

**Titel:**

**Nachbarschutz gegen Umbau eines Gewerbegebäudes in Boardinghaus**

**Normenketten:**

GG Art. 14 Abs. 1 S. 2

VwGO § 86 Abs. 1, § 124 Abs. 2, 124a Abs. 4 S. 4, Abs. 5 S. 2

BauGB § 30, § 34

BauNVO § 1 Abs. 2, §§ 4 ff., § 15

BayBO Art. 6, Art. 63

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

DSchG Art. 6 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 S. 2

**Leitsätze:**

1. Ein Nachbar, der sich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB gegen ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich wendet, kann im Fall einer Gemengelage klageweise mit Einwendungen gegen die Nutzungsart nur dann durchdringen, wenn die angefochtene Baugenehmigung gegen das im Tatbestandsmerkmal des Einfügens enthaltene Gebot der Rücksichtnahme verstößt. (Rn. 7) (redaktioneller Leitsatz)
2. Das Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Grundstückseigentümer nicht das Recht, von jeder (auch ggf. rechtswidrigen) Veränderung auf dem Nachbargrundstück verschont zu bleiben. Vielmehr kommt es darauf an, inwieweit durch die Nichteinhaltung des erforderlichen Grenzabstands die Nutzung des Nachbargrundstücks tatsächlich unzumutbar beeinträchtigt wird. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Lage von Grundstücken in einem seit langer Zeit dicht bebauten großstädtischen Innenstadtquartier, in dem allenfalls wenige Gebäude die nach heutigen Maßstäben erforderlichen Abstände zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen einhalten, vermittelt eine besondere Atypik, die eine Abweichung von der Einhaltung der Regelabstandsflächen gegenüber Nachbarn rechtfertigt. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ein Denkmaleigentümer kann nur dann in seinen Rechten verletzt sein, wenn das genehmigte Vorhaben die Denkmalwürdigkeit des benachbarten Anwesens erheblich beeinträchtigt. Darüber hinaus lässt sich dem bayerischen Denkmalschutzgesetz kein allgemeiner Drittschutz zugunsten des Denkmaleigentümers entnehmen. (Rn. 43) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Antrag auf Zulassung der Berufung (abgelehnt), Gebietserhaltungsanspruch, Rücksichtnahmegebot (Lärmbelastung, Verhältnis zum bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht, Entzug von Belichtung und Belüftung, erdrückende Wirkung), Raucherlärm, Bestimmtheit der Baugenehmigung, Zulassung einer Abweichung bzgl. Abstandsflächen (Atypik), Nachbarschutz im Denkmalschutzrecht, Aufklärungsrüge, Berufung, Lärmbelästigung, Mischgebiet, bauliche Nutzung, Baugenehmigung, Anfechtungsklage, Wohnnutzung, Dorfgebiet, Denkmal, Pavillion, Ensemble

**Vorinstanz:**

VG Regensburg, Urteil vom 04.10.2018 – RN 6 K 16.1173

**Rechtsmittelinstanzen:**

VGH München, Beschluss vom 16.03.2020 – 15 ZB 20.293

VerfGH München, Entscheidung vom 20.04.2021 – Vf. 44-VI-20

**Fundstelle:**

BeckRS 2020, 1170

**Tenor**

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Kläger tragen als Gesamtschuldner die Kosten des Zulassungsverfahrens. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 15.000,- Euro festgesetzt.

## Gründe

I.

1

Die Kläger wenden sich als Eigentümer eines benachbarten Grundstücks (Klägergrundstück, FINr. ., Gemarkung L.) gegen eine erteilte Baugenehmigung für das Vorhaben "Umbau, Erweiterung und Nutzungsänderung eines bestehenden Gewerbegebäudes in ein Boardinghaus" auf dem westlich angrenzenden, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01- "N." gelegenen Baugrundstück (FINr.). Mit Urteil vom 4. Oktober 2018 wies das Verwaltungsgericht Regensburg die von den Klägern erhobene Anfechtungsklage mit dem Antrag, den Baugenehmigungsbescheid vom 20. Juni 2016 in der Fassung des Tekturbescheids vom 7. August 2017 und des Nachtragsbescheids vom 3. Juli 2018 aufzuheben, ab. In den Entscheidungsgründen wird ausgeführt, die angefochtene Baugenehmigung für das als Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 BayBO) einzustufende Vorhaben verletze unabhängig von der Wirksamkeit des Bebauungsplans 01- ... keine subjektiven Rechte der Kläger. Im Fall der Wirksamkeit des Bebauungsplans entspreche das Vorhaben den diesbezüglichen Festsetzungen und sei deshalb bauplanungsrechtlich rechtmäßig. Im Fall der Unwirksamkeit des Bebauungsplans sei das Vorhaben nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig. Das Boardinghaus füge sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein; eine Verletzung des Gebietserhaltungs- bzw. Gebietsbewahrungsanspruchs liege nicht vor. Das Vorhaben verstoße weder wegen Entzugs von Belichtung, Belüftung und Besonnung noch wegen einer abriegelnden oder erdrückenden Wirkung noch aufgrund von (sachverständig untersuchten und bewerteten) Lärmimmissionen gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme. Für den Fall der Unwirksamkeit des Bebauungsplans habe die Beklagte ("höchst vorsorglich") mit dem Nachtragsbescheid vom 3. Juli 2018 ordnungsgemäß eine Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zugelassen. Da vom Haus der Kläger eine noch geringere Abstandsfläche bis zur gemeinsamen Grundstücksgrenze eingehalten werde als von dem Anbau auf dem Baugrundstück, sei die Geltendmachung eines zu geringen Abstands durch die Kläger zudem als unzulässige Rechtsausübung zu bewerten. Die Kläger würden auch nicht aufgrund einer erheblichen Beeinträchtigung der Denkmaleigenschaft ihres Anwesens in eigenen Rechten verletzt.

2

Mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgen die Kläger ihr Rechtsschutzbegehren weiter.

II.

3

Der Zulassungsantrag hat keinen Erfolg.

4

1. Aus dem Vorbringen der Kläger ergeben sich keine Zweifel an der Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung i.S. von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO. Ernstliche Zweifel in diesem Sinne bestehen nur dann, wenn gegen die Richtigkeit des Urteils gewichtige Gesichtspunkte sprechen. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor bzw. sind nicht in einer Weise dargelegt worden, die den Anforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 2 Satz 2 VwGO genügt. Dritte - wie hier die Kläger als Nachbarn - können sich mit einer Anfechtungsklage nur dann mit Aussicht auf Erfolg gegen eine Baugenehmigung zur Wehr setzen, wenn diese rechtswidrig ist sowie die Rechtswidrigkeit auf der Verletzung einer Norm beruht, die gerade dem Schutz des betreffenden Dritten zu dienen bestimmt ist (sog. Schutznormtheorie, vgl. z.B. BayVGh, B.v. 30.7.2019 - 15 CS 19.1227 - BeckRS 2019, 17730 Rn. 15). Es ist auf Basis des Vortrags im Zulassungsverfahren vorliegend nicht ersichtlich, dass die streitgegenständlichen Baugenehmigungen wegen Verletzung einer solchen dritt- bzw. nachbarschützenden Norm rechtswidrig sein und die Kläger deshalb in subjektiven Rechten verletzen könnten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

5

a) Die Richtigkeit des angegriffenen Urteils ist nicht ernstlich zweifelhaft, soweit das Verwaltungsgericht die Einschlägigkeit des sog. Gebietserhaltungsanspruchs abgelehnt hat.

## 6

Der Gebietserhaltungsanspruch gibt den Eigentümern von Grundstücken in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet das Recht, sich gegen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zulässige Vorhaben zur Wehr zu setzen. Der Anspruch ist eine Folge davon, dass Baugebietsfestsetzungen kraft Gesetzes dem Schutz aller Eigentümer der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke dienen. Die weitreichende nachbarschützende Wirkung beruht auf der Erwägung, dass die Grundstückseigentümer durch die Lage ihrer Anwesen in demselben Baugebiet zu einer Gemeinschaft verbunden sind, bei der jeder in derselben Weise berechtigt und verpflichtet ist. Im Hinblick auf diese wechselseitig wirkende Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) hat jeder Eigentümer - unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung - das Recht, sich gegen eine schleichende Umwandlung des Gebiets durch Zulassung einer gebietsfremden Nutzung zur Wehr zu setzen. Aus der Gleichstellung geplanter und faktischer Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch § 34 Abs. 2 BauGB ergibt sich, dass in diesem Umfang auch ein identischer Nachbarschutz schon vom Bundesgesetzgeber festgelegt worden ist (grundlegend BVerwG, U.v. 16.9.1993 - 4 C 28.91 - BVerwGE 94, 151 ff.; vgl. auch BayVGH, B.v. 6.2.2017 - 15 ZB 16.398 - juris Rn. 9 m.w.N.; B.v. 21.8.2018 - 15 ZB 17.2351 - juris Rn. 5; B.v. 15.10.2019 - 15 ZB 19.1221 - juris Rn. 4 ff.).

## 7

Die Kläger werfen in der Antragsbegründung dem Verwaltungsgericht zu Unrecht vor, dass sich dieses nicht festgelegt habe, welche Eigenart die nähere Umgebung nach der Art der baulichen Nutzung überhaupt habe. Tatsächlich ist das Verwaltungsgericht - unabhängig von der Einordnung des klägerischen Grundstücks und unabhängig von der Frage, ob dieses in demselben faktischen Baugebiet wie das Baugebiet liegt - davon ausgegangen, dass bezogen auf das Baugrundstück "kein faktisches Baugebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO vorliegt" (S. 19 des Original-Urteils). Das Verwaltungsgericht geht mit dieser Betrachtung mithin (im Fall der Unwirksamkeit des Bebauungsplans) von einer sog. Gemengelage im unbeplanten Innenbereich aus und zieht insofern konsequent auch für die Art der baulichen Nutzung im Folgenden die allgemeinen Einfügenskriterien des § 34 Abs. 1 BauGB heran. Im Fall einer Gemengelage ist wegen § 245c Abs. 3 BauGB eine Anwendung von § 34 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 6a BauNVO ausgeschlossen ist; ein "faktisches urbanes Gebiet" kennt die Rechtsordnung nicht (BayVGH, B.v. 23.10.2017 - 15 ZB 16.1975 - juris Rn. 8; Fricke/Blasius, BauR 2018, 749/751; Hauth, BauR 2017, 1463/1479; Scheidler, GewArch. 2017, 321). Weil aber in einem unbeplanten Ortsteil mit dem Charakter einer Gemengelage, deren Eigenart gerade keinem in §§ 2 ff. BauNVO reglementierten Baugebiet entspricht, § 34 Abs. 2 BauGB von vornherein nicht gilt, kann dort auch nicht der sog. Gebietserhaltungsanspruch greifen (vgl. BayVGH, B.v. 23.10.2017 a.a.O. juris Rn. 7 m.w.N.; B.v. 23.1.2018 - 15 CS 17.2575 - juris Rn. 20). Die Frage, ob und inwiefern sich das Vorhaben allgemein nach Maßgabe von § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einfügt, hat nachbarschutzrechtlich mit dem Gebietserhaltungsanspruch nichts zu tun. Ein Nachbar, der sich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB gegen ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich wendet, kann im Fall einer Gemengelage klageweise mit Einwendungen gegen die Nutzungsart nur dann durchdringen, wenn die angefochtene Baugenehmigung gegen das im Tatbestandsmerkmal des Einfügens enthaltene Gebot der Rücksichtnahme verstößt (vgl. BayVGH, B.v. 23.12.2013 - 15 CS 13.1445 - juris Rn. 30 m.w.N.), hierzu auch im Folgenden unter b).

## 8

Soweit die Kläger mit ihrer Antragsbegründung hiergegen vorbringen lassen, dass "Beherbergungsbetriebe jedenfalls in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich nicht zulässig" seien, vermögen sie auch hiermit unabhängig von der Richtigkeit der vom Verwaltungsgericht vorgenommenen Einordnung des betroffenen Gebiets [hierzu noch unten b)] keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts zu begründen. Denn ein Boardinghouse ist auch in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich nicht gebietsfremd. Ein Boardinghouse stellt eine Übergangsform zwischen einer Wohnnutzung und einem Beherbergungsbetrieb dar, wobei die schwerpunktmäßige Zuordnung von den konkreten Verhältnissen des Einzelfalls abhängt. Soweit eine solche Nutzung schwerpunktmäßig als Wohnen ohne die für einen Beherbergungsbetrieb typischen Dienstleistungsbereiche, wie etwa Speise- und Aufenthaltsräume mit zugehörigem Personalservice, erfolgt, liegt dies innerhalb der einer Wohnnutzung

eigenen Variationsbreite und ist nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Geht die Nutzung darüber hinaus und ist sie als Beherbergungsbetrieb zu qualifizieren, liegt wegen der ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben im allgemeinen Wohngebiet (vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) ebenfalls keine den Gebietserhaltungsanspruch auslösende gebietsfremde Nutzung vor (vgl. BayVGH, B.v. 9.12.2016 - 15 CS 16.1417 - juris Rn. 14). Denn bei einer ausnahmsweise zulässigen Nutzung im Sinne des jeweiligen dritten Absatzes der §§ 2 ff. BauNVO handelt es sich grundsätzlich nicht um eine für die Verletzung des Gebietsbewahrungsanspruchs erforderliche gebietsfremde Nutzung (BayVGH, B.v. 6.2.2017 - 15 ZB 16.398 - juris Rn. 16; vgl. auch BayVGH, B.v. 25.8.2009 - 1 CS 09.287 - juris Rn. 31; B.v. 10.11.2014 - 2 ZB 13.1048 - juris Rn. 6; OVG Schleswig-Holstein, B.v. 1.2.2019 - 1 MB 1/19 - NVwZ-RR 2019, 587 = juris Rn. 8, 12 ff., inbes. Rn. 15; VG Berlin, U.v. 25.6.2019 - 19 K 717.17 - juris Rn. 60).

