VG Würzburg, Urteil v. 15.01.2026 – W 5 K 25.169

Titel:

Verpflichtung zu bauaufsichtlichem Einschreiten – Beseitigung einer Garage

Normenkette:

BayBO Art. 6 Abs. 4 S. 2, Abs. 7 S. 1 Nr. 1, Art. 76 S. 1

Leitsätze:

1. Grundvoraussetzung für einen Anspruch eines Dritten auf bauaufsichtliches Einschreiten ist, dass er durch die Anlage in seinen Rechten verletzt wird, was einen Verstoß der Anlage gegen nachbarschützende Vorschriften erfordert, wie etwa gegen Abstandsflächenvorschriften, drittschützende Festsetzungen in einem Bebauungsplan oder das im Einzelfall ausnahmsweise nachbarschützende Rücksichtnahmegebot. Auf die Einhaltung allein dem öffentlichen Interesse dienender baurechtlicher Vorschriften haben Nachbarn keinen Anspruch. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

2. Macht ein Dritter gegenüber der Bauaufsichtsbehörde geltend, durch eine Anlage iSd Art. 76 BayBO in seinen Rechten verletzt zu sein, hat er einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über ein bauaufsichtliches Einschreiten. Dabei gelten für die Ermessensausübung die allgemeinen Grundsätze. Die Frage einer Ermessensreduktion zugunsten eines bauaufsichtlichen Einschreitens ist auch bei einer Verletzung nachbarschützender Normen von den konkreten Umständen des Einzelfalls abhängig. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

3. Nicht jede Verletzung drittschützender Normen führt zu einem Anspruch auf Einschreiten. Ein solcher ist regelmäßig nur anzunehmen, wenn die Beeinträchtigung des Nachbarn einen erheblichen Grad erreicht und die Abwägung mit dem Schaden des Bauherrn ein deutliches Übergewicht der nachbarlichen Interessen ergibt. Davon ist insbesondere auszugehen, wenn eine unmittelbare, auf andere Weise nicht zu beseitigende Gefahr für hochrangige Rechtsgüter wie Leben oder Gesundheit droht oder unzumutbare Belästigungen abzuwehren sind. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

4. Natürliche Geländeoberfläche ist die gewachsene und nicht die durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Geländeoberfläche. Regelmäßig bildet das vorhandene „natürliche“ Gelände die Geländeoberfläche iSv Art. 6 Abs. 4 S. 2 BayBO. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anspruch des Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten verneint, Anspruch auf fehlerfreie Ermessensentscheidung bejaht, Grenzgarage auf aufgeschüttetem Gelände, mittlere Wandhöhe, natürliche Geländeoberfläche, Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten, Nachbarschutz, Ermessensreduzierung, Abstandsflächen, Garage, Privilegierung

Tenor

I. Der Bescheid des Landratsamts W. vom 4. Juli 2024 wird aufgehoben.

Der Beklagte wird verpflichtet, über den Antrag der Kläger, hinsichtlich des Garagengebäudes der Beigeladenen auf dem Grundstück Fl.Nr. ******4 der Gemarkung N******* bauaufsichtlich einzuschreiten, erneut zu entscheiden.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens werden gegeneinander aufgehoben. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Aufwendungen selbst.

III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Kostenschuldne kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der zu vollstreckenden Kosten abwenden, wenn nicht der jeweilige Kostengläubiger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Kläger begehren das bauaufsichtliche Einschreiten des Beklagten mit dem Ziel, die Beseitigung der auf dem Grundstück der Beigeladenen Fl.Nr. …4 der Gemarkung N. , … …, 9. N. (Baugrundstück) vorhandenen Garage anzuordnen.

2
1. Die Kläger sind Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. …3 der Gemarkung N. , … … … in 9. N. , welches nordwestlich an das Baugrundstück angrenzt. Sowohl das Baugrundstück als auch das vg. Grundstück der Kläger liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „T. -S**“ des Marktes N. ; beide Grundstücke sind jeweils mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaut.

