

Titel:

Erfolgreiche Verfassungsbeschwerde gegen Urteil in Baunachbarstreitigkeit

Normenkette:

BV Art. 118 Abs. 1

VfGHG Art. 51 Abs. 1 S. 1

BayBO Art. 68 Abs. 7

Leitsätze:

1. Wendet sich ein Beschwerdeführer gegen das inhaltliche Ergebnis des fachgerichtlichen Ausgangsverfahrens, ist diejenige im Instanzenzug letzte Entscheidung maßgeblich, die eine umfassende materielle Prüfung vornimmt und damit die vom Beschwerdeführer beanstandete Beschwer enthält. (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

2. Willkürlich iSd Art. 118 Abs. 1 BV ist eine gerichtliche Entscheidung nur dann, wenn sie bei Würdigung der die Verfassung beherrschenden Grundsätze nicht mehr verständlich ist und sich der Schluss aufdrängt, sie beruhe auf sachfremden Erwägungen. Eine fehlerhafte Anwendung einfachen Rechts begründet allein noch keinen Verstoß gegen Art. 118 Abs. 1 BV. Die Entscheidung darf unter keinem Gesichtspunkt rechtlich vertretbar erscheinen; sie müsste schlechthin unhaltbar, offensichtlich sachwidrig, eindeutig unangemessen sein. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Verfassungsbeschwerde, Baugenehmigung, Nachbar, Abstandsflächenrecht, Gebot der Rechtswegerschöpfung, Willkürverbot, Beweisantrag

Vorinstanzen:

VGH München, Beschluss vom 14.01.2022 – 2 ZB 21.637

VG München, Urteil vom 23.09.2020 – M 29 K 19.369

Fundstellen:

BayVBI 2025, 482

LSK 2025, 7137

BeckRS 2025, 7137

Tenor

Die Verfassungsbeschwerde wird abgewiesen.

Entscheidungsgründe

I.

1

Die Verfassungsbeschwerde richtet sich ausdrücklich gegen den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 14. Januar 2022 Az. 2 ZB 21.637, mit dem dieser den Antrag des Beschwerdeführers auf Zulassung der Berufung gegen das klageabweisende Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 23. September 2020 Az. M 29 K 19.369 abgelehnt hat.

2

1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 1099/34 der Gemarkung O. in M. Er wandte sich im verwaltungsgerichtlichen Verfahren mit einer Anfechtungsklage gegen die seinem südlichen Nachbarn für die Fl.-Nr. 1099/33 erteilte Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen, ein Doppelhaus und eine Tiefgarage, weil das Mehrfamilienhaus die erforderliche Abstandsfläche nicht einhalte. Er ist der Auffassung, das ursprünglich vorhandene Geländeniveau liege niedriger als die in den genehmigten Plänen angegebene Oberkante Gelände von 519,40 üNN, nämlich zwischen 519,30 üNN im östlichen und 519,24 üNN im westlichen Grundstücksteil.

3

2. Das Verwaltungsgericht hat das Baugrundstück in Augenschein genommen. Den in der mündlichen Verhandlung gestellten Beweisantrag, ein Sachverständigengutachten zum Beweis der Tatsache einzuholen, dass die ursprüngliche natürliche Geländeoberfläche im Bereich der nördlichen Außenwand des Mehrfamilienhauses niedriger gelegen sei als im genehmigten Eingabeplan angegeben, hat das Verwaltungsgericht mit der Begründung abgelehnt, es komme für die Entscheidung über die Nachbarklage auf die unter Beweis gestellte Behauptung nicht an. Die Anfechtungsklage hat es mit Urteil vom 23. September 2020 abgewiesen. Maßgebend für die nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO zugrunde zu legende Geländeoberfläche seien stets die Umstände des Einzelfalls. Dem Beschwerdeführer sei zwar zuzugeben, dass die in den genehmigten Plänen angegebene Oberkante Gelände im Bereich der nördlichen Außenwand des Mehrfamilienhauses nicht zutreffen dürfte. Aber auch ausgehend von einer ursprünglichen Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück, die unterhalb der in den genehmigten Plänen zur Baugenehmigung angegebenen Geländehöhe liege, liege keine Nachbarrechtsverletzung zu Lasten des Beschwerdeführers vor. Die Feststellungswirkung der angefochtenen Baugenehmigung umfasse nicht die Unbedenklichkeit der Bauausführung ausgehend von einem niedrigeren Geländeniveau als in den genehmigten Plänen angegeben. Werde von einem niedrigeren Geländeniveau als dem genehmigten gebaut, sei dies nicht durch die Baugenehmigung gedeckt; eine Nachbarrechtsverletzung durch die Baugenehmigung liege darin aber nicht. Selbst wenn man der Auffassung des Beschwerdeführers folgen wolle, dass eine fehlerhafte Angabe der ursprünglichen Geländehöhe nicht lediglich zu einem planabweichenden Bauen führe, bedinge dies keine Rechtsverletzung zu Lasten des Beschwerdeführers. Die nördliche Außenwand dürfe eine Höhe von 6,08 m nicht überschreiten, auch wenn der Fußpunkt der Wand tatsächlich niedriger liege. Damit könne eine Abstandsflächenrechtsverletzung durch das tatsächlich niedrigere Geländeniveau nicht vorliegen.

