

Titel:

Nachbareilantrag, Nutzungsänderung einer Schreinerwerkstatt, mehrere Wohneinheiten, Nachbarschutz, Abstandsflächen, Umnutzung, Bestandsschutz, Tekturgenehmigung, Rücksichtnahmegebot, summarische Prüfung, abstandsflächenrechtliche Neubeurteilung

Normenketten:

VwGO § 146

BayBO Art. 6

BayBO Art. 46 Abs. 5

Schlagworte:

Nachbareilantrag, Nutzungsänderung einer Schreinerwerkstatt, mehrere Wohneinheiten, Nachbarschutz, Abstandsflächen, Umnutzung, Bestandsschutz, Tekturgenehmigung, Rücksichtnahmegebot, summarische Prüfung, abstandsflächenrechtliche Neubeurteilung

Vorinstanz:

VG München vom 24.03.2026 – 1 SN 25.7611

Tenor

I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 5.000,- € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller wendet sich als Miteigentümer eines Grundstücks gegen eine den Beigeladenen auf dem Nachbargrundstück erteilte Tekturgenehmigung für die Umnutzung einer seit den 1950er Jahren bestehenden Schreinerwerkstatt in mehrere Wohneinheiten.

2

Das Verwaltungsgericht hat den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der von dem Antragsteller erhobenen Klage abgelehnt. Nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung sei davon auszugehen, dass die Baugenehmigung keine nachbarschützenden Rechte des Antragstellers verletzt. Insbesondere aus der Umnutzung des Erdgeschosses des bestehenden Hauses von einer Schreinerwerkstatt zur Wohnung ergebe sich keine Verletzung von Abstandsflächen. Auch eine abstandsflächenrechtliche Neubeurteilung sei nicht erforderlich und das Rücksichtnahmegebot eingehalten.

3

Mit der eingelegten Beschwerde verfolgt der Antragsteller sein Rechtsschutzziel weiter. Unter Wiederholung und teilweiser Vertiefung seines erstinstanzlichen Vortrags macht er im Wesentlichen geltend, das streitgegenständliche Bauvorhaben erfordere entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts eine abstandsflächenrechtliche Neubeurteilung; eine entsprechende Privilegierung gemäß Art. 46 Abs. 5 BayBO bestehe nicht. Er hat beantragt,

4

unter Abänderung des Beschlusses des Bayerischen Verwaltungsgerichts München die aufschiebende Wirkung der erhobenen Klage gegen die Änderungsgenehmigung anzuordnen.

5

Die Antragsgegnerin hat beantragt,

6

die Beschwerde zurückzuweisen

7

und verteidigt den erstinstanzlichen Beschluss.

8

Die Beigeladenen haben sich im Verfahren geäußert und halten die erteilte Genehmigung für rechtmäßig. Einen Antrag haben sie nicht gestellt.

9

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtakten beider Instanzen sowie die in elektronischer Form übermittelten Behördenakten Bezug genommen.

II.

10

Die zulässige Beschwerde hat keinen Erfolg.

11

Die im Beschwerdeverfahren innerhalb der gesetzlichen Begründungsfrist dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Verwaltungsgerichtshof beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), rechtfertigen keine Abänderung oder Aufhebung der angefochtenen Entscheidung. Das Verwaltungsgericht ist zu Recht und mit überzeugender Begründung davon ausgegangen, dass die Nachbarklage des Antragstellers im Hauptsacheverfahren voraussichtlich erfolglos bleiben wird, weil die streitgegenständliche Baugenehmigung keine – zumindest auch – seinem Schutz dienenden Rechte verletzt, vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Das Interesse des Antragstellers an einer Anordnung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage ist angesichts dessen dem Vollzugsinteresse der Beigeladenen nachrangig. Der Senat nimmt deshalb zur Vermeidung von Wiederholungen zunächst gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO Bezug auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Beschlusses und sieht von einer weiteren Begründung ab. Lediglich ergänzend bleibt im Hinblick auf das Beschwerdevorbringen Folgendes zu bemerken:

12

Der – wiederholte – Vortrag des Antragstellers, das Bauvorhaben weise „nach Umfang, Intensität und Wirkung auf die Nachbarschaft Merkmale eines weitreichenden Umbaus mit neubauähnlicher Qualität auf“, „gleiche in seiner Gesamtheit einem Neubau“ und mache vor diesem Hintergrund und insbesondere auch mit Blick auf eine geplante Außentreppe entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts eine abstandsflächenrechtliche Neubeurteilung erforderlich, verhilft seiner Beschwerde nicht zum Erfolg.

13

1. Das Verwaltungsgericht hat zutreffend dargelegt, dass die beantragte Nutzung des Erdgeschosses mit zwei Wohneinheiten der abstandsflächenrechtlichen Privilegierung des Art. 46 Abs. 5 BayBO unterfällt. Nach dieser Vorschrift ist Art. 6 BayBO auf bestehende Bauteile nicht anzuwenden, wenn Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in bestandsgeschützten Gebäuden in Wohnraum umgewandelt werden. Das ist hier der Fall: Das Bestandsgebäude weist im Erdgeschoss genehmigte Aufenthaltsräume in diesem Sinne auf (vgl. BA Rn. 27). Mit dem 1950 als Schreinerwerkstatt genehmigten Teil und dessen 1975 zugelassener Erweiterung wurden Aufenthaltsräume i.S.v. Art. 2 Abs. 5 BayBO geschaffen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Dem Antragsteller ist zwar zuzugeben, dass für das Eingreifen des genannten Privilegierungstatbestandes die „Identität“ des Gebäudes erhalten bleiben muss. Allerdings lässt sich die von ihm diesbezüglich geltend gemachte „grundlegende Veränderung der äußeren Gestalt“ den als Bauvorlagen eingereichten Plänen und Ansichten nicht entnehmen und wird insbesondere nicht durch die seinem Grundstück zugewandten Bauteile bewirkt. Weshalb außerdem die genehmigte Wohnnutzung im Vergleich mit der bisher betriebenen Schreinerei zu einer „Nutzungsintensivierung“ und einer Verschlechterung des Wohnfriedens führen soll, erschließt sich nicht und wird seitens der Beschwerde auch nicht substantiiert dargelegt.