3
Mit E-Mail vom 21. Mai 2023 wandten sich die Kläger an das Landratsamt W. mit der Bitte um Überprüfung des Garagengebäudes und der sich anschließenden Einfriedung auf dem Baugrundstück.

4
Bei einer am 29. August 2023 durchgeführten Ortseinsicht stellte der Baukontrolleur fest, dass die Doppelgarage auf dem Baugrundstück mit 1 m Grenzabstand positioniert und die „Bodenplatte 47 cm höher als der Grenzpunkt Nordseite“ ist. Aufgrund der Hanglage sei eine Stützmauer mit einer Höhe bis zu 2,25 m errichtet worden. Hieraus sei eine Stützwand im Bereich der Garage von ca. 1 m bis zu 2,25 m entstanden. Die Garagenhöhe messe 2,40 m, d.h. es entstehe eine mittlere Wandhöhe von ca. 4 m. Im Anschluss an die Stützwand zeige sich eine Einfriedung mit einem Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutz aus Kunststoff bis zu einer Höhe von 1,95 m.

5
Mit Schreiben vom 18. Oktober 2023 forderte das Landratsamt W. die Beigeladenen auf, die Garage bis zum 15. Januar 2024 insoweit zurückzubauen, dass diese einen Grenzabstand vom 3,00 m zum Nachbargrundstück der Kläger einhält. In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen seien Garagen zulässig, wenn diese u.a. mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m errichtet würden. Bezugsmaß für die Höhe der Gebäude sei hierbei das natürliche Gelände und nicht etwa ein aufgefülltes Gelände. Die grenznahe Garage weise daher eine mittlere Wandhöhe von deutlich über 3 m auf, weshalb hier keine abstandsflächenrechtliche Privilegierung nach Art. 6 Abs. 7 BayBO mehr vorliege. Die Errichtung der grenznahen Garage sei daher rechtswidrig erfolgt, da diese die abstandsflächenrechtlichen Vorgaben des Art. 6 BayBO nicht einhalte. Um die derzeitige Rechtswidrigkeit der Bebauung zu beenden, sei die Garage daher insoweit zurückzubauen, dass diese einen Grenzabstand von 3 m zum Nachbargrundstück der Kläger einhalte.

6
Nachdem sich der Beigeladene zu 2) u.a. mit E-Mail vom 23. April 2024 an das Landratsamt W. gewandt, eine Neuberechnung der Höhenlinien geltend gemacht und um eine nochmalige Überprüfung gebeten hatte, führte das Landratsamt eine weitere Überprüfung durch, dessen Ergebnis es mit Schreiben vom 4. Juli 2024 sowohl den Klägern als auch den Beigeladenen – wie folgt – mitteilte: Gründe für ein bauaufsichtliches Einschreiten hätten nicht festgestellt werden können. Auf dem Baugrundstück sei Gelände teilweise aufgeschüttet worden, wobei der aufgeschüttete Bereich durch eine Stützmauer gehalten werde. Auf dem hergestellten Niveau sei eine Doppelgarage mit einer Höhe von 2,40 m errichtet worden. Diese habe gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO verfahrensfrei errichtet werden können. Dies sei auch in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO. Bezugsmaß für die Höhe der Gebäude sei das natürliche Gelände auf dem Grundstück. Nach Überprüfung der Höhenlage der Garage, welche u.a. über im Bebauungsplan vorhandene Höhenlinien habe nachvollzogen werden können, könne diese eine mittlere Wandhöhe von maximal 3 m einhalten, weshalb die abstandsflächenrechtliche Privilegierung vorliege. Hierbei sei zu beachten, dass vom Untergeschoss des klägerischen Anwesens zwar eine Ansichtsfläche auf die Stützmauer und Garage von deutlich mehr als 3 m vorliege, diese aber teilweise auch aus von Klägerseite herbeigeführten Geländeveränderungen (Abgrabungen) resultiere, was nicht zum Rechtsnachteil der Nachbarn (Beigeladenen) führen könne.