4

3. Mit dem Antrag auf Zulassung der Berufung hat der Beschwerdeführer geltend gemacht, ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils ergäben sich aus der Unbestimmtheit der genehmigten Pläne. Das Verwaltungsgericht verkenne des Weiteren, dass Veränderungen der Geländeoberfläche in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen zu Lasten des Bauherrn zu berücksichtigen seien. Die Höhe der Aufschüttung (23 cm), die sich hier an dem Zaunsockel auf der nördlichen Grundstücksgrenze zeige, fließe in die Bemessung der Wandhöhe mit ein.

Die Frage, wie eine – fiktive – von einem niedrigeren Niveau ausgeführte Bebauung zu beurteilen wäre, stelle sich nicht. Auch die Hilfsüberlegung des Verwaltungsgerichts trage nicht, weil dem Beschwerdeführer durch die Geländeänderung eine Wandhöhe von etwa 6,24 m gegenüberstehe. Die Tiefe der Abstandsfläche müsse daher statt 3,04 m 3,12 m betragen. Zudem liege ein Verfahrensfehler vor, weil das Verwaltungsgericht durch die fehlerhafte Ablehnung des Beweisantrags § 86 Abs. 2 VwGO und damit das Recht auf rechtliches Gehör verletzt habe. Zwischen der ursprünglichen natürlichen Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück und der Frage der Verletzung von Abstandsflächenrecht bestehe ein Zusammenhang, weil erstere maßgeblicher unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Wandhöhe sei. Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts beruhe auf dem Verfahrensmangel, weil dann die Geländehöhe an der nördlichen Außenwand mit etwa 519,24 üNN zu beziffern gewesen wäre und nicht die durch die Aufschüttung entstandene Geländehöhe herangezogen worden wäre.

5

4. Der Verwaltungsgerichtshof hat den Antrag auf Zulassung der Berufung mit dem angegriffenen Beschluss vom 14. Januar 2022 abgelehnt. Differenziere eine Bauvorlage nicht zwischen der geplanten und der vorhandenen Geländeoberfläche, könne der Antrag auch dahingehend ausgelegt werden, dass vorhandene und geplante Geländeoberfläche identisch sein sollten. Denn grundsätzlich sei nicht von einer Veränderung der Geländeoberfläche auszugehen, wenn eine solche nicht beantragt werde. Der Angriff des Beschwerdeführers auf die Richtigkeit der Darstellung der Oberkante Gelände sei keine Frage der Bestimmtheit der Baugenehmigung. Im Übrigen sei die Auffassung des Erstgerichts, dass die angefochtene Baugenehmigung lediglich die baurechtliche Unbedenklichkeit eines Vorhabens feststelle, das ausgehend von dem in den genehmigten Plänen angegebenen Geländeniveau errichtet werde, nicht zu beanstanden. Baue der Bauherr von einem niedrigeren oder höheren Geländeniveau als dem genehmigten ausgehend, sei dies durch die erteilte Baugenehmigung nicht gedeckt. Eine Nachbarrechtsverletzung durch die Baugenehmigung liege darin aber nicht. Der Senat verkenne nicht, dass bei einer Aufschüttung unter

Umständen eine neue Geländeoberfläche hergestellt werde, die in den Bauvorlagen hätte beantragt werden müssen. Dies sei jedoch keine Frage der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung, sondern betreffe die Fragestellung des planabweichenden Bauens. Die Planabweichung liege darin, dass etwas gebaut werde, was in dieser Form (nämlich mit Aufschüttung) nicht genehmigt worden sei. Dies könne unter Umständen einen Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten auslösen. Insofern sei der Nachbar auch nicht rechtlos gestellt.

