

Titel:

Berufung auf die Nichteinhaltung von Abstandsflächen und Treu und Glauben

Normenkette:

BGB § 242

BayBO Art. 6

Leitsätze:

1. Voraussetzung dafür, dass ein Nachbar sich nach Treu und Glauben gegenüber einer Baugenehmigung nicht auf die Verletzung einer nachbarschützenden Vorschrift berufen kann, ist, dass die beidseitigen Abweichungen etwa gleichgewichtig sind und nicht zu schlechthin untragbaren, als Missstand zu qualifizierenden Verhältnissen führen. (Rn. 8) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Bauherr, der sich unter Verletzung von Abstandsflächen seine Bauwünsche erfüllt hat, hat es nicht in der Hand, durch die Art und Weise seiner Bauausführung unmittelbaren Einfluss auf die Bebaubarkeit anderer Grundstücke zu nehmen. (Rn. 8) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage, Grundsatz von Treu und Glauben, keine Berufung auf Abstandsflächenverletzung, eigene, in Grenznähe errichtete Garagenanlage, Grunddienstbarkeit, Geh- und Fahrrecht, keine übermäßige Inanspruchnahme, Antrag auf Zulassung der Berufung, Abstandsflächenverletzung, Treu und Glauben, Amtsermittlungspflicht

Vorinstanz:

VG Augsburg, Urteil vom 16.01.2025 – Au 5 K 24.825

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Kläger tragen die Kosten des Zulassungsverfahrens als Gesamtschuldner. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 15.000.- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Kläger wenden sich gegen eine dem Beigeladenen unter Befreiung von Festsetzungen des einschlägigen Bebauungsplans sowie Abweichung von Abstandsflächenvorschriften erteilte Baugenehmigung für den Bau von vier Reihenhäusern nebst Garagen, die anstelle des auf dem Baugrundstück (FINr. 2064/1) vorhandenen Zweiparteienhauses mit zwei Garagen errichtet werden sollen. Die Kläger sind sämtlich Miteigentümer des an das Baugrundstück nördlich angrenzenden Grundstücks (FINr. 2064/2), das mit sechs als Sammelgarage genehmigten Garagen, die sich mittlerweile in ihrem jeweiligen Sondereigentum befinden, bebaut ist. Sie sind außerdem Miteigentümer des ebenfalls nördlich des Baugrundstücks liegenden Grundstücks FINr. 2064, das als Zufahrt nicht nur der Erschließung ihrer eigenen Reihenhäuser und Garagen dient, sondern überdies mit einem „immerwährenden Geh- und Fahrrecht“ zugunsten des Baugrundstücks belegt ist.

2

Das Verwaltungsgericht hat ihre entsprechende Klage abgewiesen. Auf einen Verstoß gegen das Abstandsflächenrecht könnten sich die Kläger nach dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht berufen, weil sie selbst mit ihrer in Grenznähe errichteten Garagenanlage in dieser Hinsicht das Baugrundstück des Beigeladenen in weit höherem Maße in Anspruch nähmen, als sie umgekehrt durch die – im Übrigen rechtmäßig – erteilte Abweichung betroffen würden. Das Vorhaben verstoße auch nicht gegen im

vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfende, drittschützende, bauordnungs- bzw. bauplanungsrechtliche Vorschriften.

3

Mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgen die Kläger ihr Rechtsschutzziel weiter. Sie sind der Auffassung, das Bauvorhaben halte insbesondere den gebotenen Abstand nicht ein und führe zu einer unangemessenen Inanspruchnahme des bestehenden Geh- und Fahrtrechts. Das Urteil unterliege deshalb ernstlichen Zweifeln hinsichtlich seiner Richtigkeit, die Rechtssache verursache überdurchschnittliche Schwierigkeiten und sei von grundsätzlicher Bedeutung, im Übrigen weiche das Verwaltungsgericht mit seiner Entscheidung von der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ab, hätte sich an verschiedenen Stellen zu weiteren Ermittlungen gedrängt fühlen müssen und habe infolgedessen seine Amtsermittlungspflicht verletzt.

4

Die Beklagte verteidigt das erstinstanzliche Urteil und ist der Auffassung, der Antrag auf Zulassung der Berufung sei abzulehnen, weil keiner der geltend gemachten Zulassungsgründe vorliege.

5

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Akten beider Instanzen sowie den vorgelegten Behördenakt verwiesen.

II.

6

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg, weil die geltend gemachten Zulassungsgründe im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 VwGO nicht in einer den Anforderungen des § 124 a Abs. 4 Satz 4 VwGO entsprechenden Weise dargelegt sind bzw. nicht vorliegen.