7
2. Mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 3. Februar 2025, bei Gericht eingegangen am gleichen Tag, erhoben die Kläger Klage, mit dem Antrag,

den Beklagten zu verurteilen, gegen die auf dem Grundstück Fl.-Nr. …4, unmittelbar an das Grundstück Fl.-Nr. …3 (Gemarkung N. *) angrenzende Garage vorzugehen und die Beseitigung anzuordnen,

hilfsweise, den Beklagten zu verurteilen, über den Antrag der Kläger auf bauaufsichtliches Einschreiten vom 21. Mai 2023 ermessensfehlerfrei und unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu entscheiden.

8
Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt: Die Kläger hätten einen Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten. Die Entscheidung des Landratsamtes Würzburg vom 4. Juli 2024 sei rechtsfehlerhaft und verletze die Kläger in nachbarschaftlich relevanter Weise in ihren Rechten. Sie hätten einen Anspruch auf Einschreiten, weil das Ermessen des Beklagten auf null reduziert sei. Vorliegend habe die Behörde festgestellt, dass die Abstandsflächen nicht eingehalten seien. Das sei unstrittig. Nun gehe das Landratsamt ohne nähere Begründung davon aus, das Gebäude könne wie errichtet stehen bleiben. Dabei seien die Abstandsflächen nicht nur minimal unterschritten. Es handele sich auch nicht um ein untergeordnetes Gebäude. Eine Abstandsflächenübernahme liege auch nicht vor. Insbesondere könne nicht davon die Rede sein, die Kläger hätten selbst an irgendeiner relevanten Stelle eine Abgrabung vorgenommen. Es dürfte eine Ortseinsicht notwendig werden. Es handele sich weder um eine geringfügige Überschreitung, noch könne den Klägern ein Vorwurf gemacht werden. Insoweit stelle sich die Frage, warum die Behörde hier ein Auswahlermessen erblickt habe, insbesondere in der Hinsicht, dass das Gebäude stehen bleiben dürfe und für Verschattung und weniger Belüftung sorge sowie für direkten Blickfang aus dem Schlafzimmer, dem Wohnzimmer und der Küche der Kläger. Die Einliegerwohnung werde völlig verschattet. Das Gebäude sei zu beseitigen.

9
3. Das Landratsamt W. beantragte für den Beklagten,

die Klage abzuweisen.

10
Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt: Die zulässige Klage sei jedenfalls unbegründet, da den Klägern weder ein Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten in Form einer Beseitigungsanordnung noch ein Anspruch auf (Neu-)verbescheidung ihres Antrags auf bauaufsichtliches Einschreiten zustehe. Vorliegend fehle es bereits am Tatbestand des Art. 76 Satz 1 BayBO, der voraussetze, dass die streitgegenständliche Anlage im Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften errichtet wurde. Die streitgegenständliche Garage stelle bereits kein genehmigungspflichtiges Vorhaben i.S.d. Art. 55 Abs. 1 BayBO dar. Die Garage unterliege insoweit der Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b) i.V.m. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO, da diese eine Grundfläche von 50 m² unterschreite und die Vorgaben des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO hinsichtlich der Abstandsflächenfreiheit des Gebäudes einhalte. Die streitgegenständliche Garage sei aber auch in materieller Hinsicht baurechtskonform. Insbesondere liege kein Verstoß gegen die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 1 BayBO vor. In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen seien Garagen zulässig, wenn diese mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 Metern und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von maximal 9 Metern errichtet würden, Art. 6 Abs. 7 BayBO. Bezugsmaß für die Höhe der Gebäude sei hierbei grundsätzlich das natürliche Gelände auf einem Grundstück und nicht etwa ein aufgefülltes Gelände. Allerdings lasse sich die genaue Aufschüttung und die vorher schon bestandene Höhe des natürlichen Geländes, auf welchem die Garage errichtet worden sei, im vorliegenden Fall nicht mehr zweifelsfrei nachvollziehen. Insbesondere legten jedoch Bilder des Baus des klägerischen Wohnhauses nahe, dass diese das Fundament ihres Hauses offenbar bewusst unterhalb des Geländeniveaus des Nachbargrundstücks gelegt hätten. Insoweit habe schon dadurch ein beträchtlicher Höhenunterschied zwischen dem Untergeschoss des Wohnhauses der Kläger und dem Grundstück der Beigeladenen, inklusive des Hangs, auf welchem die Doppelgarage errichtet wurde, bestanden. Nach Überprüfung des historischen natürlichen Geländes als Bezugspunkt für die Höhenlage der Garage, welches über im gemeindlichen Bebauungsplan „Turnhalle-Süd“ vorhandene Höhenlinien nachvollzogen habe werden können (das Gelände falle danach von ca. 329 m ü NN bis 327 m ü NN auf dem Grundstück ab), könne diese eine mittlere Wandhöhe von maximal 3 Metern einhalten, weshalb eine abstandsflächenrechtliche Privilegierung nach Art. 6 Abs. 7 BayBO vorliege. Hierbei sei zu beachten, dass vom Untergeschoss des klägerischen Anwesens zwar eine Ansichtsfläche auf die Kombination aus Stützmauer und Garage von deutlich mehr als 3 m bestehe, diese jedoch eben teilweise auch aus Geländeveränderungen (Abgrabungen) auf dem klägerischen Grundstück selbst resultiere. Ebenso sei kein

Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot gegeben. Damit seien bereits die Tatbestandsvoraussetzungen für den Erlass einer Beseitigungsanordnung gemäß Art. 76 Satz 1 BayBO nicht gegeben, sodass auch die klägerischen Ausführungen zum Ermessen der Behörde nicht verfangen könnten.

11
4. Die Beigeladenen äußerten sich im gerichtlichen Verfahren zur Sache – wie folgt – ohne einen Antrag zu stellen: Die Errichtung der Doppelgarage sei am 17. Juni 2013 mit dem Bürgermeister des Marktes Neubrunn besprochen worden. In einem weiteren Schreiben vom 30. September 2013 seien der Gemeinde Informationen zu der Garage gegeben worden. Sie seien deshalb im guten Glauben davon ausgegangen, dass das Vorhaben zulässig sei. Nach der Errichtung der Garage am 8. November 2013 hätten die Kläger mehr als 10 Jahre Zeit gehabt, etwaige Bedenken geltend zu machen, so dass die geltend gemachten Rechte verwirkt seien. Das Landratsamt W. habe im Jahr 2024 nach einer Überprüfung festgestellt, dass die baurechtlichen Vorgaben eingehalten seien. Es lägen keine belastbaren Nachweise über die frühere natürliche Geländeoberfläche vor. Daher sei die Bewertung des Landratsamtes auf Grundlage der vorhandenen Tatsachen zu akzeptieren. Ein Einschreiten sei daher zu Recht abgelehnt worden. Nach der Rechtsprechung sei ein bauaufsichtliches Einschreiten nur bei gravierenden Verstößen erforderlich, die die Rechte der Nachbarn erheblich beeinträchtigten. Das sei hier nicht der Fall. Ein Einschreiten im Sinne einer „Ermessensreduzierung auf null“ bestehe somit nicht.

12
5. Die Kammer hat Beweis erhoben durch die Durchführung eines gerichtlichen Augenscheins am 6. Oktober 2025. Die Beteiligten verzichteten hierbei auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

13
Über die Klage konnte ohne mündliche Verhandlung entschieden werden, weil die Beteiligten hierauf im Rahmen des durchgeführten Augenscheintermins verzichtet haben (§ 101 Abs. 2 VwGO).

