VG München, Beschluss v. 12.11.2025 – M 11 SN 25.6960

Titel:

Erfolgloser Eilantrag des Nachbarn gegen Tekturgenehmigung für Garage mit Technikraum

Normenketten:

BayBO Art. 6

VwGO § 80 Abs. 5 S. 1, § 80a Abs. 3

Leitsatz:

Da nach Art. 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 BayBO sowohl Garagen als auch Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten abstandsflächenrechtlich gleichermaßen privilegiert sind, führt die bauliche Integration eines Technikraums in ein Garagengebäude nicht zum Entfallen der Privilegierung nach Art. 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 BayBO. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsraum und Feuerstätten dürfen ohne Weiteres zusammen gebaut werden. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbareilantrag gegen Tekturgenehmigung für Garagengebäude (erfolglos), Abstandsflächenrechtliche Privilegierung für Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten, Nachbar, Carport, Abstandsfläche, Raum für Haustechnik, Wandhöhe, natürliche Geländeoberfläche

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

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

III. Der Streitwert wird auf 5.000,- EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Antragsteller ist Miteigentümer des Grundstücks FlNr. …51 der Gemarkung … … (nachfolgend: Nachbargrundstück) und wendet sich im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes gegen die den Beigeladenen erteilte Tekturgenehmigung vom 5. September 2025 (BA-Nr. …*) betreffend ein auf dem unmittelbar angrenzenden, durch Teilung aus dem Nachbargrundstück hervorgegangenen Grundstück FlNr. …128 der Gemarkung … … (nachfolgend: Baugrundstück) geplantes, auch als „Carport“ bezeichnetes Garagengebäude.

2
Unter dem 23. Februar 2017 (BA-Nr. …*) wurde auf Antrag des Rechtsvorgängers der Beigeladenen auf dem seinerzeit ungeteilten Nachbargrundstück der Abbruch einer Garage und der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage mit Holzlege genehmigt. Diese Baugenehmigung wurde in der Folge mehrfach verlängert, zuletzt bis 31. Dezember 2025 (Bescheid vom 1. Juli 2021, Az. 22-VL 2021/3229; Bescheid vom 10. Februar 2022, Az. 22-VL 2022/0039; Bescheid vom 27.12.2023, Az. 22-VL 2023/1535). Mit Bescheid vom 10. Oktober 2024 (BA-Nr. …*) genehmigte der Antragsgegner verschiedene Änderungen. Unter anderem sollte das im nordwestlichen Grundstücksbereich geplante, mit seiner Nordseite bis auf 50 cm an Grenze zum Nachbargrundstück heranrückende Garagengebäude („Carport“) mit einer Grundfläche von 3,50 m x 9,00 m (einschließlich Vordach) statt des ursprünglich vorgesehenen Satteldachs ein Flachdach erhalten. Ferner war im Nordteil des geplanten Garagengebäudes ein Raum für Haustechnik vorgesehen.

3
Mit der Tekturgenehmigung vom 5. September 2025 genehmigte der Antragsgegner im Wesentlichen eine Veränderung der Breite des Garagengebäudes von 3,50 m auf 4,08 m sowie eine Änderung der Dachform hin zu einem Satteldach mit einer Dachneigung von 26°. Die Wandhöhe soll nach den gestempelten

Eingabeplänen vom 10. Juni 2025 an der dem Nachbargrundstück zugewandten Nordseite 2,79 m betragen, jeweils gemessen ab der neuen, etwa 0,15 m unterhalb des Urgeländeverlaufs liegenden Geländeoberfläche.

4
Gegen die ihm am 9. September 2025 förmlich zugestellte Tekturgenehmigung hat der Antragsteller am 9. Oktober 2025 die unter dem Az. M 11 K 25.6946 anhängige Klage erhoben und Eilantrag gestellt. Er meint, das Vorhaben verletze die Vorschriften über Abstandsflächen in Art. 6 BayBO.

5
Der Antragsteller beantragt sinngemäß,

6
die aufschiebende Wirkung seiner am 9. Oktober 2025 erhobenen Klage gegen den Bescheid vom 5. September 2025 anzuordnen.

7
Der Antragsgegner beantragt,

8
den Antrag abzulehnen.

9
Er trägt im Wesentlichen vor, dass das Vorhaben die Abstandsflächenregelungen in Art. 6 BayBO einhalte, da sich die Beigeladenen auf die abstandsflächenrechtliche Privilegierung nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO berufen könnten.

