

Titel:

Nachbarklage gegen Wohn- und Geschäftshaus - Verletzung der Abstandsflächen

Normenketten:

BayBO Art. 6 Abs. 6 S. 1 Hs. 1, Art. 59 S. 1, Art. 68

BauGB § 30 Abs. 3, § 34 Abs. 2

BauNVO § 15 Abs. 1 S. 1

Leitsätze:

1. Tritt nach Erlass der Baugenehmigung eine für den Nachbarn günstige Rechtsänderung ein, wirkt sich dies nicht zulasten des Bauherrn aus. Eine Aufhebung der Baugenehmigung ist selbst bei inzwischen eingetretener Rechtswidrigkeit nicht möglich. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
2. In einem faktischen Baugebiet kann ein Nachbar Verstöße gegen die Größe eines Vorhabens nur dann mit Erfolg einwenden, wenn das Vorhaben gegen das in § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO verankerte Rücksichtnahmegebot verstößt. Ein Verstoß ist nicht bereits anzunehmen, wenn das Vorhaben gegen das Gebot des Sich-Einfügens verstößt; es muss den Nachbarn infolge der Größe durch eine „abriegelnde“ oder „erdrückende Wirkung“ unzumutbar beeinträchtigen. Nur in diesem Fall sind die Bestimmungen über das Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise nachbarschützend. (Rn. 37) (redaktioneller Leitsatz)
3. Hauptkriterien bei der Beurteilung einer erdrückenden oder abriegelnden Wirkung sind die Höhe des Bauvorhabens und seine Länge sowie die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)
4. Hält ein Gebäude vor drei oder mehr Außenwänden die volle Tiefe nicht ein, kommt die Privilegierung des Art. 6 Abs. 6 S. 1 Halbs. 1 BayBO insgesamt nicht zur Anwendung und führt dazu, dass die volle Abstandsfläche nach Art. 6 Abs. 5 BayBO vor allen Außenwänden eingehalten werden muss. (Rn. 43) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage gegen Baugenehmigung, Prüfprogramm der Bauaufsichtsbehörde, Maßgebender Zeitpunkt bei Drittanfechtungsklage, Abstandsflächenrecht, Verletzung des Rücksichtnahmegebots (verneint), vereinfachtes Genehmigungsverfahren, faktisches Baugebiet, erdrückende oder abriegelnde Wirkung, Terrassenumwehrung, Geländeanstieg

Fundstelle:

BeckRS 2020, 10651

Tenor

I. Die Klagen werden abgewiesen.

II. Die Kläger haben die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen. Dabei entfallen je 1/5 auf die Kläger zu 1), 2), 3) und 6) und 1/5 auf die Kläger zu 4) und 5) als Gesamtschuldner.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar, für die Beigeladene gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags, für den Beklagten ohne Sicherheitsleistung. Die Kläger dürfen die Vollstreckung seitens des Beklagten durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

1

Die Kläger wenden sich gegen eine der Beigeladenen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses erteilte Baugenehmigung auf dem Grundstück FINr. ..., .../2 und 5./... Gemarkung

2

Die Klägerin zu 1) ist Eigentümerin des südlich an die Grundstücke FINr. ... und .../2 Gemarkung (die im Folgenden genannten Grundstücke liegen alle in derselben Gemarkung) angrenzenden und mit einem Wohngebäude bebauten Grundstück FINr. 5.. Der Abstand des Wohngebäudes zur Grundstücksgrenze der Grundstücken FINr. ... und .../2 beträgt nach einer Messung aus den Karten der Bayerischen Vermessungsverwaltung ca. 8 m. Im Bauantrag für das Wohngebäude wurde damals als Geschossfläche E + 1 und als Firsthöhe 10,50 m angegeben. Das Wohngebäude ist auf allen Seiten von Gartenfläche umgeben.

3

Die Grundstücke der Kläger zu 2) bis 6) liegen westlich des Vorhabens auf den Grundstücken FINr. .../15, .../16, .../14 und .../11. Die Kläger zu 2) bis 6) sind außerdem Miteigentümer des östlich davon gelegenen Grundstücks FINr. .../17, das als Zufahrt zu den jeweiligen Anwesen genutzt wird und unmittelbar an die Vorhabengrundstücke FINr. ... und .../13 angrenzt. Die Wohnhäuser der Kläger zu 2) bis 6) sind als Reihenhäuser errichtet worden. Der Baukörper der Reihenhäuser weist nach einer Messung aus den Karten der Bayerischen Vermessungsverwaltung von Norden nach Süden eine Länge von ca. 34 m auf; der Abstand der Wohngebäude zu den Grundstücken FINr. ... und .../13 beträgt ca. 4 m. Die Ausrichtung der Wohngebäude der Kläger zu 2) bis 6) (Terrasse, Garten) erfolgt nach Westen.

