit die von dieser Gebäudeseite ausgelöste Abstandsfläche verändert. Der dem klägerischen Grundstück gegenüberliegende Baukörper wird so erheblich verändert, dass der bisherige Interessenausgleich zwischen den Grundstückseigentümern einer erneuten (Gesamt-) Überprüfung bedarf (vgl. BayVGH, B.v. 9.10.2003 – 25 CS 03.897 – juris Rn. 22).

26

Ausweislich der Darstellung der Abstandsflächen im Plan „Grundrisse & Schnitte“ vom 17. Februar 2023 beträgt die durch die bestehende Dachgaube nach Norden ausgelöste Abstandsfläche H zwischen 8,46 m und 8,51 m und die durch die nördliche Außenwand des Bestandsgebäudes ausgelöste Abstandsfläche H zwischen 6,39 m und 6,54 m. Die in den Plänen angegebene Abstandsfläche entspricht, soweit aus den Plänen zu erkennen ist, auch der dargestellten Wandhöhe der genannten Bauteile. Damit erstreckt sich die Abstandsfläche nicht nur auf das an das Baugrundstück unmittelbar angrenzende Wegegrundstück, sondern auch auf die Nachbargrundstücke. Sie kommt hier mit einer Tiefe zwischen ca. 1,00 m (im Osten; Maßentnahme aus dem Plan) und ca. 2,90 m (im Westen im Bereich der Dachgaube; Maßentnahme aus dem Plan) auf den Nachbargrundstücken zum Liegen. Damit hält das Vorhaben die erforderlichen Abstandsflächen zu Lasten der Nachbargrundstücke nicht ein.

27

Wie auch die Darstellung der Abstandsflächen in den Plänen zugrunde legt, scheidet eine Halbierung der Abstandsfläche gem. Art. 6 Abs. 5a Satz 2 BayBO (sog. 16 m – Privileg) aus. Dies würde voraussetzen, dass das Vorhaben nach zwei Seiten die volle Abstandsfläche einhält. Sobald eine Abweichung für eine Gebäudeseite erforderlich wird, kommt die Anwendung des 16 m – Privilegs im Übrigen nicht mehr in Betracht (BayVGH, B.v. 17.04.2000 – GrS 1/1999 – juris). Das Gebäude steht im Westen unmittelbar an der Grenze und kann auch im Osten nicht die erforderliche Abstandsfläche von 1 H auf dem Baugrundstück selbst nachweisen. Eine Erstreckung der Abstandsfläche nach Osten auf das Wegegrundstück ist auch unter der Annahme, dass es sich um eine tatsächlich nicht überbaubare Fläche gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO 2023 und nicht eine öffentliche Verkehrsfläche gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO 2023 handelt, nur bis zur Mitte der Fläche möglich (BayVGH, B.v. 29.9.2004 – 1 CS 04.340 – juris Rn. 24 f.; VG München, U.v. 2.5.2022 – M 8 K 20.3395 – juris Rn. 39). Die Einhaltung der vollen Abstandsfläche von 1 H ist bei dem streitgegenständlichen Vorhaben daher nur nach Süden möglich und schließt die Anwendung des 16 m – Privilegs nach Norden aus.

28

1.3 Für die auf die Nachbargrundstücke fallenden Abstandsflächen wurde keine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften gem. Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO erteilt oder fingiert.

29

Abweichungen gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO 2023 sind nur dann Teil des im vorliegenden Fall zur Anwendung kommenden vereinfachten Genehmigungsverfahrens, wenn diese beantragt wurden (vgl. Art. 59 Satz 1 Nr. 2 BayBO 2023). Die Baugenehmigung kann daher nur solche Abweichungen gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO 2023 umfassen, die vom Bauantragsteller zum Bestandteil des Bauantrags gemacht wurden

