

Gericht: VGH
Aktenzeichen: 2 CS 13.873
Sachgebietsschlüssel: 920

Rechtsquellen:

§ 42 Abs. 2 VwGO
§ 146 VwGO
§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB
§ 12 Abs. 2 BauNVO
§ 15 BauNVO
Art. 9 Abs. 1 BayBO
AVV Baulärm

Hauptpunkte:

Anwohner-Tiefgarage
Gebietserhaltungsanspruch
Sondereigentümer
Klagebefugnis
Baulärm

Leitsätze:

Beschluss des 2. Senats vom 8. Juli 2013
(VG München, Entscheidung vom 27. März 2013, Az.: M 8 SN 13.623)

2 CS 13.873
M 8 SN 13.623

*Großes Staats-
wappen*

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

In der Verwaltungsstreitsache

***** ** *****

- Antragstellerin -

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte ***** **** *****

***** ** *****

gegen

Landeshauptstadt München,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Lokalbaukommission
Blumenstr. 19, 80331 München,

- Antragsgegnerin -

wegen

Baugenehmigung Josephsplatz, FINr.4871/7 Gemarkung München Sektion III,
hier: Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 27. März 2013,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 2. Senat,
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Dösing,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Bauer,
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Winkler

ohne mündliche Verhandlung

am 8. Juli 2013

folgenden

Beschluss:

- I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.
- II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- III. Der Streitwert wird auf 3.750,-- Euro festgesetzt.

Gründe:

- 1 Die zulässige Beschwerde hat keinen Erfolg, weil die dargelegten Gründe keine Abänderung oder Aufhebung der angefochtenen Entscheidung nach § 80 Abs. 5 VwGO rechtfertigen (§ 146 Abs. 4 Sätze 3 und 6 VwGO).
- 2 Der Senat sieht nach einer einem Eilverfahren wie diesem angemessenen summarischen Prüfung (vgl. BVerfG, B.v. 24.2.2009 – 1 BvR 165/09 - NVwZ 2009, 581) im Rahmen der von ihm eigenständig zu treffenden Ermessensentscheidung keine Notwendigkeit für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Anfechtungsklage gemäß § 80a Abs. 3, § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO.
- 3 Die Antragstellerin als Nachbarin kann die Baugenehmigung mit dem Ziel ihrer Aufhebung nur dann erfolgreich angreifen, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften verletzt sind, die zumindest auch ihrem Schutz dienen (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Zwar sprechen Gründe dafür, dass das mit der streitgegenständlichen Baugenehmigung in ihrer derzeitigen Fassung zugelassene Bauvorhaben in bauplanungsrechtlicher Hinsicht möglicherweise gegen dem Schutz der Antragstellerin dienende öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt. Mit dem Verwaltungsgericht ist jedoch davon auszugehen, dass die bestehenden Defizite jedenfalls im Verlauf des Hauptsacheverfahrens behoben werden können.
- 4 1. Soweit sich die Antragstellerin als Sondereigentümerin von Wohneigentum auf die Verletzung des allgemeinen Gebietserhaltungsanspruchs beruft und die genehmigte

Anwohner-Tiefgarage als nach der Art der baulichen Nutzung für nicht mit § 12 Abs. 2 BauNVO vereinbar erachtet, wird sie damit in der Hauptsache voraussichtlich keinen Erfolg haben, da es insoweit bereits an der erforderlichen Klagebefugnis nach § 42 Abs. 2 VwGO fehlen würde.