4

Die Vorhabengrundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungs- und Baulinienplans „... Teilgebiet VII“ (im Folgenden: Bebauungsplan).

5

Unter dem 21. Januar 2016 beantragte die Beigeladene eine Baugenehmigung für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses „L.- Center“ mit Tiefgarage und drei Vollgeschossen für die Grundstücke FINr. ..., .../2 und .../13. Das erste und zweite Obergeschoss soll laut den Eingabeplänen „pyramidenförmig“ auf dem darunterliegenden Geschoss aufliegen. Die Firsthöhe ist im Bauantrag mit 10,61 m, die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,62 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,12 angegeben. Das Gebäude soll eine Länge von ca. 39 m, eine Breite von ca. 33 m (westliche Gebäudewand) und ca. 6 m (östliche Gebäudewand) aufweisen. Die Wohnfläche ist mit 1.302,72 m² angegeben, die gewerbliche Nutzfläche mit 246,58 m². Beantragt wurde zudem eine Befreiung vom Bebauungsplan hinsichtlich der Baulinien entlang der nördlich der Vorhabengrundstücke verlaufenden L.- Allee.

6

Mit Bescheid vom 11. Mai 2016 erteilte das zuständige Landratsamt der Beigeladenen unter Befreiung von den Baugrenzen des Bebauungsplans die beantragte Baugenehmigung. Die Baugenehmigung wurde von den Klägern nicht angefochten.

7

Unter dem 12. Oktober 2016 beantragte die Beigeladene eine Änderung zu der mit Bescheid vom 11. Mai 2016 erteilten Baugenehmigung. Der neue Antrag sah folgende Änderungen vor: Verringerung des Baukörpervolumens um 181 m³; rechteckige Ausformung von Unter- und Erdgeschoss statt einer nordseitig abgeschrägten Außenwand; keine Überdachung der Tiefgaragenabfahrt; keine Arkaden im Erdgeschoss; veränderte Gestaltung der Fassade (v.a. die Anordnung der Fenster und des Aufzugs); ausschließliche Nutzung des Erdgeschosses für Büro und Gewerbe und damit Verringerung der Wohnfläche um 393,90 m² und Erhöhung der gewerblichen Nutzfläche um 413,69 m²; Erhöhung der Stellplatzzahl von 28 auf 29 Parkplätze; Vergrößerung des Abstands der Außenwände zur westlichen Grundstücksgrenze im 1. und 2. Obergeschoss um 20 cm; Veränderung der GRZ- und GFZ-Werte auf 0,56 und 1,16. Nach den Eingabeplänen soll das Vorhaben nun eine Länge von ca. 38 m sowie eine Breite von ca. 30 m (westliche Außenwand) und von ca. 12 m (östliche Außenwand) aufweisen. Für die Terrassen auf der Süd- und Westseite im 1. und 2. Obergeschoss sind erneut Brüstungen von knapp 1 m Höhe vorgesehen. Die Raumhöhen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind in den Plänen mit 2,85 m bzw. 2,65 m, die Dicke der Decken und Fußböden im 1. und 2. Obergeschoss mit jeweils 20 cm bzw. 15 cm angegeben. Der Abstand des Vorhabens beträgt zur westlichen Grundstücksgrenze 3,20 m und zur östlichen Grundstücksgrenze mindestens 4,37 m. Die Rücksprünge des 1. und 2. Obergeschosses sollen jeweils 3,00 m betragen. Die Beigeladene beantragte zudem erneut eine Befreiung von den Baulinien des Bebauungsplans entlang der L.- Allee.

8

Die Stadt erteilte am 16. November 2016 als Angelegenheit der laufenden Verwaltung ihr Einvernehmen zu dem geänderten Vorhaben.

9

Mit Bescheid vom 23. November 2016 erteilte das Landratsamt der Beigeladenen entsprechend den eingereichten Eingabeplänen im vereinfachten Genehmigungsverfahren die Baugenehmigung. In der Begründung des Bescheids heißt es, die Baugenehmigung sei zu erteilen gewesen, weil das Vorhaben unter Beachtung der Auflagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspreche (Art. 68 Abs. 1 BayBO). Da es sich um ein Verfahren nach Art. 59 BayBO handle, habe man den Bauantrag nur in dem darin festgelegten Umfang geprüft. Die Baugenehmigung sei gemäß § 34 BauGB erteilt worden.

10

Am ... Dezember 2016 haben die Kläger Klage erhoben und beantragen,

11

Die Baugenehmigung vom 23. November 2016 wird aufgehoben.

