VGH München, Beschluss v. 20.10.2026 – 1 ZB 25.478

Titel:

Bestimmung des Grenzabstands bei beidseitigen Geländeveränderungen

Normenkette:

BayBO Art. 6

Leitsatz:

Bei nicht mehr feststellbarem ursprünglichen Geländeniveau kann es angebracht sein, die Höhe des Geländes auf dem Grundstück des Nachbarn unmittelbar an der Grenze als maßgeblich anzusehen. Denn nur das, was aus der Sicht des Nachbarn über die Erdgleiche hinausragt, ist geeignet, seine durch das Abstandsflächenrecht geschützten Nachbarbelange zu beeinträchtigen. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Rechtskrafterstreckung eines verwaltungsgerichtlichen Urteils, Verbescheidungsurteil, Abstandsflächen, Geländeaufschüttungen auf Baugrundstück und Nachbargrundstück, Maßgeblichkeit eines Nachbargrundstücks für die Bestimmung des Geländeniveaus, Rechtskraftwirkung, Abstandsflächenrecht, Ermessensausübung, Nachbarschutz, Grenzbebauung, bauaufsichtliches Einschreiten, beidseitige Geländeveränderungen, Billigkeitsgesichtspunkte, maßgebliche Messung

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 09.10.2024 – M 29 K 22.4109

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 7.500,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt der Kläger seine in erster Instanz erfolglose Klage auf bauaufsichtliches Einschreiten gegen eine Grenzgarage und ein Gartenhaus auf dem Nachbargrundstück weiter.

2
Der Kläger ist Miteigentümer des Grundstücks K* …straße …, FlNr. …5, Gemarkung G* … Östlich dieses Grundstücks grenzt das mit einem Dreispänner bebaute Grundstück FlNr. …6 der Beigeladenen an. Beide Grundstücke liegen auf der Südseite der in Ost-West-Richtung verlaufenden K* …straße.

3
Mit Bescheid vom 1. März 2017 erteilte der Beklagte Rechtsvorgängern der Beigeladenen eine Baugenehmigung zum Neubau eines Reiheneckhauses mit einer Garage und einem PKW-Stellplatz auf dem Grundstück FlNr. …6. Genehmigungsgegenstand ist auch eine im nordwestlichen Grundstücksbereich gelegene Garage, die auf einer Länge von 3 Metern unmittelbar an das klägerische Grundstück grenzt. Der genehmigte Plan (Erdgeschossgrundriss) enthält eine Angabe, wonach das Gelände des Baugrundstücks höhengleich mit dem klägerischen Grundstück sei. Nach in der Akte befindlichen Fotografien vom 27. Oktober 2015 lag das Grundstück FlNr. …6 ursprünglich deutlich tiefer als die Straße. Der nördliche Grundstücksteil fiel von der Straße her relativ steil ab, der südliche Grundstücksbereich war eben. Das klägerische Anwesen lag zu diesem Zeitpunkt deutlich höher als das Baugrundstück.

4

Am 27. Mai 2019 beantragte der Kläger beim Landratsamt F* … ein bauaufsichtliches Einschreiten mit Blick auf die Grenzbebauung. Die zulässige mittlere Wandhöhe werde durch die Garage überschritten, da das natürliche Gelände deutlich tiefer liege als das durch Aufschüttungen hergestellte Gelände. Am 18. Juni 2019 lehnte der Beklagte ein bauaufsichtliches Einschreiten ab. Bei einer Baukontrolle am 19. September 2019 wurde u.a. das südlich der Grenzgarage errichtete Betonpodest samt dazugehöriger Treppe dokumentiert und vermessen. Mit Schreiben vom 19. Juni 2020 erklärte der Beklagte, er werde bezüglich der Grenzgarage wegen der Überschreitung der Wandhöhe unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens keinen Rückbau anordnen. Mit E-Mail vom 20. Juli 2020 teilte er zudem den Beigeladenen mit, hinsichtlich des klägerischen Einwands, die Garage weise eine zu hohe Wandhöhe auf, werde er nicht einschreiten und die jetzige Wandhöhe dulden.

5
Auf die vom Kläger erhobene Klage hin hat das Verwaltungsgericht München mit dem Ausgangsurteil vom 20. Oktober 2021 (M 29 K 20.3178) die förmliche Duldung vom 20. Juli 2020 aufgehoben und den Beklagten verpflichtet, den Antrag des Klägers auf bauaufsichtliches Einschreiten hinsichtlich der Grenzgarage sowie des dazugehörigen Podests unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu verbescheiden. Im Übrigen, also auch hinsichtlich des geltend gemachten Anspruchs auf bauaufsichtliches Einschreiten, wurde die Klage abgewiesen. Das Gericht legte dabei zugrunde, dass hinsichtlich des Podests schon kein abstandsflächenrechtlicher Verstoß vorliege. In Bezug auf die Grenzgarage sei bei einer mittleren Wandhöhe von 3,08 m zwar eine Verletzung des Abstandsflächenrechts gegeben. Diese führe aber nicht zu dem für eine Ermessensreduzierung auf Null erforderlichen erheblichen Beeinträchtigungsgrad des Klägers. Dieser habe jedoch einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über seinen Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten. Für die nachzuholende Ermessensentscheidung wies das Gericht darauf hin, dass zusätzlich zu den Messungen der Wandhöhe vom klägerischen Grundstück aus nicht auch noch Messungen vom aktuellen Grundstücksniveau auf dem Baugrundstück vorgenommen werden müssten, das nach unstreitiger Grundstücksauffüllung nicht der natürlichen Geländeoberfläche entspreche. Die natürliche Geländeoberfläche sei nicht mehr vorhanden, so dass von hier aus keine Messung erfolgen könne. Hinsichtlich der erfolgten Geländeauffüllung dürfe jedoch berücksichtigt werden, dass auch das Gelände auf dem Grundstück des Klägers im an die Grenzgarage anschließenden Bereich aufgefüllt worden sei.

