

3 K 411/21.MZ



Verkündet am: 16. Februar 2022

gez. Martin

Justizbeschäftigte als Urkunds-  
beamtin der Geschäftsstelle

# VERWALTUNGSGERICHT MAINZ

## URTEIL

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Verwaltungsrechtsstreit

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

g e g e n

- Beklagter -

beigeladen:

w e g e n Baurechts

hat die 3. Kammer des Verwaltungsgerichts Mainz aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 16. Februar 2022, an der teilgenommen haben

Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht Lang  
Richter am Verwaltungsgericht Ermlich  
Richterin Schmitt  
ehrenamtliche Richterin Dipl. Kauffrau Steichele-Guntrum  
ehrenamtliche Richterin Bankfachwirtin Sticht

für Recht erkannt:

Die Baugenehmigung vom 25. Januar 2021 und der Bescheid vom 26. Januar 2021 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 13. April 2021 werden aufgehoben.

Der Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen, mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen, welche dieser selbst zu tragen hat.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand**

Die klagende Gemeinde wendet sich gegen eine dem Beigeladenen unter Ersetzung ihres Einvernehmens erteilte Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelgarage.

Der Beigeladene ist Eigentümer des im unbeplanten Innenbereich der Gemarkung X-Stadt gelegenen Grundstücks XXX (Flur XX, Flurstück-Nr. XX/XX). Das Grundstück ist zur Straße X-X hin mit einem Wohnhaus bebaut.

Im Einvernehmen mit der Klägerin erteilte der Beklagte dem Beigeladenen am 1. Juni 2017 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhausanbaus mit Garage sowie einer an der rückwärtigen Grundstücksgrenze gelegenen Doppelgarage mit einer Grundfläche von 8 m × 10 m, einer Firsthöhe von 4 m und eine Traufhöhe von 3,20 m.

Mit Bescheid vom 12. August 2020 verfügte der Beklagte die Einstellung der Bauarbeiten auf dem Grundstück des Beigeladenen mit der Begründung, der rückwärtige Grundstücksteil sei abweichend von der Baugenehmigung mit einer Stützmauer eingefasst und aufgefüllt worden, sodass die grenzständige Errichtung der

Doppelgarage nicht mehr möglich sei. Es seien Bauunterlagen für die formell illegale bauliche Anlage einzureichen.

Der Beigeladene reichte daraufhin am 30. September 2020 bei der XXX X-Stadt einen Bauantrag für den Neubau einer Doppelgarage und die Errichtung einer Stütz- und Einfriedungsmauer ein. Ausweislich der Baupläne soll die Doppelgarage eine Grundfläche von 80 m<sup>2</sup>, eine Traufhöhe von 3,20 m und eine Firsthöhe von 4 m aufweisen und in einem Abstand von 3 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Klägerin versagte ihr Einvernehmen zu diesem Vorhaben im Wesentlichen mit der Begründung, die Doppelgarage füge sich nicht in die nähere Umgebung ein. Da sie auf einem bis zu einer Höhe von 1,60 m aufgeschütteten Grundstücksteil errichtet werden solle, wirke ihre Höhe überdimensional und widerspreche dem Siedlungscharakter.

Nach Anhörung der Klägerin erteilte der Beklagte dem Beigeladenen am 25. Januar 2021 eine „Nachgenehmigung“ zum Bauschein vom 1. Juni 2017 (1. Nachtrag, Änderung der Gebäudestellung (Garage)). Mit Bescheid vom 26. Januar 2021 ersetzte er das Einvernehmen der Klägerin. Zur Begründung führte er aus, die Ersetzung des Einvernehmens erfolge nur vorsorglich, da dieses bereits gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB – als erteilt gelte. Das Schreiben vom 30. November 2021, mit dem die Klägerin die Versagung ihres Einvernehmens mitgeteilt habe, sei erst am 4. Dezember 2020 postalisch und damit nach Fristablauf bei ihr eingegangen. Jedenfalls habe die Klägerin ihr Einvernehmen zu Unrecht versagt. Die Doppelgarage sei bauplanungsrechtlich zulässig. Es handele sich lediglich um eine Nachgenehmigung zu der grundsätzlichen Genehmigung vom 1. Juni 2017, mit der die grenzständige Errichtung der Doppelgarage im Einvernehmen mit der Klägerin genehmigt worden sei. Der Standort der Garage werde nunmehr in Richtung Wohnhaus verschoben. Das Grundstück sei um etwa 1,60 m aufgefüllt worden. Die sich zusammen mit der Auffüllung ergebende Traufhöhe von 4,80 m und Firsthöhe von 5,60 m füge sich nach § 34 BauGB ein.