12

Hierzu tragen die Kläger im Wesentlichen vor, dass Bedenken hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bestünden. Das Vorhaben weise eine GRZ von 0,79 und eine GFZ von 1,16 auf. In einem Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO ergebe sich aus § 17 BauNVO eine maximal zulässige GRZ und GFZ von 0,6 bzw. 1,2. Das Vorhaben überschreite somit die zulässige GRZ um mehr als 30% und füge sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Darüber hinaus gebe es kein vergleichbares Gebäude, das einen derart großen Baukörper im Verhältnis zur Grundstücksfläche aufweise. Auch die Höhe des Vorhabens liege weit über den der übrigen Gebäude im maßgeblichen Gebiet. Das Vorhaben halte zudem die erforderlichen Abstandsflächen zu den Klägergrundstücken nicht ein. Die Abstandsflächen zur FINr. 587 seien im Tekturplan mit 4,04 m, 6,20 m und 9,00 m angegeben. Hierbei seien jedoch die Brüstungen mit ca. 0,90 m unberücksichtigt gelassen worden. Berücksichtige man diese, würden Abstandsflächen substantiell in das Grundstück FINr. 587 ragen und damit die Regelungen in Art. 6 BayBO verletzen. Dasselbe gelte für die Grundstücke der übrigen Kläger auf den Grundstücken FINr. .../11, .../14, .../15 und .../16. Auch hier seien die Abstandsflächen nicht eingehalten, wenn die Brüstungen mit ca. 0,90 m miteinberechnet würden. Die Ausnahmeregelung des Art. 6 Abs. 6 BayBO könne für das Vorhaben nicht herangezogen werden, weil das Privileg nur vor zwei Außenwänden gelte und verloren gehe, wenn eine Abstandsflächenunterschreitung einer weiteren Außenwand hinzutrete. Letzteres sei hier aber der Fall, weil die Abstandsflächen sowohl nach Süden Richtung FINr. 587 als auch nach Westen Richtung FINr. .../11, .../14, .../15 und .../16 überschritten seien.

13

Der Beklagte tritt dem entgegen und beantragt,

14

Die Klage wird abgewiesen.

15

Die Klage habe keinen Erfolg, weil das Maß der baulichen Nutzung hier keinen Drittschutz vermittele. Auch seien die Ausführungen der Kläger zu GFZ und GRZ verfehlt. Die Ausnutzungszahlen der Baunutzungsverordnung zu GRZ und GFZ könne man nur unterstützend bei der Beurteilung des Einfügens heranziehen. Die von den Klägern berechnete GRZ von 0,79 sei unzutreffend, weil § 19 Abs. 4 BauNVO mangels Bebauungsplans nicht gelte. Das Vorhaben weise nach Ansicht des Beklagten eine GRZ von 0,53 auf und sei damit niedriger als die GRZ auf den Grundstücken FINr. 588/2 und 40, die auch ohne Berücksichtigung der Nebenanlagen 0,93 bzw. 0,71 betrage. Des Weiteren sei das Grundstück FINr. 50 nahezu komplett mit Stellplätzen versiegelt, sodass die Nebenanlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO einen Anteil von über 0,60 aufweisen würden. Die GRZ/GFZ-Werte seien im Übrigen nahezu identisch zur bestandskräftigen Baugenehmigung vom 11. Mai 2016. Die Verletzung von Abstandsflächen könne nicht gerügt werden, weil die streitgegenständliche Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren erteilt worden sei. In dessen Rahmen seien die Anforderungen des Abstandsflächenrechts nur zu prüfen, wenn der Antragsteller Abweichungen beantragt habe, was hier jedoch nicht geschehen sei. In Bezug auf das Einfügen sei ferner zu berücksichtigen, dass die Ausrichtung der klägerischen Grundstücke zu der vom Vorhaben abgewandten Seite erfolge, die Bebauungslänge der aneinanderggebauten Wohngebäude auf den

Grundstücken FINr. .../11, .../14, .../15 und .../16 ca. 34 m betrage und sich auf dem Grundstück FINr. 60 ein Wohngebäude mit optisch wahrnehmbaren drei (Voll-)Geschossen befinde. Außerdem würde das Wohngebäude auf dem Grundstück FINr. 587 das Vorhaben wegen seiner topographischen Lage (ca. 0,80 m Geländeanstieg) sowie seiner Firsthöhe von 12,00 m bei einer Betrachtung ausgehend von der L.- Allee immer noch überragen.

16

Die Beigeladene beantragt ebenfalls:

17

Die Klage wird abgewiesen.

18

Auch sie verweist darauf, dass die Abstandsflächen kein Teil des Prüfprogramms seien. Im Übrigen seien die Abstandsflächen hier eingehalten. Die streitgegenständliche Baugenehmigung beinhalte gegenüber der bestandskräftigen Baugenehmigung vom 11. Mai 2016 nur geringfügige Änderungen des Baukörpers. Diese wirkten sich jedoch nicht nachteilig auf die benachbarten Grundstücke aus. Die Höhe des Vorhabens und die Grenzabstände zu den Klägern blieben gleich. Auch die Außenwände in Richtung der Kläger seien nicht nachteilig verändert worden, sondern teilweise sogar verkleinert bzw. zurückgesetzt worden. Die bestandskräftige Lage aus dem vorangegangenen Bescheid vom 11. Mai 2016 sei daher für die Kläger nicht verschlechtert worden.