6
Mit Schreiben vom 30. März 2022 wies der Kläger den Beklagten darauf hin, dass zwischenzeitlich auf dem Podest südlich der Grenzgarage zusätzlich ein Gartenhaus errichtet worden sei. Bei einer Baukontrolle am 6. April 2022 stellte der Beklagte fest, dass 0,39 m südlich der Grenzgarage und im seitlichen Abstand von 0,5 m zur klägerischen Grundstücksgrenze ein Gartenhaus auf dem dort befindlichen, grenzständigen Podest errichtet worden war. Die dem klägerischen Grundstück zugewandte Seite des Gartenhauses ist nach den in der Behördenakte dargestellten Messungen 2,54 m lang. Das Gartenhaus hat ein in Richtung des klägerischen Grundstücks abfallendes Pultdach. Vom Podest als unterem Bezugspunkt aus gemessen, ist die dem klägerischen Grundstück zugeneigte Wand des Gartenhauses inkl. Dach 1,98 m hoch. Im Rahmen der Baukontrolle wurde außerdem vom klägerischen Grundstück aus die Höhe des grenzständigen Podests gemessen. Diese beträgt am nördlichen Eckpunkt des Gartenhauses 0,55 m und an der südlichen Ecke 0,93 m.

7
Mit dem streitgegenständlichen Bescheid vom 28. Juli 2022 lehnte der Beklagte nach vorheriger Anhörung den Antrag des Klägers auf bauaufsichtliches Einschreiten gegen die Grenzgarage und das Gartenhaus ab. Das Betonpodest sei laut Urteil des Verwaltungsgerichts vom 20. Oktober 2021 (M 29 K 20.3178) rechtmäßig. Das auf dem Podest errichtete Gartenhaus sei abstandsflächenrechtlich zulässig (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO). Hinsichtlich des bauaufsichtlichen Einschreitens gegen die Grenzgarage habe das Verwaltungsgericht in seinem Urteil vom 20. Oktober 2021 eine Ermessensreduzierung auf Null verneint. Im Rahmen der erneuten Ermessensausübung sei die Grenzgarage im Hinblick auf das maßgebliche Gelände nach Vorgabe der Rechtsaufassung des Gerichts nochmals überprüft worden. Die Überprüfung habe ergeben, dass die Anordnung der Beseitigung der aufgrund einer mittleren Wandhöhe von 3,08 m rechtswidrigen Grenzgarage unverhältnismäßig sei und somit nicht pflichtgemäßem Ermessen entspreche. Einbezogen worden sei, dass die Grenzgarage die zulässige Wandhöhe von 3 m nur geringfügig überschreite und dass durch die im Rahmen des Anhörungsschreibens bereits aufgezeigte Möglichkeit der

Verlängerung der Garage eine mittlere Wandhöhe von insgesamt unter 3 m erreicht werden könnte. Zudem sei das klägerische Grundstück während der dortigen Baumaßnahmen ebenfalls aufgeschüttet worden.

8
Die hiergegen erhobene Klage hat das Verwaltungsgericht München mit dem angegriffenen Urteil vom 9. Oktober 2024 abgewiesen. Soweit der Kläger die Verpflichtung des Beklagten zum Erlass einer Beseitigungsanordnung hinsichtlich der Grenzgarage begehre, sei die Klage wegen der entgegenstehenden Rechtskraft des Urteils vom 20. Oktober 2021 (M 29 K 20.3178) bereits unzulässig. Im Übrigen sei die Klage zwar zulässig, aber unbegründet. Das Gartenhaus samt Podest sei rechtmäßig errichtet. Hinsichtlich der Grenzgarage sei der Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung bereits erfüllt. Die Entscheidung des Beklagten im Bescheid vom 28. Juli 2022 leide nicht unter Ermessensfehlern.

9
Mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt der Kläger sein Klageziel weiter. Nach Beendigung des Mandats mit seiner bisherigen Bevollmächtigten hat sein neuer Prozessbevollmächtigter den Vortrag nochmals vertieft und ergänzt. Auf das Vorbringen im Schriftsatz vom 21. August 2026 wird verwiesen.

10
Der Beklagte tritt dem Zulassungsantrag entgegen. Die Beigeladenen haben keinen Antrag gestellt und sich in der Sache nicht geäußert.

11
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten beider Rechtszüge sowie die vorgelegte Behördenakte Bezug genommen.

II.

12
Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Die geltend gemachten Zulassungsgründe der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO), der besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) sowie der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) liegen nicht vor bzw. wurden nicht dargelegt (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO).

