



18.09.2015

## Wichtige neue Entscheidung

### Bauordnungsrecht: Dachterrasse auf Grenzgarage

Art. 76, 55, 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. e, Art. 6 BayBO

Dachterrasse auf Grenzgarage  
Genehmigungspflicht  
Nutzungsuntersagung

*Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 10.07.2015, Az. 15 ZB 13.2671*

### Leitsatz:

Zur Frage, ob ein abstandsflächenrechtlich privilegiertes Grenzgebäude (Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO) seine Privilegierung auch dann verliert, wenn eine Terrasse/ein Balkon auf seinem Dach errichtet wird und die Terrasse/der Balkon für sich betrachtet als „untergeordneter Vorbau“ entsprechend Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO angesehen werden kann, insbesondere die Maßvorgaben des Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO wahrt (offen gelassen, weil die Terrasse hier die Maßvorgaben des Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO überschreitet).

Hinweis: Diese Entscheidung wird gleichzeitig auf unserer Internetseite eingestellt.

**[www.landesanwaltschaft.bayern.de](http://www.landesanwaltschaft.bayern.de)**

Hinweis:

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof bestätigte eine Nutzungsuntersagung für eine auf einer Grenzgarage errichtete Dachterrasse.

Die Errichtung einer Dachterrasse ist baugenehmigungspflichtig. Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. e BayBO ist zwar die Errichtung von unbedeutenden baulichen Anlagen wie Terrassen verfahrensfrei. Terrassen in diesem Sinn sind Anlagen, die von einem Gebäude ebenerdig oder nur in geringer Höhe ausgehen, nicht aber Dachterrassen.

Die Dachterrasse hielt die erforderlichen Abstandsflächen nicht ein. Die Dachterrasse nahm auch nicht an der abstandsflächenrechtlichen Privilegierung der Grenzgarage nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO teil. Grenzgebäude nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO dürfen keine Aufenthaltsräume enthalten. Eine Dachterrasse ist aber - wie Balkone oder ebenerdige Terrassen - funktional typischerweise der Nutzung von Aufenthaltsräumen zuzuordnen und vermittelt eine gleichwertige, der Nutzung von Aufenthaltsräumen gleichstehende, quasi ins Freie verlagerte Nutzung. Da die Dachterrasse selbst Abstandsflächen auslöste, musste die Frage, ob ein nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 9 BayBO privilegiertes Grenzgebäude seine Privilegierung verliert, nicht beantwortet werden.

Egner  
Oberlandesanwältin

15 ZB 13.2671  
Au 5 K 12.840

*Großes Staats-  
wappen*

**Bayerischer Verwaltungsgerichtshof**

In der Verwaltungsstreitsache

\* . \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*,  
\* . \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*,  
\*\* \* \*\*\* \* \*\*\*\*\*. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ,

- \*\*\*\*\* -

\*\*\*\*\* \* \* \* \* \* .  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* & \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* \* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* ,

gegen

**Stadt Augsburg**

**Rechtsamt,**

vertreten durch den Oberbürgermeister,  
Rathausplatz 1, 86150 Augsburg,

- Beklagte -

wegen

Nutzungsuntersagung und Baubeseitigung mit Zwangsgeldandrohung;  
hier: Antrag der Kläger auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Bayeri-  
schen Verwaltungsgerichts Augsburg vom 7. November 2013,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 15. Senat,  
durch die Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgerichtshof Müller,  
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Gänslmayer,  
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Schweinoch

ohne mündliche Verhandlung am **10. Juli 2015**  
folgenden

## **Beschluss:**

- I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.
- II. Die Kläger haben die Kosten des Zulassungsverfahrens als Gesamtschuldner zu tragen.
- III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 10.000 Euro festgesetzt.

## **Gründe:**

### **I.**

- 1 Die Kläger wenden sich gegen den zwangsgeldbewehrten Bescheid der Beklagten vom 15. Mai 2012 mit dem ihnen untersagt wird, die auf ihrer Grenzgarage errichtete Dachterrasse zu nutzen oder nutzen zu lassen (Nr. 1 des Bescheidstenors) und aufgegeben wird, das auf dem Garagendach errichtete Geländer zu beseitigen (Nr. 3 des Bescheidstenors). Das Verwaltungsgericht hat die Klage mit Urteil vom 7. November 2013 abgewiesen. Hiergegen richtet sich das Rechtsmittel der Kläger.

