VGH München, Beschluss v. 06.11.2025 – 15 ZB 25.1494

Titel:

Kein Anspruch auf Einhaltung von Abstandsflächen bei beiderseitiger Grenzunterschreitung

Normenketten:

BayBO Art. 6

GG Art. 103 Abs. 1

Leitsatz:

Derjenige, der selbst mit seinem Gebäude den erforderlichen Grenzabstand nicht einhält, kann billigerweise nicht verlangen, dass der Nachbar die Abstandsflächen freihält. Dabei kommt es auch nicht darauf an, ob das betreffende Bauwerk rechtmäßig errichtet worden ist. Voraussetzung dafür, dass ein Nachbar sich nach Treu und Glauben gegenüber einer Baugenehmigung nicht auf die Verletzung einer nachbarschützenden Vorschrift berufen kann, ist aber, dass die beidseitigen Abweichungen etwa gleichgewichtig sind und nicht zu schlechthin untragbaren, als Missstand zu qualifizierenden Verhältnissen führen (vgl. VGH München BeckRS 2023, 26239 Rn. 15). (Rn. 7) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Einhaltung von Abstandsflächen, mindestens gleichwertige Verletzung beider Nachbarn, Grundsatz von Treu und Glauben, Baugenehmigung, Abstandsflächen, Treu und Glauben, rechtliches Gehör

Vorinstanz:

VG Regensburg, Urteil vom 30.04.2025 – RN 2 K 23.477

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 10.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Kläger wendet sich gegen eine dem Beigeladenen auf dem Nachbargrundstück erteilte Genehmigung für den Bau eines Doppelhauses mit insgesamt drei Wohneinheiten und einem als Keller bezeichneten Nebengebäude.

2
Das Verwaltungsgericht hat seine entsprechende Klage abgewiesen. Der Kläger werde durch die erteilte Baugenehmigung nicht in seinem Schutz dienenden Rechten verletzt und könne sich nicht mit Erfolg auf eine etwaige Rechtswidrigkeit der Abweichung von den Abstandsflächen berufen.

3
Mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt der Kläger sein Rechtsschutzziel weiter. Er ist der Meinung, das Urteil des Verwaltungsgerichts unterliege ernstlichen Zweifeln hinsichtlich seiner Richtigkeit und sei in verfahrensfehlerhafter Weise ergangen. Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil.

4
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakten beider Instanzen sowie der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

5

Der Antrag auf Zulassung der Berufung bleibt in der Sache ohne Erfolg, weil die geltend gemachten Zulassungsgründe nicht vorliegen.

6
1. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) bestehen nicht. Rechtlich zutreffend und mit ausführlicher Begründung ist das Verwaltungsgericht zu dem Ergebnis gekommen, die streitgegenständliche Baugenehmigung verletze den Kläger nicht in – zumindest auch – seinem Schutz dienenden Rechten, vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Dabei könne offen bleiben, ob das geplante Nebengebäude des Bauvorhabens die Abstandsflächen einhalte oder überschreite, weil sich der Kläger nach dem Grundsatz von Treu und Glauben jedenfalls nicht auf einen entsprechenden Verstoß berufen könne. Denn die mit seiner eigenen, grenzständig errichteten Garagenwand zulasten des Grundstücks des Beigeladenen einhergehenden Beeinträchtigungen der abstandsflächenrechtlichen Belange seien als zumindest gleichwertig anzusehen. Der Vortrag im Zulassungsverfahren, auf dessen Darlegungen sich die Prüfung des Senats beschränkt (§ 124 a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO), gibt keinen Anlass, von dieser rechtlichen Beurteilung abzuweichen. Der Senat nimmt deshalb zunächst gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO Bezug auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Urteils und sieht zur Vermeidung von Wiederholungen von einer weiteren Begründung ab. Lediglich ergänzend bleibt im Hinblick auf das Zulassungsvorbringen folgendes zu bemerken:

7
Zutreffend und in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung auch des erkennenden Senats ist das Verwaltungsgericht davon ausgegangen, dass derjenige, der selbst mit seinem Gebäude den erforderlichen Grenzabstand, vgl. Art. 6 BayBO, nicht einhält, billigerweise nicht verlangen kann, dass der Nachbar die Abstandsflächen freihält. Dabei kommt es auch nicht darauf an, ob das betreffende Bauwerk rechtmäßig errichtet worden ist. Voraussetzung dafür, dass ein Nachbar sich nach Treu und Glauben gegenüber einer Baugenehmigung nicht auf die Verletzung einer nachbarschützenden Vorschrift berufen kann, ist aber, dass die beidseitigen Abweichungen etwa gleichgewichtig sind und nicht zu schlechthin untragbaren, als Missstand zu qualifizierenden Verhältnissen führen (vgl. BayVGH, B.v. 2.05.2023 – 2 ZB 22.2484 – juris Rn. 5; B.v. 19.09.2023 – 15 CS 23.1207 – juris Rn. 15). Diese Voraussetzungen hat das Verwaltungsgericht mit nachvollziehbarer Begründung bejaht. Auch aus den bei dem verwaltungsgerichtlichen Ortstermin gefertigten Fotos geht hervor, dass das nahe der Grundstücksgrenze im Rohbau fertiggestellte Nebengebäude des Beigeladenen sowohl kürzer als auch niedriger und damit deutlich kleiner ist als das bereits vorhandene, ebenfalls grenzständige Garagengebäude des Klägers. Soweit dieser geltend macht, entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts hindere ihn der Grundsatz von Treu und Glauben hier nicht an der Wahrnehmung seiner Nachbarrechte, weil ein früherer Eigentümer des Grundstücks des Beigeladenen zugesichert habe, den dem Grundstück des Klägers zugewandten Grenzbereich dieses Grundstücks nicht zu bebauen und damit einen entsprechenden Vertrauenstatbestand geschaffen habe, verhilft dies seinem Antrag auf Zulassung der Berufung nicht zum Erfolg. Abgesehen davon, dass sich dem bei den Akten befindlichen Schreiben vom 27. Juli 1972 (VA Bl. 21) entgegen der Darstellung des Klägers eine derartige „Zusicherung“ nicht entnehmen lässt, ist maßgeblich allein, dass er selbst den erforderlichen Grenzabstand nicht einhält und die damit von ihm verursachte Beeinträchtigung nachbarlicher Belange der hier von ihm beklagten Beeinträchtigung durch das Vorhaben des Beigeladenen mindestens gleichwertig ist.

8
2. Die Berufung ist auch nicht wegen eines Verfahrensmangels (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO) zuzulassen. Der Kläger macht insoweit geltend, das Verwaltungsgericht habe seine rechtliche Ansicht, ihm sei hier nach dem Grundsatz von Treu und Glauben die Berufung auf einen Verstoß gegen das Abstandsflächenrecht verwehrt, nicht rechtzeitig „thematisiert“, ihm damit die Möglichkeit einer entsprechenden „Entkräftung“ genommen und sein Recht auf Gewährung rechtlichen Gehörs verletzt.

9
Mit diesem Vorbringen zeigt der Kläger keine Gehörsverletzung auf. Das rechtliche Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) ist sowohl ein prozessuales Grundrecht als auch ein rechtsstaatliches konstitutives Verfahrensprinzip, das mit der Rechtsschutzgarantie des Art. 19 Abs. 4 Satz 1 GG in funktionalem Zusammenhang steht. Es sichert den Beteiligten ein Recht auf Information, Äußerung und Berücksichtigung mit der Folge, dass sie ihr Verhalten eigenbestimmt und situationsspezifisch gestalten können, insbesondere, dass sie mit ihren Ausführungen und Anträgen gehört werden (BVerfG, B.v. 30.4.2003 – 1 PBvU 1/02 – BVerfGE 107,

395/409). Aus Art. 103 Abs. 1 GG i.V.m. § 108 Abs. 2 VwGO ergibt sich weiter, dass nur solche Tatsachen und Beweisergebnisse verwertet werden dürfen, die vorher zum Gegenstand des Verfahrens gemacht wurden und zu denen die Parteien sich äußern konnten (BVerfG, B.v. 18.6.1985 – 2 BvR 414/84 – BVerfGE 70, 180/189; BVerwG, U.v. 1.10.1985 – 9 C 20.85 – InfAuslR 1986, 56; U.v. 18.10.1983 – 9 C 1036.82 – InfAuslR 1984, 20; U.v. 22.3.1983 – 9 C 860.82 – BVerwGE 67, 83; U.v. 8.2.1983 – 9 C 847.82 – InfAuslR 1983, 184; B.v. 7.9.1981 – 9 B 375.81 – Buchholz 402.24 § 28 AuslG Nr. 30). Das Gericht muss die Beteiligten aber grundsätzlich nicht vorab auf seine Rechtsauffassung oder die beabsichtigte Würdigung des Prozessstoffs hinweisen, weil sich die tatsächliche und rechtliche Würdigung regelmäßig erst aufgrund der abschließenden Beratung ergibt (stRspr, vgl. etwa BVerwG, B.v. 21.6.2017 – 4 B 48.16 – juris Rn. 5 m.w.N.).

10
Gemessen daran ist hier Folgendes festzustellen: Aus dem Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 30.April 2025 geht hervor, dass die „Frage der Einhaltung der Abstandsflächen im Hinblick auf den angesprochenen Keller an der Grundstücksgrenze“ mit den Beteiligten erörtert worden ist. Die abschließende rechtliche Entscheidung hat das Gericht, wie es seine Aufgabe ist, in dem streitgegenständlichen Urteil (UA S. 16 ff.) getroffen; eine Verletzung rechtlichen Gehörs wird dadurch nicht begründet.

11
3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Der Beigeladene hat sich im Zulassungsverfahren nicht geäußert, es entspricht deshalb der Billigkeit, dass er seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt, § 162 Abs. 3 VwGO. Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1 GKG in Verbindung mit Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit (Fassung 2013) und entspricht der erstinstanzlichen Streitwertfestsetzung, gegen die keine Einwände erhoben wurden.

12
4. Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).