6

Der geltend gemachte Verfahrensmangel liege nicht vor. Die Ablehnung des Beweisantrags finde im Prozessrecht eine Stütze. Die unter Beweis gestellte Tatsache sei hier nicht entscheidungserheblich gewesen. Im Rahmen der Überprüfung der Baugenehmigung komme es nicht auf eine in der Wirklichkeit möglicherweise vorhandene geringfügig abweichende tatsächliche Geländeoberfläche an.

7

Dieser Beschluss ist dem Beschwerdeführer am 26. Januar 2022 zugestellt worden.

II.

8

1. Mit seiner am 21. März 2022 eingegangenen Verfassungsbeschwerde rügt der Beschwerdeführer einen Verstoß gegen sein Grundrecht aus Art. 118 Abs. 1 BV.

9

Die angegriffene Entscheidung sei objektiv willkürlich und sachlich falsch. Er sei in Bezug auf die Einhaltung von Abstandsflächen rechtlos gestellt worden. Zur Begründung führt der Beschwerdeführer zunächst zu den örtlichen Gegebenheiten, den Bau- und Tekturgenehmigungen, dem amtlichen Lageplan sowie zur eigenen Höhenvermessung aus und schildert auszugsweise den Ablauf des Ausgangsverfahrens. Anschließend setzt er sich zunächst mit aus seiner Sicht unzutreffenden bzw. nicht nachvollziehbaren Feststellungen in den Entscheidungsgründen des Verwaltungsgerichts auseinander. Seiner Ansicht nach ist die Annahme des Verwaltungsgerichtshofs, dass keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils bestehen, fehlerhaft und willkürlich. Dabei tritt er insbesondere der Annahme beider Gerichte entgegen, dass eine Nachbarrechtsverletzung durch die Baugenehmigung nicht vorliege, wenn der Bauherr von einem niedrigeren oder höheren Geländeniveau als dem genehmigten ausgehend baue, und macht geltend, dass sein Beweisantrag zur tatsächlichen ursprünglichen Geländehöhe nicht hätte abgelehnt werden dürfen.

10

Nach Ablauf der Verfassungsbeschwerdefrist hat der Beschwerdeführer seinen Vortrag mit Schreiben vom 25. April und 3. August 2022 ergänzt.

11

2. Das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration hält die Verfassungsbeschwerde für unbegründet.

III.

12

Die Verfassungsbeschwerde ist allenfalls zulässig, soweit sie sich gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 23. September 2020 richtet.

13

1. Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegenstand zwar, wie es dem Gebot der Rechtswegerschöpfung (Art. 51 Abs. 1 Satz 1 VfGHG) grundsätzlich entspricht, ausdrücklich auf die letztinstanzliche Entscheidung beschränkt (vgl. VerfGH vom 25.5.2021 – Vf. 38-VI-20 – juris Rn. 32). Insoweit fehlt es indes an einer substantiierten Grundrechtsrüge, weil sich die Willkürüge des Beschwerdeführers nicht auf die Anwendung des Berufungszulassungsrechts (§§ 124, 124 a VwGO) bezieht, sondern auf die Anwendung des in Art. 6 BayBO normierten Abstandsflächenrechts.

14

Jedenfalls bei einem nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer ist indes der Gegenstand der Verfassungsbeschwerde auslegungsfähig; daran ändert sich auch nichts dadurch, dass sich der Beschwerdeführer nach Ablauf der Verfassungsbeschwerdefrist mit einem Schreiben des Referenten des

Verfassungsgerichtshofs vom 31. März 2022 auseinandergesetzt und hierzu eine Stellungnahme eines Rechtsanwalts eingeholt hat.

15

Wendet sich der Beschwerdeführer gegen das inhaltliche Ergebnis des fachgerichtlichen Ausgangsverfahrens, ist diejenige im Instanzenzug letzte Entscheidung maßgeblich, die eine umfassende materielle Prüfung vornimmt und damit die vom Beschwerdeführer beanstandete Beschwer enthält. Befasst sich das Rechtsmittelgericht – wie hier der Verwaltungsgerichtshof – nicht mehr (vollumfänglich) mit der materiellen Rechtslage, sondern nur noch mit der Zulassungsfähigkeit des Rechtsmittels, kommt es daher auf die letzte Sachentscheidung an, hier also auf das Urteil des Verwaltungsgerichts, in dem die Vorschrift des Art. 6 BayBO angewendet wurde (VerfGH vom 19.2.2015 VerfGHE 68, 55 Rn. 15 m. w. N.). Vor diesem Hintergrund ist bei verständiger Auslegung des Vorbringens des Beschwerdeführers, der in seiner Beschwerdebeurteilung auch das Urteil des Verwaltungsgerichts als willkürlich bezeichnet, auch dieses als mit der Verfassungsbeschwerde angegriffen anzusehen.