- 5 Grundsätzlich kann der einzelne Wohnungseigentümer (§ 1 Abs. 2 WEG) baurechtliche Nachbarrechte aus eigenem Recht nach § 13 Abs. 1 Halbsatz 2 WEG geltend machen, wenn eine konkrete Beeinträchtigung seines Sondereigentums im Raum steht (vgl. BVerwG, U.v. 20.8.1992 - 4 B 92/92 - juris; BayVGh, B.v. 2.10.2003 - 1 CS 03.1785 - BayVBl 2004, 664; B.v. 11.2.2004 - 2 CS 04.18 - juris; B.v. 10.6.2008 - 2 CS 08.1298 - juris; B.v. 21.1.2009 - 9 CS 08.1330-1336 - juris; B.v. 22.3.2010 - 15 CS 10.352 – juris; U.v. 12.7.2012 - 2 B 12.1211 – BayVBl 2013, 51; offen gelassen in BayVGh, B.v. 12.9.2005 - 1 ZB 05.42 - BayVBl 2006, 374; Schwarzer/König, BayBO, 4. Aufl. 2012, Art. 66 BayBO Rn. 12).
- 6 Es bereits ist fraglich, ob die Verletzung von Bauplanungsrecht eine Beeinträchtigung des Sondereigentums darstellen kann oder ob dies ausschließlich das gesamte Grundstück und damit die Wohnungseigentümergeinschaft als solche betrifft (vgl. dazu BayVGh, B.v. 12.9.2005 - 1 ZB 05.42 - BayVBl 2006, 374, dort aber offen gelassen; B.v. 2.10.2003 - 1 CS 03.1785 - BayVBl 2004, 664, dort aber nicht entscheidungserheblich, da die Verletzung von Bauplanungsrecht offensichtlich nicht vorlag). Das Bundesverwaltungsgericht (U.v. 20.8.1992 - 4 B 92/92 - juris) bejaht eine Klagebefugnis des Sondereigentümers, sofern der Behörde bei ihrer Entscheidung über die Baugenehmigung auch der Schutz der nachbarlichen Interessen des Sondereigentums aufgetragen ist. Dies ist möglicherweise dann der Fall, wenn das Sondereigentum beispielsweise im Bereich der Abstandsflächen liegt oder aber das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot unmittelbar das Sondereigentum betrifft. Da letzteres ebenfalls geltend gemacht wird, ist jedenfalls insoweit die Klagebefugnis gegeben.
- 7 Hinsichtlich der geltend gemachten Verletzung des sogenannten allgemeinen Gebietserhaltungsanspruchs ist jedoch das Sondereigentum der Antragstellerin allenfalls im gleichen Maß wie das aller anderen Sondereigentümer und das Anwesen insgesamt betroffen und somit das Gemeinschaftseigentum. Der Gebietsbewahrungs- bzw. Gebietserhaltungsanspruch wurde in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts als neues Rechtsinstitut des öffentlich-rechtlichen Nachbar-

schutzes begründet (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 - 4 C 28/91 - BVerwGE 94, 151) und zunächst aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB hergeleitet, später dann direkt aus Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (vgl. BVerwG, U.v. 23.8.1996 - 4 C 13/94 - BVerwGE 101, 364; BayVGh, B.v. 26.5.2008 - 1 CS 08.881/882 - BauR 2008, 1556; Stühler, BauR 2011, 1576/1577). Der Gebietserhaltungsanspruch gewährt dem Eigentümer eines Grundstücks hinsichtlich der durch einen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart einen Abwehranspruch gegen die Genehmigung eines Bauvorhabens im Plangebiet, das von der zulässigen Nutzungsart abweicht und zwar unabhängig davon, ob die zugelassene gebietswidrige Nutzung des Nachbarn selbst unzumutbar beeinträchtigt oder nicht (vgl. Stühler, BauR 2011, 1576/1577; Decker, JA 2007, 55/56). Denn die Festsetzung von Baugebieten durch einen Bebauungsplan hat grundsätzlich nachbarschützende Wirkung zugunsten der Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 - 4 C 28/91 - BVerwGE 94, 151; U.v. 23.8.1996 - 4 C 13/94 - BVerwGE 101, 364; B.v. 18.12.2007 - 4 B 55/07 - BayVBI 2008, 583). Dieser bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses. Soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbar durchsetzen (vgl. BVerwG U.v. 11.5.1989 - 4 C 1.88 - BVerwGE 82, 61; B.v. 18.12.2007 - 4 B 55/07 - BayVBI 2008, 583). Der Hauptanwendungsfall im Bauplanungsrecht für diesen Grundsatz sind die Festsetzungen eines Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung. Durch sie werden die Planbetroffenen im Hinblick auf die Nutzung ihrer Grundstücke zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbunden. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks wird dadurch ausgeglichen, dass auch die anderen Grundstückseigentümer diesen Beschränkungen unterworfen sind (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 - 4 C 28/91 - BVerwGE 94, 151; B.v. 18.12.2007 - 4 B 55/07 - BayVBI 2008, 583). Im Rahmen dieses nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses soll daher jeder Planbetroffene im Baugebiet das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebiets unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung verhindern können. Aus der Gleichstellung geplanter und faktischer Baugebiete entsprechend der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch § 34 Abs. 2 BauGB ergibt sich, dass ein identischer Nachbarschutz schon vom Bundesgesetzgeber festgelegt worden ist (vgl. BVerwG, B.v. 22.12.2011 - 4 B 32.11 - ZfBR 2012, 378).