### **II.**

- 2 Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg.
- 3 1. Die Kläger berufen sich auf ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Ob solche Zweifel bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was die Kläger innerhalb offener Frist haben darlegen lassen (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Daraus ergeben sich solche Zweifel nicht.
- 4 a) Die Rechtsansicht des Verwaltungsgerichts, dass die Kläger die Dachterrasse formell illegal errichtet haben, ist nicht ernstlich zweifelhaft.
- 5 aa) Nach Art. 55 Abs. 1 BayBO bedürfen die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen der Baugenehmigung, soweit in Art. 56 bis 58, 72 und 73 BayBO nichts anderes bestimmt ist. Für die Errichtung von Dachterrassen ist nichts anderes bestimmt.

- 6 bb) Insbesondere können sich die Kläger nicht mit Erfolg auf die Regelung in Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. e BayBO berufen, wonach unbedeutende bauliche Anlagen wie u.a. „Terrassen“ verfahrensfrei sind.
- 7 Die Ausnahme von der Genehmigungspflicht für die Errichtung von unbedeutenden baulichen Anlagen wie „Terrassen“ wurde bereits mit der Bayerischen Bauordnung vom 21. August 1969 (GVBl 263) eingeführt (Art. 83 Abs. 1 Nr. 23 BayBO 1969). Spätestens seit dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 15. Januar 1979 (69 XV 75 – BayVBl 1979, 501) ist geklärt, dass unter Terrassen in diesem Sinn Anlagen zu verstehen sind, die von einem Gebäude ebenerdig oder nur in geringer Höhe ausgehen. Da Terrassen, wie schon der Begriff zeigt (abgeleitet von lat. terra = Erde, Erdboden), üblicherweise nur ebenerdig oder in geringer Höhe angelegt sind, lässt sich aus Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. e BayBO nicht entnehmen, dass Dachterrassen verfahrensfrei ausgeführt werden könnten (vgl. Lechner/Busse in Simon/Busse, BayBO Stand Februar 2015, Art. 57 Rn. 373, 377; Jäde in Dirnberger/Bauer/Weiß, BayBO Stand Februar 2015, Art. 57 Rn. 278; Molodovsky in Molodovsky/Famers/Kraus, BayBO Stand April 2015, Art. 57 Rn. 183; grundlegend Troidl, „Genehmigungspflicht und Genehmigungsfähigkeit von Dachterrassen“, BayVBl 2007, 295, jeweils m.w.N.). Hätte der Gesetzgeber auch Dachterrassen verfahrensfrei stellen wollen, ist davon auszugehen, dass er dies angesichts der einhelligen Auffassung in Rechtsprechung und Literatur inzwischen ausdrücklich geregelt hätte.
- 8 cc) Zutreffend geht das Verwaltungsgericht weiter davon aus, dass die Dachterrasse keine andere unbedeutende Anlage oder ein unbedeutender Teil einer Anlage i.S.v. Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. e BayBO ist. Dies folgt, neben den Erwägungen des Verwaltungsgerichts (UA Rn. 33), schon daraus, dass Terrassen als verfahrensfreier Gegenstand in Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. e BayBO selbständig geregelt sind und Dachterrassen wie zuvor ausgeführt wurde hiervon nicht erfasst sind (vgl. Lechner/Busse in Simon/Busse, a.a.O., Art. 57 Rn. 370).
- 9 dd) Ob die Genehmigungspflicht daneben auch aus einer Funktionsänderung der unter der Dachterrasse liegenden Grenzgarage folgt, kann – soweit es um die Genehmigungspflichtigkeit der Dachterrasse geht – ebenso offen bleiben, wie die von den Klägern thematisierten Fragen zur abstandsflächenrechtlichen Privilegierung von Grenzgaragen oder Gebäuden ohne Aufenthaltsraum.
- 10 b) In materiell-rechtlicher Hinsicht führt das Verwaltungsgericht aus, dass die errichtete Dachterrasse Abstandsflächen auslöst. Auch dies ist nicht ernstlich zweifelhaft.

Insoweit kann dahinstehen, ob dies – worauf das Verwaltungsgericht abstellt – aus Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO (nachfolgend Doppelbuchst. aa) oder aus Art. 6 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 8 Nr. 2 BayBO (nachfolgend Doppelbuchst. bb) folgt.