## 9

Soweit die Kläger in diesem Zusammenhang weiter vortragen, dass die in den Antragsunterlagen beinhaltete Angabe von 73 Beherbergungsräumen mit ca. 100 Betten nicht den Tatsachen entspreche, dass vielmehr jede Wohneinheit mit zwei bis vier Personen belegt werden könne und dass deshalb bei einer "Maximalbelegung von 73 x 4 = 292 Personen (.) auf der Hand" liege, "dass sich ein solcher Betrieb nicht die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und den Anspruch (..) auf Erhalt der Gebietsart verletzt", wird schon nicht gemäß § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO hinreichend substantiiert dargelegt, warum auch im Fall eines von den Klägern zugrunde gelegten faktischen allgemeinen Wohngebiets dann der Ausnahmetatbestand des § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht mehr greifen und warum deshalb dann doch der Gebietserhaltungsanspruch verletzt werden soll. Insbesondere haben die Kläger nicht substantiiert dargelegt, dass und warum es gerade aufgrund der Umsetzung der angefochtenen Baugenehmigung zu einem "Kippen des Gebietscharakters" kommen könnte (vgl. BayVGH, B.v. 10.11.2014 - 2 ZB 13.1048 - juris Rn. 6; B.v. 6.2.2017 - 15 ZB 16.398 - juris Rn. 16) bzw. warum ein solches Vorhaben bei typisierender Betrachtung am Maßstab des § 4 Abs. 1 BauNVO (i.V. mit § 34 Abs. 2 BauGB) den Gebietscharakter eines (von den Klägern angenommenen) faktischen allgemeinen Wohngebiets gefährden würde und deshalb als gebietsunverträglich anzusehen wäre (vgl. BVerwG, U.v. 21.3.2002 - 4 C 1.02 - BVerwGE 116, 155 = juris Rn. 12 ff.; B.v. 28.2.2008 - 4 B 60.07 - NVwZ 2008, 786 = juris Rn. 5 ff.). Darüber hinaus hat sich das Verwaltungsgericht im Zusammenhang mit der Beurteilung der Lärmimmissionen am Maßstab des Rücksichtnahmegebots (vgl. Seiten 24 f. des Original-Urteils) mit dem bereits erstinstanzlich erfolgten Vortrag der Kläger, jedes Appartement könne mit bis zu vier Personen belegt werden, ausführlich unter dem Gesichtspunkt einer inhaltlichen Begrenzung des "Genehmigungsvolumens" befasst. Es hat insofern ausgeführt, dass die Angabe einer Bettenzahl von "ca. 100" in der Baubeschreibung zu dem am 29. März 2016 bei der Beklagten eingegangenen Bauantrag Bestandteil der Baugenehmigung geworden sei und dass für den Fall einer erheblichen Überschreitung der Bettenzahl das Vorhaben nicht mehr der Baugenehmigung entspreche, wobei die Baugenehmigung selbst dann nicht rechtswidrig werde. Auch dem haben die Kläger in der Begründung ihres Antrags auf Zulassung der Berufung nichts Substantiiertes entgegengesetzt, vgl. auch unten c) bb).

## 10

b) Die Kläger genügen ferner nicht den Darlegungsanforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO, soweit sie die Unrichtigkeit des erstinstanzlichen Urteils am Maßstab des drittschützenden Rücksichtnahmegebots mit der Rüge geltend machen, das im Baugenehmigungsverfahren zugrunde gelegte immissionsschutzrechtliche Gutachten und damit auch die vom Verwaltungsgericht als nachbarrechtsgemäß angesehenen Genehmigungsbescheide gingen hinsichtlich der Beurteilung der Zumutbarkeit der Lärmbelastung von einer falschen Einstufung des klägerischen Anwesens als Mischgebietsnutzung aus.

## 11

Dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme kommt drittschützende Wirkung zu, soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist. Die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, hängen wesentlich von den jeweiligen Umständen ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, desto mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das

Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (zum Ganzen: BayVGh, B.v. 27.12.2017 - 15 CS 17.2061 - juris Rn. 26; B.v. 21.8.2018 - 15 ZB 17.1890 - juris Rn. 11 m.w.N.; B.v. 4.12.2019 - 15 CS 19.2048 - juris Rn. 23). Soweit - wie vorliegend - ein Rücksichtnahmeverstoß aufgrund von Immissionsbelastungen geltend gemacht wird, wird zur Konturierung der Zumutbarkeitsschwelle des Rücksichtnahmegebots auf die materiell-rechtlichen Maßstäbe des Immissionsschutzrechts, also auf die Schwelle schädlicher Umwelteinwirkungen i.S. von § 3 Abs. 1, § 22 Abs. 1 BImSchG zurückgegriffen (vgl. BayVGh, B.v. 16.7.2019 - 15 ZB 17.2529 - juris Rn. 15 m.w.N.). Bei der Beurteilung einer Lärmbelastung kommt der TA Lärm als normkonkretisierender Verwaltungsvorschrift eine im gerichtlichen Verfahren grundsätzlich zu beachtende Bindungswirkung zu, soweit diese für Geräusche den unbestimmten Rechtsbegriff der schädlichen Umwelteinwirkungen konkretisiert (vgl. BayVGh, B.v. 16.4.2019 - 15 CE 18.2652 - juris Rn. 26 m.w.N.). Für die Einhaltung der aus §§ 3, 22 BImSchG folgenden Verpflichtung, das Vorhaben so zu errichten und zu betreiben, dass von ihm keine das zulässige Maß überschreitenden schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen, hat die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu sorgen. Dabei können auch Auflagen in einer Baugenehmigung, die für den Betrieb der genehmigten Anlage die Einhaltung bestimmter Immissionsrichtwerte anordnen, ausreichend sicherstellen, dass die zugelassene Nutzung keine für die Nachbarschaft unzumutbaren und damit gegen das Rücksichtnahmegebot verstößenden Lärmimmissionen hervorruft (VGh BW, U.v. 28.11.2019 - 5 S 1790/17 - juris Rn. 45 ff. m.w.N.).

## 12

Die der angefochtenen Baugenehmigung zugrundeliegende schalltechnische Untersuchung eines Ingenieurbüros vom 2. Juni 2016 (ergänzt durch die schalltechnische Zusatzberechnung vom 6. Juli 2017) hat sich in Anwendung von Nr. 3.2.1 (letzter Absatz) TA Lärm darauf beschränkt, für die betrachteten Immissionsorte unter Verzicht auf die Ermittlung der Vor- und Gesamtbelastung allein auf eine Prognose der Geräuschimmissionen der zu beurteilenden Anlage (also auf die zusätzliche Lärmbelastung durch das streitgegenständliche Vorhaben) abzustellen, weil der Gutachter zu dem Ergebnis kam, dass die Geräuschimmissionen der Anlage (Gewerbelärm) die als maßgeblich angesehenen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gem. Nr. 6.1 Abs. 1 Buchst. c) TA Lärm a.F. [= Nr. 6.1 Abs. 1 Buchst. d) TA Lärm in der aktuellen Fassung] von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts unter Einschluss kurzzeitiger Geräuschspitzen (Nr. 6.2 Abs. 2 TA Lärm) von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts um mehr als 6 dB(A) unterschreiten (nicht relevanter Immissionsbeitrag). Konkret kam die Begutachtung - und zwar sowohl das Ausgangsgutachten vom 2. Juni 2016 als auch die schalltechnische Zusatzberechnung vom 6. Juli 2017 - für den Immissionsort auf dem Anwesen der Kläger stockwerkbezogen auf Beurteilungspegel von tags 32,7 dB(A), 32,6 dB(A) und 32,3 dB(A) bzw. zur lautesten Nachtstunde von 28,4 dB(A), 28,3 dB(A) und 27,9 dB(A). Unzulässige Spitzenpegel seien nicht zu befürchten. Für die betrachteten Immissionsorte, bei deren (von den Klägern nicht monierter) Auswahl sich das Gutachten an Abschnitt A.1.3 des Anhangs zur TA Lärm sowie an der hierzu ergangenen Rechtsprechung (OVG NRW, B.v. 16.11.2012 - 2 B 1095/12 - juris Rn. 66 ff.) orientierte, seien nach Rücksprache mit der Beklagten die Gebietsnutzungen gemäß dem Flächennutzungsplan herangezogen worden (vgl. Seiten 17, 26), der - laut der Abbildung im Gutachten vom 2. Juni 2016 (Seite 13) - die bebauten Bereiche in erster Reihe beidseits der S. Straße als Mischgebiet (vgl. § 1 Abs. 2 BauNVO - "MI") und die jeweils nördlich und südlich angrenzenden Bereiche überwiegend als Wohnbauflächen (vgl. § 1 Abs. 1 BauNVO - "W") darstellt.

## 13

Das Verwaltungsgericht (Seite 24 des angegriffenen Urteils) sieht die Lärmbegutachtung und insbesondere die Heranziehung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gem. Nr. 6.1 TA Lärm für den straßenseitigen Bereich des Anwesens der Kläger mit dem dort als maßgeblich angesehenen Immissionsort als nachvollziehbar an und stimmt auch im Übrigen den dort gefundenen Ergebnissen grundsätzlich zu. Der Senat weist darauf hin, dass die vom Gutachter für den Immissionsort auf dem Klägeranwesen ermittelten Beurteilungspegel (s.o.) auch die gem. Nr. 3.2.1 (letzter Absatz) TA Lärm jeweils um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete gem. Nr. 6.1 Buchst. e) TA Lärm unter Einschluss der Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gem. Nr. 6.5 TA Lärm einhalten würden. Dennoch bliebe die Rüge einer falschen Zuordnung des klägerischen Anwesens als Mischgebietsnutzung unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten jedenfalls grundsätzlich deshalb relevant, weil im Ausgangsgenehmigungsbescheid vom 20. Juni 2016 unter einem Abzug von 6 dB(A) gem. Nr. 3.2.1 (letzter Absatz) TA Lärm in der immissionsschutzrechtlichen Auflage Nr. 6 aufgegeben wurde, dass die

Beurteilungspegel der vom Boardinghaus ausgehenden Geräusche am Immissionsort am Grundstück der Kläger die wegen Nr. 3.2.1 (letzter Absatz) TA Lärm um 6 dB(A) verminderten Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gem. Nr. 6.1 TA Lärm einzuhalten haben. Es wird hierüber insgesamt - etwa auch unter Einbeziehung der Nutzung der Freibereiche z.B. für rauchende Bewohner / Gäste - ein lärmverursachender Betrieb gestattet, der auf dem Grundstück der Kläger zu Lärmimmissionen führt, der nach der TA Lärm u.a. bei Grundstücken in Mischgebieten als zumutbar angesehen wird.

#### 14

Mit den in der Antragsbegründung erhobenen Einwänden gegen die Richtigkeit der Einordnung dieses Bereichs mit dem angesetzten Immissionsort haben die Kläger nicht den Anforderungen des Darlegungsgebots gem. § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO genügt. Die hiernach geforderte Darlegung des Zulassungsgrundes gem. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO erfordert eine konkret fallbezogene und hinreichend substantiierte Auseinandersetzung mit den Gründen der angefochtenen Entscheidung; es muss konkret dargelegt werden, dass und weshalb das Verwaltungsgericht entscheidungstragende Rechts- und / oder Tatsachenfragen unrichtig entschieden hat. Eine schlichte, unspezifizierte Behauptung der Unrichtigkeit der angegriffenen Entscheidung genügt nicht. Der Rechtsmittelführer muss vielmehr konkret bei der Berufung auf § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO darlegen, warum die angegriffene Entscheidung aus seiner Sicht im Ergebnis mit überwiegender Wahrscheinlichkeit falsch ist. "Darlegen" bedeutet insoweit "erläutern", "erklären" oder "näher auf etwas eingehen". Erforderlich ist eine substantiierte Auseinandersetzung mit der angegriffenen Entscheidung, durch die der Streitstoff durchdrungen und aufbereitet wird; der Rechtsmittelführer muss im Einzelnen dartun, in welcher Hinsicht und aus welchen Gründen diese Annahmen ernstlichen Zweifeln begegnen. Mit bloßer Wiederholung des erstinstanzlichen Vorbringens wird dem Gebot der Darlegung im Sinn von § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO ebenso wenig genügt wie mit der schlichten Darstellung der eigenen Rechtsauffassung (BayVGh, B.v. 15.10.2019 - 15 ZB 19.1221 - juris Rn. 10 m.w.N.).