14
Die Klage ist zulässig, jedoch nur hinsichtlich des Hilfsantrags begründet.

15
1. Die vorliegende Klage ist als Verpflichtungsklage in Form der Versagungsgegenklage (§ 42 Abs. 1 Alt. 2 VwGO) statthaft. Das Schreiben des Landratsamts W. vom 4. Juli 2024 (vgl. Blatt 62 der Bauakte) ist dabei als ablehnender Verwaltungsakt zu qualifizieren. Denn mit diesem Schreiben teilte das Landratsamt den Klägern mit, dass es aufgrund verschiedener Erwägungen entgegen dem Antrag der Kläger nicht bauaufsichtlich gegenüber den Beigeladenen einschreiten werde. Es liegt mithin eine Maßnahme einer Behörde auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts zur Regelung eines Einzelfalls mit Außenwirkung und damit ein Verwaltungsakt i.S.v. Art. 35 Satz 1 BayVwVfG vor. Dass das Schreiben des Landratsamts vom 4. Juli 2024 nicht als Bescheid bezeichnet wurde, schadet dabei nicht.

16
Darüber hinaus wurde vorliegend auch die Klagefrist des § 74 Abs. 2 und 1 VwGO eingehalten. Denn mangels Rechtsbehelfsbelehrung auf dem Schreiben des Landratsamts W. vom 4. Juli 2024 war vorliegend gem. § 58 Abs. 2 Satz 1 VwGO die Jahresfrist für die Klageerhebung gegeben, die hier zweifelsfrei eingehalten ist.

17
Die Klage ist damit zulässig.

18
2. Der Hauptantrag der Kläger ist jedoch unbegründet.

19
Nach ständiger Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (vgl. B.v. 15.1.2019 – 15 ZB 17.317 und B.v. 23.1.2008 – 15 ZB 06.3020 – beide juris; s.a. BayVerfGH, Entscheidung vom 3.12.1993 –

BayVBl 1994, 110) setzt ein Anspruch des Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten voraus, dass die umstrittene bauliche Anlage öffentlichrechtliche Vorschriften verletzt, die Rechte des Nachbarn schützen. Rechtsgrundlage des geforderten Einschreitens in Bezug auf den Rückbau baulicher Anlagen ist Art. 76 Satz 1 BayBO. Danach kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung (baulicher) Anlagen anordnen, wenn diese im Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert werden und rechtmäßige Zustände nicht auf andere Weise hergestellt werden können. Grundvoraussetzung für einen Anspruch eines Dritten auf bauaufsichtliches Einschreiten ist, dass der Dritte durch die Anlage in seinen Rechten verletzt wird, was einen Verstoß der Anlage gegen nachbarschützende Vorschriften erfordert, wie etwa gegen Abstandsflächenvorschriften, drittschützende Festsetzungen in einem Bebauungsplan oder das im Einzelfall ausnahmsweise nachbarschützende Rücksichtnahmegebot (BayVGH, B.v. 27.6.1997 – 1 CE 97.392 – juris; Decker in Busse/Kraus, BayBO, 160. EL Dezember 2025, Art. 76 Rn. 487). Auf die Einhaltung allein dem öffentlichen Interesse dienender baurechtlicher Vorschriften haben Nachbarn keinen Anspruch.

20
Macht ein Dritter – wie hier die Kläger – gegenüber der Bauaufsichtsbehörde geltend, durch eine Anlage i.S.d. Art. 76 BayBO in seinen Rechten verletzt zu sein, so hat er einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über ein bauaufsichtliches Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde sowie auf Art und Weise des Einschreitens. Dabei gelten für die Ermessensausübung der Bauaufsichtsbehörde die allgemeinen Grundsätze. Die Frage einer Ermessensreduktion zugunsten eines bauaufsichtlichen Einschreitens ist hierbei auch bei einer Verletzung nachbarschützender Normen von den konkreten Umständen des Einzelfalls abhängig (BayVGH, B.v. 23.6.2021 – 9 ZB 20.1900 – juris m.w.N.). Nicht jede Verletzung drittschützender Normen führt ohne Weiteres zu einem Anspruch des Nachbarn auf Einschreiten der Aufsichtsbehörde (BayVGH, B.v. 28.8.2015 – 9 ZB 13.1876 – juris). Sie ist regelmäßig nur dann anzunehmen, wenn die von der rechtswidrigen baulichen Anlage ausgehende Beeinträchtigung des Nachbarn einen erheblichen Grad erreicht und die Abwägung mit dem Schaden des Bauherrn ein deutliches Übergewicht der nachbarlichen Interessen ergibt. Davon ist insbesondere auszugehen, wenn eine unmittelbare, auf andere Weise nicht zu beseitigende Gefahr für hochrangige Rechtsgüter wie Leben oder Gesundheit droht oder sonstige unzumutbare Belästigungen abzuwehren sind (BayVGH, B.v. 23.6.2021 – 9 ZB 20.1900 – juris m.w.N.).