13
1. Die Berufung ist nicht wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 1 Nr. 1 VwGO) zuzulassen.

14
Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils sind zu bejahen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine einzelne erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, B.v. 8.5.2019 – 2 BvR 657/19 – juris Rn. 33; B.v. 20.12.2010 – 1 BvR 2011/10 – NVwZ 2011, 546 – juris Rn. 17) und die Zweifel an der Richtigkeit einzelner Begründungselemente auf das Ergebnis durchschlagen (vgl. BVerwG, B.v. 10.3.2004 – 7 AV 4.03 – DVBl 2004, 838 – juris Rn. 9). Der Rechtsmittelführer muss hierfür nach § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO konkret darlegen, warum die angegriffene Entscheidung aus seiner Sicht im Ergebnis mit überwiegender Wahrscheinlichkeit falsch ist (vgl. BayVGH, B.v. 11.7.2023 – 1 ZB 23.548 – juris Rn. 9; Happ/Käß in Eyermann, VwGO, 17. Aufl. 2026, § 124a Rn. 62 f.). Das ist nicht der Fall. Aus der Antragsbegründung ergeben sich keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angegriffenen Urteils vom 9. Oktober 2024.

15
1.1. Das Verwaltungsgericht hat einen Anspruch des Klägers auf bauaufsichtliches Einschreiten in Bezug auf die Grenzgarage zu Recht verneint. Dass der Kläger deren Beseitigung nicht verlangen kann, ergibt sich aus der Bindungswirkung (§ 121 Nr. 1 VwGO) des rechtskräftigen Urteils des Verwaltungsgerichts München vom 20. Oktober 2021 (M 29 K 20.3178).

16
Das Verwaltungsgericht hat im angefochtenen Urteil ausgeführt, dass es im Urteil vom 20. Oktober 2021 mit Bindungswirkung für die Beteiligten entschieden habe, dass dem Kläger mangels Ermessensreduktion auf Null kein Anspruch auf Verpflichtung des Beklagten zum Erlass der beantragten Beseitigungsanordnung hinsichtlich der Grenzgarage zustehe. Es ist im Ergebnis davon ausgegangen, dass sich die Rechtskraft

auch auf diese Erwägungen erstrecke und dass von einem identischen Streitgegenstand auszugehen sei, also keine Änderung der Sach- und Rechtslage vorliege (vgl. dazu auch Hissnauer in Sodan/Ziekow, VwGO, 6. Aufl. 2025, § 121 Rn. 116).

17
Der Kläger wendet hiergegen ein, es bestehe keine Identität der Streitgegenstände der beiden gerichtlichen Verfahren, weil Gegenstand des früheren Verfahrens eine Untätigkeitsklage gewesen sei, Gegenstand der zweiten Klage hingegen die Verpflichtung zur Beseitigung der Grenzanlagen. Der vorliegende Rechtsstreit betreffe erstmals die in dem – nach dem Vorprozess ergangenen – Bescheid vom 28. Juli 2022 enthaltenen Ermessenserwägungen. Zudem werde bei Annahme der Rechtskrafterstreckung entsprechend der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung die nach einer Verurteilung zur Neuverbescheidung erforderliche erneute behördliche Ermessensentscheidung immer vorweggenommen. Schließlich habe sich durch die Errichtung des Gartenhauses als weiterer Grenzanlage die Sachlage nach Rechtskraft des ersten Urteils wesentlich geändert. Mit diesem Vorbringen dringt der Kläger nicht durch.

