VGH München, Beschluss v. 11.06.2025 – 15 CS 25.842

Titel:

Dachüberstand mit Abstandsflächenrechtsrelevanz sowie Abweichungsmöglichkeiten

Normenketten:

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

BayBO Art. 6 Abs. 6 S. 1 Nr. 1, Nr. 2, Art. 63 Abs. 1 S. 1, 2 Nr. 1, Nr. 2

Leitsätze:

1. Ein Dachüberstand, der eine eigenständige Nutzungsfunktion aufweist und optisch dominant ist, darf bei der Bemessung der Abstandsfläche nicht außer Betracht bleiben. (Rn. 17 – 19) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Voraussetzungen für eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BayBO sind eng auszulegen und umfassen nicht die erhebliche Erweiterung eines bestehenden Gebäudes durch einen Anbau, der den Eindruck eines eigenständigen Gebäudes vermittelt. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarbeschwerde, Abweichung von den Abstandsflächen, Dachüberstand, Atypik, Baugenehmigung, Beschwerde, Wohngebiet, Bauantrag, Doppelhaus, Widerspruch, Antragsteller, Erteilung, Nutzung, Anbau, Notwendigkeit, Abweichung, Form, Balkon, Erteilung einer Baugenehmigung, Abstandsflächenüberschreitung, Nachbarschutz, Interessenabwägung, Atypische Situation, Wohnqualität, Weiternutzung eines bestehenden Gebäudes., Weiternutzung eines bestehenden Gebäudes, Abstandsfläche

Vorinstanz:

VG Augsburg, Beschluss vom 14.04.2025 – Au 5 S 25.561

Fundstellen:

BayVBl 2026, 453

LSK 2025, 13940

Tenor

I. Der Beschluss des Verwaltungsgerichts Augsburg vom 14. April 2025 wird geändert. Die aufschiebende Wirkung der Klage des Antragstellers vom 5. März 2025 gegen den Bescheid des Antragsgegners vom 10. Februar 2025 wird angeordnet.

II. Der Antragsgegner trägt die Hälfte der Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen. Die Beigeladenen tragen gesamtschuldnerisch die Hälfte der Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen sowie ihre außergerichtlichen Kosten.

III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 5.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Antragsteller wendet sich gegen die den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur Erweiterung deren Einfamilienhauses.

2
Mit am 2. Dezember 2024 eingereichtem digitalem Bauantrag beantragten die Beigeladenen die Erteilung einer Baugenehmigung zum Abbruch einer Dachabschleppung mit Erweiterung des Einfamilienhauses mit Garage im Keller und Errichtung eines Technikgebäudes und eines Gartenhauses. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24a „Kreisgutwiese“ sowie der Abstandsflächensatzung der Stadt Aichach vom 31. Januar 2021. Der Antragsteller ist Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet Aichach Süd“ liegt und mit einem Doppelhaus bebaut ist.

3
Das Landratsamt erteilte mit Bescheid vom 10. Februar 2025 die beantragte Baugenehmigung mit verschiedenen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 24a sowie einer Abweichung von der Abstandsflächensatzung nach Westen. Danach kommt es zu einer dreieckigen Überschreitung der Abstandsfläche auf das Grundstück des Antragstellers von ca. 0,2 m auslaufend bis auf 0 cm.

4
Gegen den Baugenehmigungsbescheid vom 10. Februar 2025 hat der Antragsteller Klage erheben lassen, über die noch nicht entschieden ist (Az. Au 5 K 25.562). Gleichzeitig hat er Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz gestellt, den das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 14. April 2025 abgelehnt hat. Zur Begründung hat es u.a. ausgeführt, dass die Voraussetzungen zur Erteilung einer Abweichung von der einzuhaltenden Abstandsfläche voraussichtlich vorliegen. Hiergegen wendet sich der Antragsteller mit seiner Beschwerde.