Mit ihrem am 15. Februar 2021 erhobenen Widerspruch trug die Klägerin vor, ihr Einvernehmen gelte nicht als erteilt. Sie habe das die Versagung ihres Einvernehmens mitteilende Schreiben vom 30. November 2020 bereits vorab mit Email vom 30. November 2020 übermittelt. Sie habe ihr Einvernehmen auch zu

Recht versagt. Nach der Aufschüttung käme die Doppelgarage hinsichtlich ihrer Höhe einem Einfamilienhaus gleich und stelle sich als Bebauung in zweiter Reihe auf Höhe der von den Nachbarn als Gartenbereich genutzten Grundstücksbereiche dar. Die optische Wirkung des ursprünglichen Vorhabens ohne Aufschüttung sei weniger massiv gewesen.

Der Widerspruch wurde mit Widerspruchsbescheid vom 13. April 2021, der Klägerin am 19. April 2021 zugestellt, zurückgewiesen. Zur Begründung wurde ausgeführt, das Einvernehmen gelte zwar nicht als erteilt, da die Klägerin dem Beklagten die Versagung mit dem der Email vom 30. November 2020 anliegenden Schreiben formgerecht vor Fristablauf übermittelt habe. Der Beklagte habe das Einvernehmen jedoch zu Recht ersetzt. Die Errichtung der Doppelgarage verstoße nicht gegen § 34 BauGB, insbesondere füge sie sich nach ihrem Maß und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein. Anlass des Widerspruchs seien die im Vergleich zur Baugenehmigung vom 1. Juni 2017 geänderten Pläne, eine Aufschüttung vorzunehmen und infolge dessen das Garagengebäude optisch um ca. 1,60 m zu erhöhen. Diese Tatsache sei jedoch planungsrechtlich ohne Belang, da die Aufschüttung nicht genehmigungspflichtig und bauplanungsrechtlich zulässig sei. Die Doppelgarage werde zudem nicht höher sein als die umliegenden Wohngebäude. Eine negative Vorbildwirkung, insbesondere für ein Wohngebäude, sei wegen der besonderen örtlichen Lage und weil es sich um ein Nebengebäude handle, nicht zu befürchten.

Die Klägerin hat am 18. Mai 2021 Klage erhoben. Zur Begründung vertieft sie ihren bisherigen Vortrag und macht ergänzend geltend, die Doppelgarage füge sich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die nähere Umgebung ein. Entlang der Rückseite der Baukörper X-X X bis XX verlaufe eine faktische Baugrenze, die durch die Doppelgarage überschritten werde. Eine Ausnahme nach § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung – BauNVO – komme nicht in Betracht. Insbesondere sei das Vorhaben aufgrund seiner Höhe nicht ohne Abstandsflächen zulässig. Die Doppelgarage füge sich ferner trotz einer Rahmenüberschreitung nicht ausnahmsweise in die nähere Umgebung ein. Zum einen sei unzumutbarer Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten. Zum anderen habe ihre negative Vorbildwirkung im Hinblick auf eine Hinterlandbebauung auf den Nachbargrundstücken. Das zu der Baugenehmigung vom 1. Juni 2017 erteilte Einvernehmen entfalte keine

Bindungswirkung. Da Standort und Höhe geändert worden seien, handle es sich bei dem jetzigen Vorhaben um ein aliud.

Sie beantragt,

die Nachgenehmigung vom 25. Januar 2021 sowie den Bescheid des Beklagten vom 26. Januar 2021 über die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens sowie den Widerspruchsbescheid vom 13. April 2021 aufzuheben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung macht er ergänzend zu seinem bisherigen Vorbringen geltend, die Versagung des Einvernehmens per Email sei nicht ausreichend. Die Klägerin habe sich zudem mit der Erteilung ihres Einvernehmens zu dem am 1. Juni 2017 genehmigten tieferen Standort rechtlich gebunden. Die Doppelgarage überschreite auch keine faktische Baugrenze. Das Vorhabengrundstück sei im Vergleich zu den benachbarten Grundstücken deutlich nach vorne versetzt. Zudem befänden sich auf dem Grundstück X-X XX hinter dem Wohnhaus eine Garage und auf dem Grundstück X-X X mehrere bauliche Anlagen im Garten. Der Standort der Doppelgarage liege nicht deutlich weiter im rückwärtigen Grundstücksbereich als diese Gebäude. Selbst wenn man vom Vorliegen einer Baugrenze ausginge, sei das Vorhaben jedenfalls nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Auf eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme könne die Klägerin sich nicht berufen und unzumutbarer Fahrzeugverkehr sei nicht zu erwarten.