- 11 aa) Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen (von oberirdischen Gebäuden) freizuhalten, die wegen Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO auf dem Grundstück selbst liegen müssen. Dies gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO). Als gegenüber einer Garage eigenständige bauliche Anlage ist nach Auffassung von Dirnberger (a.a.O., Art. 6 Rn. 245) zu prüfen, ob die Dachterrasse für sich genommen die Wirkung wie ein Gebäude besitzt. Hiervon geht auch das Verwaltungsgericht aus, das die Rechtsauffassung von Dirnberger zutreffend wiedergibt. Der gegen diese Auffassung gerichtete Einwand, von einer Terrasse, die ganz ausschließlich über ein Badezimmer aus zu betreten sei, gehe keine Wirkung wie von einem Gebäude aus, weil sie allenfalls kurzfristig betreten werde und keine neuen Sichtbeziehungen eröffnet würden, ist unzutreffend.
- 12 Gebäude sind selbständig benutzbare (nicht: benutzte), überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können (nicht: müssen; vgl. Art. 2 Abs. 2 BayBO). Anlagen, von denen im Hinblick auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz und/oder ggf. Wohnfriede) Wirkungen wie von einem Gebäude ausgehen, wie z.B. Einfriedungen, Mauern, größere Aufschüttungen, Plakatanschlagtafeln, Antennenmasten, Container, Holzstapel u.ä. (vgl. beispielhafte Aufzählung von Dhom in Simon/Busse, a.a.O., Art. 6 Rn. 27) setzen deshalb gerade nicht voraus, dass sie betreten werden, betreten werden können oder Sichtbeziehungen eröffnen.
- 13 Darauf, ob das „angebrachte bzw. zurückzubauende Gelände“ „völlig offen und licht gestaltet“ ist, was angesichts der undurchsichtigen Glasflächen in der Sache schon nicht zutrifft, kommt es nicht an, weil das Vorliegen einer Außenwand oder eines Außenwandteils grundsätzlich nicht von der Ausgestaltung der Wand abhängt (BayVGH, B.v. 26.3.2015 – 2 ZB 13.2395 – juris Rn. 3 m.w.N.).
- 14 bb) Davon abgesehen würde die Terrasse auch dann Abstandsflächen auslösen, wenn sie nicht auf der Grenzgarage errichtet worden wäre, die darunter liegende Grenzgarage also hinweggedacht (und eine Bodenplatte für die Terrasse hinzuge-dacht) wird. Nach Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO bleiben nur untergeordnete Vorbauten wie etwa Balkone unter bestimmten Maßvorgaben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht. Eine Terrasse, die in Höhe des Dachs der oberirdischen

Grenzgarage vor die Hauswand tritt, ist „wie ein Balkon“ ein Vorbau i.S.d. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO. Vorbauten lösen demnach, wenn sie – wie hier – die festgelegten Obergrenzen überschreiten, als unselbständige Bestandteile der Außenwand Abstandsflächen aus (vgl. Rauscher in Simon/Busse, BayBO, Stand Februar 2015, Art. 6 Rn. 391 ff., 427 ff. m.w.N.).