5
Er ist der Ansicht, das Bauvorhaben halte die erforderlichen Abstandsflächen nicht nur in dem vom Verwaltungsgericht zugrunde gelegten Umfang auf einer Länge von 0,4 m und einer dreieckig verlaufenden Tiefe von bis zu 0,22 m nicht ein, sondern auf der gesamten Länge des westlichen Anbaus mit 7,90 m im Bereich des Pultdachs mit einer Tiefe bis zu 1,01 m und im Bereich des Flachdachs mit 0,62 m. Dies ergebe sich daraus, dass der Dachüberstand mit 0,795 m zu berücksichtigen sei, weil dieser eine eigenständige Nutzungsfunktion habe und nicht untergeordnet sei. Der Dachüberstand trete deutlich in Erscheinung und überdache den darunterliegenden Balkon fast vollständig; dadurch entstehe der Eindruck einer fiktiven Wand. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung lägen nicht vor, da keine atypische Situation bestehe. Auf die Frage des Erfordernisses einer Atypik komme es zudem an, weil die Erteilung der Abweichung nicht auf Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BayBO gestützt werden könne. Zwar möge es um die Weiternutzung eines bestehenden Wohngebäudes gehen, durch den Anbau übertreffe das Bauvorhaben aber das Bestandsgebäude hinsichtlich Kubatur und äußerem Erscheinungsbild. Dadurch komme es zu einer Verschlechterung der abstandsflächenrechtlichen Situation für den Nachbarn. Eine grundstücksbezogene Atypik liege hier nicht vor. Das Verwaltungsgericht differenziere nicht ausreichend zwischen der Atypik und den sonstigen Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung. Der Antragsteller habe einen Anspruch auf zentimetergenaue Einhaltung der Abstandsflächen. Überwiegende öffentliche Belange oder Interessen des Bauherrn, die die Erteilung einer Abweichung rechtfertigen könnten, seien nicht ersichtlich. Aus der Nichteinhaltung der Abstandsflächen nach der einschlägigen Abstandsflächensatzung folge eine Rechtsverletzung des Antragstellers. Die Bestimmung der Abstandsflächentiefe diene den geschützten Interessen der Nachbarschaft an ausreichender Belichtung, Belüftung und Besonnung. Aus der Begründung der Abstandsflächensatzung ergebe sich, dass diese drittschützenden Aspekte der Regelung auch zugrunde liegen.

6
Er hat beantragt,

7
unter Abänderung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Augsburg vom 14. April 2025 die aufschiebende Wirkung der gegen den Bescheid des Landratsamts vom 10. Februar 2025 erhobenen Anfechtungsklage anzuordnen.

8
Der Antragsgegner hat beantragt,

9
die Beschwerde zurückzuweisen.

10
Das Verwaltungsgericht sei zutreffend nur von der Nichteinhaltung einer Abstandsfläche mit einer Tiefe von bis zu 0,22 m ausgegangen. Eine fiktive Außenwand sei nicht anzunehmen, da der Dachüberstand – unabhängig von Maßabständen – außer Betracht zu bleiben habe. Der Dachüberstand sei nicht in die Nutzung des Gebäudes einbezogen, sondern entspreche aus gestalterischen Gründen dem Dachüberstand des Hauptgebäudes und diene dem Schutz der Fassade und der Fenster vor Witterungseinflüssen. Bei einer Breite von nur 0,99 m habe der Balkon auch wenig Aufenthaltsqualität, die zudem durch einen

Dachüberstand von nur 0.795 m nicht verbessert werde. Auf die Frage der Notwendigkeit einer atypischen Situation komme es nicht an, da das Verwaltungsgericht ein solche bejaht habe. Eine Exklusivität von Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayBO lasse sich dem Gesetz nicht entnehmen; dessen Wertung werde durch eine Heranziehung der Nr. 1 nicht unterlaufen. Der Zweck des Abstandsflächenrechts werde hier erreicht, zumal auch die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung eingehalten seien. Eine unzumutbare Beeinträchtigung lege der Antragsteller nicht dar.

11
Die Beigeladenen haben ebenfalls beantragt,

12
die Beschwerde zurückzuweisen.

13
Die der Entscheidung des Verwaltungsgerichts zugrundeliegende Abstandsflächenberechnung sei korrekt. Der Dachüberstand bleibe bei der Berechnung der Abstandsfläche unbeachtlich. Die Frage der Notwendigkeit einer atypischen Situation sei rein wissenschaftlicher Art. Es fehle jegliche Rechtsgrundlage, die Atypik an Stelle des gesetzlichen Tatbestands der Rechtsanwendung zugrunde zu legen.

14
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten in beiden Instanzen und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

15
Die zulässige Beschwerde ist begründet.

16
Nach summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage, wie sie das Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes kennzeichnet, sind unter Zugrundelegung des für die Beschwerdeentscheidung maßgebenden Beschwerdevorbringens (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO) die Erfolgsaussichten der Anfechtungsklage des Antragstellers als offen einzuschätzen. Die demnach vorzunehmende allgemeine, von den Erfolgsaussichten unabhängige Abwägung der für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Interessen (vgl. BayVGH, B.v. 8.11.2021 – 15 CS 21.2447 – juris Rn. 16) fällt hier zugunsten des Antragstellers und zu Lasten des Antragsgegners sowie der Beigeladenen aus.

