

Titel:

Nachbarklage, Baugenehmigung, Gartenhütte, Abstandsflächen, Brandschutz

Normenkette:

BayBO Art. 6

Schlagworte:

Nachbarklage, Baugenehmigung, Gartenhütte, Abstandsflächen, Brandschutz

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten jeweils selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt die Aufhebung der den Beigeladenen erteilten Baugenehmigung für die Errichtung einer Gartenhütte auf dem Grundstück FINr. 40, Gemarkung P. (Baugrundstück).

2

Auf dem Baugrundstück befinden sich zwei Doppelhaushälften sowie eine an der nordwestlichen Grundstücksgrenze errichtete Doppelgarage mit einer Kubatur von 6 x 6 m.

3

Mit Bescheid vom ... August 2024 erteilte das Landratsamt ... den Beigeladenen eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Gartenhütte an der südlichen Grundstücksgrenze. Beantragt und genehmigt ist eine Gartenhütte mit einer Länge von 4,91 m und einer Breite von 5,79 m. Auf den Inhalt des Bescheids vom ... August 2024 im Übrigen wird Bezug genommen.

4

Die Klägerin ist Eigentümerin des südlich an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücks, FINr. 40/2 der Gemarkung P.

5

Mit Schreiben vom 8. September 2024, bei Gericht am 9. September 2024 eingegangen, erhob die Klägerin Klage gegen den Bescheid vom ... August 2024 und beantragt sinngemäß,

6

die Baugenehmigung aufzuheben.

7

Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass der Brandschutz im Rahmen der Genehmigung nicht geprüft worden sei. Zudem liege ein Verstoß gegen die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO vor. Schließlich entspreche die bisherige Bauausführung nicht den genehmigten Planunterlagen. Auf den Inhalt des Schreibens im Übrigen wird Bezug genommen.

8

Der Beklagte beantragt,

9

die Klage abzuweisen.

10

Zur Begründung wird mit Schriftsatz vom 26. September 2024 im zugehörigen Antragsverfahren Az. M 9 SN 24.5466 im Wesentlichen ausgeführt, dass das Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Die Abstandsflächenvorschriften seien durch das Vorhaben nicht verletzt. Die Gartenhütte habe zwar nur einen Abstand von 51 cm bis 70 cm zur Grundstücksgrenze, könne jedoch gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO als Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer Wandhöhe an der grenzzugewandten Seite von 2,57 m ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden. Die Länge der Grenzbebauung durch die Hütte betrage 5,79 m und an der nördlichen Grundstücksgrenze befinde sich noch eine Grenzgarage mit einer Länge von ca. 6 m, so dass die die Abstandsflächen nicht einhaltende Bebauung insgesamt 15 m nicht überschreite. Die brandschutzrechtlichen Vorschriften würden im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft und die Baugenehmigung enthalte dementsprechend hierzu keine Feststellungswirkung. Bedenken gegen die Ausführung des Gebäudes seien in einem eigenständigen bauaufsichtlichen Verfahren geltend zu machen. Auf den Inhalt des Schriftsatzes im Übrigen wird Bezug genommen.

11

Die Beigeladenen haben keinen Antrag gestellt.

12

Am 29. Januar 2025 fand die mündliche Verhandlung statt; auf das Protokoll wird Bezug genommen.

13

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten, auch in dem Verfahren M 9 SN 24.5466, und der vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

14

Die Klage hat keinen Erfolg.

15

1. Die zulässige Klage ist unbegründet. Die angefochtene Baugenehmigung vom ... August 2024 verletzt keine Rechte, die dem Schutz der Klägerin dienen, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

16

In der hier vorliegenden Konstellation der Anfechtung einer Baugenehmigung durch einen Dritten verspricht die Klage nur dann Erfolg, wenn durch die streitgegenständliche Baugenehmigung öffentlich-rechtliche Vorschriften verletzt werden, welche gerade auch dem Schutz der Klägerin dienen und Gegenstand des hier einschlägigen vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gemäß Art. 59 Satz 1 BayBO sind (vgl. BayVGH, B. v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20).

17

Solche Vorschriften sind im vorliegenden Fall jedoch nicht verletzt.

18

a. Die erteilte Baugenehmigung verletzt die drittschützenden abstandsflächenrechtlichen Vorschriften nicht.

19

Bei der in einem Abstand von 51 cm bis 70 cm zur klägerischen Grundstücksgrenze errichteten Gartenhütte handelt es sich um ein nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO abstandsflächenrechtlich privilegiertes Gebäude.

20

Nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO brauchen die dort genannten baulichen Anlagen zur Grundstücksgrenze keine Abstandsflächen einzuhalten, wenn eine Wandhöhe von 3 m im Mittel nicht überschritten wird.