#### 15

Das Verwaltungsgericht hat das Baugrundstück in isolierter Betrachtung und in Abgrenzung von den benachbarten Grundstücken entlang der S. Straße singulär keinem faktischen Baugebiet i.S. von § 34 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2, §§ 2 ff. BauNVO zugeordnet, sondern hat für dieses auch hinsichtlich der Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit bezüglich der Art der baulichen Nutzung allein auf § 34 Abs. 1 BauGB abgestellt, vgl. oben a). Das Verwaltungsgericht hat mit Blick auf die Lage des streitgegenständlichen Vorhabens (Ecke S. Straße - S.straße) in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils (Seiten 19, 20) seine Annahme, es liege kein faktisches Baugebiet vor, mit der Lage des Baugrundstücks im Grenzbereich unterschiedlicher Nutzungsbereiche begründet. Unmittelbar an der S. Straße könne aus dem Vorhandensein von überwiegender Wohnbebauung in den oberen Stockwerken sowie vielfältigen gewerblichen Nutzungen, die nicht nur der Versorgung des Gebiets dienten, auf ein besonderes Wohngebiet oder auf ein Mischgebiet geschlossen werden. Auch wenn sich die Nutzung der S. Straße in Richtung eines Wohngebiets bewegt habe, ergebe sich hieraus weder zum Zeitpunkt der Ausweisung des Baugebiets noch zum Zeitpunkt des Erlasses der Baugenehmigung das Vorliegen eines allgemeinen Wohngebiets i.S. von § 4 BauNVO, zumal die dort früher vorherrschende gewerbliche Nutzung auch nach Schließung der Betriebe noch fortwirke, während eine Wohnnutzung noch nicht hinreichend umgesetzt worden sei. Es könne - so das Verwaltungsgericht weiter - davon ausgegangen werden, dass neben Wohnnutzung auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung vorhanden sei bzw. gewesen sei. Ein Boardinghaus, das im Grenzbereich zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung angesiedelt sei und nach seiner konkreten Ausgestaltung vorliegend einen eher gewerblichen Charakter habe, sei in einem solchen Gebiet der Art nach zulässig, zumal sowohl an der S. Straße als auch an der S.straße Beherbergungsbetriebe zulässig seien. Das Verwaltungsgericht hat damit eine konkret standortbezogene Einordnung des Baugrundstücks im Grenzbereich zwischen S.straße und S. Straße vorgenommen und hat diese Lage von der S. Straße im Übrigen, die als besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) oder als Mischgebiet einzuordnen sei, abgegrenzt. Soweit das Verwaltungsgericht bei der Betrachtung von Regelungen zu Mischgebieten die für Dorfgebiete geltenden Regelungen "§ 5 BauNVO" und "§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB" anspricht (Seiten 19, 20 der Entscheidung), handelt es sich um einen offensichtlichen Zitierirrtum bzw. ein offensichtliches Schreibversehen, weil in der Sache klar ist, dass § 6 BauNVO bzw. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gemeint war.

#### 16

Die singuläre Einordnung des Baugrundstücks als Gemengelage mag nicht überzeugend begründet sein, zumal sich das Erstgericht - was auch die Kläger monieren - bei der Annahme einer fortwirkenden Prägung der früheren gewerblichen Nutzung auf dem Baugrundstück nicht mit der Frage auseinandergesetzt hat, ob sich eine eventuell bestehende Baugenehmigung für die vormalige gewerbliche Nutzung gem. Art. 43 Abs. 2 BayVwVfG durch konkludenten Verzicht des vormaligen Berechtigten erledigt hat (vgl. BayVGh, B.v. 6.2.2014 - 1 ZB 11.1675 - juris Rn. 3; VGh BW, B.v. 22.7.2016 - 8 S 969/16 - juris Rn. 13 ff. m.w.N.; OVG NRW, U.v. 7.5.2019 - 2 A 2995/17 - juris Rn. 126 ff.) bzw. ob nach den Maßstäben des sog. "Zeitmodells" (vgl. BVerwG, U.v. 18.5.1995 - 4 C 20.94 - BVerwGE 98, 235 = juris Rn. 15 m.w.N.; krit. hierzu z.B. neben BayVGh, B.v. 6.2.2014 a.a.O. sowie OVG NRW, U.v. 7.5.2019 a.a.O. auch nunmehr BVerwG, B.v. 5.5.2015 - 4 BN 2.15 - juris Rn. 18 m.w.N.) die gewerbliche Nutzung nach der Verkehrsanschauung endgültig aufgegeben wurde bzw. ob aufgrund des nicht unerheblichen Zeitablaufs seit der Einstellung der letzten gewerblichen Nutzung nach der Verkehrsauffassung mit einer Wiederaufnahme noch zu rechnen war (vgl. BVerwG, B.v. 2.10.2007 - 4 B 39.07 - ZfBR 2008, 52 = juris Rn. 2; BayVGh, U.v. 21.6.2007 - 26 B 05.3141 - juris Rn. 13 ff.; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: September 2019, § 34 Rn. 79c i.V. mit Rn. 35 m.w.N.; Bracher in Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 8. Aufl. 2014, Rn. 1312). Zwar hat das Erstgericht für die weiteren Grundstücksbereiche an der S. Straße und damit auch für den (straßenseitig bebauten) Bereich des Klägergrundstücks mit dem gutachterlich betrachteten Immissionsort keine genaue bauplanungsrechtliche Einordnung als Gemengelage oder nach § 34 Abs. 2 BauGB vorgenommen und ist stattdessen ohne Festlegung einer Zuordnung als Mischgebiet oder als besonderes Wohngebiet i.S. § 4a BauNVO (das es ohne Bebauungsplan als faktische Gebietsart gem. § 34 Abs. 2 BauGB aus Rechtsgründen wohl nicht gibt, vgl. BVerwG, B.v. 11.12.1992 - 4 B 209.92 - NVwZ 1993, 1100 = juris Rn. 3; VGh BW, B.v. 4.1.2007 - 8 S 1802/06 - VBIBW 2007, 224 = juris Rn. 2) ausgegangen. Die Antragsbegründung hat sich aber insgesamt nicht damit auseinandergesetzt, dass das Verwaltungsgericht die Bereiche unmittelbar an der S. Straße als von vielfältigen gewerblichen, nicht nur der Versorgung des Gebiets dienenden Nutzungen gekennzeichnet ansah. Denn hierdurch wird die weitere gerichtliche Wertung, die Heranziehung der für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sei nachvollziehbar (Seite 24 des Urteils), plausibilisiert. Dem haben die Kläger aber im vorliegenden Berufungszulassungsverfahren nichts Substantielles entgegengesetzt, zumal ihnen selbst für ihr angrenzendes Anwesen unter dem 8. Juni 2008 eine Baugenehmigung erteilt wurde, die im Erdgeschoss eine nicht näher sachlich eingegrenzte gewerbliche Büronutzung (zwei abgetrennte Einheiten mit jeweils mehreren Büros) abdeckt.

**17**

c) Auch mit den weiteren lärmbezogenen Einwendungen im Zulassungsantrag,

**18**

- wonach das im Baugenehmigungsverfahren zugrunde gelegte immissionsschutzrechtliche Gutachten aufgrund eines unzutreffenden Ansatzes von lediglich 100 Bewohnern von falschen Tatsachen ausgehe,

**19**

- wonach das Verwaltungsgericht den durch

"Rauchergespräche" von Gästen / Bewohnern des Boardinghauses im Freibereich hervorgerufenen Lärm völlig willkürlich bewertet resp. sich keine Gedanken darüber gemacht habe, mit wie vielen Rauchern bei knapp 300 möglichen Bewohnern (73 Appartements x 4 Betten = 292 Betten maximal) zu rechnen sei und

**20**

- wonach sich rauchende Bewohner / Gäste des Boardinghauses - was im Lärmgutachten nicht berücksichtigt worden sei - nach den bisherigen Erfahrungen bevorzugt im Grenzbereich zum klägerischen Grundstück aufhielten,

**21**

können ernstliche Zweifel an der Richtigkeit der Annahme des Verwaltungsgerichts, die angefochtenen Baugenehmigungen verletzten am Maßstab des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme keine subjektiven Rechte der Kläger, nicht begründet werden.

**22**

aa) Das Verwaltungsgericht, das davon ausgeht, dass die Baugenehmigung einen Betrieb des Boardinghauses in einer Größenordnung von ca. 100 Belegbetten regelt (vgl. bereits oben a) ], führt hierauf

aufbauend aus, es sei bei normalem Verhalten von Rauchern, die sich in der Nähe des Anwesens der Kläger aufhielten, nicht mit einer Lärmbelastung mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) (= nächtlicher Immissionsrichtwert für Mischgebiete gem. Nr. 6.1 Buchst. d TA Lärm) zu rechnen. Zwar könne eine große Zahl von Personen auch zu erhöhten Lärmimmissionen führen. Hiervon könne aber bei einer Bettenbesetzung von ca. 100 und dem Vorhandensein mehrerer Stellen, an denen geraucht werden könne, nicht ausgegangen werden. Aus der von den Beigeladenen selbst als streng bezeichneten Hausordnung könne nicht auf unbeherrschbares Verhalten der Bewohner geschlossen werden. Vielmehr ermögliche diese ein zivilrechtliches Vorgehen bei ausnahmsweise auftretenden Störungen. Im Gegensatz zu den relativ jungen und oft wenig lärmempfindlichen Bewohnern eines Studentenwohnheims beziehe sich ein Boardinghaus auf breitere Bevölkerungskreise, zu denen auch lärmempfindlichere Bewohner gehörten. Nachvollziehbar diene die strenge Hausordnung damit gerade der Einhaltung niedrigerer Lärmwerte. Insgesamt könne aufgrund der baulichen Ausführung hinsichtlich der Lage der Stellplätze und der Zugänge zum Bauvorhaben die Feststellung in der im Baugenehmigungsverfahren zugrunde gelegten schalltechnischen Untersuchung nachvollzogen werden, dass hinsichtlich des Grundstücks der Kläger keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten seien. Dem Gebot der Einfügung des Bauvorhabens in die nähere Umgebung stünden damit keine unzumutbaren Lärmimmissionen entgegen.

## 23

bb) Diese Ausführungen sind jedenfalls bezogen auf die vom Verwaltungsgericht angenommene Belegbettenzahl von "ca. 100" von den Klägern nicht substantiiert infrage gestellt worden. Auch mit dem Einwand, jedes Appartement könne tatsächlich mit bis zu vier Personen belegt werden und dass deshalb das genehmigte Boardinghaus tatsächlich eine Kapazität von fast 300 Betten / Bewohnern aufweise, vermögen die Kläger eine unzulängliche Immissionsprognose im Genehmigungsverfahren und damit die Unrichtigkeit der Abweisung der Anfechtungsklage durch das Verwaltungsgericht nicht darzulegen.

## 24

Es ist bereits schon oben unter a) ausgeführt worden, dass der Einwand, jedes Appartement könne tatsächlich mit bis zu vier Personen belegt werden, sodass das genehmigte Boardinghaus tatsächlich eine Kapazität von fast 300 Betten / Bewohnern aufweise, vom Verwaltungsgericht erwogen wurde. Im erstinstanzlichen Urteil wird das Argument als nachbarschutzrechtlich irrelevant angesehen, weil die Angabe einer Bettenzahl von "ca. 100" in der Baubeschreibung zum Bauantrag Bestandteil der Baugenehmigung geworden sei, sodass für den Fall einer erheblichen Überschreitung der Bettenzahl das Vorhaben nicht mehr der Baugenehmigung entspreche. Ob diese Interpretation der Baugenehmigung richtig ist oder ob den bestehenden Genehmigungsbescheiden gerade kein hinreichend konkreter bettenbegrenzender Regelungsinhalt entnommen werden kann, weil sich Entsprechendes weder aus der Umschreibung des Bauvorhabens in den streitgegenständlichen Genehmigungsbescheiden noch aus den mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen, die der Baugenehmigungsbescheid vom 20. Juni 2016 zum Inhalt der Baugenehmigung erklärt hat, ergibt, kann vorliegend dahingestellt bleiben. Denn die Kläger haben sich hiermit in der Begründung ihres Zulassungsantrags nicht substantiiert auseinandergesetzt. Soweit sie darauf hinweisen, dass eine Belegzahl von "ca. 100 Betten" nicht der Realität entspreche, sondern dass der Betreiber des Boardinghauses jede der Wohneinheiten auf Nachfrage jederzeit mit "zwei bis vier Personen" belege, haben sie damit nicht in einer den Anforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO genügenden Weise eine vom Verwaltungsgericht ggf. übersehene nachbarrechtswidrige Unbestimmtheit des Baugenehmigungsbescheids gerügt, sondern lediglich die tatsächliche Umsetzung des Vorhabens durch die Beigeladenen bzw. deren Pächter beschrieben. Dasselbe gilt für ihre (in dieselbe Richtung weisende) Rüge, der verwaltungsgerichtliche Rechtsschutz dürfe nicht "auf Empfehlungsqualität reduziert" werden, was der Fall wäre, "wenn die Kontrolldichte des Verwaltungsgerichts bei einem solchen Prozess (im tatsächlichen wie im rechtlichen Sinne) lediglich ‚auf das Stück Papier Baugenehmigung‘ reduziert bleibe". Diese Ansicht entspricht nicht der Gesetzeslage: Rechtlicher Maßstab für die Frage des richterlichen Prüfinhalts bei einer (hier: nachbarlichen) Anfechtungsklage ist § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Eine Anfechtungsklage des Nachbarn führt hiernach nur dann zur begehrten Aufhebung der angegriffenen Baugenehmigung, wenn die mit ihr erfolgte Aufhebung eines Verbots mit Erlaubnisvorbehalt wegen Verstoßes gegen zum Prüfprogramm des Genehmigungsverfahrens gehörende Vorschriften rechtswidrig ist. Es ist mithin entgegen den Ausführungen in der Antragsbegründung nicht richterliche Aufgabe, im Rahmen einer solchen Anfechtungsklage das tatsächlich realisierte und in Betrieb genommene Projekt umfassend auf Rechtmäßigkeit - d.h. auch auf genehmigungskonformen Betrieb - hin zu überprüfen und auch insofern die

"Aufgabenerfüllung der Bauaufsicht" zu kontrollieren. Insofern ist öffentlich-rechtlicher Nachbarschutz vielmehr über einen (hier nicht streitgegenständlichen, gerichtlich im Wege einer Verpflichtungsklage einzuklagenden) Schutzanspruch auf bauordnungsrechtliches Einschreiten nach Maßgabe der (Ermessens-) Befugnisnormen gem. Art. 76 bzw. Art. 54 Abs. 2, Abs. 4 BayBO geltend zu machen (zur Möglichkeit des zivilrechtlichen Nachbarschutzes über den sog. quasinegatorischen Abwehrensanspruch analog § 1004 i.V. mit § 823 Abs. 2 BGB vgl. Seidel, NVwZ 2004, 139 ff.). Es ist kein Grund ersichtlich, warum im vorliegenden Fall etwas anderes gelten soll und warum entgegen den vorgenannten Rechtsgrundsätzen die hier streitgegenständlichen Genehmigungsbescheide dennoch - wie die Kläger ausführen - richterlich "darauf hin zu überprüfen" seien, "ob sie mit der Realität übereinstimmen".