17
1. Der Antragsteller trägt vor, dass im Hinblick auf den Dachüberstand des Bauvorhabens und einen darunterliegenden Balkon eine deutlich größere Abstandsflächenüberschreitung vorliegt, weil der Dachüberstand nicht gem. Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BayBO außer Betracht bleiben könne. Demnach komme es zu einer Abstandsflächenüberschreitung auf der gesamten Länge des westlichen Anbaus von bis zu 1,01 m. Demgegenüber führt das Verwaltungsgericht aus, dass entsprechend dem genehmigten Abstandsflächenplan (elektronische Behördenakte Bl. 152) „nur“ ein Teil der Abstandsfläche in Form eines rechtwinkligen Dreiecks mit einer Spitze im Süden, nach Norden aufweitend über eine (ansteigende) Tiefe von 0,01 m bis maximal 0,2 m auf einer – im Plan nicht vermassten – Länge von ca. 0,4 m im Widerspruch zu Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO auf dem Grundstück des Antragstellers zum Liegen kommt (BA S. 9f.). Auf den Dachüberstand von 0,795 m geht das Verwaltungsgericht nicht ein.

18
Es spricht allerdings viel dafür, dass der Dachüberstand bei der Bemessung der Abstandsfläche nicht gem. Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BayBO als vor die Außenwand vortretendes Bauteil außer Betracht zu bleiben hat. Voraussetzung für die Anwendung von Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BayBO ist, dass das Bauteil nach Größe und Funktion als untergeordnetes Teil der jeweiligen Gebäudeseite erscheint. Eine Privilegierung scheidet aus, wenn das Bauteil eine zusätzliche, eigenständige Nutzungsfunktion aufweist oder im Verhältnis zur Außenwand nennenswert ins Gewicht fällt und daher nicht untergeordnet ist (vgl. BayVGH, B.v. 17.4.2020 – 15 ZB 19.2388 – juris Rn. 13). So dürfte der Fall hier liegen.

19
Bereits die Dimensionierung erweckt ausweislich der vorliegenden Pläne und Visualisierungen (vgl. elektronische Behördenakte Bl. 56, 60) den Eindruck einer gewissen optischen Dominanz. Hinzu kommt,

dass sich darunter ein Balkon mit einer Tiefe von 0,99 m befindet, so dass – objektiv gesehen – unabhängig davon, dass der Balkon nicht vollständig, mit 0,795 m Dachüberstand aber doch weit überwiegend überdacht wird, ein nutzbarer Raum entsteht. Es kann deshalb nicht davon ausgegangen werden, dass dem Dachüberstand neben der gestalterischen Wirkung jegliche Einbeziehung in die Nutzung des Gebäudes fehlt (vgl. Kraus in Busse/Kraus, BayBO, Stand 12/2024, Art. 6 Rn. 407 f.). Die demgegenüber angeführte gestalterische Orientierung am Hauptgebäude, das ausschließlich ein Satteldach aufweist, tritt dahinter zurück, zumal die Dachformen beim Anbau stark variieren (Pultdach in Kombination mit Flachdach) und das Pultdach des Anbaus eine gegenüber dem Hauptgebäude geänderte Dachrichtung aufweist.

20
2. Offene Erfolgsaussichten ergeben sich auch aus der Anwendung des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO, wonach Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO insbesondere für Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen, zugelassen werden sollen. Zwar steht Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BayBO, der Abweichungen von den Anforderungen des Art. 6 BayBO ermöglicht, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Gebäude höchstens gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird, einer Anwendung von Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO nicht entgegen (vgl. BayVGH, B.v. 15.4.2024 – 15 CS 24.377 – juris Rn. 17). Das Regelbeispiel ist jedoch aufgrund seines äußerst weiten Anwendungsbereichs (vgl. Weinmann in Spannowsky/Manssen, Beck'scher Onlinekommentar Bauordnungsrecht Bayern, Stand 1.2.2025, Art. 63 Rn. 42l) und der gesetzlichen Intention, die gesetzlichen Anforderungen nicht absenken zu wollen (vgl. LT-Drs. 18/28882, S. 2, 16), eng auszulegen. Weiternutzung bedeutet zwar nicht nur die Fortführung einer ausgeübten Nutzung und umfasst auch Nutzungsänderungen (vgl. Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, Stand 4/2025, Art. 63 Rn. 41a). Durch den Anbau werden hier allerdings keine zusätzlichen Wohn- und Schlafräume „im“ bestehenden Wohnhaus geschaffen (so das Verwaltungsgericht BA S. 12). Zwar mögen auch gewisse bauliche Änderungen von einer Weiternutzung erfasst werden. Hier wird das Bestandsgebäude allerdings durch den genehmigten und geplanten Anbau, der den Eindruck eines eigenständigen Gebäudes vermittelt, erheblich erweitert. Es erscheint daher zweifelhaft, ob der genehmigte Anbau unter die Weiternutzung eines bestehenden Gebäudes gefasst werden kann, zumal sich weder dem Abweichungsantrag noch der angefochtenen Baugenehmigung Ausführungen hierzu entnehmen lassen. Lässt sich der Anbau nicht (mehr) unter Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO fassen, kommt es im Weiteren entscheidungserheblich auf die vom Verwaltungsgericht offen gelassene Frage der Erforderlichkeit einer atypischen Situation an (vgl. BayVGH, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Rn. 26; B.v. 19.9.2023 – 15 CS 23.1208 – juris Rn. 22; B.v. 18.3.2025 – 1 ZB 24.142 – juris Rn. 17).