19

Die zugleich mit der Klage gestellten Anträge auf Eilrechtsschutz (M 1 SN 16.5909) sind am 15. Februar 2017 zurückgenommen worden.

20

Am 11. April 2019 hat vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht München die mündliche Verhandlung stattgefunden. Hinsichtlich ihres Verlaufs wird auf die Niederschrift Bezug genommen. In der mündlichen Verhandlung haben die Beteiligten zwecks Einigungsbemühungen den Übergang ins schriftliche Verfahren beantragt.

21

Mit Schriftsatz vom ... September 2019 haben die Kläger mitgeteilt, dass eine Einigung nicht erzielt werden konnte und um Entscheidung gebeten.

22

Bezüglich der weiteren Einzelheiten wird auf die vorgelegten Behörden- und die Gerichtsakte in diesem Verfahren sowie im Verfahren M 1 SN 16.5909 verwiesen.

Entscheidungsgründe

23

Eine Entscheidung konnte gem. § 101 Abs. 2 VwGO ohne weitere mündliche Verhandlung ergehen, weil die Beteiligten in der mündlichen Verhandlung am 11. April 2019 ihr Einverständnis mit einem Übergang ins schriftliche Verfahren erklärt haben.

24

1. Die zulässigen Nachbarklagen haben in der Sache keinen Erfolg.

25

Die Klagen sind unbegründet, weil die Baugenehmigung vom 23. November 2016 die Kläger nicht in ihren Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

26

a) Der gerichtliche Prüfungsumfang ist nicht aufgrund der bereits bestandskräftigen Baugenehmigung vom 11. Mai 2016 eingeschränkt.

27

Entgegen der von der Beigeladenen vertretenen Auffassung beschränkt sich die bauaufsichtliche Prüfung nicht auf die Frage, ob den mit dem „Tekturantrag“ vorgelegten Änderungen die im vereinfachten Genehmigungsverfahren (Art. 59 Satz 1 BayBO) zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften

entgegenstehen (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Der streitgegenständliche Genehmigungsbescheid vom 23. November 2016 stellt keine Tektur zur Baugenehmigung vom 11. Mai 2016 dar, weil es sich nicht um geringfügige oder kleinere, das Gesamtvorhaben in seinen Grundzügen nur unwesentlich berührende Änderungen. Die genehmigten Änderungen gehen vielmehr so weit, dass ein anderes als das mit bestandskräftigem Bescheid vom 11. Mai 2016 genehmigte Gegenstand der Zulässigkeitsprüfung ist. Mithin hat die Beigeladene einen völlig neuen Bauantrag vorgelegt, so dass das gesamte Vorhaben erneut auf seine Genehmigungsfähigkeit hin zu prüfen ist (vgl. BayVGh, B.v. 14.1.1998 - 14 B 96.357 - juris Rn. 22; Lechner in Simon/Busse, BayBO, 135. EL Dezember 2019, Art. 68 Rn. 113; König in König/Schwarzer, BayBO, 4. Auflage 2012, Art. 64 Rn. 18). Die Änderungen beziehen sich auf für die Identität eines Bauvorhabens wesentliche Merkmale. Sie betreffen u.a. das Bauvolumen (181 m³ geringer als in der Baugenehmigung vom 11. Mai 2016), die Länge und Breite (38 m x 30 m bzw. 12 m statt 39 m x 33 m bzw. 6 m), die Abstände der Außenwände zu den Nachbargrundstücken (0,20 m größerer Abstand des 1. und 2. Obergeschosses zur westlichen Grundstücksgrenze), die Ausformung der Außenwände (rechteckig geformte Ausbildung statt nordseitig abgeschrägter Außenwand), das Fehlen von Arkaden über die gesamte Gebäudelänge, die Gestaltung der Fassaden (v.a. Fenster und Aufzug), die Maße von GRZ und GFZ (0,56 und 1,16 statt 0,62 und 1,12), die Nutzung des Gebäudes (Nutzung des Erdgeschosses für Büro/Gewerbe statt gemischter Nutzung für Büro/Gewerbe und Wohnen) sowie die Erhöhung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze (29 statt 28 Stellplätze). Es handelt sich bei dem Vorhaben daher um ein „Aliud“ zu dem mit bestandskräftigem Bescheid vom 11. Mai 2016 genehmigten Vorhaben. Da der Prüfungsumfang der Bauaufsichtsbehörde bei diesem neuen und selbstständigen Bauantrag nicht beschränkt ist, sind die Kläger ihrerseits mit ihren Einwendungen nicht auf die Änderungen gegenüber dem bestandskräftig genehmigten Vorhaben beschränkt.