21
Unter Berücksichtigung dieser rechtlichen Vorgaben und der im Augenschein gewonnenen Erkenntnisse über die baulichen Verhältnisse vor Ort besteht ein Anspruch der Kläger auf bauaufsichtliches Einschreiten nicht. So geht das Gericht aufgrund der Gegebenheiten vor Ort zwar davon aus, dass durch das Garagengebäude auf dem Grundstück der Beigeladenen Abstandsflächen einzuhalten sind, weil kein Fall des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO vorliegt, und dass die Abstandsflächenvorschriften vorliegend auch verletzt werden, da der Mindestabstand von 3 m deutlich unterschritten wird. Eine Ermessensreduzierung auf Null kann aber nicht bejaht werden. Im Einzelnen:

22
Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Die beanstandete Garage unterfällt auch nicht der Privilegierung des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO, wonach in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, u.a. zulässig sind Garagen einschließlich ihrer Nebenräume und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,00 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9,00 m. Die mittlere Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO). Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist die Geländeoberfläche. Dies ist die Schnittlinie, die das Gelände unmittelbar mit der Außenfläche der Gebäudewand bildet. Dabei ist grundsätzlich auf die natürliche Geländeoberfläche abzustellen. Natürliche Geländeoberfläche ist die gewachsene und nicht die durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Geländeoberfläche. Regelmäßig bildet das vorhandene „natürliche“ Gelände die Geländeoberfläche im Sinn von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO (vgl. BayVGH, B.v. 7.11.2017 – ZB 15.1839 – juris Rn. 5; B.v. 17.4.2015 – 15 CS 14.2612 – juris Rn. 7). Wenn das natürliche Gelände bei Erlass der Baugenehmigung (bzw. der Errichtung eines verfahrensfreien Gebäudes) nicht mehr vorhanden war und belastbare Höhenangaben in der ursprünglichen Baugenehmigung fehlen, muss die

Geländeoberfläche nachträglich rechnerisch bestimmt werden. Dabei können Berechnungsmethoden nie den exakten, nicht mehr vorhandenen Geländeverlauf wiedergeben, sondern sich ihm nur bestmöglich annähern.