Der Beigeladene stellt keinen Antrag. Er trägt vor, im hinteren Bereich der Nachbargrundstücke befänden sich kleinere und größere Nebengebäude. Er verstehe insoweit nicht, warum seine Garage anders behandelt werden solle.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte sowie die vorgelegten Verwaltungsakten verwiesen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.

## Entscheidungsgründe

Die zulässige Anfechtungsklage ist begründet. Die dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 25. Januar 2021 zur Errichtung einer Doppelgarage und der Bescheid über die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens vom 26. Januar 2021 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 13. April 2021 sind rechtswidrig und verletzen die Klägerin in ihrem Selbstverwaltungsrecht aus Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz – GG – (§ 113 Abs. 1 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO – ). Denn das Einvernehmen zu dem Bauvorhaben des Beigeladenen gilt nicht gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB als erteilt (I.) und der Beklagte war nicht berechtigt, die Baugenehmigung vom 25. Januar 2021 unter Ersetzung des Einvernehmens zu erteilen (II.).

I. Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB gilt das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Dem Ersuchen gegenüber der Gemeinde steht die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleich, wenn sie – wie in Rheinland-Pfalz nach § 63 Abs. 1 Landesbauordnung – LBauO – der Fall – nach Landesrecht vorgeschrieben ist. Die Versagung muss binnen dieser Frist der Genehmigungsbehörde zugehen (vgl. BVerwG, Urteil vom 27. August 2020 – 4 C 1/19 –, juris Rn. 19 m.w.N.).

Dies zugrunde gelegt gilt das Einvernehmen der Klägerin nicht als erteilt. Der Beigeladene hat seinen Bauantrag am 30. September 2020 bei der Verbandsgemeindeverwaltung X-Stadt eingereicht, sodass die zweimonatige Frist zur Versagung des Einvernehmens bis zum 30. November 2020 lief (§ 31 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes – VwVfG – i.V.m. § 187 Abs. 1, § 188 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB –). Die Versagung des Einvernehmens ging dem Beklagten am 30. November 2020 und damit vor Fristablauf zu. Die Kammer geht mit den Beteiligten davon aus, dass der Beklagte am 30. November 2020 das am 4. Dezember postalisch bei ihm eingegangene Schreiben vorab als Anhang zu einer Email der Klägerin erhalten hat. Zwar befindet sich der Anhang der Email nicht in der Verwaltungsakte. Dass der Schreiben beigefügt war, ergibt sich jedoch daraus, dass der Beklagte mit Email vom selben Tag um Begründung gebeten hat, warum der Antrag negativ beschieden worden ist, und wird vom Beklagten überdies auch nicht in Abrede gestellt. Eine bestimmte Form für die Versagung des

Einvernehmens ist indes nicht vorgeschrieben (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 143. EL August 2021, § 36 Rn. 34; Hofmeister, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, 53. Edition, Stand: 1. August 2021, § 36 Rn. 12), sodass entgegen der Ansicht des Beklagten auch die Übermittlung eines Schreibens als Anhang zu einer Email zur Fristwahrung ausreicht.

II. Der Beklagte war nicht berechtigt, dem Beigeladenen die Baugenehmigung vom 25. Januar 2021 zur Errichtung einer Doppelgarage unter Ersetzung des klägerischen Einvernehmens zu erteilen.

Rechtsgrundlage für die Erteilung einer Baugenehmigung ist § 70 Abs. 1 Satz 1 LBauO. Danach ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine baurechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Liegt das Vorhaben – wie hier – nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder bedarf die Zulassung einer Ausnahme oder Befreiung im Sinne von § 31 BauGB, darf die Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn die Gemeinde zuvor gemäß § 36 Abs. 1 BauGB ihr Einvernehmen erteilt hat. Nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB darf das Einvernehmen der Gemeinde nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden. Hat die Gemeinde ihr Einvernehmen rechtswidrig versagt, ist es im bauaufsichtlichen Verfahren gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB i.V.m. § 71 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 LBauO durch Erteilung der Baugenehmigung zu ersetzen. Gegenstand der gemeindlichen Entscheidung nach § 36 BauGB ist das Vorhaben, wie es sich aus dem Antrag im Zusammenhang mit den eingereichten Antragsunterlagen ergibt. Die Entscheidungsbefugnis der Gemeinde ist hierbei rechtlich selbständig. Sie hat eine auf die Anwendung der §§ 31, 33 bis 35 BauGB beschränkte eigene Rechtsprüfung vorzunehmen, ob das zur Genehmigung gestellte Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 15. November 1991 – 4 B 191/91 –, juris Rn. 13 ff.). Daraus folgt auch, dass die Voraussetzungen – hier des § 34 BauGB – auf das Rechtsmittel der Gemeinde hin in vollem Umfang nachzuprüfen sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 3. August 2016 – 4 C 3/15 –, juris Rn. 11; OVG RP, Urteil vom 13. März 2006 – 8 A 11309/05 –, juris, Rn. 21).