- 8 Diese rechtliche Schicksalsgemeinschaft aufgrund des bestehenden wechselseitigen Austauschverhältnisses besteht im Hinblick auf das konkret betroffene Grundstück, wie auch sonst das Bauplanungsrecht allein grundstücksbezogen ist. Bei einer Wohnungseigentümergeinschaft steht das Grundstück im Gesamthand Eigentum der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft. Entsprechend besteht primär eine Betroffenheit der Wohnungseigentümergeinschaft als solcher und keine Betroffenheit eines einzelnen Sondereigentümers. Die Beschränkungen der Nutzungsmöglichkeit des gemeinschaftlichen Grundstücks treffen den Sondereigentümer nur indirekt als Mitglied der Gesamthandgemeinschaft. Am wechselseitigen Austauschverhältnis nimmt grundsätzlich nur das Grundeigentum zur gesamten Hand teil. Auch bestimmt nicht der Sondereigentümer die Art der baulichen Nutzung des Grundstücks, sondern die zulässige Art der baulichen Nutzung bestimmt sich grundstücksbezogen aus dem Bauplanungsrecht. Damit entsteht entgegen der Auffassung der Antragstellerin auch keine Lücke im Eigentumsschutz, da zwischen dem Eigentumsschutz, welcher durch das Grundstück als solchem vermittelt wird, und dem Eigentumsschutz des Sondereigentums zu unterscheiden ist. Entsprechend nimmt das Bundesverwaltungsgericht (U.v. 20.8.1992 - 4 B 92/92 - juris) eine Klagebefugnis des Sondereigentümers nur dann an, wenn der Behörde bei ihrer Entscheidung über die Baugenehmigung auch der Schutz der nachbarlichen Interessen des Sondereigentums aufgetragen ist. Dies ist jedoch bei dem allgemeinen Gebietserhaltungsanspruch gerade nicht der Fall, da dieser auf das Grundstück bezogen ist.
- 9 Eine konkrete Beeinträchtigung des Sondereigentums der Antragstellerin, welche über das hinausginge, was die Eigentümergeinschaft als solche für das Gemeinschaftseigentum geltend machen kann, ist hingegen nicht erkennbar (vgl. BayVGh, B.v. 26.3.2003 – 8 ZB 02.2918 – BayVBI 2004, 50 = NVwZ 2004, 629; U.v. 12.7.2012 - 2 B 12.1211 – BayVBI 2013, 51). Insbesondere ist nicht zu sehen, dass insoweit der Antragsgegnerin als Genehmigungsbehörde der Schutz der nachbarlichen Interessen hinsichtlich des Sondereigentums speziell aufgetragen gewesen wäre.
- 10 Die Antragstellerin steht insoweit auch nicht völlig rechtlos, da sie sich als Sondereigentümerin immer auf das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme berufen kann, welches gerade geeignet ist, individuellen Betroffenheiten des Sondereigentums Rechnung zu tragen.

Auf die weitere Frage, ob die „Anwohner-Tiefgarage“ den materiellen Vorgaben des § 12 Abs. 2 BauNVO entspricht, kommt es daher nicht weiter an.