23
Unter Zugrundelegung der von den Beigeladenen vorgenommenen zeichnerischen Festlegungen (vgl. Bl. 57 der Bauakte), der im Bebauungsplan „T. S**“ niedergelegten Höhenlinien, der weiteren in der Bauakte enthaltenen Lichtbilder sowie der Erkenntnisse, die im Rahmen des Augenscheintermins gewonnen wurden, zeigt sich, dass die streitgegenständliche Garage die mittlere Wandhöhe von 3,00 m nicht einhält. Die von den Beigeladenen vorgelegte Zeichnung (Bl. 57 der Bauakte) geht von einer Höhenlinie von 328,80 m an der straßenseitigen Zufahrt zum Grundstück der Beigeladenen (an der Grundstücksgrenze zu den Klägern) und einer Höhenlinie von 327,36 m an der rückwärtigen Grundstücksgrenze aus, was im Wesentlichen den im Bebauungsplan eingetragenen Höhenlinien (329 m bzw. 327 m) entspricht. Davon ausgehend enthält die Einzeichnung ein Gefälle der Zufahrt bis zur Garage von ca. 40 cm. Die Höhe der Garage ist bemaßt mit 2,40 m (straßenseitig) und 2,80 m (gartenseitig), so dass sich eine mittlere Wandhöhe von 2,60 m errechnen würde (so auch die Aktennotiz des Landratsamts W. vom 26.6.2024, Bl. 60 der Bauakte). Ausweislich des handschriftlichen Vermerks des Sachbearbeiters auf Bl. 60 der Bauakte ist die Behörde aber davon ausgegangen, dass zwischen Straße und Garage „kein Gefälle vorh., wie in der alten Planung dargestellt war“, so dass die „m.Wh. ca. 3,00 m“, also die mittlere Wandhöhe der Garage 3,00 m betragen würde. Bei der Durchführung des Augenscheintermins hat sich den Beteiligten jedoch eindrucksvoll gezeigt, dass – wie bereits nach Betrachtung der vom Baukontrolleur des Landratsamts am 29. August 2023 gefertigten Lichtbilder (vgl. Bl. 19 der Bauakte) zu vermuten war – das Gelände zwischen Straße und Garagengebäude nicht eben verläuft, geschweige denn abfällt, sondern um – geschätzt – mindestens 30 bis 40 cm ansteigt. Dies bedeutet, dass die mittlere Wandhöhe der Garage an der Grundstücksgrenze zu den Klägern mindestens ca. 3,30 m beträgt und somit die abstandsflächenrechtliche Privilegierung des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO nicht zum Tragen kommt. Bestätigt wird diese Erkenntnis auch durch die Ermittlungen des Baukontrolleurs beim Ortstermin am 29. August 2023, wenn er in seinem Bericht vermerkt hat, dass die Bodenplatte der Doppelgarage „47 cm höher als der Grenzpunkt Nordseite“ eingestellt ist.

24
Damit ist die Tatbestandsseite für ein bauaufsichtliches Einschreiten erfüllt. Es liegt jedoch nach Auffassung des Gerichts unter Berücksichtigung der im Rahmen des Augenscheintermins angetroffenen Gegebenheiten vor Ort keine Ermessensreduzierung auf Null vor. Denn die Beeinträchtigung der Kläger erreicht keinen erheblichen Grad und insbesondere liegt keine unmittelbare, auf andere Weise nicht zu beseitigende Gefahr für hochrangige Rechtsgüter wie Leben oder Gesundheit vor.

25
Die Klage war daher hinsichtlich des Hauptantrags abzuweisen.

26
3. Hinsichtlich des Hilfsantrags ist die Klage dagegen begründet. Denn die Entscheidung des Landratsamts W. vom 4. Juli 2024, mit dem diese ein bauaufsichtliches Einschreiten abgelehnt hat, ist ermessensfehlerhaft.

27
So ging das Landratsamt W. rechtsirrig davon aus, dass – so die abschließende Feststellung – „die Garage eine mittlere Wandhöhe von maximal 3,00 Metern“ einhält, „die Garage keine Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze freihalten muss“ und sie „sowohl verfahrens- als auch abstandsflächenfrei an der Grundstücksgrenze errichtet werden“ durfte (vgl. Bl. 61 und 61R der Bauakte).

28
Die Entscheidung des Landratsamts W. vom 4. Juli 2024, nicht bauaufsichtlich einzuschreiten, beruht somit auf fehlerhaften Erwägungen und ist somit ermessensfehlerhaft. Hinsichtlich des Anspruchs der Kläger auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über ihren Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten ist die Klage daher begründet.

29

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 155 Abs. 1 Satz 1 2. Alternative VwGO. Dabei war zu berücksichtigen, dass die Kläger und der Beklagte jeweils zur Hälfte obsiegen und zur Hälfte unterliegen. Die Beigeladenen haben keinen Sachantrag gestellt, so dass ihnen auch keine Kosten auferlegt werden konnten (§ 154 Abs. 3 VwGO). Ihre außergerichtlichen Kosten tragen die Beigeladenen aus diesem Grund selbst (§ 162 Abs. 3 VwGO).

30
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 Abs. 1 VwGO, §§ 708 ff. ZPO.