16

2. Der Beschwerdeführer hat den Rechtsweg erschöpft (Art. 51 Abs. 2 Satz 1 VfGHG). Er hat klargestellt, dass die letztinstanzliche Entscheidung nicht auf einem überraschenden Verfahrensstoff beruht und seine Beschwerdegründe von Anfang an nicht auf eine Verletzung des rechtlichen Gehörs abgezielt haben, sodass eine Anhörungsrüge nach § 152 a VwGO nicht zu erheben war.

17

3. Ob die Willkürfrage des Beschwerdeführers inhaltlich hinreichend substantiiert ist, kann aus den folgenden Gründen offenbleiben.

IV.

18

Die Verfassungsbeschwerde ist jedenfalls unbegründet.

19

Der Verfassungsgerichtshof überprüft gerichtliche Entscheidungen nur in engen Grenzen. Er ist kein Rechtsmittelgericht; es ist nicht seine Aufgabe, fachgerichtliche Entscheidungen dahingehend zu kontrollieren, ob die tatsächlichen Feststellungen zutreffen oder ob die Gesetze richtig ausgelegt und angewandt wurden. Im Rahmen der Verfassungsbeschwerde ist nur zu prüfen, ob das Gericht gegen vom Beschwerdeführer bezeichnete Normen der Bayerischen Verfassung verstoßen hat, die ein in zulässiger Weise als verletzt gerügtes subjektives Recht des Beschwerdeführers verbürgen (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGHE 68, 55 Rn. 17; vom 23.1.2024 BayVBI 2024, 335 Rn. 14, jeweils m. w. N.).

20

Gegen den als verletzt gerügten allgemeinen Gleichheitssatz in seiner Ausprägung als Willkürverbot wurde nicht verstoßen. Willkürlich im Sinn des Art. 118 Abs. 1 BV ist eine gerichtliche Entscheidung nur dann, wenn sie bei Würdigung der die Verfassung beherrschenden Grundsätze nicht mehr verständlich ist und sich der Schluss aufdrängt, sie beruhe auf sachfremden Erwägungen. Eine fehlerhafte Anwendung einfachen Rechts begründet allein noch keinen Verstoß gegen Art. 118 Abs. 1 BV. Die Entscheidung darf unter keinem Gesichtspunkt rechtlich vertretbar erscheinen; sie müsste schlechthin unhaltbar, offensichtlich sachwidrig, eindeutig unangemessen sein (ständige Rechtsprechung; vgl. VerfGH vom 23.8.2006 VerfGHE 59, 200/203 f.; vom 20.9.2022 – Vf. 1-VI-22 – juris Rn. 47; vom 23.4.2024 – Vf. 49-VI-22 – juris Rn. 56).

21

Die vom Verwaltungsgerichtshof geteilte Rechtsansicht des Verwaltungsgerichts, eine Nachbarrechtsverletzung durch die Baugenehmigung liege nicht vor, wenn der Bauherr von einem niedrigeren oder höheren Geländeniveau als dem genehmigten ausgehend baue, hält sich im Rahmen verständlicher Rechtsauslegung. Dafür spricht bereits Art. 68 Abs. 7 BayBO. Bevor mit den Bauarbeiten begonnen werden darf, ist gemäß dessen Satz 1 nach Maßgabe der Baugenehmigung die Grundfläche der baulichen Anlage abzustecken und ihre Höhenlage festzulegen (sog. Schnurgerüst). Diese Vorschrift hat für das Bauaufsichtsrecht wesentliche Bedeutung, da durch die genannten Maßnahmen grundsätzlich gewährleistet wird, dass das Vorhaben in Übereinstimmung mit der Baugenehmigung ausgeführt wird. Dass insoweit nicht die Bauaufsichtsbehörde zuständig, sondern der Bauherr verpflichtet ist, der sich hierzu in der Regel eines Unternehmers bedienen wird, ergibt sich aus Satz 2 der Vorschrift. Denn die