## 25

cc) Unabhängig davon, dass die Kläger Entsprechendes nicht substantiiert gerügt haben, ist auch der Sache nach nicht feststellbar, dass das erstinstanzliche Urteil wegen einer nicht erkannten Unbestimmtheit in Bezug auf eine Belegbettenbeschränkung unrichtig sein könnte. Eine Baugenehmigung kann durch den Eigentümer des benachbarten Grundstücks grundsätzlich mit Erfolg angefochten werden, wenn diese hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Fragen unbestimmt ist und infolge des Mangels eine Verletzung von Nachbarrechten nicht auszuschließen ist (vgl. z.B. BayVGh, B.v. 6.2.2019 - 15 CS 18.2459 - NVwZ 2019, 1136 = juris Rn. 29 m.w.N.). Der Nachbar kann eine eventuelle unzureichende inhaltliche Bestimmtheit der Baugenehmigung mithin nur geltend machen, soweit dadurch nicht sichergestellt ist, dass das genehmigte Vorhaben allen dem Nachbarschutz dienenden Vorschriften entspricht (Lechner in Simon/Busse, BayBO, Stand: Dezember 2019, Art. 68 Rn. 472). Von Letzterem ist vorliegend nicht auszugehen, selbst wenn entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichts eine inhaltliche Belegungsbeschränkung auf "ca. 100 Betten" nicht Inhalt der Baugenehmigung geworden wäre bzw. eine solche Beschränkung, sollte sie Regelungsgegenstand der Baugenehmigung geworden sein, am Maßstab von Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG zu unkonkret wäre, um vollzugsfähig zu sein. Weder nach Maßgabe des Vortrags in der Zulassungsbegründung noch nach Aktenlage ist ersichtlich, dass eine insoweit eventuelle Unbestimmtheit der Baugenehmigungsbescheide relevante Auswirkungen auf Nachbarrechte der Kläger haben könnte.

## 26

Das gilt zum einen hinsichtlich der erhobenen Rüge, es sei bei der Lärmbewertung der Lärm durch rauchende Bewohner des Boardinghauses im Freibereich der Anlage und insbesondere im Grenzbereich zum klägerischen Anwesen nicht berücksichtigt worden (zur Zurechnung von Raucherlärm im Fall von Gaststätten vgl. BayVGh, B.v. 2.10.2012 - 2 ZB 12.198- juris Rn. 4 m.w.N.; U.v. 25.11.2015 - 22 BV 13.1686 - GewArch. 2016, 204 - juris Rn. 66). Unabhängig davon, ob mit dem Verwaltungsgericht von einer Größenordnung von ca. 100 belegten Betten oder nach dem klägerischen Vorbringen von fast 300 belegten Betten ausgegangen wird, ist unter der Prämisse der Heranziehung von Mischgebietswerten für das Klägergrundstück (s.o.) ein lärmbezogener Nachbarrechtsverstoß zulasten der Kläger durch die angefochtene Baugenehmigung in Bezug auf Raucherlärm unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen ausgeschlossen. Denn die Beklagte hat dem Rücksichtnahmegebot ausreichend Rechnung getragen, indem mit der immissionsschutzrechtlichen Auflage Nr. 6 im Ausgangsgenehmigungsbescheid vom 20. Juni 2016, die auch nach Erlass der Ergänzungsbescheide vom 7. August 2017 und vom 3. Juli 2018 weiterhin Geltung beansprucht, ein Betrieb des Boardinghauses vorgegeben wird, dessen Lärmbeitrag am relevanten Immissionsort auf dem Anwesen der Kläger den gem. Nr. 3.2.1 letzter Absatz um 6 dB(A) verminderten Immissionsrichtwert für Mischgebiete gem. Nr. 6.1 der TA Lärm nicht überschreiten darf. Hierüber ist selbst bei einer Belegzahl von vier Personen pro Appartement (sollte eine solche nicht ohnehin den Regelungsinhalt der Baugenehmigung überschreiten) und damit auch bei einem entsprechend erhöhten Raucheranteil der Bewohner nach der Regelungssystematik der TA Lärm als normkonkretisierender Verwaltungsvorschrift auch ohne Ermittlung der Vor- bzw. Gesamtbelastung hinreichend bestimmt geregelt, dass auf dem Grundstück der Kläger keine unzumutbare und damit gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßende Lärmbelastung entstehen darf. Nach Lage der Dinge vermag der Senat nicht zu erkennen, dass die immissionsschutzrechtliche Auflage Nr. 6 hinsichtlich der Eindämmung des Raucherlärms auf ein zumutbares Maß nicht zielführend oder nicht ausreichend wäre (vgl. auch BayVGh, B.v. 9.7.2012 - 22 CS 12.575 - juris Rn. 26). Der Inhalt der Auflage bleibt nicht im Allgemeinen und Ungefährlichen, sondern verlangt vom Genehmigungsadressaten die Einhaltung eines konkret vorgegebenen Ziels zum Schutze der nachbarlichen Klägerinteressen. Der Umstand, dass die Auflage keine Anordnungen dazu trifft, wie die Genehmigungsbegünstigten dieses Ziel erreichen sollen, macht sie nicht zum untauglichen Instrument. Denn es bestehen verschiedene Möglichkeiten, wie das vorgegebene

Ziel erreicht werden kann, falls sich beim Betrieb des Boardinghauses zeigen sollte, dass Raucherlärm am relevanten Immissionsort die im Genehmigungsbescheid reglementierten Werte überschreiten sollte. So kommt dann etwa für den Betreiber in Betracht, das Rauchverhalten von Raummieter auf den Freibereichen durch ein weitreichendes oder zeitlich begrenztes (z.B. nächtliches) Rauchverbot in bestimmten Bereichen, durch Ausweisung von Raucherzonen (in denen ausschließlich geraucht werden darf) oder durch Vorgaben zum Aufenthalt einer maximal zulässigen Anzahl von Personen im Grundstücksgrenzbereich zu steuern und die Einhaltung entsprechender Vorgaben gegenüber den Mietern / Nutzern der Zimmer durch eine Aufsicht (Türsteher, Rezeptionsbeschäftigte) sicherzustellen. Welche dieser denkbaren Maßnahmen ergriffen wird, muss nicht zwangsweise durch die Baugenehmigung im Einzelnen vorgegeben werden (zum Ganzen vgl. auch VGH BW, U.v. 28.11.2019 - 5 S 1790/17 - juris Rn. 45, 51 ff.). Hat die Bauaufsichtsbehörde mithin durch die immissionsschutzrechtliche Auflage Nr. 6 im Baugenehmigungsbescheid vom 20. Juni 2016 zugunsten der Kläger als Nachbarn hinreichend sichergestellt, dass diese vor unzumutbaren Immissionen durch Raucherlärm geschützt werden, musste auch im Rahmen der Lärmbegutachtung ein relevanter Lärmbeitrag durch Raucher im Freien nicht gesondert berücksichtigt werden.

## 27

Der Senat kann auch im Übrigen nach Maßgabe des nach § 124 Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO relevanten Vortrags nicht erkennen, dass eine eventuelle Unbestimmtheit der Genehmigungslage hinsichtlich der Belegbettenanzahl im Schwankungsbereich zwischen "ca. 100 Betten" einerseits (so der Regelungsinhalt der Baugenehmigung nach Ansicht des Verwaltungsgerichts) und fast 300 Betten andererseits (so der tatsächliche Nutzungsumfang nach der Behauptung der Kläger) sonstige rechtlich relevante Auswirkungen auf die Frage des Vorliegens einer Nachbarrechtsverletzung der Kläger mit Blick auf die Lärmbelastung haben könnte. Die Behauptung der Kläger, das im Baugenehmigungsverfahren zugrunde gelegte immissionsschutzrechtliche Gutachten sei aufgrund eines unzutreffenden Ansatzes von lediglich 100 Bewohnern von falschen Tatsachen ausgegangen, ist schon inhaltlich fraglich, weil aus dem Text der beiden Lärmgutachten vom 2. Juni 2016 und vom 6. Juli 2017 nicht hervorgeht, dass die Bettenbelegzahl für die Begutachtung überhaupt eine Rolle gespielt hat. Als Lärmemittenten werden in der Begutachtung des eingeschalteten Ingenieurbüros in Anwendung einer Berechnungssoftware die Geräusche berücksichtigt, die "von Anlagen(-teilen), wie z.B. Ventilatoren, Gebläse etc. ins Freie abstrahlen" und die "vom Parkplatzverkehr ausgehen" (vgl. Seite 18 des schalltechnische Untersuchung vom 2. Juni 2016). Bei Letzterem stellt die gutachterliche Berechnung - ohne dass dies insofern von der Klägerseite substantiiert infrage gestellt wird - unter Bezugnahme auf die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt (6. Aufl. 2007) sowie mit der Begründung, dass ein Boardinghaus ein Beherbergungsbetrieb für einen längeren Aufenthalt sei und daher einer wohnähnlichen Nutzung diene, auf wohnanlagenbezogene Erfahrungswerte für Fahrzeugbewegungen pro Stunde bezogen auf vorhandene Stellplätze ab, deren Anzahl ihrerseits im Genehmigungsverfahren in Anwendung der Vorgaben für Wohnanlagen in der städtischen Stellplatzsatzung nach Maßgabe der Anzahl und Größe der vorhandenen Apartments berechnet wurden (vgl. Bl. 9 ff. der Bauakte B-2016-82 der Beklagten). Aus alledem ist nicht ohne Weiteres ersichtlich, dass die konkrete Anzahl der im Boardinghaus untergebrachten Personen im Rahmen der schalltechnischen Begutachtung des eingeschalteten Ingenieurbüros überhaupt von Bedeutung war. Allerdings sollen nach den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils (vgl. dort Seite 24 unten) im Fall einer höheren Belegung als ca. 100 Betten die Zahl der Bewohner "außer Verhältnis zu der Zahl der Stellplätze und der im Gutachten zugrunde gelegten Verkehrsbewegungen stehen" können. Soweit hieraus für den (vom Erstgericht gerade nicht angenommenen) Fall einer im Baugenehmigungsbescheid nicht geregelten Bettenbelegbegrenzung auf ca. 100 Betten geschlossen werden sollte, dass dann die Prämissen für die Begutachtung nicht mehr vorlägen und deshalb die ermittelten Beurteilungspegel nicht mehr stimmten, führte dies gleichwohl nicht zur Annahme einer n a c h b a r r e c h t s r e l e v a n t e n Unbestimmtheit der Baugenehmigung: Die vom Lärmgutachter ermittelten Beurteilungspegel auf dem Immissionsort auf dem Klägergrundstück, die die vom Boardinghausbetrieb (ohne Berücksichtigung der Vor- bzw. Gesamtbelastung) hervorgerufene Lärmbelastung auf dem Anwesen der Kläger prognostizieren, liegen (jeweils stockwerksbezogen) mit 32,3 bis 32,7 dB(A) tags und mit 27,9 bis 28,4 dB(A) nachts auf der sicheren Seite. Sie sind von den in der immissionsschutzrechtlichen Auflage Nr. 6 des Genehmigungsbescheids vom 20. Juni 2016 für das Klägergrundstück festgesetzten Werten von 54 dB(A) tags und von 39 dB(A) nachts weit entfernt, und zwar hinsichtlich des Tageswerts um mehr als 21 dB(A) und hinsichtlich des Nachtwerts um mehr als 10 dB(A). Die Verdoppelung der Schallenergie durch

Zusammentreffen zweier gleichstarker Schallquellen (also auch eine Verdopplung der Fahrzeugbewegungen bzw. der Zu- und Abfahrten auf dem Baugrundstück) führt nicht zu einer Verdoppelung eines immissionsbezogenen Pegelwertes, sondern nur zu seiner Erhöhung um 3 dB(A) (vgl. z.B. BayVGh, B.v. 23.7.2013 - 2 ZB 11.1605 - juris Rn. 5; B.v. 20.4.2016 - 22 ZB 16.9 - juris Rn. 14; OVG Rh-Pf, B.v. 31.10.2019 - 8 B 11389/19 - juris Rn. 24; HessVGh, B.v. 19.9.2019 - 3 B 1535/18.N - juris Rn. 30). Berücksichtigt man dies, ist nicht ersichtlich, dass sich die in der Lärmbegutachtung für das Grundstück der Kläger ermittelten Beurteilungspegel für den Fall, dass statt einer Bettenbelegung von ca. 100 eine solche von fast 300 zugrunde gelegt würde, derart erhöhen könnten, dass die in der genannten Auflage unter Berücksichtigung von Nr. 3.2.1 letzter Abs. i.V. Nr. 6.1 der TA Lärm festgesetzten Maximalbelastungspegel überschritten werden. Dasselbe gilt, soweit mit anderen Quellen angenommen wird, dass es bereits bei einer Erhöhung der Verkehrsstärke durch An- und Abfahrtverkehr um 65% zu einer Erhöhung eines Beurteilungspegels um 3 dB(A) komme (vgl. die Nachweise bei BayVGh, B.v. 23.11.2016 - 15 CS 16.1688 - juris Rn. 79).