- 12 2. Der Senat geht jedoch mit dem Verwaltungsgericht davon aus, dass die Baugenehmigung in ihrer derzeitigen Fassung möglicherweise gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme verstößt. Es kann dahinstehen, ob sich das Rücksichtnahmegebot vorliegend aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO oder aus dem Begriff des Einfügens in § 34 Abs. 1 BauGB ergibt, da die materiellen Anforderungen in beiden Fällen identisch sind. Die Baugenehmigung enthält keine Auflagen hinsichtlich des Immissionsschutzes beim Betrieb der Tiefgaragenanlage. Insoweit wird gemäß § 130b Satz 2 VwGO auf die Ausführungen im Beschluss des Verwaltungsgerichts verwiesen (vgl. Ziffer 5 des Beschlusses vom 27. März 2013, S. 29 bis 35).
- 13 Zwischenzeitlich hat die Antragsgegnerin eine schalltechnische Untersuchung durch den TÜV Süd vom 21. Mai 2013 vorgelegt. Diese Untersuchung legt – zugunsten der Antragstellerin – die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 d) der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete zugrunde. Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung können diese Immissionsrichtwerte an allen sechs überprüften Immissionsorten, darunter auch das Wohngebäude der Antragstellerin, eingehalten werden. Am Wohngebäude der Antragstellerin wurde ein Beurteilungspegel von tagsüber 40,7 dB(A) werktags und 42,3 dB(A) sonntags sowie nachts 37,7 dB(A) berechnet, wobei diese Werte lediglich im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss erreicht werden und nach oben hin abnehmen. Die Wohnung der Antragstellerin befindet sich im vierten Obergeschoss, so dass hier die Beurteilungspegel niedriger liegen. Auch hinsichtlich des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs ist eine Erhöhung des Beurteilungspegels durch den öffentlichen Verkehr, der bereits im Ist-Zustand die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete teilweise – nicht aber am Anwesen der Antragstellerin - überschreitet, von weniger als 1 dB(A) zu erwarten. Um eine Einhaltung der berechneten Werte zu gewährleisten, schlägt die schalltechnische Untersuchung mehrere Auflagen für die Baugenehmigung vor. Da diese noch nicht durch einen Ergänzungsbescheid umgesetzt worden sind, ist derzeit noch von einem möglichen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme auszugehen. Daher sind insoweit die Erfolgsaussichten in der Hauptsache als offen anzusehen.

- 14 3. Dagegen verletzt die Baugenehmigung in ihrer derzeitigen Fassung die Antragstellerin nicht in ihren Rechten aus Art. 9 Abs. 1 BayBO. Danach sind Baustellen so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert, beseitigt oder instand gehalten werden können und dass keine Gefahren, vermeidbaren Nachteile oder vermeidbaren Belästigungen entstehen. Da das Bauvorhaben als Sonderbau genehmigt wurde, zählt Art. 9 Abs. 1 BayBO auch grundsätzlich zum Prüfungsumfang (Art. 60 Satz 1 Nr. 2 BayBO). Diese Vorschrift ist zudem als drittschützende Norm anzusehen (vgl. BayVGH, B.v. 23.8.2011 – 2 CS 11.1218 – juris; Molodovsky in Koch/Molodovsky/Farmers, BayBO, Stand Mai 2013 Art. 9 Rn. 8ff.). Allerdings ist Genehmigungsgegenstand grundsätzlich das jeweils zur Genehmigung gestellte Bauvorhaben, nicht aber der Errichtungsvorgang und damit die Bauausführung als solche (vgl. BayVGH, B.v. 23.8.2011 – 2 CS 11.1218 – juris; Jäde in Jäde/Dirnberger/Bauer/Weiß, BayBO, Stand September 2012, Art. 9 Rn. 9). Zwar spricht Art. 55 Abs. 1 BayBO von der Genehmigungspflicht der „Errichtung“ eines Bauvorhabens. Damit ist jedoch hier die Herstellung des Bauwerks als solches gemeint. Vor Beginn der Herstellung muss die nötige Baugenehmigung vorliegen.
- 15 Der Senat geht ebenfalls davon aus, dass der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich der Baustelle und insbesondere des Baulärms die Konzeption einer in der Regel baubegleitenden bauaufsichtlichen Überwachung nach Art. 9 Abs. 1, Art. 54 Abs. 2 BayBO zugrunde liegt. Auch nach §§ 22, 24 BImSchG können – jeweils in Verbindung mit der AVV Baulärm – Auflagen festgesetzt werden. Eine präventive Festsetzung von Auflagen zur Vermeidung eines die Grenzwerte der AVV Baulärm überschreitenden Baulärms ist aber nur dann erforderlich und auch möglich, wenn konkrete Details zu den Arbeitsabläufen und den zum Einsatz kommenden Maschinen schon im Genehmigungsverfahren bekannt sind und gleichzeitig damit zu rechnen ist, dass bei dieser Art der Bauausführung eine Überschreitung der Lärmwerte zu erwarten ist. Da jedoch regelmäßig zu den Arbeitsabläufen und den zum Einsatz kommenden Maschinen zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens noch keine Details bekannt sind, ist die Bauaufsichtsbehörde hinsichtlich des durch den Errichtungsvorgang entstehenden Lärms regelmäßig auf ein nachträgliches Einschreiten und eine bauaufsichtliche Überwachung im obigen Sinn beschränkt. Bei einer in diesem Sinn unzumutbaren Lärmbeeinträchtigung durch die Bauausführung muss der betroffene Nachbar daher grundsätzlich auf ein Verpflichtungsbegehren auf bauaufsichtliches Einschreiten und im Eilrechtsschutz auf eine einstweilige Anordnung nach