21

Bei der Gartenhütte handelt es sich um ein Gebäude ohne Aufenthaltsraum, d.h. um ein Gebäude ohne einen Raum, der zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet ist (vgl. Art. 2 Abs. 5 BayBO). Räume zur Lagerung und Aufbewahrung von Gegenständen sind keine

Aufenthaltsräume (Jäde/Schmid in Jäde/Dirnberger/Bauer/Weiß, Die neue Bayerische Bauordnung, 77. EL Oktober 2021, Art. 2 Rn. 163). In objektiver Hinsicht genügen Raumhöhe und Größe des Raums zwar durchaus den Mindestanforderungen eines Aufenthaltsraums, in Bezug auf die Belichtungssituation ist dies allerdings nicht zu bejahen. Mangels Fenstern (vgl. Art. 45 Abs. 2 BayBO) und somit ohne ausreichende Belichtung ist eine mehr als nur vorübergehende Nutzung des Raumes nicht möglich. Dass die Gartenhütte zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt bestimmt ist, ist somit nach Aktenlage nicht gegeben.

22

Da Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO auf die mittlere Wandhöhe abstellt, ist nicht die maximale Wandhöhe ausschlaggebend, sondern das über die gesamte Außenwandbreite gemittelte Maß (vgl. BayVGH, B.v. 30.6.2009 – 1 ZB 07.3058 – juris Rn. 24; BayVGH, B.v. 12.10.2006 – 25 ZB 03.1471 – juris; Kühner in Busse/Kraus, BayBO, Stand Juni 2024, Art. 6 Rn. 527).

23

Nach dem mit dem Bauantrag vorgelegten Schnitt A-A beträgt die grenzständige Wandhöhe der Gartenhütte, gemessen vom unveränderten Urgelände auf dem Baugrundstück, maximal 2,57 m und liegt damit deutlich unter der zulässigen mittleren Wandhöhe von maximal 3 m.

24

Die im Rahmen von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO zulässige Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze hält das Vorhaben vorliegend ein, da sich ausweislich des mit dem Bauantrag vorgelegten Auszugs aus dem Liegenschaftskataster abgesehen von dem Vorhaben keine weiteren baulichen Anlagen an der südlichen Grundstücksgrenze befinden.

25

Auch die Voraussetzung des Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO hält das Vorhaben ein. Nach Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO darf die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten. Das Bauvorhaben selbst weist auf einer Länge von 5,79 m die abstandsflächenrechtliche Privilegierung an der südlichen Grundstücksgrenze auf. Abgesehen vom Bauvorhaben befindet sich an der nordwestlichen Ecke des Baugrundstücks eine Grenzgarage, welche ausweislich des mit dem Bauantrag vorgelegten Auszugs aus dem Liegenschaftskataster sowie des vorgelegten Eingabepplans „Errichtung von zwei Doppelhaushälften und zwei Garagen“ eine abstandsflächenrechtliche Privilegierung bezogen auf die nördliche Grundstücksgrenze auf einer Länge von 6 m in Anspruch nimmt. Im Hinblick auf die westliche Grundstücksgrenze hält diese Garage die Abstandsflächen ein, da die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO auf der Straße FINr. 35/3, Gemarkung P. (S. Straße) als öffentliche Verkehrsfläche bis zu deren Mitte liegen dürfen. Die Straße selbst hat ausweislich des Auszugs aus dem Liegenschaftskataster eine Breite von über 6 m, so dass die durch die maximale Höhe der Garage von 2,80 m erforderliche Abstandsfläche von 3 m bis zu der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche zum Liegen kommen kann. Die Länge der abstandsflächenrechtlich privilegierten Bebauung liegt mit insgesamt 11,79 m (6 m an der nördlichen Grundstücksgrenze und 5,79 m an der südlichen Grundstücksgrenze) deutlich unter der nach Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO maximal möglichen Länge von 15 m. Unabhängig davon wäre ein Verstoß gegen Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO nicht drittschützend (vgl. VG Regensburg, B.v. 11.6.2025 – RO 7 S 25.1158).

26

b. Auch soweit die Klägerin vorträgt, dass es Mängel beim Brandschutz gebe, führt dies nicht zu einer Verletzung eigener subjektiv-öffentlicher Rechte. Die streitgegenständliche Genehmigung wurde gemäß Art. 59 Satz 1 BayBO im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren erteilt. Brandschutzrechtliche Vorschriften sind nicht Bestandteil des Prüfprogramms des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens.

27

c. Soweit sich die Klägerin auf eine planabweichende Ausführung beruft, führt auch dies nicht zu einer Verletzung eigener Rechte, da im vorliegenden Verfahren die erteilte Baugenehmigung angefochten ist und das Gericht damit nur über deren Rechtmäßigkeit entscheiden darf. Allein die erteilte Baugenehmigung mit den zugrundeliegenden Unterlagen ist somit Beurteilungsgegenstand und nicht die tatsächliche Ausführung der Baugenehmigung.

28

d. Auch die im Übrigen vorgetragene Mängel formeller Natur insbesondere im Hinblick auf die Zustellung bzw. Bekanntgabe der erteilten Baugenehmigung verhelfen der Klage nicht zum Erfolg. Sonstige Rechtsverletzungen der Klägerin sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

29

2. Die Klage wird daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abgewiesen. Die Beigeladenen haben ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen, weil sie keinen Antrag gestellt und sich damit nicht dem Kostenrisiko des § 154 Abs. 3 Hs. 1 VwGO ausgesetzt haben (§ 162 Abs. 3 VwGO). Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 VwGO sowie § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.