18
Nach § 121 Nr. 1 VwGO binden rechtskräftige Urteile die Beteiligten und ihre Rechtsnachfolger, soweit über den Streitgegenstand entschieden wurde. Die Vorschrift dient dem Rechtsfrieden und dem Schutz des Vertrauens in die Beständigkeit des Rechts und will eine wiederholte Inanspruchnahme der Justiz in derselben Sache sowie widersprechende gerichtliche Entscheidungen verhindern. Was durch eine gerichtliche Entscheidung klargestellt worden ist, soll nicht erneut zum Gegenstand eines Streits unter den Beteiligten gemacht werden (vgl. BVerwG, U.v. 21.9.1984 – 8 C 137.81 – BVerwGE 70, 158 – juris Rn. 12; BayVGH, B.v. 15.11.2019 – 1 ZB 17.2406 – juris Rn. 5). Über den Wortlaut des § 121 VwGO hinaus sind dabei nicht nur die Beteiligten, sondern auch die Gerichte in einem späteren Prozess der Beteiligten über denselben Gegenstand an das rechtskräftige Urteil gebunden (VGH BW, B.v. 12.7.2011 – 6 S 2579/10 – juris Rn. 30). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann § 121 Nr. 1 VwGO auch bei unterschiedlichen Streitgegenständen Bindungswirkung erzeugen, wenn die rechtskräftige Zuerkennung oder Aberkennung eines prozessualen Anspruchs für einen anderen prozessualen Anspruch, der zwischen denselben Beteiligten streitig ist, vorgreiflich ist (vgl. BVerwG, U.v. 10.5.1994 – 9 C 501.93 – BVerwGE 96, 24 – juris LS. 1, Rn. 9 f.). Bei einer Verpflichtungsklage kennzeichnen Rechtsanspruch und Ermessensanspruch mit Blick auf die gleiche behördliche Entscheidung dabei nur unterschiedliche und unterschiedlich weit gehende Anspruchsgrundlagen für ein und dasselbe Begehren, vorliegend das bauaufsichtliche Einschreiten, es liegt aber nur ein Streitgegenstand vor (vgl. BVerwG, U.v. 3.11.1994 – 3 C 30.93 – NVwZ 1996, 66 – juris Rn. 29 f.; Wöckel in Eyermann, VwGO, § 121 Rn. 29 m.w.N.). Verpflichtet ein Gericht einen Träger öffentlicher Gewalt unanfechtbar, über das Begehren des Rechtsschutzsuchenden unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu entscheiden, so erstreckt sich die Rechtskraft eines solchen gerichtlichen Ausspruchs auch auf die tragenden Erwägungen, aus denen sich die der Neuverbescheidung zugrunde zu legende Rechtsauffassung des Gerichts ergibt (BayVGH, U.v. 25.2.2013 – 22 B 11.2587 – juris Rn. 69 m.w.N.). Die Rechtskraftwirkung wird durch die in dem Urteil verbindlich zum Ausdruck gebrachte und maßgebliche Rechtsauffassung bestimmt. Da sich diese Rechtsauffassung, die ein Bescheidungsurteil der Behörde zur Beachtung bei dem Erlass des neuen Verwaltungsakts vorschreibt, nicht aus der Urteilsformel selbst entnehmen lässt, ergibt sich der Umfang der materiellen Rechtskraft und damit der Bindungswirkung aus den Entscheidungsgründen. Mithin umfasst die Rechtskraft bei Bescheidungsurteilen nicht nur die Verpflichtung der Behörde zur Neubescheidung überhaupt, sondern sie erstreckt sich auch auf die Entscheidung über das Vorliegen bzw. Nichtvorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen der jeweiligen Norm (vgl. VGH BW, B.v. 12.7.2011 – 6 S 2579/10 – juris Rn. 30 m.w.N.). Es erwächst auch die Rechtsauffassung des Gerichts in Rechtskraft, die der ausstehenden behördlichen Ermessensentscheidung bzw. Neuberechnung vorgegeben wird (vgl. Wöckel in Eyermann, VwGO § 121 Rn. 22 m.w.N.). Die bindende Wirkung entfällt erst dann, wenn eine entscheidungserhebliche Änderung der Sach- und Rechtslage eintritt. Eine Änderung der Sachlage setzt dabei voraus, dass Tatsachen eintreten, die den vom Streitgegenstand erfassten Sachverhalt entscheidungserheblich verändern (BVerwG, U.v. 18.9.2001 – 1 C 7.01 – BVerwGE 115, 118 – juris Rn. 11; Hissnauer in Sodan/Ziekow, VwGO, § 121 Rn. 116 m.w.N.).

19
Streitgegenstand des Ausgangsverfahrens vor dem Verwaltungsgericht München war die Verpflichtung des Beklagten zum Erlass einer Beseitigungsanordnung (Art. 76 Satz 1 BayBO) bezüglich der von den

Beigeladenen errichteten Grenzgarage und des südlich angrenzenden Podests. Durch das rechtskräftige Urteil vom 20. Oktober 2021 (M 29 K 20.3178) wurde mit bindender Wirkung (§ 121 Nr. 1 VwGO) entschieden (vgl. UA S. 9 ff.), dass der Kläger keinen solchen Anspruch hat. Er habe (nur) hinsichtlich der Grenzgarage einen Anspruch auf Verpflichtung des Beklagten zur ermessensfehlerfreien Entscheidung sowie auf Aufhebung der in Bezug auf die Garage ausgesprochenen förmlichen Duldung. Das Podest verstoße schon nicht gegen Abstandsflächenvorschriften und sei baurechtlich zulässig. Tragende Erwägungen, aus denen sich die der Neuverbescheidung zugrunde zu legende Rechtsauffassung des Gerichts ergibt und auf die sich die Bindungswirkung des Urteils erstreckte (vgl. BayVGH, U.v. 25.2.2013 – 22 B 11.2587 – juris Rn. 69), waren dabei, dass die Grenzgarage zwar nicht die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO bzw. des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO a.F. erfülle, weil die mittlere Wandhöhe von 3 m überschritten werde. Ein für eine Ermessensreduzierung auf Null erforderlicher Beeinträchtigungsgrad mit Blick auf den Kläger sei aber gleichwohl nicht gegeben. Für die nachzuholende Ermessensentscheidung könne der Beklagte nicht darauf verwiesen werden, auf dem Baugrundstück der Beigeladenen Messungen vornehmen zu müssen. Die Geländeoberfläche sei nicht durch eine Baugenehmigung festgesetzt worden. Das Grundstücksniveau auf dem Baugrundstück entspreche zwar nicht der natürlichen Geländeoberfläche, die nicht mehr vorhanden sei, so dass von ihr aus keine Messung erfolgen könne. Hinsichtlich der erfolgten Geländeauffüllung dürfe der Beklagte aber berücksichtigen, dass auch das Gelände auf dem Grundstück des Klägers in dem an die Grenzgarage anschließenden Bereich aufgefüllt worden sei.