- 15 cc) Welcher der beiden Herleitungen (vorstehend Doppelbuchst. aa oder bb) zu folgen ist, kann dahinstehen. Auch der umfassend von den Klägern diskutierten Frage, ob mit der Errichtung einer Terrasse auf einem Grenzgebäude i.S.v. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO gleichsam eine Entprivilegierung des darunter liegenden Grenzgebäudes eintritt, muss insoweit nicht nachgegangen werden. Fest steht jedenfalls, dass die Dachterrasse nicht an der abstandsflächenrechtlichen Privilegierung der Grenzgarage teilhat. Denn Balkone oder Terrassen sind – obschon sie selbst keine Aufenthaltsräume sind – funktional typischerweise der Nutzung von Aufenthaltsräumen zuzurechnen. Grenzgebäude nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO dürfen demgegenüber keine Aufenthaltsräume enthalten. Damit einher geht eine der Nutzung von Aufenthaltsräumen gleichstehende – quasi ins Freie verlagerte – Nutzung auf Balkonen oder Terrassen (vgl. auch Dhom in Simon/Busse, a.a.O., Art. 6 Rn. 546 m.w.N.; Molodovsky/Kraus in Molodovsky/Famers/Kraus, a.a.O., Art. 6 Rn. 269, 273). Dem entsprechend ist eine Dachterrasse auf einem privilegierten Grenzgebäude, das lediglich die Bodenplatte der Dachterrasse ersetzt, kein funktionaler Teil des Grenzgebäudes. Dies sehen offenbar auch die Kläger so (vgl. Zulassungsbegründung vom 20.1.2014 S. 12). Ferner ist es ohne Belang, dass die Dachterrasse der Kläger ihren Zugang lagebedingt vom Badezimmer aus hat und ausschließlich dem „Trocknen von Handtüchern o.ä.“ dienen soll (gegen Letzteres spricht allerdings die aufwändige Gestaltung der Dachterrassenumwehruung). Unabhängig davon folgt aus der in Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO festgelegten Höhenbegrenzung, dass privilegierte Grenzgebäude eine mittlere Wandhöhe von 3 m nicht überschreiten dürfen. Sähe man also die Dachterrasse als Bestandteil des Grenzgebäudes an, so würde die Dachterrassenumwehruung, deren Oberkante Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe ist, die zur Privilegierung einzuhaltende Höhenbegrenzung nicht wahren.
- 16 Die Oberkante der errichteten Dachterrassenumwehruung ist nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs als oberer Bezugspunkt der nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO („bis zum oberen Abschluss der Wand“) für die Abstandsflächenberechnung maßgebenden Wandhöhe anzusetzen (vgl. BayVGh, B.v. 26.3.2015 – 2 ZB 13.2395 – juris Rn. 2). Unterer Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche. Hiernach ist von der Projektion der Dachterrassenumwehruung auf die Gelän-

deoberfläche aus gemessen ein Abstand von über 3 m zu den gemeinsamen Grundstücksgrenzen mit den Nachbargrundstücken einzuhalten (Höhe der Garage ca. 2,50 m, Höhe des Geländers ca. 0,9 m). Ob hier die Privilegierung des Art. 6 Abs. 6 BayBO für die Dachterrasse in Anspruch genommen werden darf, hängt u.a. davon ab, in welchem Umfang und an welchen Seiten des baulichen Bestands dieses Abstandsflächenprivileg bereits in Anspruch genommen wird. Vorliegend kann dies offen bleiben, denn selbst dann, wenn die Privilegierung des Art. 6 Abs. 6 BayBO hier zur Anwendung kommen würde, wäre vor der Dachterrassenumwehrgung ein Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO). Das ist unstreitig nicht der Fall. Die Dachterrasse ist deshalb, so wie sie errichtet wurde, wegen Verletzung der Vorschriften über die Abstandsflächen auch materiell-rechtlich illegal.

- 17 c) Ob für den Hilfsantrag der Kläger, den Bescheid der Beklagten dahin abzuändern, dass den Klägern untersagt wird, die auf dem Grundstück errichtete Dachterrasse in einem Bereich zu nutzen, der einen Grenzabstand von 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze unterschreitet, sowie das Gelände so zu kürzen und zurückzusetzen, dass durchgängig ein Abstand von 3 m zur nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird, ein Rechtsschutzbedürfnis besteht, kann dahinstehen. Jedenfalls erweisen sich die ausgesprochene Nutzungsuntersagungsverfügung und Beseitigungsanordnung insgesamt als rechtmäßig.
- 18 aa) Die Nutzungsuntersagungsverfügung ist bereits wegen der formellen Rechtswidrigkeit der Dachterrasse gerechtfertigt. Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.
- 19 Davon abgesehen haben die Kläger mit der Errichtung der das Abstandsflächenrecht verletzenden Dachterrassenumwehrgung ihre Nutzungsabsicht dokumentiert. Sie haben also für sich in Anspruch genommen, die Dachterrasse in ihrer derzeitigen Ausgestaltung zu nutzen. Es kann weder von den betroffenen Nachbarn noch von der Bauaufsichtsbehörde verlangt werden, die Dachterrassennutzung durch die Kläger oder Dritte laufend daraufhin zu prüfen, ob sie einen Abstand von 3 m (oder mehr, vgl. vorstehend Nr. 1 Buchst. b Doppelbuchst. cc) zu Art. 6 Abs. 6 BayBO) zur Grundstücksgrenze wahrt.
- 20 bb) Auch die Beseitigungsanordnung für das Gelände (Dachterrassenumwehrgung) ist nicht zu beanstanden. Wegen des Verstoßes gegen das materielle Abstandsflächenrecht müssten die Kläger die Dachterrassenumwehrgung ohnehin abmontieren und – wenn sie an einer Dachterrassennutzung festhalten wollen – zurückversetzen.