Gemessen an diesen Maßstäben erweist sich die Entscheidung des Beklagten über die Ersetzung des klägerischen Einvernehmens als rechtswidrig. Es kann insoweit offenbleiben, ob die Aufschüttung auf dem Grundstück des Beigeladenen genehmigungsfrei ist, es sich insbesondere um eine selbständige Aufschüttung im Sinne des § 62 Abs. 1 Nr. 11 a) LBauO handelt oder die Aufschüttung als Teil des Gesamtvorhabens „Aufschüttung, Doppelgarage und Einfriedung“ genehmigungspflichtig ist (vgl. zu Vorstehendem OVG RP, Urteil vom 13. April 2005 – 8 A 12135/04 –, juris Rn. 18 ff.). Ebenso kann offenbleiben, ob es sich hier um eine Aufschüttung größeren Umfangs handelt (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 18. Dezember 2017 – 2 B 1369/17 –, juris Rn. 11), für die gemäß § 29 Abs. 1 BauGB ebenfalls die §§ 30 bis 37 BauGB gilt. Sie dürfte aber jedenfalls zum (aus genehmigungsfreien und –pflichtigen Teilen bestehenden) Gesamtvorhaben der Baugenehmigung vom 25. Januar 2021 gehören, das Gegenstand der in Rede stehenden Baugenehmigung ist (vgl. OVG RP, Urteil vom 13. April 2005 – 8 A 12135/04 –, juris Rn. 19). Aber auch wenn man mit dem Beklagten davon ausgeht, dass die Aufschüttung keine Relevanz für die Prüfung nach § 36 BauGB hat, so ist sie jedoch als Unterbau der Doppelgarage in die Prüfung ihrer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit einzubeziehen. Denn das Vorhaben des Beigeladenen, wie es im Baugenehmigungsverfahren zugrunde gelegt wird, sieht die Errichtung der Doppelgarage auf einer ca. 1,60 m hohen Aufschüttung vor. Dies ergibt sich aus den genehmigten Bauplänen, aus dem das Einvernehmen der Klägerin ersetzenden Bescheid vom 26. Januar 2021, in dem der Beklagte die Höhe der Doppelgarage unter Berücksichtigung der Aufschüttung bemisst, sowie dem Widerspruchsbescheid vom 13. April 2021, der die gegenüber der Baugenehmigung vom 1. Juni 2017 geänderten Pläne, eine Aufschüttung vorzunehmen, erwähnt. Hiervon ausgehend kann die Aufschüttung für die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Doppelgarage nicht außer Acht gelassen werden, da diese die natürliche Geländeoberfläche verändert und sich daher auf die für die bauplanungsrechtliche Beurteilung bedeutsame Höhe der Garage auswirkt. Dies zugrunde gelegt hat die Klägerin ihr Einvernehmen zu dem Garagenvorhaben des Beigeladenen zu Recht versagt, da dieses gegen § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB verstößt (1.) und sie nicht an ihr zur Baugenehmigung vom 1. Juni 2017 erteiltes Einvernehmen gebunden war (2.).



1) Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. In die Eigenart der näheren Umgebung fügt sich ein Vorhaben ein, das sich innerhalb des aus seiner näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens hält, es sei denn, es lässt die gebotene Rücksichtnahme auf die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung fehlen. Ein den Rahmen überschreitendes Vorhaben fügt sich hingegen nur dann ausnahmsweise ein, wenn es weder selbst noch infolge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen (vgl. BVerwG, Urteil vom 8. Dezember 2016 – 4 C 7/15 –, juris Rn. 17).

Gemessen an diesen Maßstäben fügt sich das Vorhaben nicht in die nähere Umgebung ein. Es überschreitet den sich aus der näheren Umgebung ergebenden Rahmen sowohl hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche (a)) als auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (b)) und ist geeignet, bodenrechtliche Spannungen zu begründen (c)).

a) Hinsichtlich des Kriteriums der überbaubaren Grundstücksfläche kommt es auf die Größe der Grundfläche des in Frage stehenden Vorhabens und seine räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung, also seinen Standort, an. Ob eine rückwärtige Bebauung eines Grundstücks zulässig ist, hängt im Wesentlichen davon ab, in welchem Umfang die den Maßstab bildenden umliegenden Grundstücke eine rückwärtige Bebauung aufweisen. Zur näheren Konkretisierung kann insofern auf die Begriffsbestimmungen in § 23 BauNVO zurückgegriffen werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 12. August 2019 – 4 B 1.19 –, juris Rn. 6 m.w.N.). Die planungsrechtlichen Instrumente Baugrenze, Baulinie und Bebauungstiefe, mit denen die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, werden mithin auch im Rahmen von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur näheren Bestimmung dieses Zulässigkeitskriteriums herangezogen.