14

2. Auch die im Wege der Tektur genehmigte Außentreppe an der östlichen Gebäudeseite, die dem Zugang der im Obergeschoss gelegenen zwei Wohneinheiten dient, „zwingt“ nicht, wie der Antragsteller meint, zu einer abstandsrechtlichen Neubeurteilung.

15

Die bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes kann eine abstandsflächenrelevante Neubeurteilung auslösen, wenn sich im Vergleich zum bisherigen Zustand spürbare nachteilige Auswirkungen auf die von diesen Änderungen betroffenen Nachbargrundstücke hinsichtlich der durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange der Belichtung, Belüftung und Besonnung ergeben können (vgl. BayVGH, B.v. 23.6.2021 – 9 ZB 20.1900 – juris Rn. 7; B. 27.2.2015 – 15 ZB 13.2384 – juris Rn. 11; U.v. 3.12.2014 – 1 B 14.819 – juris Rn. 17). Entscheidend sind die tatsächlichen Verhältnisse des Einzelfalls.

16

Hiervon ausgehend hat das Verwaltungsgericht zutreffend festgestellt, dass es sich bei der nunmehr verwirklichten Außentreppe aufgrund ihrer Länge von über fünf Metern um „keinen untergeordneten Vorbau im Sinne des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO“ handelt. Damit hat es – entgegen der Darstellung des Antragstellers – die Außentreppe nicht als nur untergeordneten Fluchtweg angesehen, sondern als alleinigen Zugangsweg zu den sich im Obergeschoss befindlichen Wohneinheiten (vgl. BA Rn. 30). Die weiteren Ausführungen im angefochtenen Beschluss, die schlank gehaltene und weniger als ein Drittel der Gebäudebreite messende Treppe sei hinsichtlich der abstandsflächenrechtlichen Auswirkung auf das Nachbargrundstück einem untergeordneten Bauteil vergleichbar und die durchlässige Stahlkonstruktion beeinträchtige die abstandsflächenrechtlichen Normzwecke (Belichtung, Belüftung) nicht (vgl. BA Rn. 30), sind nicht zuletzt unter Berücksichtigung der bei den Akten befindlichen Fotos nachvollziehbar und rechtlich nicht zu beanstanden. Auch den Eindruck des Antragstellers, die Außentreppe komme einem „Hochsitz“ gleich und könne als erhöhte Aufenthaltsfläche dienen, teilt der erkennende Senat nicht. Deren Breite beträgt entsprechend den genehmigten Bauvorlagen weniger als 1,50 m (vgl. Behördenakte 315-2025 Bl. 117), so dass insbesondere das Treppenpodest weder verandaartig erscheint, noch zum längerem Verweilen einlädt. Im Übrigen lassen die bei den Akten befindlichen Fotos auch erkennen, dass von der Treppe aus eine Einsichtnahme in das Grundstück des Antragstellers auch angesichts der Dächer der bestehenden grenzständigen Gebäude kaum möglich ist.

17

3. Schließlich verhilft auch der Einwand des Antragstellers, die vorgenommenen Veränderungen am Dach sowie an Fenster- und Türöffnungen bedingten eine abstandsflächenrechtliche Neubeurteilung des streitgegenständlichen Vorhabens, seiner Beschwerde nicht zum Erfolg. Es ist nicht ersichtlich, dass die neue Dachkonstruktion seine durch das Abstandsflächenrecht geschützten nachbarlichen Belange im Vergleich zum bisherigen Zustand negativ beeinflusst. Zutreffend hat das Verwaltungsgericht in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Dachkonstruktion im Wesentlichen allein im Bereich der Quergiebel/Gauben ergänzt und ansonsten in denselben Ausmaßen wie zuvor wieder errichtet wurde (vgl. BA Rn. 31). Zudem befindet sich der Gaubenaufbau nicht in Richtung des Grundstücks des Antragstellers. Soweit dieser außerdem die vergrößerte Fensterfläche zur bereits bestehenden Dachterrasse im südlichen Obergeschoss beanstandet, dringt er damit ebenfalls nicht durch, weil Änderungen an Fenstern verfahrensfrei sind (Art. 57 Abs. 1 Nr. 11c BayBO) und damit nicht dem Prüfprogramm des Art. 59 BayBO unterliegen.

18

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2, § 162 Abs. 3 VwGO. Die Beigeladenen tragen ihre Kosten billigerweise selbst, weil sie keinen Sachantrag gestellt und sich deshalb keinem Kostenrisiko ausgesetzt haben (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO).

19

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. 1.5 und 9.6.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025 und entspricht dem vom Verwaltungsgericht festgesetzten Betrag, gegen den keine Einwände erhoben wurden.

20

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).