Ein Anspruch auf Erteilung einer Abweichung von der Einhaltung der Abstandsflächen wird nicht eingewandt und ist auch nicht ersichtlich. Die Bauaufsichtsbehörde ist vorliegend auch nicht gehalten, eine ggf. materiell zulassungsfähige Situierung der Dachterrassenumwehruung ohne entsprechenden Bauantrag von sich aus festzulegen.

- 21 d) Die Kläger tragen vor, die weiteren Ausführungen des Verwaltungsgerichts hinsichtlich der Ermessensausübung sowie der Verhältnismäßigkeit und zur Zwangsgeldandrohung fußten auf der formellen und materiellen Illegalität der Dachterrasse. Da diese Rechtsansicht unzutreffend sei, bestünden ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des erstinstanzlichen Urteils.
- 22 Nachdem ernstliche Zweifel an der Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts hinsichtlich der formellen und materiellen Illegalität der Dachterrasse nicht vorliegen, kommt mangels eigenständiger Darlegungen zur Ermessensausübung, zur Verhältnismäßigkeit und zur Zwangsgeldandrohung insoweit keine Zulassung der Berufung in Betracht (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO).
- 23 2. Die Berufung ist auch nicht wegen besonderer tatsächlicher oder rechtlicher Schwierigkeiten der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) oder wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zuzulassen (§ 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO).
- 24 a) Die von den Klägern sinngemäß aufgeworfene und für erörterungsbedürftig erklärte Rechtsfrage, ob ein nach Art 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO privilegiertes Grenzgebäude seine Privilegierung (stets) verliert, wenn eine Dachterrasse nur auf einem Teilbereich des Grenzgebäudes errichtet wird, wäre aus Anlass des konkreten Falls keiner Klärung im Berufungsverfahren zugänglich. Wie ausgeführt wurde, löst die errichtete Dachterrasse eine Abstandsflächenpflicht aus, weil sie nicht an der Privilegierung des jeweiligen Grenzgebäudes teilnimmt und bei gegenteiliger Auffassung jedenfalls die Höhenbegrenzung von 3 m für privilegierte Grenzgebäude überschreiten würde. Ob die Abstandsflächenpflicht aus Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO oder aus Art. 6 Abs. 1 Satz 1, Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO folgt, ist vorliegend ohne Belang, weil die Dachterrasse der Kläger die Maßbegrenzungen für Vorbauten in Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO nicht wahr.
- 25 b) Die für das baden-württembergische Landesrecht getroffene Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg zu § 5 Abs. 6 Nr. 2 BauO BW 1995 (U.v. 24.7.1998 – 8 S 1306/98 – NVwZ-RR 1999, 428) ist nicht auf den gegenständlichen Fall übertragbar, weil sie zu einer Nachbarklage ergangen ist. Dieser Entschei-

dung wäre davon abgesehen insoweit nicht zu folgen, als darin – abweichend von Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 Buchst. b BayBO – ein Mindestabstand von 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze für ausreichend erachtet wird, weil die „Breiten- und Vorsprungsmaße“ für den Nachbarn keine Rolle spielten (anders in Bayern, vgl. z.B. BayVGH, U.v. 23.3.2010 – 15 B 08.2180 – juris Rn. 23; ebs. VGH BW U.v. 10.10.2002 – 5 S 1655/01 – juris Rn. 20: „demgegenüber müssen vor abstandsrechtlich nicht privilegierten Vorbauten, die die k u m u l a t i v e n Maße des § 5 Abs. 6 Nr. 2 BauO BW nicht einhalten, Abstandsflächen liegen“). Im Übrigen aber ist die Erwägung, es könne „keinen Unterschied machen, ob eine solche Wohnfläche im Freien (Anm.: Terrasse/Balkon) auf einer vom Wohngebäude selbst auskragenden Platte oder auf dem Dach eines angebauten Nebengebäudes angelegt wird“, nicht ohne weiteres von der Hand zu weisen (vgl. Schwarzer/König, BayBO, 4. Auflage 2012, Art. 6 Rn. 47). Vorauszusetzen wäre aber, dass ein solchermaßen fingierter Balkon die für seine Unterordnung erforderlichen Maßbeschränkungen wahrt (so auch die in Bezug genommene Entscheidung des VG München, B.v. 6.9.2004 – M 8 SN 04.3893 – juris Rn. 19). Daran fehlt es hier.