20
Danach besteht mit Blick auf die im streitgegenständlichen Verfahren begehrte Verpflichtung zur Beseitigung derselben Grenzgarage eine Bindungswirkung des rechtskräftigen Urteils vom 20. Oktober 2021 (Az. M 29 K 20.3178). Insbesondere liegt entgegen dem klägerischen Zulassungsvorbringen insoweit eine Identität der Streitgegenstände der beiden Gerichtsverfahren vor. Dass ein Begehren im Ausgangsverfahren im Wege der Untätigkeitsklage nach § 75 VwGO geltend gemacht wird, ändert nichts an diesem Streitgegenstand. Gegenstand der Verpflichtungsklage ist der prozessuale Anspruch sowie die Rechtswidrigkeit der Versagung oder Unterlassung, nicht aber die Frage, ob eine Ablehnung durch einen Verwaltungsakt erfolgte und ob dieser rechtmäßig war, weil das Begehren des Klägers durch seinen Antrag und nicht durch dessen Ablehnung individualisiert wird (vgl. Wöckel in Eyermann, § 121 Rn. 28 ff., insb. Rn. 30 m.w.N.). Fragen der Ermessensausübung spielen im Zusammenhang mit dem vom Kläger insofern geltend gemachten Anspruch auf Beseitigung im Übrigen keine Rolle.

21
Die Bindungswirkung nach § 121 Nr. 1 VwGO ist auch nicht durch eine nachträgliche Veränderung der Sach- oder Rechtslage entfallen. Eine Fallkonstellation, nach der die Rechtskraftwirkung eines Urteils nicht eintritt, weil sich die zur Zeit des Urteils maßgebliche Sach- oder Rechtslage verändert hat (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.1992 – 1 C 12.92 – juris Rn. 13; VGH BW, U.v. 12.7.2011 – 6 S 2579/10 – juris Rn. 33, jew. m.w.N.), ist nicht gegeben. Eine Änderung hinsichtlich der Grenzgarage liegt insbesondere nicht in dem Umstand, dass die Beigeladenen am 12. März 2022 eine weitere Grenzanlage in Form des Gartenhauses auf dem angrenzenden Podest errichtet haben. Mit Blick auf Garage und Podest sind die örtlichen Umstände dadurch unverändert geblieben. Das Verwaltungsgericht hat in der angegriffenen Entscheidung entsprechend differenziert und eine entgegenstehende Rechtskraft nur hinsichtlich der Verpflichtung zur Beseitigung der Grenzgarage angenommen. Den geltend gemachten Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten hinsichtlich des Gartenhauses hat es gesondert geprüft und zu Recht abgelehnt, weil dieses nicht unter Verstoß gegen Abstandsflächenvorschriften errichtet worden sei (dazu im Folgenden unter 1.2). Daher kann sich der Kläger auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass sich die Rechts- und Sachlage dadurch verändert habe, dass es zu einer weiteren Verletzungen nachbarschützender Vorschriften gekommen sei. Warum der Umstand, dass zulässigerweise eine Anlage an der Grundstücksgrenze errichtet worden ist, eine maßgebliche Rolle in Bezug auf die tragenden Erwägungen für die Neubescheidung spielen soll, wurde dagegen in der Zulassungsbegründung nicht dargelegt. Ob etwas Anderes im Fall eines Verstoßes gegen nachbarschützende Bestimmungen gelten würde, kann dahinstehen.

22
Schließlich trifft die klägerische Darstellung nicht zu, das Verwaltungsgericht habe entgegen dem Ausgangsurteil vom 20. Oktober 2021 angenommen, dass die Höhe der Grenzgarage „unter 3 m liege“ und dass daher die Abstandsflächen gewahrt seien. Es hat diese Feststellung vielmehr nur hinsichtlich des

Gartenhauses getroffen, mit Blick auf die Grenzgarage hingegen gerade weiterhin eine Verletzung der nachbarschützenden Abstandsflächenvorschriften angenommen, wobei es im Übrigen die Ermessensausübung seitens des Beklagten mit Blick auf ein bauaufsichtliches Einschreiten unbeanstandet gelassen hat.

23
1.2. Einen Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten hinsichtlich des von den Beigeladenen auf dem Podest errichteten Gartenhauses hat das Verwaltungsgericht mangels Verstoßes gegen nachbarschützendes Abstandsflächenrecht zutreffend abgelehnt (UA Rn. 35, Rn. 37 ff.). Es ist davon ausgegangen, dass das Gartenhaus die Voraussetzungen für eine abstandsflächenrechtliche Privilegierung nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO (bzw. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO in der bis 31. Januar 2021 geltenden Fassung) erfüllt und dass die Höhe des Gartenhauses ausnahmsweise ausgehend von dem Niveau an der Grundstücksgrenze des klägerischen Grundstück bestimmt werden durfte.

24
Die dagegen erhobenen Einwände in der Zulassungsbegründung greifen nicht durch. Der Kläger beruft sich im Wesentlichen darauf, dass der ursprüngliche Geländeverlauf nachvollziehbar sei und daher als Ausgangspunkt für die gerichtliche Prüfung hätte herangezogen werden müssen.