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe hält das Vorhaben des Beigeladenen den sich aus der näheren Umgebung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche ergebenden Rahmen nicht ein. Aufgrund der in der Verwaltungs- und Gerichtsakte

befindlichen und auf google maps sowie im Geoportal Rheinland-Pfalz einsehbaren Luftbildern und Lageplänen geht die Kammer davon aus, dass die für die Beurteilung der überbaubaren Grundstücksfläche maßgebliche nähere Umgebung, also der Bereich, auf den sich das Vorhaben in städtebaulicher Hinsicht auswirken kann und das seinerseits den Charakter des Baugrundstücks prägt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 27. März 2018 – 4 B 60.17 –, juris Rn. 7 m.w.N.), durch die Bebauung auf den Grundstücken X-X X bis XX gebildet wird. Die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke X-X XX bis XX sowie das mit Garagen bebaute Grundstück Flur XX, Flurstück-Nr. XXX/X können hingegen aufgrund der anderen straßenbezogenen Ausrichtung der dortigen Bebauung nicht als hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche prägend für das klägerische Grundstück angesehen werden und nehmen daher nicht an der näheren Umgebung teil. Die Bebauung auf den Grundstücken X-X XX bis XX ist zum nordwestlich abknickenden Teilstück der Straße X-X ausgerichtet, die Bebauung auf dem Grundstück Flur XX, Flurstück-Nr. XXX/X zum südlichen Kurvenbereich der Straße X-X. Auch die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind nicht in die nähere Umgebung einzubeziehen. Denn die Bebauung im rückwärtigen Bereich einer Straßenrandbebauung steht regelmäßig – so auch hier – hinsichtlich der Bebauungstiefe nicht in einer Wechselbeziehung mit der Bebauung im rückwärtigen Bereich der gegenüberliegenden Straßenseite (vgl. OVG NS, Beschluss vom 26. August 2019 – 1 LA 41/19 –, juris Rn. 8)

Die demnach maßgebliche nähere Umgebung ist davon geprägt, dass sich im rückwärtigen Bereich hinter den straßenseitig ausgerichteten Wohngebäuden lediglich kleinere Nebengebäude befinden; nach Messungen der Kammer im Geoportal Rheinland-Pfalz weisen diese Grundflächen von weniger als 20 m<sup>2</sup> auf. Die Wohngebäude bilden eine faktische Baugrenze, die lediglich durch kleinere Nebengebäude im angrenzenden hinteren Gartenbereich der Grundstücke überschritten wird.

Diesen von der Umgebung vorgegebenen Rahmen überschreitet das klägerische Vorhaben. Die in einem Abstand von 3 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze geplante Doppelgarage hält die durch die Wohngebäude gebildete vordere faktische Baugrenze der Grundstücke nicht ein und ist aufgrund ihrer Größe mit den

sonstigen die faktische Baugrenze überschreitenden kleineren Nebengebäuden nicht vergleichbar. Bereits ihre Grundfläche ist mit 80 m<sup>2</sup> um ein Vielfaches größer als diejenige der sonstigen die faktische Baugrenze überschreitenden Nebengebäude. Ist die Doppelgarage aufgrund ihrer Größe mit den die faktische Baugrenze überschreitenden Nebengebäuden X-X XX und X nicht vergleichbar, kommt es nicht darauf an, ob sie allenfalls unwesentlich weiter in den rückwärtigen Bereich reicht als diese Nebengebäude.

Soweit der Beklagte darauf hinweist, dass das Grundstück des Beigeladenen weiter nach vorne versetzt ist als die Grundstücke X-X X bis XX, kann er hieraus nicht die Zulässigkeit einer über die auf den benachbarten Grundstücken hinausgehende Bebauung herleiten. Im Gegenteil kann dieser Umstand eher dafür sprechen, die Baugrenze auf seinem Grundstück weiter nach vorne zu versetzen.