7

1. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (vgl. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) bestehen nicht. Zu Recht hat das Verwaltungsgericht die Klage abgewiesen, weil die streitgegenständliche Baugenehmigung die Kläger nicht in – zumindest auch – ihrem Schutz dienenden Rechten verletzt, vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Zutreffend hat es insbesondere festgestellt, die Kläger könnten sich nach dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht auf eine mangelnde Einhaltung der Abstandsflächen durch das Bauvorhaben berufen, weil die mit ihrer eigenen, in Grenznähe errichteten Garagenanlage zulasten des Grundstücks des Beigeladenen einhergehende Beeinträchtigung der abstandsflächenrechtlichen Belange zumindest als gleichwertig anzusehen sei. Eine konkrete Beeinträchtigung der Kläger in Schutzgütern des Abstandsflächenrechts sei nicht erkennbar. Vor allem mit Blick auf die künftig zu erwartende Nutzung des bestehenden Geh- und Fahrtrechts sei das Vorhaben auch nicht rücksichtslos. 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 betreffenden Gründe des angefochtenen Urteils (UA S. 12-27, Rn. 25-61 und S.30 ff., Rn. 72 ff.) und sieht von einer weiteren Begründung ab. Ergänzend und klarstellend bleibt folgendes zu bemerken:

8

Der Einwand der Kläger, es sei entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts nicht treuwidrig, die Einhaltung der einschlägigen Abstandsflächenvorschriften zu ihren Gunsten zu verlangen, weil der damalige Eigentümer des Baugrundstücks der Errichtung und Platzierung ihrer Garagen zugestimmt habe, verhilft ihrem Zulassungsbegehren nicht zum Erfolg. Zutreffend und in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung auch des erkennenden Senats ist das Verwaltungsgericht diesbezüglich 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 seinerseits die Abstandsflächen dauerhaft freihält. Dabei kommt es auch nicht darauf an, ob das betreffende Bauwerk rechtmäßig (oder im Einvernehmen mit dem damaligen Eigentümer) 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 (so zuletzt: BayVGh, B.v. 6.11.2025 – 15 ZB 25.1494; vgl. auch: BayVGh, B.v. 2.5.2023 – 2 ZB

22.2484 – juris Rn. 5; B.v. 19.9.2023 – 15 CS 23.1207 – juris Rn. 15). Diese Voraussetzungen hat das Verwaltungsgericht mit überzeugender Begründung jedenfalls im Hinblick auf das (ursprünglich) mit den Garagen bebaute Grundstück FINr. 2064/2, von dem die umfangreichere Abstandsflächenverletzung ausgehe als von dem Baugrundstück und das „in den durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belangen – ausreichende Belüftung, Belichtung und Wahrung des sozialen Wohnfriedens – qualitativ nicht beeinträchtigt“ werde, bejaht. Soweit die Kläger in diesem Zusammenhang sinngemäß geltend machen, die durch sie selbst begangene – unstreitige – Abstandsflächenverletzung gehe aber nicht (mehr) von dem unverändert in ihrem Miteigentum befindlichen Grundstück FINr. 2064/2, sondern von den mittlerweile in ihrem im jeweiligen Sondereigentum und auf einzelnen Grundstücken stehenden Garagen aus und sei deshalb weder dem nun abstandsflächenrechtlich beeinträchtigten, an das Baugrundstück angrenzenden Grundstück 2064/2, noch ihnen selbst zuzurechnen, überzeugt vor diesem Hintergrund nicht. Die Garagenanlage der Kläger ist – nach den insoweit unwidersprochenen Einlassungen der Beklagten – baurechtlich als Sammelgarage auf dem Grundstück FINr. 2064/2 in einem Abstand von 3 m, nicht jedoch, wie von diesen tatsächlich verwirklicht, von lediglich 1 m zur Grenze des Baugrundstücks genehmigt worden. Ein Bauherr, der sich solchermaßen seine Bauwünsche erfüllt hat, hat es aber nicht in der Hand, durch die Art und Weise seiner Bauausführung unmittelbaren Einfluss auf die Bebaubarkeit anderer Grundstücke zu nehmen (vgl. BayVGH, B.v. 22.11.2024 – 15 CS 24.1771 – juris Rn. 25 m.w.N.). Die hier erfolgte, nachträgliche Herauslösung der innerhalb der einzuhaltenden Abstandsflächen liegenden Garagengrundstücke der Kläger aus ihrem sie unverändert vollständig umgebenden Grundstück FINr. 2064/2 ändert daran nichts, weil der Sinn der Regelung andernfalls handgreiflich verfehlt würde (vgl. BVerwG, B.v. 11.4.1990 – 4 B 62/90 – juris Rn. 5; vgl. auch Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, Art. 2 Rn. 9).