25
1.2.1 Mit der rechtskräftigen Ausgangsentscheidung vom 20. Oktober 2021 ist jedoch bindend entschieden, dass das Podest selbst, auf dem das Gartenhaus zwischenzeitlich errichtet wurde, baurechtlich zulässig ist, weil es gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO bzw. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 BayBO a.F. nicht gegen Abstandsflächenvorschriften verstößt und damit schon tatbestandlich keine Grundlage für ein bauaufsichtliches Einschreiten besteht (vgl. oben 1.1). Daher hat das Verwaltungsgericht im Ausgangsverfahren – anders als bei der Grenzgarage – insoweit auch nicht auf Neuverbescheidung erkannt (vgl. UA 20.10.2021, S. 9 f.). Das errichtete Gartenhaus selbst erfüllt ebenfalls die Anforderungen für die abstandsflächenrechtliche Privilegierung. Das Verwaltungsgericht und der Senat sind im streitgegenständlichen Verfahren an die tragenden und daher in Rechtskraft erwachsenen Feststellungen des Verwaltungsgerichts im Ausgangsverfahren gebunden, dass sich auf dem Baugrundstück der Beigeladenen eine natürliche Geländeoberfläche, von der grundsätzlich auszugehen wäre, nicht mehr ermitteln lässt und deshalb nicht auf diese abzustellen ist, sowie dass die Messungen ausgehend von dem Niveau an der Grundstücksgrenze des klägerischen Grundstück vorgenommen werden konnten (vgl. UA 20.10.2021, S. 13). Die gegenteiligen Ausführungen des Klägers im Zulassungsvorbringen, gerade auch unter Bezugnahme auf Anlage K 7 des Eingabeplans, aus der sich hinsichtlich des ursprünglichen Geländeverlaufs im maßgeblichen Bereich ein Höhenwert von -2,85 m ergebe, gehen daher von vorne herein ins Leere.

26
1.2.2 Ungeachtet der dargelegten Rechtskrafterstreckung bestehen gegen die Überlegungen des Verwaltungsgerichts, es sei angesichts beidseitiger nicht unerheblicher Geländeraufüllungen – auch auf dem klägerischen Grundstück – und in Ermangelung hinreichender Anhaltspunkte sachgerecht, zur Ermittlung der Höhe des Gartenhauses mitsamt des Podests, auf dem es steht, die Höhe des Geländes auf dem (klägerischen) Nachbargrundstück unmittelbar an der Grenze zum Baugrundstück als maßgeblich anzusehen, auch in der Sache keine durchgreifenden Bedenken. Das Verwaltungsgericht hat hierzu ausgeführt, unter Billigkeitsgesichtspunkten überzeuge es nicht, in derartigen Konstellationen einen der Nachbarn an der ursprünglichen, nicht mehr vorhandenen tieferen Geländeoberfläche festhalten zu wollen, obwohl der andere Nachbar die Geländeverhältnisse auf seinem Grundstück im an die Grenzbebauung anschließenden Bereich ebenfalls verändert habe. Dies werde auch vom Schutzzweck des Abstandsflächenrechts nicht gefordert. Nur das, was aus der Sicht des Nachbarn über die Erdgleiche hinausrage, sei geeignet, die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Nachbarbelange zu beeinträchtigen.

27
Diese Überlegungen werden mit dem Zulassungsantrag nicht durchgreifend in Frage gestellt. Der Kläger legt schon nicht dar, dass die Annahme des Gerichts unzutreffend sei, dass das Gelände auf seinem Grundstück in nicht unerheblichem Maße aufgefüllt worden sei. Er behauptet dies auch nicht, sondern spricht lediglich davon, er habe keine Geländeauffüllungen „in der Art und Weise“ oder „in dem Ausmaß“

bzw. „keine dem Nachbargrundstück vergleichbare, das natürliche Gelände ersetzende und im Grenzbereich eine neue Ebene schaffende Aufschüttung“ vorgenommen und sein Grundstück weise weiterhin einen hangabwärts gerichteten sowie dem bestehenden Hangverlauf folgenden Geländecharakter auf. Das Gericht verkenne die unterschiedlichen Aufschüttungsgrade. Das Verwaltungsgericht hat aber nicht auf den konkreten Umfang der Geländeveränderungen im Vergleich zum Grundstück der Beigeladenen abgestellt, sondern lediglich darauf, dass auch auf dem klägerischen Grundstück die Geländeverhältnisse im an die Grenzbebauung anschließenden Bereich durch nicht unerhebliche Aufschüttungen verändert worden seien. Es hat ausgeführt, dass insgesamt eine Angleichung des Geländeniveaus vorliege. Ausgehend hiervon hat es ausnahmsweise auf die Höhe des Geländes auf dem Grundstück des Nachbarn unmittelbar an der Grenze zum Baugrundstück abgestellt, ohne aber unterschiedliche Aufschüttungsgrade zu thematisieren.