28

b) Die Kläger können im Hinblick auf die Baugenehmigung vom 23. November 2016 nur die Verletzung solcher Normen rügen, die im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung zum Prüfprogramm der Bauaufsichtsbehörde gehören und ihrerseits Drittschutz vermitteln.

29

Die Klage eines Nachbarn gegen die einem Dritten erteilte Baugenehmigung hat nicht bereits dann Erfolg, wenn diese objektiv rechtswidrig ist. Vielmehr ist sie nur begründet, wenn der Kläger und Nachbar hierdurch in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt wird, die zumindest auch seinem Schutz zu dienen bestimmt sind (vgl. BayVGh, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20 m.w.N.). Solche drittschützenden Rechtspositionen ergeben sich aus einfachgesetzlichen Normen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, sofern diesen entnommen werden kann, dass sie nicht lediglich dem Schutz städtebaulicher oder sicherheitsrechtlicher öffentlicher Interessen dienen, sondern erkennbar die Zumutbarkeit für Dritte im Blick haben.

30

Weiter eingeschränkt wird das Prüfprogramm dadurch, dass der Nachbar eine Baugenehmigung, die im vereinfachten Genehmigungsverfahren erteilt wird, nur in dem Umfang angreifen kann, wie die als verletzt gerügte Norm zum Prüfungsumfang der Bauaufsichtsbehörde gehört. Nachbarrechte können nur verletzt sein, wenn über sie in der Genehmigung entschieden worden ist (vgl. BVerwG, B.v. 16.1.1997 - 4 B 244/96 - NVwZ 1998, 58, juris Rn. 3; BayVGh, B.v. 15.12.2016 - 9 ZB 15.376 - juris Rn. 9; U.v. 23.5.2001 - 2 B 97.2601 - juris Rn. 21; VG München, U.v. 11.4.2019 - M 1 K 18.1477 - n.V., Rn. 21; Wolf in Simon/Busse, BayBO, 135. EL Dezember 2019, Art. 59 Rn. 115). Das Prüfprogramm wird somit im vereinfachten Genehmigungsverfahren auf die gem. Art. 59 BayBO zu prüfenden öffentlichen-rechtlichen Vorschriften beschränkt. Entscheidend ist im Falle von Gesetzesänderungen die Fassung des Art. 59 BayBO bei Erteilung der Baugenehmigung; denn für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit des Behördenhandelns ist bei einer Drittanfechtungsklage im Baurecht auf den Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung (Erteilung der Baugenehmigung) abzustellen (vgl. BVerwG Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 34 u. 155). Tritt nach Erlass der Baugenehmigung eine für den Nachbarn günstige Rechtsänderung ein, wirkt sich dies nicht zulasten des Bauherrn aus. Eine Aufhebung ist selbst bei inzwischen eingetretener Rechtswidrigkeit nicht möglich (vgl. BVerwG, B.v. 23.4.1998 - 4 B 40/98 - NVwZ 1998, 1179, juris Ls.; Schübel-Pfister in Eyermann, VwGO, 15. Auflage 2019, § 113 Rn. 63).

31

c) Die Kläger sind durch die Baugenehmigung vom 23. November 2016 nicht in ihren drittschützenden Rechten verletzt.

32

aa) Die Kläger können sich nicht auf die Verletzung des Art. 6 BayBO berufen, weil das Abstandsflächenrecht bei Erteilung der Baugenehmigung mit Bescheid vom 23. November 2016 kein Teil des Prüfprogramms war.

33

In den Gründen der Baugenehmigung wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass die Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO erteilt worden ist. Die Feststellungswirkung der Baugenehmigung ist daher auf die ab dem 1. Januar 2008 und bis zum 31. August 2018 - und damit bei Erlass der Baugenehmigung - geltende Fassung des Art. 59 BayBO beschränkt. Da das Abstandsflächenrecht in dieser Fassung kein Teil des Prüfprogramms ist, können sich die Kläger nicht darauf berufen, dass die angefochtene Baugenehmigung sie in ihren Rechten aus Art. 6 BayBO verletzt. Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn die Bauaufsichtsbehörde eine Abweichung von der Vorschrift in Art. 6 BayBO erteilt hätte, weil in diesem Fall die Erteilung der Abweichung an der Regelungswirkung der Baugenehmigung teilnimmt (Art. 59 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. Art. 63 Abs. 2 Satz 2 BayBO) und insoweit eine Rechtsverletzung der Nachbarn möglich ist (vgl. BayVGh, B.v. 15.12.2016 - 9 ZB 15.376 - juris Rn. 9). Eine Abweichung von Art. 6 BayBO wurde in der Baugenehmigung vom 23. November 2016 jedoch nicht erteilt. Die Kläger können eine Verletzung des Abstandsflächenrechts auch nicht über Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 BayBO rügen, weil die Vorschrift keinen über das Prüfprogramm hinausgehenden Nachbarschutz vermittelt (vgl. BayVGh, B.v. 14.10.2010 - 15 ZB 10.1 ... - BauR 2011, 1161, juris Rn. 10; B.v. 28.9.2010 - 2 CS 10.1760 - BayVBI 2011, 147, juris Ls.).