10
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird Bezug genommen auf die Gerichtsakte sowie die beigezogene Behördenakte.

II.

11
1. Der Antrag ist nach § 80a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212a BauGB statthaft und auch im Übrigen zulässig. Insbesondere steht der Antragsbefugnis (§ 42 Abs. 2 VwGO analog) nicht entgegen, dass der Antragsteller nur Miteigentümer des Nachbargrundstücks ist, denn jeder Miteigentümer ist Nachbar im Sinne des Baurechts und berechtigt, öffentlich-rechtliche Nachbarrechte gerichtlich geltend zu machen (Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 159. EL September 2025, Art. 66 Rn. 561 m.w.N.).

12
2. Der Antrag ist jedoch nicht begründet. Die im Rahmen der nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO zu treffenden Ermessensentscheidung vom Gericht vorzunehmende Abwägung der für und gegen den sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts streitenden Interessen geht zu Lasten des Antragstellers aus. Die Klage des Antragstellers wird nach der im Verfahrens des vorläufigen Rechtsschutzes erforderlichen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung keinen Erfolg haben. Dies ist ein wesentliches Indiz für die Ablehnung des Antrags auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung. Umstände, die ausnahmsweise eine andere Entscheidung begründen könnten, sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

13
a) Durch die erteilte Tekturgenehmigung wird der Antragsteller nicht in den grundsätzlich drittschützenden Vorschriften des Abstandsflächenrechts verletzt. Bei dem in einem Abstand von 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks errichteten Carport handelt es sich um ein nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO abstandsflächenrechtlich privilegiertes Gebäude.

14
aa) Nach dieser Vorschrift sind insbesondere Garagen einschließlich ihrer Nebenräume sowie Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Giebelflächen bleiben bei einer Dachneigung bis

zu 45 Grad unberücksichtigt, d.h. die Dachhöhe wird nicht – auch nicht zum Teil – der Wandhöhe hinzugerechnet. Nach Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO darf die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach den Nrn. 1 und 2 auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.

15
bb) Diese Voraussetzungen erfüllt das streitgegenständliche Gebäude:

16
(1) Soweit es der Unter- bzw. Einstellung von Kraftfahrzeugen dient, handelt es sich um eine Garage im Sinne von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO (zum Begriff der Garage siehe Kühner in Busse/Kraus, BayBO, 159. EL September 2025, Art. 6 Rn. 481). Bei dem als „Raum für Haustechnik“ vorgesehenen Gebäudeteil handelt es sich um einen 6,54 m^2 großen, nach den Ansichten in den Eingabeplänen fensterlosen Raum, der keinen Aufenthaltsraum im Sinne von Art. 2 Abs. 5 BayBO darstellt, da er aufgrund seiner in den Eingabeplänen angegebenen Nutzung, der geringen Größe, der vom Hauptgebäude abgesetzten Lage und der fehlenden Fenster objektiv nicht zum mehr als nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und dazu auch nicht geeignet ist (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 159. EL September 2025, Art. 2 Rn. 508, 511). Aus den Eingabeplänen ergibt sich auch nicht, dass in dem „Raum für Haustechnik“ eine Feuerstätte untergebracht werden soll. Da nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO sowohl Garagen als auch Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten abstandsflächenrechtlich gleichermaßen privilegiert sind, führt die bauliche Integration des Technikraums in das Garagengebäude nicht zum Entfallen der Privilegierung nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsraum und Feuerstätten dürfen ohne Weiteres zusammen gebaut werden (BayVGH, B.v. 27.11.2019 – 9 CS 19.1595 – juris Rn. 20; Kühner in Busse/Kraus, BayBO, 159. EL September 2025, Art. 6 Rn. 491; Schönfeld in BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Stand: 01.02.2025, Art. 6 Rn. 209). Ebenso ist es abstandsflächenrechtlich unschädlich, dass der Technikraum dem Hauptgebäude funktional zugeordnet sein dürfte. Denn anders als in Art. 7 Abs. 4 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2008 geltenden Fassung ist in Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO nicht von Nebengebäuden die Rede. Damit wollte der Gesetzgeber zum Ausdruck bringen, dass sich die Privilegierung auf Garagen und Gebäude unabhängig davon erstreckt, ob diese räumlich-funktional einem Hauptgebäude zu- oder untergeordnet sind, da dies abstandsflächenrechtlich unerheblich ist (so die Begründung zu Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO i.d.F. des G.v. 24.7.2007, GVBl. S. 499 in BayLT-Drs. 15/7161, S. 44, linke Spalte, dritter Absatz; ebenso Laser in Schwarzer/König, 5. Aufl. 2022, Art. 6 BayBO Rn. 48; Schönfeld in BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Stand: 01.02.2025, Art. 6 Rn. 210).