28
Dass abweichend von dem Grundsatz, dass auf das natürliche Geländeniveau auf dem Baugrundstück abgestellt werden muss, bei Berücksichtigung der Zielsetzung des Abstandsflächenrechts ausnahmsweise auch ein Anknüpfen an das tatsächliche Gelände nach der Umgestaltung in Betracht kommt, etwa wenn durch die Genehmigung der Bauvorlagen unter Darstellung der Geländeveränderung eine konkludente Festsetzung der Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhenberechnung zu unterstellen ist oder alternativ ein Abstellen auf das bisherige natürliche Gelände in manipulativer, willkürlicher Weise die gesetzlichen Regelungen unterlaufen würde, entspricht der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs (vgl. BayVGH, B.v. 4.5.2023 – 15 CS 23.603 u.a. – juris Rn. 9; B.v. 23.2.2021 – 15 CS 21.403 – juris Rn. 100; B.v. 7.11.2017 – 1 ZB 15.1839 – juris Rn. 5). Auch kann es – etwa bei nicht mehr feststellbarem ursprünglichem Geländeniveau – angebracht sein, die Höhe des Geländes auf dem Grundstück des Nachbarn unmittelbar an der Grenze als maßgeblich anzusehen. Denn nur das, was aus der Sicht des Nachbarn über die Erdgleiche hinausragt, ist geeignet, seine durch das Abstandsflächenrecht geschützten Nachbarbelange zu beeinträchtigen (vgl. BayVGH, B.v. 6.11.2012 – 9 ZB 09.1024 – juris Rn. 1 unter Nr. 2.4). Dass vor diesem Hintergrund das Verwaltungsgericht hier bei einer beidseitigen Geländeveränderung und -angleichung unter Billigkeitsgesichtspunkten ebenfalls auf eine Messung vom klägerischen Grundstück aus unmittelbar an der Grenze abgestellt hat, stellt der Kläger nicht mit durchgreifenden Argumenten in Frage. Weder zum Zeitpunkt der Baugenehmigung für das streitgegenständliche Vorhaben (1. März 2017), noch zum Zeitpunkt der Genehmigung des klägerischen Bauvorhabens (2. September 2013) gehörte die Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften zum Prüfprogramm des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach Art. 59 BayBO (vgl. BayVGH, B.v. 15.12.2016 – 9 ZB 15.376 – juris Rn. 9). Die Beigeladenen haben, wie der Kläger selbst, die Veränderung des Geländes auch nicht etwa in missbräuchlicher Weise vorgenommen, um den Fußpunkt der Messung der maßgeblichen Wandhöhe zu verändern (vgl. hierzu BayVGH, B.v. 7.11.2017 – 1 ZB 15.1839 – juris Rn. 5), sondern aus sachlichen Gründen, um eine Zufahrt zu den an der Straßenseite des Baugrundstücks vorgesehenen Garagen zu ermöglichen.

29
Gemessen vom klägerischen Grundstück aus erfüllt das Gartenhaus auch gemeinsam mit dem Podest, dessen baurechtliche Zulässigkeit rechtskräftig feststeht, die Voraussetzungen der abstandsflächenrechtlichen Privilegierung nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO bzw. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 3 BayBO a.F. Dass die vom Verwaltungsgericht zu Grunde gelegten Messwerte und Berechnungen unzutreffend seien, ist mit dem Zulassungsantrag weder dargelegt noch sonst ersichtlich. Auch in Zusammenschau beider Grenzgebäude (Grenzgarage und Gartenhaus) entfällt die Privilegierung nicht, weil die in Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO bzw. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO a.F. genannten Voraussetzungen zur Gesamtlänge an der Grundstücksgrenze gewahrt sind.

30
1.3. Das Verwaltungsgericht ist auch zutreffend davon ausgegangen, dass ein Ermessensfehler im streitgegenständlichen Bescheid vom 28. Juli 2022 nicht erkennbar ist. Es hat ausgeführt, dass der Beklagte aufgrund des vorangegangenen rechtskräftigen Urteils in Bezug auf das weitere Vorgehen an die Rechtsaufassung des Gerichts gebunden gewesen sei und diese Bindungswirkung beachtet habe. Sachfremde Erwägungen seien nicht einbezogen und abwägungsrelevante Belange nicht fehlerhaft gewichtet worden.

31

Der Kläger trägt hierzu vor, eine Abwägung der öffentlichen Interessen und der nachbarlichen Interessen des Klägers habe nicht stattgefunden, weil ansonsten eine Ermessensreduzierung auf Null die Folge hätte sein müssen. Das Verwaltungsgericht habe die Ermessenserwägungen des Beklagten nicht mit der gebotenen Tiefe geprüft und verkenne, dass die möglichen Kosten eines Abrisses keine Rolle spielen dürften. Demnach seien sachfremde Erwägungen wie die Kosten einbezogen bzw. bestimmte abwägungsrelevante Belange wie die des Nachbarschutzes und der Intensität der nachbarlichen Beeinträchtigung nicht bzw. falsch gewichtet worden. Bei Nichteinhaltung des Abstandsflächengebots bestehe eine Pflicht zum Einschreiten, denn die damit einhergehende Beeinträchtigung nachbarlicher Belange sei grundsätzlich nicht zumutbar.