9

Was das ebenfalls im Miteigentum der Kläger stehende und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Baugrundstücks belegte Grundstück FINr. 2064 betrifft, hat das Verwaltungsgericht vor dem Hintergrund des durchgeführten Ortstermins mit nachvollziehbarer Begründung sinngemäß ausgeführt, dieses werde schon angesichts seiner festgelegten Nutzung als Zufahrt sowohl zu den Häusern und Garagen der Kläger selbst als auch zu dem Baugrundstück durch das dortige Vorhaben nicht in durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belangen – etwa der Belichtung und Belüftung – beeinträchtigt. Diese Einschätzung teilt der erkennende Senat. Sie wird durch die bei den Akten befindlichen Fotos bestätigt und auch seitens der Kläger nicht substantiiert infrage gestellt. Angesichts des Umstands, dass die Kläger nach dem Grundsatz von Treu und Glauben hier aufgrund ihrer eigenen Inanspruchnahme von Abstandsflächen nicht auf deren Einhaltung durch den Beigeladenen bestehen können, bedarf es auch keiner zusätzlichen, abschließenden Erörterung, ob die entsprechenden, seitens der Beklagten erteilten, bauordnungsrechtlichen Abweichungen (vgl. Art. 63 BayBO) mit dem Verwaltungsgericht als rechtmäßig oder aber mit den Klägern als rechtswidrig anzusehen sind.

10

Soweit die Kläger überdies geltend machen, das Bauvorhaben sei entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts rücksichtslos, insbesondere, weil es zu einer übermäßigen und unzulässigen Inanspruchnahme ihres mit dem Geh- und Fahrrecht belegten Grundstücks FINr. 2064 führe, überzeugt auch dieses Vorbringen nicht. In diesem Zusammenhang blenden die Kläger zunächst aus, dass die streitgegenständliche Zuwegung lediglich dreien der vier geplanten Reihenhäuser dienen wird. Das verbleibende Einfamilienhaus wird von der südlichen Seite des Baugrundstücks über ein Erschließungsgrundstück angefahren werden, das mit dem Baugrundstück verschmolzen werden soll. Da das Geh- und Fahrrecht auch bereits bisher durch die Bewohner des bestehenden Zweiparteienhauses mit Garage in Anspruch genommen wurde, ist von einer lediglich maßvollen Steigerung um eine Partei und keineswegs, wie von den Klägern offenbar befürchtet, von einem künftigen, in rücksichtsloser Weise ausgedehnten Gebrauch auszugehen. Der Verweis der Kläger auf eine von ihnen vorgelegte Schleppkurvenuntersuchung, welche belege, dass bei der gebotenen Einhaltung der Grenzen des Geh- und Fahrrechts auf dem Vorhabengrundstück mit einem Pkw nicht gewendet werden könne, weshalb die „Zu- oder Abfahrt zu den Garagen unter Gefährdung von Leib und Leben der Kläger über die etwa 65 m lange Zufahrt im Rückwärtsgang entlang der Hauseingänge erfolgen muss“, ist ebenfalls nicht zielführend. Obwohl deren Verfasser von einer „Zufahrtbeschränkung auf 3,0 m Breite“ ausgeht, während das zugunsten des Baugrundstücks eingetragene Recht nach den insoweit unbestrittenen Feststellungen des Verwaltungsgerichts auf einem „etwa 3 – drei – Meter breiten Streifen auf der bereits bestehenden Fahrt“

auszuüben ist, der ausweislich der Messung des Gerichts tatsächlich 3,30 m beträgt, gelangt er zu dem Fazit, dass das Ein- und Ausparken auf dem Vorhabengrundstück bzw. der Zufahrt mit zusätzlichen Rangierbewegungen möglich ist. Angesichts dessen hat bereits das Verwaltungsgericht nachvollziehbar ausgeführt, es entspreche der allgemeinen Lebenserfahrung und aktueller Nutzung, beim Verlassen der FINr. 2064/1 dort zu wenden und vorwärts auszufahren, wobei es bislang nicht zu einer unzumutbaren Gesundheitsgefährdung der Kläger gekommen sei. Im Übrigen obliege es jedem Verkehrsteilnehmer, sich vorschriftsgemäß und umsichtig zu verhalten. Dieser Einschätzung schließt sich der erkennende Senat an. Soweit sich die Kläger im Übrigen nachdrücklich gegen die Richtigkeit der Ausführungen des Verwaltungsgerichts zu Inhalt und Umfang des bestehenden Geh- und Fahrrechts wenden, bedarf es zu deren Klärung nicht der Durchführung eines Berufungsverfahrens. Das Verwaltungsgericht selbst hat diesbezüglich zutreffend darauf hingewiesen, seine entsprechenden Erwägungen seien nicht entscheidungserheblich, und der Umfang der Berechtigung an einem Zufahrtsgrundstück stelle eine privatrechtliche Frage dar, die im Streitfall im Zivilrechtsweg einer Klärung zugeführt werden kann (BayVGH, B.v. 10.01.2023 – 9 ZB 22.1686 – juris Rn. 9 m.w.N.). Auf die gleichwohl vorgenommene, verwaltungsgerichtliche Beurteilung der zivilrechtlichen Verhältnisse, auf die der Senat ausdrücklich nicht Bezug nimmt (s.o.), kommt es deshalb ebenso wenig an wie auf die entsprechenden Einwände der Kläger.