(vgl. BayVGh, B.v. 2.8.2018 – 15 ZB 18.764 – juris Rn. 18; VG München, U.v. 30.09.2019 – M 8 K 17.4074 – juris Rn. 33). Dies ist hier nicht geschehen. Schon im Antragsformular „Antrag auf Ausnahme, Befreiung, Abweichung“ vom 17. Februar 2023 wird ausdrücklich unter Nummer 2. eine „Abweichung von Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO – Überschreitung der Wegmitte im Norden“ begehrt. In dem Begleitschreiben des Beigeladenen vom 17. Februar 2023 wird hierzu ausgeführt, dass es sich um eine Überschreitung der Wegmitte um 0,815 m handle, die Gegenstand der Abweichung sei. Die anschließende Begründung bezieht sich ebenfalls auf diesen Bereich. Auch der ergänzende Abweichungsantrag vom 25. Mai 2023 betrifft nicht die auf die Nachbargrundstücke fallenden Abstandsflächen. Vielmehr wird hier ein „hilfsweiser Abweichungsantrag“ für die Abstandsflächen der Ostfassade hinsichtlich der Überschreitung der Wegmitte um 1,12 m im Osten gestellt. Das Fehlen eines Abweichungsantrags hinsichtlich der auf die Nachbargrundstücke fallenden Abstandsflächen wird durch die Darstellung im Abstandsflächenplan „Grundrisse und Schnitte“ vom 17. Februar 2023 bestätigt. In diesem wird die durch den Anbau Richtung Norden über die Wegmitte reichende Abstandsfläche rot schraffiert und mit der Bezeichnung „Antrag auf Abweichung – Überschreitung der Wegmitte im Norden“ bezeichnet. Die beantragten Abweichungen beziehen sich daher nur auf die Überschreitungen der Wegmitte, nicht aber auf die durch den Altbestand ausgelösten Abstandsflächen Richtung Norden. Eine derartige Abweichung konnte daher nicht Bestandteil des Prüfungsprogramms im streitgegenständlichen Baugenehmigungsverfahren und damit auch nicht Inhalt der fingierten Baugenehmigung werden.

30

Aufgrund des fehlenden Antrags ist es auch nicht möglich, in der Bescheinigung über den Fiktionseintritt vom 11. Juli 2023 die Erteilung einer Abweichung hinsichtlich der auf die Nachbargrundstücke fallenden Abstandsflächen zu sehen. Ohne einen entsprechenden Antrag kann die Beklagte die Abweichung nicht zum Inhalt einer Baugenehmigung machen.

31

Unabhängig davon und selbständig tragend ist den Ausführungen in der Fiktionsbescheinigung vom 11. Juli 2023 auch keine derartige Entscheidung mit Regelungswirkung zu entnehmen. Schon nach ihrer Bezeichnung handelt es sich bei der Bescheinigung nicht um eine hoheitliche Maßnahme mit Regelungswirkung, sondern lediglich um die schriftliche Bestätigung des Fiktionseintritts, der unabhängig von der Bescheinigung vom 11. Juli 2023 erfolgt ist. Soweit in Nummer 3 Buchstabe h Ausführungen zu einer Abweichung wegen der Überschreitung der Abstandsflächen nach Norden gemacht werden und dort auch die Fl.Nr. 758/265 und 758/266 erwähnt werden, handelt es sich nach dem ausdrücklichen Hinweis im Eingangssatz von Nummer 3 um eine ergänzende Ermessenserwägung, die nach Auffassung der Beklagten nicht von der Fiktion erfasst sein kann. Ausdrücklich weist die Beklagte in Nr. 3 darauf hin, dass beantragte Abweichungen bereits von Fiktionswirkung erfasst werden. Demzufolge soll in der Bescheinigung keine Regelung getroffen, sondern lediglich bestätigt werden. Die Ausführungen in der Fiktionsbescheinigung dienen ausdrücklich nur der Nachholung von Ermessenserwägungen zu bereits fingierten Regelungen.

32

Aufgrund der fehlenden Abweichung verbleibt es daher bei der Verletzung der Abstandsflächenvorschriften zulasten der Kläger auf der Nordseite des Bauvorhabens.

33

2. Zur Vermeidung weiterer Rechtsstreitigkeiten weist das Gericht – wie bereits im Protokoll der mündlichen Verhandlung – darauf hin, dass neben der unter Nummer 1 dargelegten Verletzung von Nachbarrechten der Kläger keine weitere Verletzung von nachbarschützenden Vorschriften ersichtlich ist und die bisher fehlende Abweichung ermessensfehlerfrei erteilt werden kann.

34

2.1 Die Kläger können nicht mit Erfolg geltend machen, dass sich der Baukörper nicht in die Umgebung einfüge oder dem Charakter der „Gartenstadt“ widerspreche. Das objektive Gebot des Einfügens nach dem Maß der Nutzung dient nicht dem Schutz der Nachbarn. Die von der Beklagten des Öfteren geäußerte Zielsetzung des Erhalts eines „Gartenstadtcharakters“ spielt bei der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Rahmen des § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB keine Rolle. Es handelt sich nicht um ein Tatbestandsmerkmal, das sich aus dem insoweit ausschließlich

maßgeblichen § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB ableiten ließe. Erst recht ist in Bezug auf diese Zielsetzung keine nachbarschützende Norm zu finden, die durch die Baugenehmigung verletzt sein könnte.