Eine andere Beurteilung ist schließlich auch nicht nach § 23 Abs. 5 BauNVO geboten, wonach auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zugelassen werden können. Zum einen hat § 23 Abs. 5 BauNVO keine Auswirkungen auf die Frage, ob ein Vorhaben den sich aus der Umgebung ergebenden Rahmen einhält. Die Vorschrift ist nur hinsichtlich ihrer materiellen Voraussetzungen – einer gesonderten Zulassungsentscheidung bedarf es insoweit nicht – auf die Frage entsprechend anwendbar, ob ein in Bezug auf die überbaubare Fläche den Rahmen überschreitendes Vorhaben keine städtebaulichen Spannungen hervorruft und damit ausnahmsweise zulässig ist (vgl. BayVGH, Beschluss vom 25. April 2005 – 1 CS 04.3461 –, juris Rn. 16; VG Mainz, Urteil vom 9. September 2015 – 3 K 26/15.MZ –, UA, S. 5). Zum anderen liegen auch die materiellen Voraussetzungen des § 23 Abs. 5 BauNVO nicht vor. Eine Garage ist keine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO, da § 12 BauNVO die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen gesondert regelt (vgl. BayVGH, Beschluss vom 25. April 2005, a.a.O., Rn. 22). Die Errichtung der Doppelgarage ist ferner nicht in den Abstandsflächen zulässig. § 8 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 LBauO ist nicht anwendbar, da die Garage eine mittlere Wandhöhe von 3,20 m über der Geländeoberfläche überschreitet. Die Geländeoberfläche ist nach § 2 Abs. 6 LBauO, wenn sie sich – wie hier – nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt oder von der Bauaufsichtsbehörde festgelegt wird, die natürliche Geländeoberfläche.

Hiervon ausgehend ist die Geländeoberfläche vor der Aufschüttung zugrunde zu legen sodass sich eine mittlere Wandhöhe von (3,20 m + 1,60 m =) 4,80 m ergibt.

b) Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung hält das klägerische Vorhaben den sich aus der Umgebung ergebenden Rahmen nicht ein. Bedeutsam für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung sind nach ständiger Rechtsprechung solche Maße, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Ihre absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur Freifläche, prägen das Bild der maßgeblichen Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung an. Dabei dürfen aber nicht verschiedenen Gebäuden in der maßgeblichen Umgebung einzelne Maßfaktoren entnommen und im Vorhaben kombiniert werden. Vielmehr muss kumulierend auf die absolute Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe abgestellt werden. Die Übereinstimmung des Vorhabens mit Referenzobjekten nur in je einem Maßfaktor reicht nicht aus. Denn sie könnte dazu führen, dass durch eine Kombination von Bestimmungsgrößen, die einzelnen Gebäuden in der näheren Umgebung jeweils separat entnommen werden, Baulichkeiten entstehen, die in ihrer Dimension kein Vorbild in der näheren Umgebung haben. Dies widerspricht der planerisetzenden Funktion des § 34 Abs. 1 BauGB, eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung eines Bereichs zu gewährleisten (vgl. BVerwG, Urteil vom 8. Dezember 2016 – 4 C 7.15 –, juris Rn. 17 ff.; OVG RP, Urteil vom 8. März 2017 – 8 A 10695/16 –, juris Rn. 26 ff.).

Dies zugrunde gelegt überschreitet das Vorhaben des Beigeladenen den von der näheren Umgebung für das Maß der baulichen Nutzung vorgegebenen Rahmen. Die das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung prägende nähere Umgebung wird durch die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke X-X X bis XX gebildet. Die Wohngebäude im vorderen Grundstücksbereich können hingegen nicht als hinsichtlich des Maßes der Nutzung für Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich prägend angesehen werden. In der derart abgegrenzten näheren Umgebung befinden sich lediglich kleinere Gebäude. Diesen Rahmen überschreitet das Vorhaben des Beigeladenen erheblich. Bereits die Grundfläche

der Doppelgarage (80 m<sup>2</sup>) geht um ein Vielfaches über diejenige der sich in der näheren Umgebung befindlichen Nebengebäude (unter 20 m<sup>2</sup>) hinaus. Hinzu kommt, dass die Doppelgarage auf einer 1,60 m hohen Aufschüttung errichtet werden soll, sodass sie von der natürlichen Geländeoberfläche aus eine einem Wohnhaus vergleichbare Firsthöhe von (4 m + 1,60 m =) 5,60 m und eine Traufhöhe von (3,20 m + 1,60 m =) 4,80 m aufweist. Mit der Doppelgarage würde mithin erstmalig ein von seiner Dimension eher mit den Wohngebäuden in erster Reihe vergleichbares Gebäude im rückwärtigen Bereich errichtet.

c) Das sich mithin hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht innerhalb des in der näheren Umgebung vorhandenen Rahmens haltende Vorhaben fügt sich auch nicht ausnahmsweise in die nähere Umgebung ein. Denn es ist geeignet, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen.