## 28

d) Auch hinsichtlich der lärmunabhängigen Erwägungen des Verwaltungsgerichts zum Rücksichtnahmegebot besteht kein Grund, die Berufung wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils zuzulassen.

## 29

aa) Soweit die Kläger in der Antragsbegründung allgemein darauf verweisen, dass im Vergleich zu ihrem Wohnhaus die Bebauung auf dem Baugrundstück nach Umsetzung der angefochtenen Baugenehmigung die "Abstandsvorschriften (.) auf einer mehr als dreimal so langen Strecke" verletze, und ergänzend darauf abstellen, dass von den rund 63 m Abstandsflächenverletzung mehr als 32 m auf eine Grenzbebauung entfallen, können sie damit die Richtigkeit der Annahme des Verwaltungsgerichts, das streitgegenständliche Vorhaben verstoße nicht gegen das Rücksichtnahmegebot, nicht infrage stellen. Allein aus einer (unterstellten) Verletzung des Art. 6 BayBO und aus den speziell von dieser bauordnungsrechtlichen Norm anvisierten Schutzziele (Belichtung, Belüftung und - str. - Wohnfrieden) kann - auch wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften grundsätzlich für einen Interessenausgleich im Nachbarschaftsverhältnis sorgen sollen - nicht automatisch auf die Verletzung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots geschlossen werden. Denn das Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Grundstückseigentümer nicht das Recht, von jeder (auch ggf. rechtswidrigen) Veränderung auf dem Nachbargrundstück verschont zu bleiben. Vielmehr kommt es darauf an, inwieweit durch die Nichteinhaltung des erforderlichen Grenzabstands die Nutzung des Nachbargrundstücks tatsächlich u n z u m t b a r beeinträchtigt wird. Entscheidend sind - etwa hinsichtlich der konkreten Auswirkungen auf die Belichtung und Besonnung des Nachbargrundstücks oder in Bezug auf eine eventuelle erdrückende oder abriegelnde Wirkung - die tatsächlichen Verhältnisse des Einzelfalls (BayVGh, B.v. 18.6.2018 - 15 ZB 17.635 - juris Rn. 34 m.w.N. B.v. 5.4.2019 - 15 ZB 18.1525 - BeckRS 2019, 7160 Rn. 10 m.w.N.). Allein die Berufung auf eine Verletzung des Art. 6 BayBO (ob zu Recht oder zu Unrecht) hat daher für die Frage der Verletzung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots keine ausschlaggebende Bedeutung.

## 30

bb) Der Vorwurf, die Ausführungen im angegriffenen Urteil, wonach die ausreichende Belichtung und Belüftung des Anwesens der Kläger nicht über das in der näheren Umgebung übliche und zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt würden, seien apodiktisch, weil das Verwaltungsgericht nicht festgestellt habe, was überhaupt das in der näheren Umgebung übliche und zumutbare Maß sei bzw. inwiefern Belichtung und Belüftung des Anwesens der Kläger durch das Bauvorhaben beeinträchtigt würden, genügt nicht, um in einer den Anforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO entsprechenden Weise die Unrichtigkeit des erstinstanzlichen Urteils am Maßstab des drittschützenden Rücksichtnahmegebots darzulegen. Insofern wäre es im vorliegenden Berufungszulassungsverfahren Sache der Kläger gewesen, näher darzulegen, warum die Annahme des Verwaltungsgerichts, dass die ausreichende Belichtung und Belüftung ihres Anwesens nicht über das in der näheren Umgebung übliche und zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt werde, falsch ist, zumal in der (auch im Tatbestand des angegriffenen Urteils insoweit in Teilabschnitten wörtlich zitierten) Begründung des Bebauungsplans Nr. 01- . - unabhängig von dessen Wirksamkeit - ausgeführt wird, dass im Falle seiner Umsetzung u.a. eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sichergestellt sei. Hierzu findet sich aber in der Antragsbegründung nichts. Darüber hinaus wird aus den von den Klägern als "schlecht nachvollziehbar" gerügten Passagen des ersten

Abschnitts auf Seite 21 des Original-Urteils ersichtlich, dass sich das Verwaltungsgericht hinsichtlich der Reichweite des Nachbarschutzes aus dem bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot unter dem Gesichtspunkt der Zumutbarkeit des Entzugs von Belichtung und Belüftung am Maßstab des zweiten Halbsatzes des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO orientiert. Aus Sicht des Verwaltungsgerichts sind die nachbarschaftlichen Anforderungen unter Zumutbarkeitsgesichtspunkten bzw. am Maßstab des Rücksichtnahmegebots "analog" zu diesem Maßstäben gewährt, wenn vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45° zur in Höhe der Fensterbrüstung liegenden Waagrechten eingehalten wird (vgl. die bereits vom Erstgericht zitierten Quellen: BayVGH, U.v. 29.12.2005 - 1 NE 05.2818 - NVwZ-RR 2006, 761 = juris Rn. 38; Dhom/Franz/Rauscher in Simon/Busse, BayBO, Stand: August 2019, Art. 6 Rn. 328; vgl. daneben auch BayVGH, B.v. 8.5.2019 - 15 NE 19.551 u.a. - juris Rn. 37 m.w.N.). Hierzu führt das Verwaltungsgericht sodann einige Absätze später (Seite 22 unten im Original-Urteil) unter Auseinandersetzung mit den konkreten Wandhöhen und Gebäudeabständen aus, dass und warum dieser Lichteinfallswinkel vor den relevanten Fenstern der Kläger eingehalten ist. Dem haben die Kläger im Zulassungsverfahren nichts Substantielles entgegengesetzt.

### 31

cc) Mit den Erwägungen des Verwaltungsgerichts (Seite 23 des Original-Urteils) zur Vereinbarkeit des streitgegenständlichen Bauvorhabens mit dem Rücksichtnahmegebot unter dem Gesichtspunkt einer hier nicht anzunehmenden erdrückenden oder einmauernden Wirkung (vgl. hierzu z.B. BayVGH, B.v. 5.4.2019 - 15 ZB 18.1525 - BeckRS 2019, 7160 Rn. 17 m.w.N.; B.v. 15.10.2019 - 15 ZB 19.1221 - BeckRS 2019, 27435 Rn. 20 f. m.w.N.) haben sich die Kläger im vorliegenden Verfahren ebenfalls nicht substantiiert auseinandergesetzt, sodass der Senat hierauf nicht einzugehen hat, § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO.

### 32

dd) Soweit die Kläger die Ausführungen des Verwaltungsgerichts zur Grunddienstbarkeit (Seite 21 des Originalurteils) monieren, ist nicht ersichtlich, dass diese ergänzenden Erwägungen hinsichtlich der Verneinung der Verletzung des Rücksichtnahmegebots bei den gegebenen Gebäudeabständen tragend gewesen sind. Hiervon geht die Antragsbegründung letztlich selbst nicht aus.

### 33

e) Die Berufung ist gem. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO nicht aufgrund des klägerischen Vorwurfs zuzulassen, das Verwaltungsgericht habe bei der Rechtsanwendung bezüglich der Zulassung einer Abweichung von den Vorgaben des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts (Art. 6 i.V. mit Art. 63 BayBO) zu Unrecht eine sog. Atypik angenommen.

### 34

Nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von den Anforderungen dieses Gesetzes zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 BayBO vereinbar sind. Im Zeitpunkt der Erteilung des Nachtragsbescheids vom 3. Juli 2018, mit dem für das streitgegenständliche Bauvorhaben eine Abweichung von der an sich zum Grundstück der Kläger einzuhaltenden Abstandsflächentiefe zugelassen wurde, war noch die Regelungen des Art. 6 und Art. 63 BayBO in der vormaligen, bis zum Ablauf des 31. August 2018 geltenden Fassung anzuwenden. Jedenfalls hiernach setzt die Zulassung einer Abweichung (Art. 63 BayBO) von den Vorgaben des Art. 6 BayBO noch eine sog. Atypik voraus. Da bei den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO dem Schutzzweck der Norm nicht auf andere Weise entsprochen werden kann, muss es im Einzelfall besondere Gründe geben, die es rechtfertigen, dass die Anforderung zwar berücksichtigt, ihrem Zweck aber nur unvollkommen entsprochen wird. Es müssen rechtlich erhebliche Umstände vorliegen, die das Vorhaben als einen atypischen Fall erscheinen lassen und die dadurch eine Abweichung rechtfertigen können (BayVGH, B.v. 26.9.2016 - 15 CS 16.1348 - juris Rn. 33 m.w.N.). Die Zulassung einer Abweichung von den Vorgaben des Art. 6 BayBO erfordert m.a.W. Gründe, durch die sich das Vorhaben vom Regelfall unterscheidet und die etwa bewirkte Einbußen an geschützten Nachbarrechtspositionen vertretbar erscheinen lassen (zum Ganzen vgl. z.B. BayVGH, B.v. 31.1.2018 - 2 ZB 16.2067 - juris Rn. 3 m.w.N.; zum Streitstand, ob eine Atypik bei Anwendung der Art. 6, Art. 63 in der seit 1. September 2018 geltenden Fassung noch zu fordern ist, vgl. den dargestellten Streitstand bei VG Augsburg, B.v. 19.11.2019 - Au 4 S 19.1926 - juris Rn. 29).

### 35

Das Verwaltungsgericht hat in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils ausgeführt, die für eine Abweichungserteilung erforderliche Atypik der baulichen Situation ergebe sich hinsichtlich der ehemaligen Papierfabrik und des Anbaus aus dem Jahr 1975 aus dem Gebäudebestand und hinsichtlich des Anbaus bis zur S. Straße aus der von der Beklagten beschriebenen "Pavillonbauweise", d.h. des Umstands, dass an der S. Straße Villen der Gründerzeit mit jeweils geringen Abständen in "enger Reihe" stünden. Es handele sich um eine für diese Zeit typische Bauweise gerade an größeren, zu einem Stadtzentrum führenden Straßen. Wie fast bei allen an der S. Straße liegenden Gebäuden sei in diesem Straßenabschnitt auch das Haus der Kläger mit einem geringen Abstand (3,50 m) zur gemeinsamen Grundstücksgrenze gebaut. Die Denkmalschutzeigenschaft des betroffenen Ensembles beruhe nicht nur auf den einzelnen im Stil des Historismus gebauten Einzelhäusern, sondern gerade auch auf der mit dieser Bauweise verbundenen Unterschreitung der Abstandsflächen. Dabei beschränkten sich die Abstandsflächen auf Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten zu den hinteren Grundstücksbereichen, ohne dass für einen derartigen städtischen Bereich eine unzumutbare Beschränkung des Lichteinfalls eintrete. Denn angesichts der Maße des Bauvorhabens sowie dessen Abstände zum Wohnhaus des Klägers sei ein Lichteinfallswinkel von 45° vor allen Fenstern im EG des Anwesens der Kläger gewährleistet. Die Situation könne auch angesichts der konkreten Gebäudeabstände im mittleren und südlichen Bereich nicht als Missstand angesehen werden.