35

2.2 Auch die für das Bauvorhaben erteilten Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des übergeleiteten Baulinienplans können die Kläger nicht mit Erfolg rügen. Es kommt dabei nicht darauf an, ob die der Beigeladenen erteilten Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB (objektiv) rechtmäßig erteilt wurden. Vielmehr hängt der Umfang des Rechtsschutzes eines Nachbarn davon ab, ob die Festsetzungen, von deren Einhaltung dispensiert wird, dem Nachbarschutz dienen oder nicht. Nur bei einer Befreiung von einer nachbarschützenden Festsetzung ist der Nachbar in seinen Rechten verletzt, wenn die Befreiung rechtswidrig ist, weil eine, d.h. irgendeine der Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt ist (vgl. BVerwG, B.v. 27.8.2013 – 4 B 39.13 – juris Rn. 3). Bei einer Befreiung von einer Festsetzung, die nicht (auch) den Zweck hat, die Rechte der Nachbarn zu schützen, richtet sich der Nachbarschutz dagegen nach den Grundsätzen des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme, das aufgrund der gemäß § 31 Abs. 2 BauGB gebotenen „Würdigung nachbarlicher Interessen“ Eingang in die bauplanungsrechtliche Prüfung findet. Demnach werden Nachbarrechte nur verletzt, wenn der Nachbar durch das Vorhaben infolge der zu Unrecht erteilten Befreiung unzumutbar beeinträchtigt wird (vgl. BayVGh, B.v. 09.12.2024 – 2 CS 24.1834 – juris Rn. 11; BVerwG, B.v. 8.7.1998 – 4 B 64.98 – juris Rn. 5 f.; U.v. 9.8.2018 – 4 C 7.17 – juris Rn. 12; BayVGh, B.v. 5.9.2016 – 15 CS 16.1536 – juris Rn. 25 m.w.N.; B.v. 18.12.2017 – 9 CS 17.345 – juris Rn. 15).

36

Die hier zum Gegenstand der Befreiungen gemachten Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen) sind grundsätzlich nach einhelliger Rechtsprechung nicht nachbarschützend (vgl. BVerwG, B.v. 23.6.1995 – 4 B 52/95 – juris Rn. 3 f.; B.v. 19.10.1995 – 4 B 215/95 – juris Rn. 3; BayVGh, U.v. 27.1.1976 – 258 I 75 – juris Leitsatz 1; B.v. 12.7.2016 – 15 ZB 14.1108 – juris Rn. 11). Eine andere Beurteilung gilt nur, wenn im Bebauungsplan ein besonderer Anhalt zugunsten des (ausnahmsweise) auch nachbarschützenden Zwecks der Festsetzung gegeben ist (st. Rspr., vgl. BayVGh, B.v. 28.5.2014 – 9 CS 14.84 – juris Rn. 17; B.v. 29.7.2014 – 9 CS 14.1171 – juris Rn. 15; B.v. 12.7.2016 – 15 ZB 14.1108 – juris Rn. 11; B.v. 8.11.2016 – 1 CS 16.1864 – juris Rn. 4; B.v. 18.12.2017 – 9 CS 17.345 – juris Rn. 16; Dirnberger in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 156. EL Dezember 2024, Art. 66 Rn. 368). Ob Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche auch darauf gerichtet sind, dem Schutz des Nachbarn zu dienen, hängt vom Willen der Gemeinde als Plangeberin ab (BVerwG, U.v. 9.8.2018 – 4 C 7.17 – juris Rn. 14; B.v. 23.6.1995 – 4 B 52.95 – juris Rn. 3; BayVGh, B.v. 29.8.2014 – 15 CS 14.615 – juris Rn. 24, m.w.N.).