34

bb) Das Vorhaben verletzt die Kläger auch nicht in sonstigen nachbarschützenden Rechten. Es verstößt insbesondere nicht gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.

35

(1) Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungs- und Baulinienplans „... Teilgebiet VII“. Der nach § 173 Abs. 3 BBauG 1960 übergeleitete Plan enthält lediglich Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen. Es handelt sich damit um einen einfachen Bebauungsplan i.S.v. § 30 Abs. 3 BauGB, weil die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt sind. Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB. Im vorliegenden Fall richtet sie sich nach § 34 BauGB, weil die Vorhabengrundstücke unstreitig in einem in Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB liegen. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht - davon gehen auch die Verfahrensbeteiligten aus - einem faktischen Mischgebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO. Denn in der näheren Umgebung befinden sich neben Wohngebäuden westlich des Vorhabens auch eine Reihe gewerblich genutzter Gebäude. Die Gewerbebetriebe liegen in unmittelbarer Umgebung nördlich des Vorhabens auf den Grundstücken FINr. 50, 48 (Bank und Zahnarztpraxis) und östlich des Vorhabens auf den Grundstücken FINr. 41, 42 und 588 (Friseur, Reisebüro sowie Inseratabteilung der örtlichen Zeitung).

36

(2) Das Vorhaben verstößt nicht gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.

37

Die Kläger wenden ein, dass sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ob dies der Fall ist, kann offenbleiben, weil daraus nicht zwingend eine Verletzung in drittschützenden Rechten folgt. Da der Gebietserhaltungsanspruch auf die Art der baulichen Nutzung beschränkt ist (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 136. EL Oktober 2019, § 34 Rn. 143), kann ein Nachbar in einem faktischen Baugebiet Verstöße gegen die Größe eines Vorhabens nur dann mit Erfolg einwenden, wenn das Vorhaben gegen das in § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO verankerte Rücksichtnahmegebot („Umfang“) verstößt. Ein solcher Verstoß ist nicht bereits dann anzunehmen, wenn das Vorhaben gegen das Gebot des Sich-Einfügens verstößt; es muss vielmehr den Nachbarn infolge der Größe durch eine „abriegelnde“ oder „erdrückende Wirkung“ unzumutbar

beeinträchtigen. Nur in diesem Fall sind die Bestimmungen über das Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise nachbarschützend (vgl. BayVGh, U.v. 15.10.2019 - 15 ZB 19.1221 - juris Rn. 7; B.v. 2.2.2019 - 9 CS 18.2305 - juris Rn. 14; B.v. 14.1.2009 - 1 ZB 08.97 - juris Rn. 17; VGh BW, B.v. 20.3.2012 - 3 S 223/12 - juris Ls.; VG München, U.v. 5.4.2016 - M 1 K 15.3286 - juris Rn. 20).

38

Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot setzt voraus, dass das Vorhaben den Nachbarn infolge der Größe durch „abriegelnde“ oder „erdrückende Wirkung“ unzumutbar beeinträchtigt. Eine solche erdrückende Wirkung scheidet regelmäßig von vornherein dann aus, wenn das Vorhaben die Abstandsflächen einhält. Dies bedeutet aber nicht umgekehrt, dass eine Überschreitung der Abstandsflächen regelmäßig eine einmauernde Wirkung mit sich bringt. Vielmehr kommt es auf eine Gesamtschau des Einzelfalls unter Einschluss des Zuschnitts und der Lage der klägerischen Grundstücke an (vgl. BayVGh, B.v. 15.12.2016 - 9 ZB 15.376 - juris Rn. 13; B.v. 14.10.2010 - 15 ZB 10.1 ... - BayVBI 2011, 413, juris Rn. 6). Eine „abriegelnde“ oder „erdrückende“ Wirkung kommt vor allem bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht (vgl. BayVGh, B.v. 15.10.2019 - 15 ZB 19.1221 - juris Rn. 20; VG München, U.v. 5.4.2016 - M 1 K 15.3286 - juris Rn. 20). Das Vorhaben muss dem benachbarten klägerischen Grundstück förmlich „die Luft nehmen“, weil es derart übermächtig ist, dass das Wohngebäude nur noch oder überwiegend wie von einem „herrschenden“ Gebäude dominiert und ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird (vgl. BayVGh, B.v. 15.10.2019 - 15 ZB 19.1221 - juris Rn. 20; OVG NRW, B.v. 10.1.2013 - 2 B 1216/12.NE - juris Rn. 21). Hauptkriterien bei der Beurteilung einer erdrückenden oder abriegelnden Wirkung sind die Höhe des Bauvorhabens und seine Länge sowie die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung (vgl. BayVGh, B.v. 2.10.2018 - 2 ZB 16.2168 - juris Rn. 4; B.v. 11.2.2019 - 1 ZB 16.1046 - juris Rn. 5). Als Beispiele sind zu nennen ein zwölfgeschossiges Gebäude in Entfernung von 15 m zum zweigeschossigen Nachbarwohnhaus (vgl. BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1/78 - DVBI 1981, 928, juris Rn. 32 ff.) oder eine 11,5 m hohe Siloanlage im Abstand von 6 m zu einem Wohnanwesen (vgl. BVerwG, U.v. 23.5.1986 - 4 C 34/85 - DVBI 1986, 1271, juris Rn. 2 und 15). Für die Annahme einer erdrückenden Wirkung eines Nachbargebäudes besteht grundsätzlich dann kein Raum, wenn dessen Baukörper nicht erheblich höher als das betroffene Gebäude ist (vgl. BayVGh, B.v. 11.2.2019 - 1 ZB 16.1046 - juris Rn. 5; B.v. 20.4.2010 - 2 ZB 07.3200 - juris Rn. 3).

