Titel:

Erfolglose Nachbarklage gegen ein Boardinghaus

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1
BauNVO Art. 15 Abs. 1
BayVwVfG Art. 42 S. 1
BayBO Art. 62b
GaStellV

Leitsätze:

1. Der Gebietserhaltungsanspruch schützt einen Nachbarn in einem durch Bebauungsplan festgesetzten oder in einem faktischen Baugebiet unabhängig von tatsächlich spürbaren und nachweisbaren Beeinträchtigungen gegen eine von der jeweils zulässigen Nutzungsart abweichende gebietswidrige Nutzung. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
2. Das weitgehende Fehlen der für Beherbergungsbetriebe typischen Servicebereiche außerhalb der vermieteten Zimmer, wie insbesondere von Speise- und Aufenthaltsräumen mit dem zugehörigen Personalservice, ist deshalb für ein Boardinghaus kennzeichnend und zugleich ein Hinweis auf eine schwerpunktmäßige Wohnnutzung. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)
3. Eine erhebliche Verschlechterung der bauplanungsrechtlichen Erschließungssituation eines Nachbargrundstücks durch eine vorhabenbedingte Überlastung einer Erschließungsanlage kann zu einem Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme führen, wenn die dadurch für das Nachbargrundstück entstehende Belastung bei Abwägung aller Umstände unzumutbar ist. (Rn. 53) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baugenehmigung für Mehrfamilienhäuser und Boardinghaus, Nachbarklage, Klarstellung des genehmigten Umfangs, Boardinghaus als Wohnnutzung, rücksichtslos durch erdrückende Wirkung (verneint), Erschließung, Stellplatznachweis, geprüfter Brandschutznachweis

Fundstelle:

BeckRS 2020, 37438

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

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

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Kläger wenden sich gegen eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern und einem Boardinghaus, die der Beklagte den beigeladenen Bauherren erteilt hat.

2
Die Kläger sind Eigentümer des Grundstücks FlNr. ... Gem. …, das mit einem Hotel-Gasthof und Nebengebäuden bebaut ist. Östlich hiervon liegt das Grundstück FlNr. .../3 und wiederum hiervon südöstlich das Grundstück FlNr. .../2 Gem. … Für diese beiden Grundstücke unter Einbeziehung der Wegegrundstücke FlNrn. .../5 und .../6 stellten die Beigeladenen unter dem 11. Mai 2016 einen Bauantrag für den Neubau einer Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern und Apartmenthaus. Zu der ebenfalls

geplanten unterirdischen Mittelgarage wurde ein Brandschutznachweis mit Datum 16. Juni 2016 vorgelegt, der laut Bauantrag bauaufsichtlich geprüft werden sollte. Zwischen dem klägerischen Grundstück und dem weiter östlich gelegenen Vorhabengrundstück FlNr. .../2 liegt das Grundstück FlNr. .../4, das mit einem Einfamilienhaus bebaut ist.

3
Die genannten Grundstücke befinden sich nördlich der Straße „V.“. Die Umgebung ist bebaut; ein Bebauungsplan besteht nicht.

4
Die Gemeinde verweigerte mit Beschluss vom 11. Juli 2016 ihr Einvernehmen zu dem Bauantrag und verwies darauf, dass der Stellplatzbedarf laut der gemeindlichen Stellplatzsatzung noch nicht erbracht sei. Das Landratsamt stellte die Entscheidung über den Bauantrag auf Antrag der Gemeinde zunächst zurück und begründete dies damit, dass sich das Baugrundstück im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 127 „Nachverdichtung im Bereich der V. im südöstlichen Bereich … …“ befinde und dessen Planungszielen widerspreche.

5
Die Beigeladenen reichten bei der Gemeinde geänderte Eingabepläne vom 8. Juni 2017 ein, in denen das Vorhaben als „Neubau einer Wohnanlage mit 2 MFH und Apartmenthaus“ bezeichnet wird. Nach den Plänen sind im Wohnhaus A fünf Wohnungen, in Wohnhaus B sechs Wohnungen und in Haus C zwölf Nutzungseinheiten vorgesehen. Letztere sind alle selbständig mit Bad und Kochmöglichkeit ausgestattet. Die Bezeichnung im Bauantrag war zuvor handschriftlich von „Apartmenthaus“ in „Boardinghaus“ geändert worden.