Anordnungsbefugnis wäre sinnlos, wenn bereits die Bauaufsichtsbehörde selbst das Abstecken und Festlegen vorzunehmen hätte (vgl. Decker in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Art. 68 Rn. 490 f.). Auf der Grundlage von Art. 68 Abs. 7 Satz 2 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde – in der Regel mittels Nebenbestimmung zur Baugenehmigung – verlangen, dass die Absteckung und die Festlegung von ihr abgenommen werden müssen (sog. Schnurgerüstabnahme). Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die ausschließlich im öffentlichen Interesse erfolgende Abnahme der Einmessung durch die Bauaufsichtsbehörde selbst regelmäßig von Fachkräften vorgenommen wird, die keine spezifische vermessungstechnische Ausbildung haben, und sich das Bauordnungsrecht mit den damit einhergehenden Unschärfen seit jeher zufriedengibt (Wallraven-Lindl in Jäde/Dirnberger/Bauer/Weiss, Die neue Bayerische Bauordnung, Art. 68 Rn. 134). Sowohl alternativ als auch kumulativ hierzu kann vom Bauherrn der Nachweis verlangt werden, dass die Grundfläche und die Höhenlage den genehmigten Bauvorlagen entsprechen (Waldmann in Molodovsky/ Famers/Waldmann, Bayerische Bauordnung, Art. 68 Rn. 139). In der Regel wird der Nachweis eines privaten Sachverständigen genügen; jedenfalls bei schwierigen Bauvorhaben bzw. schwierigen Geländebedingungen kann auch der Nachweis eines Prüfsachverständigen oder ein amtlicher Nachweis gefordert werden. Eine von den genehmigten Bauvorlagen abweichende Bauausführung wird weder durch die Schnurgerüstabnahme noch durch einen Nachweis nachträglich genehmigt (Laser in Schwarzer/König, Bayerische Bauordnung, 5. Aufl. 2022, Art. 68 Rn. 85).

22

Vor diesem Hintergrund lässt sich auch die Rechtsbehauptung des Beschwerdeführers, er sei in Bezug auf die Einhaltung der Abstandsflächen rechtlos gestellt worden, nicht nachvollziehen. Insbesondere findet die Ablehnung des Beweisantrags im verwaltungsgerichtlichen Verfahren eine Stütze im Prozessrecht, wenn - wie hier - die beantragte Beweiserhebung aus der nachvollziehbaren Sicht des Verwaltungsgerichts nach der materiellen Rechtslage nicht entscheidungserheblich ist.

23

Im Übrigen handelt es sich bei der Aussage des Verwaltungsgerichts, die in den genehmigten Plänen angegebene Oberkante Gelände von 519,40 üNN im Bereich der nördlichen Außenwand des Mehrfamilienhauses dürfte nicht zutreffen und die tatsächliche ursprüngliche Geländeoberfläche liege niedriger (UA Rn. 29), um keine eindeutige Tatsachenfeststellung. Denn es hat nachfolgend nur den Ergebnissen des vom Beschwerdeführer beauftragten Vermessungsbüros diejenigen des Vermessers des Bauherrn gegenübergestellt. Ein Höhengniveau an dieser Stelle hat es nicht angegeben. Es ist nicht Aufgabe des Verfassungsgerichtshofs, insoweit den Sachverhalt eigenständig zu würdigen, etwa der Frage nachzugehen, ob die unterschiedlichen Höhenangaben darauf beruhen können, dass – wie der Beschwerdeführer meint – eine Partei des Ausgangsrechtsstreits übersehen hat, dass sich der „Höhenfestpunkt S341“ nicht auf Geländeneiveau, sondern darüber befindet. Der Verfassungsgerichtshof hat des Weiteren weder aufzuklären, ob die (bloße) Behauptung des Beschwerdeführers zutrifft, der Bauherr habe das Gelände vor Errichtung des genehmigten Gebäudes ungenehmigt aufgeschüttet, noch, welche Wandhöhe die nördliche Außenwand tatsächlich aufweist. Im Zusammenhang mit all diesen Fragen ist nicht ansatzweise erkennbar, dass das Verwaltungsgericht den Wertgehalt einer ein subjektives Recht verbürgenden Norm der Bayerischen Verfassung und ihre in das einfache Recht hineinwirkende Bedeutung – ihre Ausstrahlungswirkung – verkannt oder missachtet hätte. Mithin liegt der gerügte Verstoß gegen das Willkürverbot erst recht nicht vor.

V.

24

Das Verfahren ist kostenfrei (Art. 27 Abs. 1 Satz 1 VfGGH).