Aufgrund der in der Verwaltungs- und Gerichtsakte befindlichen Luftbildern, Plänen und Lichtbildern geht die Kammer davon aus, dass der ganz überwiegend und von größeren baulichen Anlagen freie rückwärtige Grün- und Gartenbereich der Grundstücke X-X X bis XX ein das bauplanungsrechtlich relevante Kriterium des Ortsbildes mitbestimmendes städtebauliches Element darstellt. Mit der Doppelgarage würde erstmals eine massive – von ihrer Dimension der Wohnhausbebauung in erster Reihe vergleichbare – bauliche Anlage in diesem rückwärtigen Grünbereich errichtet. Die Errichtung der Doppelgarage ist geeignet, dieses Ortsbild zu beeinträchtigen und damit bodenrechtlich beachtliche Spannungen hervorzurufen. Es kann darüber hinaus nicht ausgeschlossen werden, dass die Eigentümer der Grundstücke X-X X bis XX die Errichtung der Doppelgarage zum Anlass nehmen, ebenfalls von der Massivität vergleichbare, den Rahmen auch von § 14 BauNVO überschreitende Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich zu errichten. Das Baugrundstück des Beigeladenen weist insofern keine Besonderheiten auf, die Berufungsfälle auf den genannten Nachbargrundstücken hinreichend sicher ausschließen könnten (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25. März 1999 – 4 B 15.99 –, juris Rn. 5 f. m.w.N.). Insbesondere ergibt sich eine solche Besonderheit nicht aus der nach vorne versetzten Lage des Beigeladenengrundstücks. Im Gegenteil könnte diese Lage sogar dazu führen, dass die Eigentümer der benachbarten Grundstücke unter Berufung auf die von der

vorderen Grundstücksgrenze des Beigeladenen aus gemessene Bebauungstiefe, in der sich die Doppelgarage befindet, massive Nebengebäude noch hinter dieser zu errichten beabsichtigen. Die Errichtung vergleichbar massiver Nebengebäude (im weiteren Sinne) auf den Nachbargrundstücken würde optisch einer Bebauung in zweiter Reihe gleichkommen und daher das Ortsbild und die Siedlungsstruktur deutlich verändern. Dass die Doppelgarage, wie vom Beklagten geltend gemacht, jedenfalls in rechtlicher Hinsicht keine Vorbildwirkung für die Errichtung von Wohngebäuden im rückwärtigen Bereich der anderen Grundstücke zu entfalten vermag, kommt vor diesem Hintergrund keine entscheidende Bedeutung mehr zu.

2. Die Klägerin war auch nicht deshalb an der Verweigerung ihres Einvernehmens gehindert, weil sie ihr Einvernehmen zur Baugenehmigung vom 1. Juni 2017 erteilt hat. Soweit der Beklagte vorträgt, die Klägerin sei an ihr Einvernehmen zur Baugenehmigung vom 1. Juni 2017 gebunden, weil es sich bei der Genehmigung vom 25. Januar 2021 um eine Nachgenehmigung handele, durch welche lediglich der Standort nach vorne verschoben werde, dringt er hiermit nicht durch.

Mit einer unselbstständigen Nachtragsgenehmigung werden nämlich nur solche Änderungen eines bereits genehmigten, aber noch nicht vollständig ausgeführten Vorhabens genehmigt, die das Gesamtvorhaben in seinen Grundzügen nur unwesentlich berühren. Sie stellt sich nicht als rechtserhebliche Änderung des gesamten Bauvorhabens und damit als aliud zu der ursprünglichen Bauplanung dar, sondern ergänzt und konkretisiert die Planungen des Bauherrn lediglich um unwesentliche Merkmale. Für die Beurteilung der Frage, wann eine Nachtragsgenehmigung hinsichtlich der Identität und der Wesensmerkmale so erheblich von der erteilten Baugenehmigung abweicht, dass sie nicht das zugelassene, sondern ein "anderes" Bauvorhaben betrifft, ist im Ansatz davon auszugehen, dass mit der Erteilung der Baugenehmigung alle Aussagen der Bauvorlagen über das betreffende Vorhaben vorbehaltlich nur ihrer offenkundigen Bedeutungslosigkeit für die Entscheidung der Behörde von dem jeweiligen Genehmigungsvermerk erfasst und damit Genehmigungsinhalt werden. Dementsprechend führen selbst geringfügige Über- oder Unterschreitungen der in den Bauvorlagen angegebenen und mit den Genehmigungsvermerken "gebilligten" Maße dazu, dass jede spätere Veränderung aus dem Rahmen der Genehmigung herausfällt. Gleichwohl mag es im Einzelfall je nach Bedeutung des Gegenstands der Abweichung unterschiedlich