39

Das streitgegenständliche Vorhaben verletzt zwar die Abstandsflächen (vgl. (a)), eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme folgt hieraus jedoch nicht (b).

40

(a) Das Vorhaben verletzt die Abstandsflächen nach Westen und Süden.

41

Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden die Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO nach der Wandhöhe und beträgt 1 H, mindestens drei Meter (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO). Die Abstandsflächen müssen gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO auf dem Grundstück selbst liegen.

42

Nach den Eingabeplänen beträgt der Abstand des Vorhabens zu den Grundstücken der Kläger 2) bis 6) nach Westen etwa 3,20 m. Um die Abstandsflächen einzuhalten, wurde Raum-, Decken- und Fußbodenhöhe von der Beigeladenen so geplant, dass sie zusammengerechnet im Erdgeschoss eine Höhe von 3,20 m und im 1. Obergeschoss eine Höhe von 6,20 m aufweisen. Fälschlicherweise unberücksichtigt blieben bei der Berechnung der Abstandsflächen jedoch die Terrassenumwehungen im 1. und 2. Obergeschoss mit einer Höhe von knapp 0,90 m. Da diese aber abstandsflächenrelevant sind (vgl. BayVGh, B.v. 26.3.2015 - 2 ZB 13.2395 - juris Rn. 2; VG München, U.v. 17.12.2015 - M 11 K 14.3554 - juris Rn. 38), ergibt sich hinsichtlich des Erd- und 1. Obergeschosses eine Wandhöhe von ca. 4,10 m bzw. 7,10 m (Art. 6 Abs. 4 Satz 1 Halbs. 1 BayBO). Die Abstandsflächen werden somit nach Westen um ca. 0,90 m nicht eingehalten und verstoßen gegen Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO, weil sie nicht vollständig auf dem Vorhabengrundstück liegen.

43

Der Verstoß wirkt sich auch auf die nach Süden und Osten zu beachtenden Abstandsflächen aus, weil die Beigeladene diesbezüglich von ihrer Privilegierung aus Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Halbs. 1 BayBO Gebrauch gemacht hat. Nach der Vorschrift genügt vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m die Hälfte der nach Abs. 5 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m. Aus der Beschränkung auf zwei Außenwände und dem Zusammenhang mit Art. 6 Abs. 5 BayBO folgt, dass vor den übrigen Außenwänden die volle Abstandstiefe einzuhalten ist. Hält ein Gebäude vor drei oder mehr Außenwänden die volle Tiefe nicht ein, kommt die Privilegierung des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Halbs. 1 BayBO insgesamt nicht zur Anwendung und führt dazu, dass die volle Abstandsfläche nach Art. 6 Abs. 5 BayBO vor allen Außenwänden eingehalten werden muss (vgl. BayVGH, B.v. 17.4.2000 - GrS 1/1999 - NVwZ-RR 2001, 291, juris Ls.; U.v. 25.5.1998 - 2 B 94.2682 - BayVBI 1999, 246, juris Rn. 45; Dhom/Franz/Rauscher in Simon/Busse, BayBO, 135. EL Dezember 2019, Art. 6 Rn. 365). Durch die Verletzung der Abstandsflächen nach Westen hält das Vorhaben vor drei Außenwänden, nämlich nach Osten, Süden und Westen die volle Abstandsfläche gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO nicht ein. Folglich kann das 16 m-Privileg des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Halbs. 1 BayBO nicht angewendet werden, was dazu führt, dass auch die Abstandsflächen nach Osten und nach Süden überschritten werden und unzulässigerweise auf benachbarten Grundstücken liegen (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO). Im Hinblick auf die Abstandsflächen nach Süden wurden zudem die Terrassenumwehungen im 1. und 2. Obergeschoss - wie bei der Berechnung der Abstandsflächen nach Westen hin - nicht mit in die Berechnung der Wandhöhe für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss miteinbezogen. Die Abstandsflächen liegen deshalb teilweise sogar noch ca. 0,90 m weiter auf dem Grundstück FINr. 587 der Klägerin zu 1).

