

Titel:

Kommunwand, Keine Berücksichtigung privater Rechte, Dritter durch die Baugenehmigung, Nachbarschutz, Baugenehmigung, Rücksichtnahmegebot, Abstandsflächenrecht, Drittschutz, Private Rechte Dritter, Bauaufsicht

Normenkette:

BayBO Art. 68 Abs. 5

Schlagworte:

Kommunwand, Keine Berücksichtigung privater Rechte, Dritter durch die Baugenehmigung, Nachbarschutz, Baugenehmigung, Rücksichtnahmegebot, Abstandsflächenrecht, Drittschutz, Private Rechte Dritter, Bauaufsicht

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Die Klägerin, eine Wohnungseigentümergeinschaft auf der FINr. 309 Gem. ..., erstrebt die Aufhebung einer Baugenehmigung vom 19. Januar 2022, mit der die Beklagte der Beigeladenen den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf den unmittelbar benachbarten Grundstücken FINr. 311/0.0 u.a. Gem. ... genehmigt hat.

2

Die früher dort stehenden Gebäude waren in geschlossener Bauweise aneinandergelagert. Auch in der Umgebung findet sich geschlossene Bebauung. Die Beigeladene wollte den auf ihren Grundstücken stehenden Altbestand beseitigen und durch Neubebauung eines Wohn- und Geschäftshauses ersetzen. Direkt auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze stand eine gemeinsame Mauer (Kommunwand, vgl. § 921, § 922 BGB). Die Beigeladene riss ihr Gebäude 2019 ab. Dabei wurde auch die Kommunwand beseitigt und es kam zu Schäden an der Bebauung der benachbarten Klägerin. Diesbezüglich streiten Klägerin und Beigeladene noch vor dem Landgericht ... um Schadensersatz.

3

Mit streitgegenständlicher Genehmigung vom 19. Januar 2022 genehmigte die Beklagte den Neubau auf dem Grundstück der Beigeladenen. Nach den eingereichten und genehmigten Plänen reicht die beantragte Bebauung genau bis an die Grundstücksgrenze zur Klägerin.

4

Gegen diese Genehmigung erhob die Klägerin am ... Februar 2022 Klage und beantragt,

5

den Genehmigungsbescheid vom 19. Januar 2022 aufzuheben.

6

Die angefochtene Baugenehmigung verletze die Klägerin in eigenen Rechten, weil die Beigeladene mit dem verfahrensgegenständlichen Baukörper bis an die Grenze zum Grundstück der Klägerin heranrücken und damit gegen das drittschützende Rücksichtnahmegebot verstoßen würde. Damit werde der Klägerin die Möglichkeit genommen, die von der Beigeladenen bzw. deren Rechtsvorgänger im Eigentum bei Abbruch des zuvor auf dem Baugrundstück vorhandenen Bestandsgebäudes zerstörte Grenzanlage, § 921 BGB, mit

einem Ersatzbauwerk zu ersetzen. Dies jedoch sei zur Meidung bauaufsichtlicher, gegen die Klägerin zu richtender Schritte deshalb notwendig, weil es sich bei dieser Grenzanlage um eine von der Grundstücksgrenze geteilte Wand gehandelt habe; diese Kommunwand habe jedenfalls nach den Grundsätzen des Bestandsschutzes für das Gebäude der Klägerin (einer Eigentumswohnanlage auf dem Grundstück F.-Str. 23) die Eigenschaften und Anforderungen an eine als Brandwand dienende Gebäudeabschlusswand, Art. 28 BayBO, erfüllt. Die Klägerin werde aus in Art. 28 BayBO zu suchenden Gründen als östliche Giebelwand eine Gebäudeabschlusswand mit der Qualität einer Brandwand errichten müssen, da die BayBO die Errichtung einer derartigen Gebäudeabschlusswand zwingend (auch) von der Klägerin verlange; dies jedoch sei dann aus zwingenden Gründen der Geometrie nicht mehr möglich, wenn die Beigeladene mit der verfahrensgegenständlichen Bebauung bis an die Grenze heranrücke.

7

Die Beklagte beantragt,

8

die Klage abzuweisen.

9

Eine Verletzung von Rechten der Klägerin durch die Baugenehmigung sei nicht ersichtlich. Nach den Eingabeplänen solle bis an die Grenze herangerückt werden, was angesichts der möglichen geschlossenen Bauweise zulässig sei. Fragen des baulichen Brandschutzes oder einer möglichen Grenzverletzung im Sinne zivilrechtlichen Nachbarrechts seien nicht Prüfgegenstand der streitgegenständlichen Baugenehmigung.

10

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

11

Die zulässige Klage ist unbegründet, weil es an einer Verletzung eigener Rechte der Klägerin durch die Baugenehmigung fehlt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

12

1. Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVGh, B.v. 21.7.2020 – 2 ZB 17.1309 – juris Rn. 4; B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20). Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht – auch nicht teilweise – dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren keine umfassende Rechtskontrolle statt, vielmehr hat sich die gerichtliche Prüfung darauf zu beschränken, ob durch die angefochtene Baugenehmigung drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch vermitteln und im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren, verletzt werden (BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20).

13

Typischerweise sind das bei Nachbarrechtsbehelfen im Baurecht die drittschützenden Vorschriften des Abstandsflächenrechts und des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots im hier unbeplanten Innenbereich. Abstandsflächenrechtsverstöße sind hier weder vorgetragen, noch ersichtlich. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot im Sinne einer unzumutbaren, rücksichtslosen Beeinträchtigung der Klägerin, etwa durch eine erdrückende Wirkung des Genehmigten, liegt ebenfalls nicht vor. Diesbezüglich ist auch nichts vorgetragen.

14

2. Soweit die Klägerin einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot darin erblickt, dass ihre zivilrechtliche Rechtsposition in Bezug auf die vormalige Kommunwand und deren gewünschte Neuerrichtung gefährdet sei, dringt sie nicht durch. Denn das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot nimmt städtebauliche Aspekte in den Blick und dient nicht der Durchsetzung privater Rechte.

15

3. Bezüglich privater Rechte bestimmt vielmehr Art. 68 Abs. 5 BayBO, dass die Baugenehmigung gerade „unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt“ wird. Das bedeutet, dass eine Baugenehmigung grundsätzlich private Rechte Dritter nicht verändert oder beeinträchtigt. Es ist Sache des Bauherrn, ob er seinen genehmigten Bauwunsch auch zivilrechtlich gegenüber dem Nachbarn „durchsetzen“ und verwirklichen kann. Sollte die Klägerin gegen die Beigeladene also zivilrechtliche Ansprüche bezüglich der Kommunwand haben, bleiben diese von der Baugenehmigung unberührt.

16

4. Eine Baugenehmigung wird schließlich auch nicht durch eine etwaige planabweichende Errichtung rechtswidrig, wie sie hier in der mündlichen Verhandlung durch die Vertreterin der Beigeladenen angedeutet wurde. Derartiges kann Anlass zu etwaigem bauaufsichtlichem Einschreiten geben, über das die zuständige Bauaufsichtsbehörde zunächst in eigener Zuständigkeit zu entscheiden hätte. Gleiches gilt für die angeschnittenen Fragen des baulichen Brandschutzes, die gem. Art. 59 BayBO nicht Regelungsgegenstand des Genehmigungsverfahrens sind.

17

5. Die Klage war mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Es entsprach der Billigkeit, der Beigeladenen, die keinen Antrag gestellt hat, ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen zu lassen (§§ 162 Abs. 3, 154 Abs. 3 VwGO).

18

6. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt § 167 VwGO, § 708 ff. ZPO.