### 36

Das Verwaltungsgericht bewegt sich mit seinen fallbezogenen Ausführungen zur Atypik im Rahmen der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs. Nach der gefestigten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs kann in besonderen städtebaulichen Lagen das Interesse des Grundstückseigentümers, vorhandene Bausubstanz zu erhalten, eine Verkürzung der Abstandsflächen durch die Zulassung einer Abweichung rechtfertigen (zum Ganzen vgl. z.B. BayVGh, B.v. 31.1.2018 - 2 ZB 16.2067 - juris Rn. 3 m.w.N.). Vor diesem Hintergrund hat das Erstgericht durch eine Atypik bedingte Gründe, durch die sich das Vorhaben vom Regelfall unterscheidet und die etwa bewirkte Einbußen an geschützten Nachbarrechtspositionen vertretbar erscheinen lassen, für die bislang vorhandene Bausubstanz (nördlicher Altbestand, Anbau aus dem Jahr 1975) nachvollziehbar angenommen. Dasselbe gilt für die Ausführungen zur Atypik aufgrund eines verkürzten Abstandes für den bis fast an die S. Straße heranreichenden (Neu-) Anbau nach dem Vorbild einer die Umgebung prägenden, historisch gewachsenen "Pavillonbauweise". Auch insofern ist in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs anerkannt, dass die Lage betroffener Grundstücke in einem seit langer Zeit dicht bebauten großstädtischen Innenstadtkomplex, in dem allenfalls wenige Gebäude die nach heutigen Maßstäben erforderlichen Abstände zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen einhalten, eine besondere Atypik vermittelt, die eine Abweichung von der Einhaltung der Regelabstandsflächen gegenüber Nachbarn rechtfertigt (BayVGh, B.v. 4.8.2011 - 2 CS 11.997 - juris Rn. 23; B.v. 26.9.2016 - 15 CS 16.1348 - juris Rn. 34; vgl. auch BayVGh, U.v. 7.10.2010 - 2 B 09.328 - juris Rn. 34).

### 37

Mit diesen Ausführungen stellt das Verwaltungsgericht entgegen der Behauptung der Kläger (vgl. Seite 13 der Antragsbegründung) klar, dass nicht allein die Wünsche des Eigentümers, das Baugrundstück stärker auszunutzen oder den Gewinn zu maximieren, als Rechtfertigung der Abweichungszulassung angesehen wurden. Es bleibt entgegen dem von den Klägern erhobenen Vorwurf auch nicht "offen, welche Gründe, die das Vorhaben vom Regelfall unterscheiden, hier vorliegen sollen" bzw. "welche konkreten Gründe die Einbußen an geschützten Nachbarpositionen im vorliegenden Fall vertretbar erscheinen lassen" (vgl. Seiten 13, 14 der Antragsbegründung). Das entscheidende Kriterium für die Annahme einer rechtfertigenden Atypik - nämlich eine Umgebungsbebauung, die in einer vorhandenen beengten städtebaulichen Situation durch einen historisch gewachsenen "Pavillonzwischenraum" gekennzeichnet ist, weswegen kaum ein Gebäude die Vorgaben des heute geltenden Abstandsflächenrechts einhält - ist dabei unabhängig davon gegeben, ob sich ein Bauvorhaben auf die Ausmaße des vorhandenen Bestands beschränkt oder ob es auch um bauliche Erweiterungen (hier nach Süden hinsichtlich des bis fast an die S. Straße heranreichenden Neubaus) geht (BayVGh, B.v. 15.10.2014 - 2 ZB 13.530 - juris Rn. 3). Von vornherein irrelevant am Maßstab von § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO sind daher die (erst im Zusammenhang mit der von den Klägern angenommenen "grundsätzlichen Bedeutung" i.S. von § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) erhobenen Einwände, dass ein Teil der streitigen Abstandsflächenverkürzung nicht durch eine Sanierung notwendig geworden sei, sondern erst durch den (vorderen) neuen Anbau entstanden sei. Ebenfalls irrelevant ist die

Rüge, dass in der Umgebung diverse "Durchbrechungen der engen Reihen vorhanden" seien und dass gerade auch auf dem Baugrundstück bislang frontseitig an der S. Straße eine Freifläche vorhanden gewesen sei. Denn - wie aufgezeigt - verlangt die Annahme einer rechtfertigenden Atypik i.S. von Art. 63 i.V. mit Art. 6 BayBO keine flächendeckend verkürzte Abstandsflächenunterschreitung. Auch im Übrigen sind die Kläger unter Berücksichtigung der vorher dargestellten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs mit ihrem in der Antragsbegründung erhobenen Einwand, das Verwaltungsgericht habe hinsichtlich der von ihm angenommenen Rechtfertigung der Abstandsflächenabweichung mit der "Pavillonbauweise" übersehen, dass gerade das Bauvorhaben nicht mit einer Pavillonbauweise verbunden sei und es sich bei diesem um einen unangemessenen Fremdkörper handle, der ausführlich begründeten Einschätzung des Verwaltungsgerichts, es liege eine die Zulassung einer Abweichung von den gesetzlichen Abstandsflächentiefen rechtfertigende Atypik vor, nicht substantiiert entgegengetreten.

### 38

Unsubstantiiert und damit am Maßstab von § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO unzureichend bleibt der Vortrag der Kläger auch in Bezug auf § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO, soweit diese (im Zusammenhang mit der von ihnen angenommenen "grundsätzlichen Bedeutung" i.S. von § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) infrage stellen, ob sich eine für die Erteilung einer Abweichung erforderliche Atypik hinsichtlich eines Gebäudes dadurch ergeben könne, dass diese für einen Teil des Gebäudes aus dem Gebäudebestand und für einen anderen Teil aus der Pavillonbauweise abgeleitet wird. Entscheidend für die Bejahung einer Atypik ist, ob im jeweiligen Einzelfall rechtlich erhebliche Umstände vorliegen, die die Annahme besonderer, sich vom Regelfall unterscheidende Gründe im o.g. Sinn rechtfertigen. Aufgrund der oben zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ist hinreichend geklärt, dass sich eine rechtfertigende abstandsflächenbezogene Atypik i.S. von Art. 63 i.V. mit Art. 6 BayBO sowohl durch das Interesse des Grundstückseigentümers, eine vorhandene Bausubstanz zu erhalten, als auch aus einer Lage in einer historisch gewachsenen Umgebung, deren Bebauung weitgehend durch geringere Abstandsflächen als von Art. 6 Abs. 5 BayBO geboten gekennzeichnet ist, ergeben kann. Warum es hinsichtlich der Annahme einer Atypik fraglich sein könnte, "ob ein Gebäude für zwei verschiedene Arten von Atypik quasi ‚zerlegt‘ werden" könne, "um es unter Hinwegdenken des jeweils anderen Teils zu rechtfertigen" (vgl. Seite 11 der Antragsbegründung vom 7. Januar 2019), legen die Kläger nicht näher dar. Ihre Ausführungen bleiben mit Blick auf das einzelfallbezogene Kriterium der Atypik insofern pauschal, ohne dass ein logischer Grund, warum ein kumulatives Zusammenkommen zweier in der Rechtsprechung anerkannter Erwägungen die Annahme einer Atypik ausschließen könnte, näher substantiiert ausgeführt wird. Dasselbe gilt, soweit sie behaupten, es sei ein zentrales Element der Pavillonbauweise, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich eine die enge Bebauung an der Straße kompensierende Freifläche (Hof) entstehe: Eine nachvollziehbare Begründung, warum eine die Anwendung der Art. 63 i.V. mit Art. 6 BayBO rechtfertigende Atypik nicht mehr vorliegen soll, wenn - wie beim Bauvorhaben - der die Anforderungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht erfüllende Korridor zwischen den benachbarten Bauten nicht unmittelbar auf eine rückwärtige Freifläche auf dem Baugrundstück führt, bleiben die Kläger schuldig.

### 39

Ebenfalls unsubstantiierte, den Darlegungsanforderungen gem. § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO nicht genügende Behauptung bleibt das klägerische Argument, Grenze einer zulässigen Abweichung sei die Vermeidung von "engen Reihen". Denn angesichts der vom Verwaltungsgericht zugrunde gelegten und von der Antragsbegründung nicht thematisierten Maße (Höhe der Außenwand des Anbaus: 9,395 m, Abstand zwischen den Außenwänden des Neubaus und des klägerischen Gebäudes 9,12 m bzw. zwischen den Außenwänden des Anbaus aus dem Jahr 1975 und des klägerischen Gebäudes 8,10 m) versteht es sich nicht von selbst, dass der Abstand zwischen den Gebäuden auf dem Baugrundstück und dem Klägeranwesen per se einen städtebaulichen Missstand darstellt (vgl. die in der Antragsbegründung zitierte Entscheidung BayVGH, B.v. 10.4.2001 - 25 ZB 01.700 - juris Rn. 2) bzw. dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, oder die natürlichen Lebensgrundlagen gefährdet sind und das Vorhaben deshalb mit den allgemeinen Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 BayBO unvereinbar ist (vgl. insofern die von den Klägern in Bezug genommene Quelle bei Dhom/Simon in Simon/Busse, BayBO, Stand: Dezember 2019, Art. 6 Rn. 47).

### 40

Schließlich spricht der vom Verwaltungsgericht zugrunde gelegte - und von den Klägern weder infrage gestellte noch ansonsten von ihnen kritisch thematisierte - Umstand, dass ein für die ausreichende

Belichtung von Aufenthaltsräumen der Nachbarn erforderlicher Einfallswinkel des Tageslichts von 45° an den Fenstern trotz der Unterschreitung der normalen Abstandsflächentiefe von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO gewährleistet bleibt, für die Annahme, dass eine erteilte Abweichung von den Vorgaben des Art. 6 BayBO auch unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange gem. Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO mit den öffentlichen Belangen und insbesondere mit den Vorgaben des Art. 3 Abs. 1 BayBO vereinbar ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht in - wie hier - dicht besiedelten Innenstadtlagen können Abweichungen gem. Art. 63 i.V. mit Art. 6 BayBO sogar dann gerechtfertigt sein, wenn nicht an allen Fenstern zu Wohnräumen des Nachbaranwesens ein Lichteinfallswinkel von 45° verbleibt (BayVGH, B.v. 4.8.2011 - 2 CS 11.997 - juris Rn. 24 f.; B.v. 15.10.2014 - 2 ZB 13.530 - juris Rn. 8; B.v. 26.9.2016 - 15 CS 16.1348 - juris Rn. 42). Insofern trifft der in der Antragsbegründung (Seite 14 - dort zu § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) erhobene Vorwurf, das Verwaltungsgericht sei nicht darauf eingegangen, welche konkreten Gründe die Einbußen an geschützten Nachbarpositionen im vorliegenden Fall vertretbar erscheinen lassen, nicht zu. Der zudem (im Zusammenhang mit § 124 Abs. 2 Nr. 2 sowie Nr. 3 VwGO - vgl. Seiten 10, 14 der Antragsbegründung) erhobene weitere Vorwurf, dass im Urteil des Verwaltungsgerichts Ausführungen zur Ausübung des Ermessens gem. Art. 63 i.V. mit Art. 6 BayBO fehlen, ist unsubstantiiert, weil die Kläger nicht näher darlegen, an welchen konkreten Ermessensfehlern der Nachtragsbescheid vom 3. Juli 2018 hinsichtlich der Zulassung der Abweichung von den Vorgaben des Art. 6 BayBO leiden soll, inwiefern das Verwaltungsgericht Anlass gehabt haben soll, die Ermessensfehlerhaftigkeit der Abweichungsentscheidung nach Bejahung der "Atypik" näher zu prüfen, und warum diesbezüglich besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten bestehen sollen.

#### 41

f) Die Einwände der Kläger gegen die Richtigkeit der Erwägung in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils (vgl. dort Seite 23), dass "die Geltendmachung eines zu geringen Abstand zudem eine unzulässige Rechtsausübung" wäre, "die auch bei Abstandsflächenverstößen die Geltendmachung von Rechten ausschließt, wenn auf dem eigenen Grundstück ein entsprechender Abstandsflächenverstoß vorliegt", führen schon deshalb nicht zur Zulassung der Berufung gem. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO, weil das Verwaltungsgericht eine abstandsbezogene Nachbarrechtsverletzung bezüglich Art. 6 i.V. mit Art. 63 BayBO sowie bezüglich des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots schon tragend aus anderen Gründen ausgeschlossen hat, ohne dass die Kläger diesbezüglich einen Berufungszulassungsgrund erfolgreich vorbringen konnten, s.o. unter d) zum Rücksichtnahmegebot sowie unter e) zu Art. 6 i.V. mit Art. 63 BayBO. Ist das angefochtene Urteil entscheidungstragend auf mehrere selbständige Begründungen gestützt (sog. kumulative Mehrfachbegründung), kann die Berufung nur dann zugelassen werden, wenn im Hinblick auf jede dieser Urteilsbegründungen ein Zulassungsgrund geltend gemacht ist und vorliegt, da anderenfalls das Urteil mit der nicht in zulassungsbegründender Weise angefochtenen Begründung Bestand haben könnte (vgl. BVerwG, B.v. 27.8.2013 - 4 B 39.13 - ZfBR 2013, 783 = juris Rn. 2; B.v. 15.11.2019 - 5 B 18.19 - juris Rn. 9; BayVGH, B.v. 10.4.2017 - 15 ZB 16.673 - juris Rn. 29 m.w.N.; B.v. 20.8.2019 - 15 ZB 18.2106 - juris Rn. 35; B.v. 5.12.2019 - 8 ZB 19.956 - juris Rn. 21; OVG LSA, B.v. 2.10.2019 - 2 L 33/18 - juris Rn. 18). Im Übrigen kann - wie in der Begründung des Nachtragsbescheids vom 3. Juli 2018 thematisiert wird - der Umstand, dass das Nachbaranwesen (hier: das Anwesen der Kläger) seinerseits gegenüber dem Baugrundstück nicht die gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO zu fordernde Abstandsfläche einhält, auch dann bei der nach Art. 63 Abs. 1 BayBO zu treffenden Abwägung ein durchaus gewichtiger Gesichtspunkt sein, selbst wenn Treu und Glauben einen Nachbarn mangels Gleichwertigkeit der Abweichungen von den Abstandsflächen im Einzelfall nicht hindern sollten, sich auf die Abstandsflächenvorschriften zu berufen (BayVGH, B.v. 15.10.2014 - 2 ZB 13.530 - juris Rn. 7).