44

(b) Trotz der Nichteinhaltung der Abstandsflächen sind die Kläger nicht in ihrem Rücksichtnahmegebots gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB verletzt.

45

Im Hinblick auf die klägerischen Grundstücke ist ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot trotz Überschreitung der Abstandsflächen zu verneinen. Das Vorhaben weist nach den genehmigten Eingabep länen drei Geschosse, eine Firsthöhe von 10,61 m und eine Länge von ca. 38 m nach Süden sowie eine Breite von ca. 30 m nach Westen und ca. 12 m nach Osten auf. Der Abstand des Vorhabens zum südlich gelegenen Wohngebäude auf dem der Klägerin zu 1) gehörenden Grundstück FINr. 587 beträgt ca. 12,4 m. Das Wohngebäude ist auf allen Seiten von Gartenfläche umgeben ist und weist laut Bauantrag eine Geschossfläche von E + 1 sowie eine Firsthöhe von 10,50 m auf. Zudem steigt das Gelände nach Angabe der Beklagten nach Süden hin an, sodass das Wohngebäude auf dem Grundstück FINr. 587 ca. 0,80 m höher als der Vorhabenstandort liegt. Ein Geländeanstieg lässt sich anhand der Karten der Bayerischen Vermessungsverwaltung nachvollziehen. Folglich würde das Wohngebäude das Vorhaben bei nahezu gleicher Firsthöhe aufgrund der Topographie sogar überragen. Da eine „erdrückende“ Wirkung jedoch grundsätzlich erst dann angenommen wird, wenn der Baukörper erheblich höher als das betroffene Gebäude liegt, ist ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot im Hinblick auf die Klägerin zu 1) zu verneinen.

46

Der Abstand des Vorhabens zu den westlich gelegenen Wohngebäuden auf den Grundstücken FINr. .../11, .../14, .../15 und .../16, die im Eigentum der Kläger zu 2) bis 6) stehen, beträgt ca. 7,2 m. Die Wohngebäude weisen laut den Bauanträgen eine Geschossfläche von E + 1 und eine Firsthöhe von 8,25 m auf. Der Unterschied zum Vorhaben beträgt damit nur ein Geschoss und 2,36 m hinsichtlich der Höhe. Der Baukörper ist damit jedenfalls nicht erheblich höher als die betroffenen Wohngebäude. Zudem ist die Sicht der Kläger zu 2) bis 6) durch das Vorhaben nur nach Osten und damit auf die Seite eingeschränkt, auf der die asphaltierte Zufahrt zu den jeweiligen Anwesen erfolgt (Grundstück FINr. .../17). Nach Westen, wo die Gärten und Terrassen der Wohngebäude liegen, ist weiterhin eine freie Sicht gegeben. Gegen eine „erdrückende“ Wirkung des Vorhabens spricht des Weiteren die „pyramidenförmige“ Bebauung der westlichen Außenwand. Auch wenn die Abstandsflächen aufgrund der Nichtberücksichtigung der Terrassenumwehungen nicht eingehalten wurden, geht von ihnen im Vergleich zu einer Außenwand, an die sofort das Gebäudeinnere anschließt, eine optisch weniger bedrängende Wirkung aus. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass die Wohngebäude auf den Grundstücken FINr. .../11, .../14, .../15 und .../16 als Reihenhäuser errichtet wurden und der gesamte Baukörper von Norden nach Süden eine Länge von ca. 34 m - und damit eine größere Länge als die westliche Außenwand mit ca. 30 m - aufweist, was dazu führt,

dass die Wohngebäude der Kläger zu 2) bis 6) ausgehend von der L.-Allee selbst als „Riegel“ wahrgenommen werden. Von einer dominanten Wirkung des Vorhabens in Bezug auf die westlich gelegenen Wohngebäude kann daher nicht gesprochen werden. Eine unzumutbare Beeinträchtigung und damit ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot ist deshalb auch hinsichtlich der Grundstücke der Kläger zu 2) bis 6) nicht gegeben.

47

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1, § 159 Satz 1 und 2 VwGO i.V.m. § 100 Abs. 1 ZPO. Mit der Stellung eines Antrags hat sich die Beigeladene dem Kostenrisiko aus § 154 Abs. 3 VwGO ausgesetzt. Es entspricht daher billigem Ermessen, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten von den Klägern erstattet erhält, § 162 Abs. 3 VwGO.

48

3. Der Ausspruch über die sofortige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.