11

2. Die Rechtssache weist nicht die geltend gemachten besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten im Sinn von § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO auf. Aus den obigen Ausführungen ergibt sich, dass der Sachverhalt geklärt ist und anhand der einschlägigen Rechtsvorschriften beurteilt werden kann, ohne dass es der Durchführung eines Berufungsverfahrens bedarf.

12

3. Die Berufung ist auch nicht nach § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO zuzulassen. Der Zulassungsgrund der grundsätzlichen Bedeutung i.S.d. § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO erfordert, dass eine Rechts- oder Tatsachenfrage für die Entscheidung des Rechtsstreits erheblich, bislang höchststrichterlich oder obergerichtlich nicht geklärt und über den zu entscheidenden Einzelfall hinaus bedeutsam ist; die Frage muss ferner im Interesse der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder der Fortentwicklung des Rechts einer berufsgerichtlichen Klärung zugänglich sein und dieser Klärung auch bedürfen (stRspr, vgl. BVerwG, B.v. 22.1.2019 – 5 B 1.19 D – juris Rn. 2 m.w.N.; B.v. 25.8.2015 – 1 B 40.15 – BayVBI 2016, 104 Rn. 6 m.w.N.; BayVGH, B.v. 4.6.2018 – 14 ZB 17.390 – juris Rn. 14 m.w.N.). Um den auf grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache gestützten Zulassungsantrag zu begründen, muss der Rechtsmittelführer innerhalb der Frist des § 124 a Abs. 4 Satz 4 VwGO (1.) eine konkrete Rechts- oder Tatsachenfrage formulieren, (2.) ausführen, weshalb diese Frage für den Rechtsstreit entscheidungserheblich ist, (3.) erläutern, weshalb die formulierte Frage klärungsbedürftig ist, und (4.) darlegen, weshalb der Frage eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukommt (vgl. BayVGH, B.v. 7.2.2017 – 14 ZB 16.1867 – juris Rn. 15 m.w.N.). Gemessen daran ist eine grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache nicht dargelegt. Die einzige, als grundsätzlich klärungsbedürftig erachtete und formulierte Frage ist jedenfalls nicht entscheidungserheblich, weil sie die ehemaligen Mitkläger (zu 11 und zu 12) betrifft, die jedoch mittlerweile den Rechtsstreit für erledigt erklärt haben und deren Verfahren von dem vorliegenden abgetrennt wurde.

13

4. Auch der geltend gemachte Zulassungsgrund der Divergenz (§ 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO) liegt nicht vor. Eine Zulassung nach § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO setzt voraus, dass das angefochtene Urteil mit einem seine Entscheidung tragenden abstrakten Rechtssatz von einem ebensolchen Rechtssatz eines in der Vorschrift genannten Gerichts abweicht. Im Zulassungsantrag muss ein abstrakter Rechtssatz des angefochtenen Urteils herausgearbeitet und einem Rechtssatz des anderen Gerichts unter Darlegung der Abweichung gegenübergestellt werden (vgl. BVerwG, B.v. 5.7.2016 – 4 B 21.16 – juris Rn. 5). Diesen Anforderungen wird das Zulassungsvorbringen, das keine sich widersprechenden Rechtssätze gegenüberstellt und lediglich die Abweichung von Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs und einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs behauptet, nicht gerecht.

14

5. Auch der geltend gemachte Verfahrensmangel, § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO, ist nicht in einer den Anforderungen des § 124 a Abs. 4 Satz 4 VwGO entsprechenden Weise dargelegt. Die Kläger behaupten, das Verwaltungsgericht habe seine Amtsermittlungspflicht verletzt und „auch die verschiedentlich unterlassene Gewährung des rechtlichen Gehörs stellt einen Mangel im Verfahrenslauf dar“. Aus diesem

Vorbringen ergibt sich weder, welche weiteren Ermittlungen zu betreiben gewesen wären, noch, wodurch das Verwaltungsgericht den Anspruch der Kläger auf Gewährung rechtlichen Gehörs verletzt haben sollte, noch die gebotene Darlegung, was im Fall ordnungsgemäßer Gewährung rechtlichen Gehörs Entscheidungserhebliches vorgetragen worden wäre (vgl. zum Ganzen: Happ in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 124 a Rn. 74).

15

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Der Beigeladene hat sich am Zulassungsverfahren nicht beteiligt. 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. 9.6.1 des nach entsprechender Anhörung der Beteiligten zugrunde gelegten Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Fassung von 2025.

16

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).