§ 123 VwGO verwiesen werden (vgl. OVG RhPf, B.v. 8.12.2009 – 8 B 11243/09 – BauR 2010, 747).

- 16 Dafür, dass es bei der Bauausführung tatsächlich zu unzumutbaren Lärmimmissionen kommen wird, welche die Werte der AVV Baulärm überschreiten werden, gibt es jedoch keinerlei Anhaltspunkte. Der bloße Umstand, dass ursprünglich eine „geschlossene Bauweise“ für die Errichtung der Tiefgarage geplant war und nunmehr diese in „offener Bauweise“ errichtet werden soll, mag zwar zu einer höheren Lärmbelastung führen. Daraus ergibt sich jedoch nicht automatisch, dass die Werte der AVV Baulärm überschritten werden. Insoweit fehlt es an einem substantiierten Vortrag. Zwar hat das Referat für Gesundheit und Umwelt in seiner Stellungnahme vom 17. Oktober 2011 Auflagen für den Baustellenbetrieb vorgeschlagen. Diese beschränken sich jedoch insoweit auf einen Hinweis auf die AVV Baulärm sowie die Geräte- und Maschinenlärmverordnung (32. BImSchV) und stellen damit technisch und rechtlich gesehen keine Auflagen mit eigenem Regelungsgehalt dar, sondern einen bloßen Hinweis auf allgemein zu beachtende Regelwerke. Sowohl auf die AVV Baulärm als auch die 32. BImSchV weist im Übrigen auch das der Baugenehmigung beigefügte Merkblatt „Wichtige Informationen zu Ihrer Baugenehmigung Sonderbau und Vereinfachtes Verfahren“ (Stand April 2011) hin (vgl. Ziffer 15, S. 22-23).
- 17 Da es an jeglichen Hinweisen für eine Überschreitung der Werte der AVV Baulärm und damit einer unzumutbaren Lärmbeeinträchtigung fehlt, scheidet auch eine Verletzung des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme insoweit aus.
- 18 4. Da im Hinblick auf die mögliche Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme hinsichtlich des Betriebs der Tiefgaragenanlage die Erfolgsaussichten in der Hauptsache noch offen sind, hat der Senat eine eigenständige Ermessensentscheidung nach § 80a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO zu treffen. Hierbei sind die Interessen der Antragstellerin an der Aufhebung der sofortigen Vollziehbarkeit mit den öffentlichen Interessen an deren Aufrechterhaltung sowie den Interessen des Bauherrn an der Aufrechterhaltung abzuwägen. Insoweit kann zunächst auf die nicht zu beanstandende Ermessensentscheidung des Verwaltungsgerichts (vgl. Ziffer 6, S. 35-37) verwiesen werden (§ 130b Satz 2 VwGO). Eine eventuelle Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme kommt erst beim Betrieb der Tiefgaragenanlage zum Tragen. Der noch offene Immissionskonflikt kann auch nach Auffassung des Senats im Rahmen des Hauptsacheverfahrens durch einen Ergänzungsbescheid gelöst werden.

Dafür spricht auch die nunmehr vorliegende schalltechnische Untersuchung, die von einer Einhaltung der Lärmrichtwerte der TA Lärm ausgeht und lediglich ergänzend Auflagen zur Sicherstellung der Einhaltung der Lärmrichtwerte vorschlägt. Im Hinblick darauf kommt der Senat zu dem Ergebnis, dass im vorliegenden Fall das Vollzugsinteresse der Antragsgegnerin und zugleich Bauherrin gegenüber dem Aussetzungsinteresse der Antragstellerin als Nachbarin überwiegt.

19 5. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

20 Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG.

Dösing

Dr. Bauer

Winkler