21
3. Schließlich lassen sich die Erfolgsaussichten auch nicht abschließend beurteilen, wenn mit dem Verwaltungsgericht (BA S. 13) unabhängig von Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO von einer vom Regelfall abweichenden Situation wegen nur geringfügiger Beeinträchtigung der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts ausgegangen wird. Unabhängig davon, dass auch in diesem Fall eine besondere örtliche Situation erforderlich ist (vgl. BayVGH, U.v. 7.8.2009 – 15 B 09.1239 – juris Rn. 20 f.), kann die Abwägung aufgrund der eigenständigen Wertung des Satzungsgebers nicht ohne Weiteres darauf gestützt werden, dass die – hier aufgrund der Abstandsflächensatzung der Stadt Aichach – nicht geltenden gesetzlichen Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung eingehalten werden, zumal eine Abstandsflächenberechnung unter Berücksichtigung des Dachüberstandes gar nicht erfolgt ist. Darüber hinaus trägt der Antragsteller vor, dass im Rahmen der Begründung der Abstandsflächensatzung ausgeführt sei, dass die Satzung gerade auch der Sicherstellung der Wohnqualität und dem Wohnfrieden dienen und zudem die Belichtung, Belüftung und Besonnung verbessern soll, während das Landratsamt allein das Schutzziel der Sicherung der Wohnqualität heranzieht. Ein Nachweis hierfür wird allerdings von keinem der Beteiligten erbracht und die Begründung der Abstandsflächensatzung findet sich auch nicht in den vorgelegten Akten. Zudem stellen sowohl das Verwaltungsgericht als auch das Landratsamt allein auf eine nur geringfügige Überschreitung ab, die allerdings die Aspekte des o.g. Dachüberstandes, der eine Beeinträchtigung des Antragstellers weit gewichtiger erscheinen lässt, nicht berücksichtigt. Zwar geht das Verwaltungsgericht zutreffend davon aus, dass eine bloße bessere (wirtschaftliche) Nutzung eines Gebäudes für die Erteilung einer Abweichung allein grundsätzlich nicht ausreicht (BA S. 15). Im Hinblick darauf, dass im Gegensatz zum Bestandsgebäude der Anbau mit bisher nicht vorhandenen Fenstern im Obergeschoss und einem Balkon versehen ist und nicht ohne Weiteres ersichtlich ist, worin die Notwendigkeit einer Überschreitung der Abstandsfläche zum Antragsteller hin begründet ist, ist jedoch auch

die von Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO vorgesehene Abwägung unter Außerachtlassung des Dachüberstandes wohl nicht fehlerfrei erfolgt.

22
Sind – wie hier – die Erfolgsaussichten der Klage als offen anzusehen, ist über den Antrag aufgrund einer allgemeinen Interessenabwägung zu entscheiden. Diese fällt vorliegend zugunsten des Antragstellers und zu Lasten des Antragsgegners sowie der Beigeladenen aus. Die im wesentlichen finanziellen Interessen der Beigeladenen an einer sofortigen Verwirklichung ihres Bauvorhabens sowie ihre Interessen an einer zügigen Erweiterung des Bestandsgebäudes und Nutzbarkeit des geplanten Anbaus überwiegen im vorliegenden Fall nicht das Interesse des Antragstellers, die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften zu gewährleisten und die Schaffung vollendeter Tatsachen zu verhindern. Dies gilt erst recht vor dem Hintergrund, dass die Beigeladenen selbst unter Inanspruchnahme der Privilegierung aus der Abstandsflächensatzung der Stadt Aichach die Abstandsflächen überschreiten (vgl. zur Kombination des 16 mPrivilegs mit einer Abweichung: BayVGH, B.v. 17.4.2000 – GrS 1/1999, 14 B 97.2901 – juris Rn. 7) und außerdem bauliche Anpassungen und eine geringere Beeinträchtigung bzw. sogar die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften angesichts der Grundstückssituation durchaus möglich erscheinen.

23
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1, § 159 Satz 1 VwGO i.V.m. § 100 Abs. 1 ZPO. Die Kostenlast der Beigeladenen, die sowohl vor dem Verwaltungsgericht als auch im Beschwerdeverfahren einen eigenen Antrag gestellt haben, folgt aus § 154 Abs. 3, § 159 Satz 2, § 162 Abs. 3 VwGO.

24
Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.5, 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

25
Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).