- 26 c) Dass „unter Beachtung des neuen Wortlauts des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 Alt. 4 BayBO“ („Gebäude ohne Aufenthaltsräume“) über die Zulässigkeit von Dachterrassen noch nicht obergerichtlich entschieden sei, lässt im Übrigen weder besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten der Rechtssache noch deren grundsätzliche Bedeutung erkennen.
- 27 aa) Es wurde bereits ausgeführt, dass die Dachterrasse der Kläger dem Wohngebäude zugeordnet ist, von dem aus sie betreten werden kann und demnach als Vorbau i.S.d. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO oder als gegenüber einem privilegierten Grenzgebäude eigenständige bauliche Anlage zu werten ist, die für sich genommen die Wirkung wie ein Gebäude besitzt (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO).
- 28 bb) Aus dem „neuen Wortlaut des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 Alt. 4 BayBO“ folgt nichts anderes.
- 29 (1) Gebäude ohne Aufenthaltsräume sind selbständige benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können, deren Räume aber allenfalls zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (vgl. Art. 2 Abs. 2 und Abs. 5 BayBO). Eine auf einem solchen Grenzgebäude errichtete Dachterrasse ist selbst kein Gebäude; sie unterfällt daher schon vom Wortlaut her nicht dem Begriff „Gebäude ohne Aufenthaltsraum“. Die bautechnische Verbindung einer Dachterrasse mit einem privilegierten Grenzgebäude führt nicht dazu, dass die Dach-

terrasse gleichsam von der Privilegierung des Grenzgebäudes mitgezogen wird. Welche Voraussetzungen „Gebäude“ erfüllen müssen, damit sie nach Art. 6 Abs. 9 BayBO in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, ist in Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 BayBO abschließend geregelt. Danach bleiben bei Grenzgebäuden lediglich Dächer und Giebelflächen bei einer Dachneigung von bis zu 70 Grad unberücksichtigt. Für eine erweiternde Auslegung ist kein Raum.

30 (2) Aus den Gesetzgebungsmaterialien folgt keine andere Bewertung. Mit dem Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und Änderungsgesetz vom 24. Juli 2007 (GVBl S. 499) wurde die abstandsflächenrechtliche Privilegierung von Grenzgebäuden nicht mehr nur auf „Nebengebäude ohne Feuerstätte“ (vgl. Art. 7 Abs. 4 BayBO 1998 in der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung) beschränkt, sondern auf „Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten“ erweitert. Nachdem es abstandsflächenrechtlich unerheblich sei, ob Garagen und Gebäude einem Hauptgebäude räumlich-funktional zu- oder untergeordnet seien, spreche die Vorschrift (Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO n.F.) nicht mehr von „Nebengebäuden“ (vgl. LT Drs. 15/7161 S. 44; s.a. Begründung zur Musterbauordnung 2002 S. 21 f.). Dies lässt erkennen, dass es dem Gesetzgeber um die Entkoppelung des Abstandsflächenprivilegs von der Zuordnung des Grenzgebäudes zu einem Hauptgebäude ging, dass ein Grenzgebäude also auch auf Grundstücken möglich ist, auf denen kein Hauptgebäude errichtet ist oder dessen Nutzung nicht erschöpfend durch ein Hauptgebäude geprägt wird. Eine darüber hinausgehende gesetzgeberische Intention kann der Neufassung in Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 Alt. 4 BayBO ersichtlich nicht entnommen werden. Insbesondere sollte nicht der Errichtung von Dachterrassen auf privilegierten Grenzgebäuden Vorschub geleistet werden.

31 3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

32 Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 3, Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1, § 52 Abs. 1 GKG; sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwände erhoben worden sind.

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