#### 42

g) Die im Berufungszulassungsverfahren erhobenen Rügen der Kläger vermögen schließlich die Richtigkeit des Urteils hinsichtlich der Verneinung eines nachbarlichen Genehmigungsabwehranspruchs unter denkmalrechtlich-erwägungen nicht infrage zu stellen.

#### 43

Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 des bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist die Errichtung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern erlaubnispflichtig, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild eines der Baudenkmalere auswirken kann. Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 DSchG kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmalers führen würde und gewichtige

Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Ist eine Baugenehmigung erforderlich, entfällt die Erlaubnis (Art. 6 Abs. 3 Satz 1 DSchG) mit der Folge, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch über die denkmalrechtlichen Fragen entschieden wird (Art. 59 Satz 1 Nr. 3, Art. 60 Satz 1 Nr. 3, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO). Hinsichtlich einer möglichen nachbarrechtlichen Betroffenheit der Kläger unter Denkmalschutzgesichtspunkten war im vorliegenden Fall die Eigenschaft des benachbarten klägerischen Anwesens als Baudenkmal grundsätzlich zu berücksichtigen. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 21. April 2009 (4 C 3.08 - BVerwGE 133, 347 = juris Rn. 5 ff., insbes. 9, 15 bis 18) muss der Eigentümer eines geschützten Kulturdenkmals gemäß § 42 Abs. 2 VwGO befugt sein, die denkmalrechtliche Genehmigung eines Vorhabens in der Umgebung anzufechten, wenn jenes dessen Denkmalwürdigkeit möglicherweise erheblich beeinträchtigt. Das Landesdenkmalrecht ist entsprechend auszulegen und anzuwenden, um den verfassungsrechtlichen Anforderungen an inhalts- und schrankenbestimmende Gesetze (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 GG) zu genügen. Die hier einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Regelungen mit Bezug auf das klägerische Nachbaranwesen - Art. 6 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 2 DSchG - stellen allein auf die öffentlichen Belange des Denkmalschutzes ab, private Interessen finden keine Erwähnung. Das Abwehrrecht des Denkmaleigentümers geht damit nicht über das hinaus, was Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG nach Maßgabe der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (s.o.) als Mindestschutz verlangt. Der Denkmaleigentümer kann hiernach nur dann in seinen Rechten verletzt sein, wenn das genehmigte Vorhaben die Denkmalwürdigkeit des benachbarten Anwesens erheblich beeinträchtigt. Darüber hinaus lässt sich dem bayerischen Denkmalschutzgesetz jedoch kein allgemeiner Drittschutz zugunsten des Denkmaleigentümers entnehmen (zum Ganzen: BayVGH, B.v. 4.8.2011 - 2 CS 11.997 - juris Rn. 4; U.v. 24.1.2013 - 2 BV 11.1631 - BayVBI 2013, 470 = juris Rn. 21, 22; B.v. 14.2.2013 - 1 CS 12.2645 - juris Rn. 6; U.v. 25.6.2013 - 22 B 11.701 - BayVBI 2014, 502 = juris Rn. 21, 28 bis 30; B.v. 17.7.2013 - 14 ZB 12.1153 - BauR 2014, 810 = juris Rn. 17, 18; B.v. 10.6.2014 - 15 CS 14.692 - juris 15; B.v. 4.10.2016 - 9 ZB 14.1946 - juris Rn. 13; B.v. 26.9.2016 - 15 CS 16.1348 - juris Rn. 52; B.v. 19.4.2017 - 9 CS 17.195 - juris Rn. 19 f.). Als erhebliche Beeinträchtigung eines Denkmals ist nicht nur eine Situation anzusehen, in der ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Betrachters verletzender Zustand, also ein Unlust erregender Kontrast zwischen der benachbarten Anlage und dem Baudenkmal hervorgerufen wird, sondern auch die Tatsache, dass die Wirkung des Denkmals als Kunstwerk, als Zeuge der Geschichte oder als bestimmendes städtebauliches Element geschmälert wird. Neue Vorhaben müssen sich zwar weder völlig an vorhandene Baudenkmäler anpassen, noch haben sie zu unterbleiben, wenn eine Anpassung nicht möglich ist. Aber sie müssen sich an dem Denkmal messen lassen, dürfen es nicht gleichsam erdrücken, verdrängen oder die gebotene Achtung gegenüber den im Denkmal verkörperten Werten vermissen lassen. Die genannten Merkmale müssen in schwerwiegender Weise gegeben sein, damit von einer erheblichen Beeinträchtigung gesprochen werden kann (BayVGH, U.v. 25.6.2013 - 22 B 11.701 - BayVBI 2014, 502 = juris Rn. 32 m.w.N.).

#### 44

Den Klägern ist es mit ihren diesbezüglich knappen Erwägungen in der Antragsbegründung insgesamt nicht gelungen, die Annahme des Verwaltungsgericht, es liege keine erhebliche Beeinträchtigung der Denkmalwürdigkeit ihres Anwesens vor, substantiell anzuzweifeln: Das Verwaltungsgericht hat unter Berücksichtigung von im erstinstanzlichen Verfahren vorgelegten Unterlagen entscheidungstragend darauf abgestellt, dass mit dem streitgegenständlichen Vorhaben nur der Blick auf das Haus der Kläger von der Einmündung der S.straße in die S. Straße aus überwiegend verbaut werde und dass diese optische Beeinträchtigung - ganz im Sinne der vorzitierten Rechtsprechung - nicht für den erforderlich Grad der Erheblichkeit ausreiche. Der neue Anbau auf dem Baugrundstück schließe eine Lücke, die vormals nicht vorhanden gewesen sei. Eine "Verdrängung" und "Übertönung" des Baudenkmals durch das streitgegenständliche Vorhaben oder eine "Entstellung des Gesichts" des Denkmals oder des bestehenden Ensembles (Art. 3 Abs. 1 DSchG) sei durch dessen Hinzutreten nicht gegeben. Die Erhaltungsinvestitionen der Kläger würden nicht entwertet. Das überlieferte Erscheinungsbild ihres Denkmals stamme, wie eine Postkarte aus dem Jahr 1921 belege, aus der Zeit, als der Straßenzug der S. Straße noch geschlossen gewesen sei. Die besondere Wirkung des Baudenkmals der Kläger, die es als Kunstwerk, als Zeugnis der Geschichte oder als bestimmendes städtebauliches Element auf den Betrachter ausübe, werde durch den hinzutretenden Neubau nicht geschmälert. Zudem sei das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Fachbehörde im Rahmen einer Besprechung mit der Beklagten zu dem Ergebnis gekommen, dass das Bauvorhaben nicht nur mit dem Ensemble allgemein, sondern auch mit dem Haus der Kläger vereinbar sei

(vgl. Bl. 65 der Bauakte B-2016-82). Diesem Ergebnis werde sich angeschlossen, da Fehler bei der Beurteilung nicht erkennbar seien.

#### 45

Diesen tragenden Ausführungen haben die Kläger nichts inhaltlich Relevantes entgegengesetzt. Ihr unter Vorlage von zwei (im Übrigen unkommentierten) Lichtbildern erfolgtes Vorbringen, dass ihr denkmalgeschütztes Gebäude, wenn man es von der S.straße sowie von der Einmündung der S.straße aus betrachte, deutlich stärker beeinträchtigt werde, als es das Verwaltungsgericht angenommen habe, lässt unberücksichtigt, dass das Erstgericht gerade unter argumentativer Berücksichtigung der Blickrichtung von der S.straße bzw. deren Einmündungsbereich in Richtung Osten die Erheblichkeit der Beeinträchtigung der Denkmalwürdigkeit des klägerischen Anwesens mit ausführlichen Erwägungen verneint hat. Soweit die Kläger vorbringen, es wäre zur Beurteilung der denkmalschutzrechtlichen Verträglichkeit die Durchführung einer gerichtlichen Inaugenscheinnahme ("Ortstermin") erforderlich gewesen, unterlassen sie es, substantiell auszuführen, unter welchen konkreten Gesichtspunkten resp. unter welchem genauen Blickwinkel sich gerade eine nachbarschutzrelevante erhebliche Beeinträchtigung der Denkmalwürdigkeit ihres Anwesens durch das streitgegenständliche Vorhaben ergibt und warum sich deshalb ein unterlassener gerichtlicher Augenschein trotz fehlenden förmlichen Beweisantrags aufgedrängt hätte, zu § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO vgl. auch unten 5. (im Zusammenhang mit § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO vgl. BayVGH, B.v. 13.11.2017 - 15 ZB 16.1885 - juris Rn. 55). Mit ihrem allgemeinen Hinweis, der vom Verwaltungsgericht thematisierte Blick auf das klägerische Anwesen von der Einmündung der S.straße aus sei, wie ein gerichtlicher Augenschein zeigen würde, nicht der einzige Blickwinkel, der für die Beurteilung der denkmalschutzrechtlichen Verträglichkeit relevant sei, zeigen sie nicht auf, warum eine e r h e b l i c h e Beeinträchtigung im o.g. (nachbarschutzrelevanten) Sinn vorliegen soll. Nicht entscheidungserheblich ist ferner, ob das Verwaltungsgericht richtig damit liegt, dass - wie es lediglich ergänzend ausführt - der denkmalschutzfachliche Wert des klägerischen Grundstücks mit Blick auf die historisch gewachsene Pavillonbauweise mit enger Reihe durch die Schließung der Bebauung auf dem Baugrundstück im vorderen, straßenseitigen Bereich sogar noch erhöht werde und dass deshalb die denkmalschutzfachliche Einschränkung durch die nahe Bebauung geringer sei als die Verbesserung durch die Vervollständigung des Ensembles. Denn selbst wenn diese "Saldierungsbewertung" des Erstgerichts in sich nicht stimmig wäre, wäre hiermit eine erhebliche Beeinträchtigung der Denkmalwürdigkeit des Anwesens der Kläger nicht begründet.

#### 46

2. Ein Berufungszulassungsgrund gem. § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO ist ebenfalls nicht ersichtlich. Besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeit im Sinne dieser Vorschrift weist eine Rechtssache dann auf, wenn die Beantwortung der für die Entscheidung erheblichen Fragen in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht voraussichtlich das durchschnittliche Maß nicht unerheblich überschreitende Schwierigkeiten bereitet, wenn sie sich also wegen der Komplexität und abstrakten Fehleranfälligkeit aus der Mehrzahl der verwaltungsgerichtlichen Verfahren heraushebt (vgl. BayVGH, B.v. 10.4.2017 - 15 ZB 16.673 - juris Rn. 42 m.w.N.). Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt bzw. nicht substantiiert dargelegt, wie sich schon aus den voranstehenden Ausführungen zu 1. ergibt.

#### 47

Das gilt insbesondere hinsichtlich des wiederholten Vortrags, dass das Verwaltungsgericht nicht damit richtig liege, die Geltendmachung eines zu geringen Abstands zum Bauvorhaben sei (auch) rechtsmissbräuchlich und verstoße gegen Treu und Glauben [s.o. 1. f) - "kumulative Mehrfachbegründung"], dass die vom Verwaltungsgericht angenommene inhaltliche Begrenzung der Baugenehmigung auf die Belegung von "ca. 100 Betten" nach der Praxis des Betreibers und einer möglichen Belegstärke von 292 Personen (73 Wohneinheiten x 4 Betten) nicht der tatsächlichen Belegstärke entspreche und dass eine Prüfung der Lärmimmissionen, die insbesondere bei dieser Belegstärke durch rauchende Personen außerhalb des Gebäudes ausgehe, unterblieben sei [s.o. 1. a) sowie c) bb) und cc) ].