17
(2) Die mittlere Wandhöhe von 3 m überschreitet das streitgegenständliche Gebäude an der hier allein maßgeblichen nördlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück nicht. Aus den Eingabeplänen ergibt sich eine Wandhöhe von 2,94 m, gemessen ab der Oberkante des Rohfußbodens des Hauptgebäudes, bzw. 2,79 m gemessen ab der Oberkante des Fertigfußbodens des Hauptgebäudes. Maßgeblicher unterer Bezugspunkt der Wandhöhe ist zwar grundsätzlich die natürliche Geländeoberfläche, also die gewachsene und nicht die durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Geländeoberfläche (BayVGH, B.v. 27.7.2021 – 1 CS 21.1294 – juris Rn. 9 m.w.N.). Da die in den Eingabeplänen in blau eingezeichnete natürliche Geländeoberfläche am Fußpunkt der nördlichen Giebelseite 26,5 cm (nordöstliche Gebäudeecke) bzw. 32,5 cm (nordwestliche Gebäudeecke) oberhalb der Unterkante des Rohfußbodens verläuft und von Westen nach Osten gleichmäßig abfällt, ergibt sich hieraus keine größere, sondern eine geringere Wandhöhe (2,675 m an der nordöstlichen Gebäudeecke und 2,615 m an der nordwestlichen Gebäudeecke). Das Giebeldreieck bleibt aufgrund der Dachneigung von 26° außer Betracht und führt zu keiner Erhöhung der Wandhöhe. Die Gesamtlänge von 9,0 m wird an der nördlichen Grundstücksgrenze nicht überschritten, da die nördliche Außenwand nur 4,08 m breit ist.

18
(3) Schließlich wird auch die sich aus Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO ergebende Maximallänge von 15 m pro Baugrundstück eingehalten, da nur die westliche und die nördliche Außenwand mit einer Gesamtlänge von 13,08 m (= 9,0 m + 4,08 m) an Grundstücksgrenzen liegen. Dass das Hauptgebäude auf einer Länge von 7,14 m unmittelbar an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden soll, ändert daran nichts. Denn nach Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO kommt es nur auf die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach den Nrn. 1 und 2 an, zu denen das nicht

privilegierte Hauptgebäude nicht zählt. Abgesehen davon ist die Regelung in Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO wohl nicht drittschützend (VG Regensburg, B.v. 11.6.2025 – RO 7 S 25.1158 – juris Rn. 38; VG München, U.v. 29.1.2025 – M 9 K 24.5463 – juris Rn. 25; vgl. zu der vergleichbaren Regelung in § 6 Abs. 1 Satz 4 LBO BW a.F. der VGH BW, B.v. 2.2.2009 – 3 S 2875/08 – juris Rn. 2; s.a. BayVGH, B.v. 3.9.2025 – 15 CS 25.1269 – juris Rn. 11).

19
b) Weitere Anhaltspunkte für eine Verletzung des Antragstellers in seinen Rechten sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

20
3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladenen ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen, da sie keinen Antrag gestellt und sich somit keinem eigenen Kostenrisiko ausgesetzt haben, §§ 162 Abs. 3, 154 Abs. 3 VwGO.

21
4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. dem Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025, nach dessen Nr. 1.5 der Streitwert in Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes in der Regel die Hälfte des für das Hauptsacheverfahren anzunehmenden Streitwerts beträgt. Für Nachbarklagen sind – wenn keine Beeinträchtigung eines Gewerbebetriebs in Rede steht – nach Nr. 9.6.1 des Streitwertkatalogs 2025 10.000,- EUR bis 20.000,- EUR anzusetzen, soweit nicht ein höherer wirtschaftlicher Schaden feststellbar ist. Im vorliegenden Fall erscheint für die Hauptsache mangels Anhaltspunkten für einen höheren wirtschaftlichen Schaden die Untergrenze des Regelstreitwerts von 10.000,- EUR angemessen, woraus sich für das Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes ein Streitwert von 5.000,- EUR ergibt.