32
Damit dringt der Kläger nicht durch. Es trifft schon nicht zu, dass der Beklagte in dem angegriffenen Bescheid vom 28. Juli 2022 das Argument der Kosten des Rückbaus isoliert, vorrangig oder sonst sachwidrig herangezogen habe. Er hat vielmehr – wie das Verwaltungsgericht zutreffend erkannt hat – allgemein auf die Unverhältnismäßigkeit des Aufwands der Beseitigung unter Berücksichtigung verschiedener Gesichtspunkte abgestellt, wie die Geringfügigkeit der Überschreitung, der Möglichkeit einer rechnerischen Einhaltung der Abstandsflächen durch eine – für den Kläger nachteiligere – Verlängerung der Überdachung der Garage über das neu errichtete Gartenhaus hinweg und den Umstand der beiderseitigen Auffüllung des Geländes. Entgegen dem Zulassungsvorbringen konnte wegen der insoweit entgegenstehenden Rechtskraft des Ersturteils weder der Beklagte bei der streitgegenständlichen Entscheidung noch das Verwaltungsgericht in dem angegriffenen Urteil zur Annahme einer Ermessensreduzierung auf Null gelangen. Überdies besteht hinsichtlich der Ermessensausübung eine Bindung in Bezug auf die tragenden Erwägungen im Urteil vom 20. Oktober 2021 (siehe oben). Damit setzt sich die Zulassungsbegründung jedoch nicht näher auseinander, die lediglich pauschal auf eine unzureichende Gewichtung eigener Belange abstellt, ohne dies hinreichend zu konkretisieren. Fehler bei der gerichtlichen Überprüfung des behördlichen Ermessens (§ 114 Satz 1 VwGO) sind vor diesem Hintergrund nicht erkennbar.

33
1.4 Soweit der Kläger vorbringt, dass die Grenzbebauungen der Beigeladenen und deren Geländeaufschüttung an den von ihm auf seinem Grundstück verlegten „L-Steinen“ anlägen, dadurch ein zusätzlicher seitlicher Erddruck entstehen könne und im Falle einer möglichen zukünftigen Entfernung, Versetzung oder Erneuerung dieser L-Steine die Grenzbauten auf das klägerische Grundstück „durchbrechen“ und dieses nicht nur unerheblich beeinträchtigen würden, woraus sich eine Ermessensreduzierung auf Null hinsichtlich der begehrten Beseitigung der Grenzanlagen mit Blick auf eine Verletzung seines Eigentumsgrundrechts ergebe, bestehen ebenfalls keine ernstlichen Zweifel an der angegriffenen Entscheidung. In Bezug auf die Grenzgarage und das Podest ist wiederum auf die Rechtskraftwirkung des Ausgangsurteils vom 20. Oktober 2021 (M 29 K 20.3178) zu verweisen und hinsichtlich des Gartenhauses darauf, dass schon tatbestandlich kein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften vorliegt (siehe oben), so dass ein Ermessen bezüglich eines bauaufsichtlichen Einschreitens nicht eröffnet war. Ungeachtet dessen ist mit dem Zulassungsvorbringen auch nicht dargelegt, warum die fraglichen L-Steine, die ausweislich der in den Bauakten befindlichen Aufnahmen (vgl. etwa Behördenakte S. 70) gerade die klägerischen Geländeveränderungen und nicht die baulichen Anlagen auf dem Grundstück der Beigeladenen sichern, künftig verändert oder entfernt werden sollten und warum „das Erdreich des Nachbargrundstücks“ auf eine solche Sicherung angewiesen sein soll. Dies wurde vom Kläger nur behauptet. Eine nähere Darlegung wäre aber bereits im Hinblick auf die in den Behördenakten befindlichen Bilder (vgl. auch Behördenakte S. 203 ff., 276, 350) erforderlich gewesen, die nicht für eine derartige Sicherungswirkung sprechen.

34
2. Die Rechtssache weist auch keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO). Soweit die besonderen Schwierigkeiten im Wesentlichen in den Fragen gesehen werden, die bereits im Rahmen des Zulassungsgrundes der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (siehe oben 1.) behandelt wurden, lassen sich für die Streitsache aus den vorstehenden Erwägungen keine über das normale Maß hinausgehenden Schwierigkeiten entnehmen. Allein die unterschiedliche Bewertung des Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht und den Kläger genügt insbesondere nicht für die Annahme von besonderen Schwierigkeiten. Die sich stellenden Rechtsfragen

können im Übrigen anhand des Gesetzes sowie der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung geklärt werden.

35
3. Schließlich war die Berufung auch nicht wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zuzulassen (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO). Der Kläger formuliert schon keine Frage, der er grundsätzliche Bedeutung zumisst und verfehlt auch im Übrigen die Anforderungen an die Darlegung einer Grundsatzrüge.

36
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2, § 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladenen ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen, weil diese keinen Antrag gestellt und mangels eigenen Vortrags im Verfahren keinen Beitrag zu dessen Förderung geleistet haben (vgl. zur Förderung des Verfahrens als Beurteilungskriterium Schübel-Pfister in Eyermann, VwGO, § 162 Rn. 41 m.w.N.).

37
Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 1 GKG in Verbindung mit Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013. Der Senat legt diesen und nicht den Streitwertkatalog 2025 zu Grunde, da der Zulassungsantrag vor der Publikation des Streitwertkatalogs 2025 anhängig geworden ist. Der Streitwert entspricht dem vom Verwaltungsgericht festgesetzten Streitwert, gegen den die Beteiligten keine Einwände erhoben haben.

38
Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).