#### 48

Auch soweit die Kläger darüber hinaus die "Ermessensentscheidung" der Beklagten zur Begründung tatsächlicher und rechtlicher Schwierigkeiten in den Blick nehmen, ist eine Zulassung der Berufung gem. § 124 Abs. 1 Nr. 2 VwGO aufgrund ihres diesbezüglichen Vorbringens nicht gerechtfertigt. Ihre Einwendungen hinsichtlich des Ermessens beim Erlass des Bebauungsplans (insofern dürfte in der Sache eine Abwägungsfehlerhaftigkeit am Maßstab von § 1 Abs. 7 BauGB gemeint sein) sind nicht

entscheidungserheblich, weil das Verwaltungsgericht einen Genehmigungsabwehrensanspruch sowohl im Fall der Wirksamkeit als auch im Fall der Unwirksamkeit des Bebauungsplans verneint hat, sodass es auf die Frage der Wirksamkeit des Bebauungsplans wegen eines möglichen "Ermessens-" resp. Abwägungsfehlers nicht ankommt. Warum die "Abwägungsentscheidung" (diesbezüglich gemeint: die Ermessensentscheidung hinsichtlich der Erteilung einer Abweichung von den Vorgaben des Abstandsflächenrechts, Art. 63 i.V. mit Art. 6 BayBO) für den Fall der Wirksamkeit des Bebauungsplans fehlerhaft sein soll, ist nach Maßgabe der Antragsbegründung nicht nachvollziehbar. Hinzukommt, dass im Falle der Wirksamkeit des Bebauungsplans die erteilte Abweichung ins Leere gehen dürfte. Denn dann hielte sich das streitgegenständliche Bauvorhaben im Grenzbereich zu den Klägern an die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen und damit wegen Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO (= Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO 1998 in der im Zeitpunkt des Satzungserlasses am 20. Oktober 2010 geltenden Fassung) auch an die Vorgaben des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts. Der Vorwurf, dass im Urteil des Verwaltungsgerichts Ausführungen zur Ausübung des Ermessens gem. Art. 63 i.V. mit Art. 6 BayBO fehlen, ist unsubstantiiert, weil die Kläger nicht näher darlegen, an welchen konkreten Ermessensfehlern der Nachtragsbescheid vom 3. Juli 2018 hinsichtlich der Zulassung der Abweichung von den Vorgaben des Art. 6 BayBO leiden soll, inwiefern das Verwaltungsgericht Anlass gehabt haben soll, die Ermessensfehlerhaftigkeit der Abweichungsentscheidung nach Bejahung der "Atypik" näher zu prüfen und warum diesbezüglich besondere tatsächlich oder rechtliche Schwierigkeiten bestehen sollen.

#### 49

3. Eine Zulassung der Berufung kommt auch nicht gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO in Betracht. Eine Rechtssache hat grundsätzliche Bedeutung im Sinne dieser Vorschrift, wenn sie eine im angestrebten Berufungsverfahren klärungsbedürftige und für die Entscheidung dieses Verfahrens erhebliche Rechts- oder Tatsachenfrage aufwirft, deren Beantwortung über den konkreten Fall hinaus wesentliche Bedeutung für die einheitliche Anwendung oder Weiterentwicklung des Rechts hat, wobei zur Darlegung dieses Zulassungsgrundes (vgl. § 124a Abs. 4 Satz 5, Abs. 5 Satz 2 VwGO) die Frage nicht nur auszuformulieren, sondern zudem auch substantiiert auszuführen ist, warum sie für klärungsbedürftig und entscheidungserheblich gehalten und aus welchen Gründen ihr eine Bedeutung über den Einzelfall hinaus zugemessen wird (vgl. BayVGh, B.v. 28.1.2019 - 15 ZB 17.1831 - juris Rn. 30 m.w.N.).

#### 50

Hinsichtlich der in der Zulassungsbegründung aufgeworfenen Fragen,

#### 51

"ob sich eine für die Erteilung einer Abweichung (Art. 63 Abs. 1, 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO) erforderliche ‚Atypik‘ hinsichtlich eines Gebäudes dadurch ergeben kann, dass ein Teil des Gebäudes durch den ‚Gebäudebestand‘ Atypik erlangt und der andere Teil durch eine ‚Pavillonbauweise‘ (Urteil des Verwaltungsgerichts, S. 22)",

#### 52

"ob ein Gebäude für zwei verschiedene Arten von Atypik quasi ‚zerlegt‘ werden kann" sowie

#### 53

"ob ein für die Beurteilung von Abstandsflächen erforderliches Kriterium wie die Atypik sich überhaupt aus der Lage der strittigen Gebäude zueinander selbst ergeben kann",

#### 54

vermochten die Kläger diese Voraussetzungen nicht darzulegen. Die angesprochenen Fallgruppen sind, wie oben unter 1. e) bereits dargelegt wurde, in der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs als grundsätzlich mögliche Ansätze für eine Atypik anerkannt, sodass diesbezüglich eine entsprechende Klärung durch die Rechtsprechung erfolgt ist. Im Übrigen hängt die Frage, wie eine Atypik beschaffen sein muss, um eine Abweichung gem. Art. 63 i.V. mit Art. 6 BayBO rechtfertigen zu können, auch mit Blick auf ein kumulatives Zusammenwirken verschiedener Umstände typischerweise von den jeweils konkreten Umständen des Einzelfalls ab, sodass eine diesbezügliche Frage von vornherein über den jeweiligen Einzelfall hinaus nicht bedeutsam sein kann (vgl. auch BayVGh, B.v. 23.7.2012 - 2 ZB 12.1209 - juris Rn. 13, 19). Im Übrigen haben die Kläger mit ihrer Argumentation die Anforderungen einer - für die Darlegung der Klärungsbedürftigkeit der aufgeworfenen Rechts- oder Tatsachenfrage erforderlichen - Durchdringung der Materie nicht hinreichend erfüllt (vgl. BayVGh, B.v. 18.6.2018 - 15 ZB 17.635 - juris Rn. 42; B.v.

28.1.2019 - 15 ZB 17.1831 - juris Rn. 32); auch diesbezüglich wird auf die Ausführungen oben zu 1. e) Bezug genommen.

## 55

4. Die Berufung ist auch nicht gem. § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO zuzulassen. Eine entscheidungserhebliche Divergenz zwischen dem angegriffenen Urteil und (von den Klägern zitierten) Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs hinsichtlich der Frage, unter welchen Voraussetzungen die Geltendmachung zu geringer Abstände bzw. von Verstößen gegen Art. 6 BayBO als unzulässige Rechtsausübung anzusehen ist und deswegen nach Treu und Glauben ausgeschlossen ist, liegt nicht vor. Der Senat kann es vorliegend dahinstehen lassen, ob die Kläger mit der Antragsbegründung hinreichend substantiiert einen Widerspruch eines von der Vorinstanz aufgestellten Rechts- oder verallgemeinerungsfähigen Tatsachensatzes mit einem solchen aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts oder des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs aufgezeigt haben. Es fehlt jedenfalls an der Darlegung, dass die angefochtene Entscheidung des Verwaltungsgerichts auf der behaupteten Abweichung beruht (vgl. Happ in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 124 Rn. 46, § 124a Rn. 73). Denn das Verwaltungsgericht hat im Sinne einer kumulativen Mehrfachbegründung den Genehmigungsabwehranspruch aufgrund zu geringer Abstände unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots sowie des Art. 6 BayBO (i.V. mit Art. 63 BayBO) nur ergänzend - d.h. neben anderen tragenden Erwägungen, hinsichtlich derer die Kläger die Voraussetzungen einer Zulassung der Berufung nicht zu begründen vermochten - auf unzulässige Rechtsausübung wegen gegenseitigen Abstandsflächenverstoßes gestützt [s.o. 1. f)]. Auch bei der Geltendmachung des Zulassungsgrundes der Divergenz gilt aber, dass bei einer kumulativen Mehrfachbegründung eine Zulassung der Berufung nur erfolgen kann, wenn hinsichtlich jeder der selbstständig tragenden Abweisungsgründe ein Zulassungsgrund vorgetragen und gegeben ist (vgl. BVerwG, B.v. 20.12.2010 - 5 B 40.10 - juris Rn. 11; B.v. 21.12.2010 - 5 B 39.10 - juris Rn. 5; BayVGH, B.v. 1.7.2019 - 15 ZB 19.32414 - juris Rn. 6 m.w.N.).

## 56

5. Aufgrund des Einwands der Kläger, der Sachverhalt sei vom Verwaltungsgericht hinsichtlich der denkmalschutzrechtlichen Verträglichkeit sowie hinsichtlich der Feststellung der Gebietsart unter Verletzung des § 86 Abs. 1 VwGO nicht hinreichend ermittelt worden, ist die Berufung nicht gem. § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO zuzulassen. Die Aufklärungsrüge setzt gem. § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO u.a. die hinreichend konkrete Darlegung voraus, welches Ergebnis die Beweisaufnahme voraussichtlich erbracht hätte und inwiefern das angefochtene Urteil auf der unterlassenen Beweisaufnahme beruhen kann (vgl. z.B. BayVGH, B.v. 6.4.2018 - 15 ZB 17.36 - juris Rn. 42; Happ in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 124a Rn. 75).

## 57

Ein Verfahrensfehler wegen Unterlassens einer aus Sicht der Kläger gebotenen gerichtlichen Inaugenscheinnahme ist nach diesen Maßstäben nicht hinreichend von den Klägern dargelegt worden. Soweit mit der Antragsbegründung vorgebracht wird, das Verwaltungsgericht wäre für den Fall, dass das Verwaltungsgericht den Sachverhalt über die Einnahme eines gerichtlichen Augenscheins ordnungsgemäß ermittelt hätte, von einem Wohngebiet ausgegangen und hätte dann den Anspruch auf Erhalt der Gebietsart als verletzt qualifiziert, haben die Kläger nicht in einer den Anforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO entsprechenden Weise einen Verfahrensresp. Aufklärungsmangel gem. § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO geltend gemacht. Bereits unter 1. a) ist ausgeführt worden, dass ein Boardinghaus auch in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich nicht gebietsfremd ist und dass die Kläger mit ihrem Vortrag bezüglich der Ablehnung des Gebietserhaltungsanspruchs durch das Verwaltungsgericht nicht die Unrichtigkeit des erstinstanzlichen Urteils begründen konnten. Korrespondierend hierzu haben sich die Kläger mit Blick auf § 124a Abs. 2 Nr. 5 i.V. mit § 86 Abs. 1 VwGO ebenfalls nicht hinreichend mit der diesbezüglichen Entscheidungserheblichkeit der von ihnen als unterlassen angeprangerten Sachverhaltsermittlung bzw. Beweisaufnahme auseinandergesetzt (vgl. BayVGH, B.v. 12.2.2019 - 15 ZB 18.255 - juris Rn. 22). Hinsichtlich ihrer Ausführungen, dass das Verwaltungsgericht im Falle einer aus ihrer Sicht gebotenen Inaugenscheinnahme zur Unzulässigkeit des Vorhabens aus denkmalschutzrechtlichen Gründen gekommen wäre und auch den Grad der Erheblichkeit der denkmalschutzrechtlichen Betroffenheit bejaht hätte, hat der Senat oben unter 1. g) darauf abgestellt, dass weder nach Aktenlage ersichtlich ist noch von den Klägern substantiiert ausgeführt wurde, inwiefern das genehmigte Vorhaben die Denkmalwürdigkeit des benachbarten Anwesens erheblich beeinträchtigen könnte. Insofern haben sich die Kläger auch im Rahmen

der Berufung auf § 124a Abs. 2 Nr. 5 i.V. mit § 86 Abs. 1 VwGO nicht hinreichend mit der Entscheidungserheblichkeit der von ihnen als unterlassen angeprangerten Sachverhaltsermittlung bzw. Beweisaufnahme in Bezug auf die Einschlägigkeit der Voraussetzungen eines nachbarlichen Abwehrenspruchs aus dem Denkmalschutzrecht auseinandergesetzt. Im Übrigen verletzt ein Gericht seine Pflicht zur erschöpfenden Sachverhaltsaufklärung gemäß § 86 Abs. 1 VwGO dann nicht, wenn es von einer sich nicht aufdrängenden Beweiserhebung absieht, die - wie vorliegend - ein anwaltlich vertretener Beteiligter nicht ausdrücklich beantragt hat. Die bereits erstinstanzlich anwaltlich vertretenen Kläger ließen aber ausweislich des in den Akten vorhandenen Protokolls in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht am 2. Oktober 2018 keinen Beweisantrag auf Durchführung einer gerichtlichen Inaugenscheinnahme stellen und legen auch im vorliegenden Verfahren nicht näher dar, warum sich eine Beweiserhebung trotz vorliegender Lichtbilder, Lagepläne und sonstiger Unterlagen (vgl. z.B. Bl. 12, 63 ff., 90, 126 ff., 193 ff., 225 der VG-Akte RN 6 K 16.1173) aufgedrängt haben soll (vgl. BVerwG, B.v. 21.7.2016 - 10 BN 1.15 - juris Rn. 3 m.w.N.; BayVGh, B.v. 23.8.2016 - 15 ZB 15.2668 - juris Rn. 26; B.v. 3.4.2018 - 15 ZB 17.318 - juris Rn. 37; B.v. 13.4.2018 - 15 ZB 17.342 - juris Rn. 24; B.v. 12.2.2019 - 15 ZB 18.255 - juris Rn. 22; B.v. 18.2.2019 - 15 ZB 18.2509 - juris Rn. 18).

## **58**

6. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2, § 159 Satz 2 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladenen ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen (vgl. § 162 Abs. 3 VwGO). Denn ein Beigeladener setzt sich im Berufungszulassungsverfahren unabhängig von einer Antragstellung grundsätzlich keinem eigenen Kostenrisiko aus (vgl. BayVGh, B.v. 6.3.2017 - 15 ZB 16.562 - juris Rn. 18 m.w.N.). Ein Grund, der es gebieten würde, die außergerichtlichen Kosten aus Billigkeitsgründen ausnahmsweise als erstattungsfähig anzusehen, ist nicht ersichtlich. Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47, § 52 Abs. 2 GKG. Sie orientiert sich an Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit (abgedruckt als Anhang in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019) und folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwände erhoben worden sind.

## **59**

7. Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).