zu ziehende Grenzen geben, innerhalb deren über die gewöhnlichen Maß- und/oder Fertigungstoleranzen hinaus in der Baupraxis gelegentlich vorkommende Verschiebungen mangels irgendeiner rechtlichen oder tatsächlichen Erheblichkeit keinen Grund darstellen, die betreffende Anlage als ein im Vergleich zu dem bereits genehmigten Projekt "anderes" Vorhaben anzusehen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob sich – was gegebenenfalls in einem erneut einzuleitenden Genehmigungsverfahren zu überprüfen ist – die Abweichungen letztlich als genehmigungsfähig oder als unzulässig erweisen. Diesem Gesichtspunkt kann allenfalls Indizwirkung zukommen. Entscheidend ist vielmehr, ob durch die Abweichungen Belange, die bei der Baugenehmigung zu berücksichtigen waren, erneut oder andere Belange so erheblich berührt werden, dass sich die Frage der Zulässigkeit des Bauvorhabens neu stellt, ob also diese geänderten Voraussetzungen eine erneute Überprüfung der materiellen Zulässigkeitskriterien erfordern (vgl. OVG SA, Beschluss vom 27. Januar 2003 – 2 M 445/02 –, BA, S. 6 ff., LS veröffentlicht bei juris; OVG NRW, Beschluss vom 22. April 2013 – 2 A 1891/12 –, juris Rn. 7; BayVGh, Urteil vom 18. April 1989 – 20 B 88.585 –, juris Rn. 28 ff.)

Gemessen an diesen Maßstäben stellt die „Nachgenehmigung“ vom 25. Januar 2021 der Sache nach eine selbstständige Baugenehmigung für ein neues Vorhaben dar, welches mit dem zunächst genehmigten Vorhaben vom 1. Juni 2017 nicht identisch ist und daher die erneute Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens erforderlich machte. Das am 25. Januar 2021 genehmigte Vorhaben weicht wesentlich von dem am 1. Juni 2017 genehmigten Vorhaben ab und ist als „aliud“ anzusehen. Zum einen wurde der Baukörper von der rückwärtigen Grundstücksgrenze um 3 m nach vorne verschoben. Zum anderen soll die Doppelgarage, wie oben dargelegt, nunmehr abweichend von dem am 1. Juni 2017 genehmigten Vorhaben auf einer Aufschüttung errichtet werden, wodurch sie um 1,60 m erhöht liegt und damit auch unter diesem Gesichtspunkt neu zu beurteilen ist. Die Änderungen hinsichtlich des Standorts und der Höhe der Doppelgarage erfordern eine erneute Überprüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit. Denn sie können sich insbesondere auf die Beurteilung der Fragen auswirken, ob sich die Doppelgarage nach dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 und 3, § 162 Abs. 3 VwGO.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils hinsichtlich der Kosten findet seine Grundlage in § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung – ZPO –.



RMB 001

## Rechtsmittelbelehrung

Die Beteiligten können **innerhalb eines Monats** nach Zustellung des Urteils die **Zulassung der Berufung** durch das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz **beantragen**. Dabei müssen sie sich **durch einen Rechtsanwalt** oder eine sonstige nach Maßgabe des § 67 VwGO vertretungsbefugte Person oder Organisation vertreten lassen.

Der Antrag ist bei dem **Verwaltungsgericht Mainz** (Hausadresse: Ernst-Ludwig-Straße 9, 55116 Mainz; Postanschrift: Postfach 41 06, 55031 Mainz) schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument zu stellen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Innerhalb **von zwei Monaten** nach Zustellung des Urteils sind die Gründe **darzulegen**, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument einzureichen.

Die Berufung kann nur zugelassen werden, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

gez. Lang

gez. Ermlich

gez. Schmitt

## **B e s c h l u s s**

\*der 3. Kammer des Verwaltungsgerichts Mainz

vom 16. Februar 2022

Der Streitwert wird auf 15.000 € festgesetzt (§ 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Ziffer 9.10 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit).

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen die Streitwertfestsetzung findet die **Beschwerde** statt, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat. Sie ist nur zulässig, wenn sie **innerhalb von sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, eingelegt wird; ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann sie noch **innerhalb eines Monats** nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Die Beschwerde ist **beim Verwaltungsgericht Mainz** (Hausadresse: Ernst-Ludwig-Str. 9, 55116 Mainz; Postanschrift: Postfach 41 06, 55031 Mainz) schriftlich, nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerdefrist ist auch gewahrt, wenn die Beschwerde innerhalb der Frist schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument bei dem **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, eingeht. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

gez. Lang

gez. Ermlich

gez. Schmitt