37

Die Festsetzung straßenseitiger Baulinien und rückwärtiger Baugrenzen erfolgt regelmäßig aus städtebaulichen Gründen, vornehmlich zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes und zur Gewährleistung einer bestimmten Anordnung der Baukörper zur Straße bzw. zum rückwärtigen Grundstücksbereich hin. Solchen Festsetzungen kommt daher ganz regelmäßig keine nachbarschützende Wirkung zu (vgl. z.B. BayVGh, B. v. 26.3.2002 – 15 CS 02.423 – juris Rn 16; VGh BW, B. v. 1.10.1999 – 5 S 2014/99 – juris Rn. 5). Dieses berücksichtigend kommt den hier inmitten stehenden übergeleiteten Baulinien und Baugrenzen ersichtlich keine nachbarschützende, sondern eine rein städtebauliche Funktion zu. Dafür, dass diese Festsetzungen darüber hinaus auch dem nachbarlichen Interessenausgleich im Sinne eines Austauschverhältnisses dienen sollten, ist nichts ersichtlich. Insoweit kommt daher eine Rechtsverletzung der Klägerin in bauplanungsrechtlicher Hinsicht nur unter dem Aspekt einer Verletzung des im Begriff der „Würdigung nachbarlicher Interessen“ in § 31 Abs. 2 BauGB verankerten Rücksichtnahmegebots in Betracht, die hier aber ebenfalls zu verneinen ist (vgl. 2.3).

38

2.3 Die geplante Bebauung erweist sich gegenüber den Klägern in keiner Weise als rücksichtslos. Sie stellt zum einen die Fortnutzung des bisherigen Bestandes dar. Zum anderen wird der Bestand durch einen Anbau ergänzt, der in so erheblicher Entfernung zu den Grundstücken und den Gebäuden der Kläger zu liegen kommt, dass kein merklicher Einfluss auf die Nutzung der Nachbargrundstücke erkennbar ist. Schon die Bestandsbebauung hat einen Abstand zum Anwesen der Kläger von ca. 24 m. Angesichts der geringen Höhe der geplanten Bebauung und der erheblichen Freiflächen zwischen den Gebäuden scheidet die Möglichkeit einer bedrängenden oder erdrückenden Wirkung von vornherein aus.

2.4 Auch die erforderlichen Abweichungen von den Abstandsflächenvorschriften könnte die Beklagte im vorliegenden Fall im Rahmen einer Ermessensentscheidung erteilen. Die nach der Rechtsprechung der Kammer für eine Erteilung einer Abweichung weiterhin erforderlichen atypischen Verhältnisse liegen hier vor. Dies ergibt sich in erster Linie daraus, dass die auf die Nachbargrundstücke der Kläger fallenden Abstandsflächen durch den Altbestand ausgelöst werden. Jede Veränderung des Bestandsgebäudes ist daher mit dem Erfordernis einer Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften verbunden. Da die zeitgemäße Fortnutzung und Erweiterung des Bestandes geplant ist und diese Richtung Norden ohne eine Vertiefung des Abstandsflächenverstoßes erfolgt, ist ein atypischer Umstand gegeben, der die Abweichung rechtfertigt. Auch die erforderlichen Abweichungen hinsichtlich der Überschreitung des Wegegrundstücks über die Mitte ist nicht zu beanstanden. Die Atypik ergibt sich hier aus der Besonderheit, dass es sich um ein herrenloses Grundstück handelt, das nur der Zuwegung dient und die Bestandsgebäude auch nach der Vorstellung des die Bebauung ursprünglich zulassenden Baulinienplans so situiert sind, dass die Abstandsflächen zwangsläufig auf dieses Grundstück fallen. Nachbarliche Interessen der Kläger, die gegen eine Abweichung sprechen könnten, sind demgegenüber nicht zu erkennen. Das Wegegrundstück ist nach der Konzeption des Baulinienplans ausschließlich der Nutzung durch Abstandsflächen durch die Anwesen P* ...straße 110 bis 128 zugeordnet. Die Kläger können die Fläche auf unabsehbare Zeit nicht für eigene Abstandsflächen nutzen. Der Gesichtspunkt, dass tatsächlich oder rechtlich nicht überbaubare Flächen beiden Nachbarn zur Nutzung für die jeweiligen Abstandsflächen zur Verfügung stehen müssen, kommt deshalb hier nicht zum Tragen. Durch die rückwärtigen Baugrenzen auf den Nachbargrundstücken und die durch die Umgebung vorgegebenen Gebäudehöhen scheidet eine Erstreckung der Abstandsflächen von klägerischen Gebäuden auf das Wegegrundstück aus. Eine Beeinträchtigung der Belichtung oder Belüftung der klägerischen Anwesen ist aufgrund der Abstände nicht zu befürchten und deshalb auch nicht als nachbarliches Interesse von Gewicht zu berücksichtigen.

40

Die von den Klägern erwähnte Zusicherung der Beklagten im Verfahren M 8 K 21.3609 ist für die Ermessensausübung der Beklagten ohne Bedeutung, da sie sich auf eine abweichende Planung bezog.

41

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Der 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 er seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt.

42

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