6
Zu den geänderten Plänen beschloss die Gemeinde am 17. Juli 2017, ihr Einvernehmen zu erteilen und den Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs zurückzuziehen unter der Voraussetzung, dass eine notarielle Vereinbarung zur Widmung der Wendefläche auf den Vorhabengrundstücken abgeschlossen sei.

7
Mit Zuleitungsschreiben vom 20. Juli 2017 übersandte die Gemeinde dem Landratsamt die Verfahrensunterlagen und hob ihren Antrag auf Zurückstellung des Bauvorhabens auf.

8
Mit notarieller Vereinbarung vom 27. Juli 2017 bestellten die Beigeladenen der Gemeinde an den Grundstücken FlNrn. .../2 und .../5 Gem. … eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Diese berechtigt die Gemeinde u.a., diese Fläche als Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge zu nutzen.

9
Das Landratsamt erteilte mit Bescheid vom 30. Januar 2018 im vereinfachten Verfahren die Baugenehmigung. Im Bescheid wurde das Vorhaben bezeichnet als „Neubau einer Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern und Boardinghaus“. Nach der Nebenbestimmung Nr. 050 sind 34 Pkw-Stellplätze anzuordnen. Das Brandschutzkonzept vom 16. Juni 2016 einschließlich der Prüfbemerkungen (Stellungnahme) des Landratsamts Freising vom 23. Januar 2018 wurden zum Bestandteil und zur Auflage des Baugenehmigungsbescheids gemacht (Nebenbestimmung Nr. 144). Der Bescheid wurde der Klägerin zu 2 am 31. Januar 2018 zugestellt.

10
Mit Schreiben vom 3. August 2018 an die Beigeladenen stellte das Landratsamt klar, dass die Genehmigung nicht für eine Wohnanlage mit Apartmenthaus, sondern mit Boardinghaus erteilt worden sei. Dies sei im Laufe des Verfahrens umbenannt worden, allerdings sei versäumt worden, diese Änderungen auch auf den Plänen durchzuführen. Das Schreiben wurde dem Bevollmächtigten der Kläger übersandt.

11
Die Kläger haben durch ihren Prozessbevollmächtigten am … Februar 2018 Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München erhoben und beantragen,

12
Die Baugenehmigung vom 30. Januar 2018 wird aufgehoben.

13
Unter Bezugnahme auf die Einwendungen im Verwaltungsverfahren wird ausgeführt, dass die drei Baukörper eine optisch wirksame Länge von 40 m entwickeln würden. Das Bauvorhaben füge sich nicht nach Maßgabe von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein. Die Umgebung östlich des Grundstücks FlNr. ... Gem. … sei ein faktisches reines Wohngebiet, in dem die beabsichtigte Nutzung bauplanungsrechtlich unzulässig sei. Die maßgebliche Umgebung sei geprägt durch kleinteilige, ein- bis zweigeschossige Bauweise mit Satteldächern in offener Bauweise mit hohen Grünanteilen. Das Bauvorhaben sei in Ausdehnung, Baudichte und Höhe ohne Vorbild und begründe bodenrechtliche Spannungen. Erforderlich wäre eine Bauleitplanung. Das Vorhaben sei zudem auch rücksichtslos im Hinblick auf die erdrückende, abriegelnde und einmauernde Wirkung und zudem unzumutbar, weil es die Grundstückssituation zum Nachteil der Nachbarn verändere und die Wohnqualität mindere. Ferner führe das Vorhaben aus bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten zu einer Nachbarrechtsverletzung. Im Brandfall seien die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr und wirkungsvolle Löscharbeiten nicht gewährleistet. Es bestehe die Gefahr eines Brandüberschlags auf das Nachbargrundstück. Aus einer Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr vom 31. Mai 2016 und dem Brandschutznachweis ergebe sich der mindestens zu gewährleistende Innenradius und die Fahrspurbreite der Feuerwehrzufahrt; diese würden nicht eingehalten. Das Vorhaben sei auch bei Einhaltung des Mindestradius rücksichtslos. Das von der Feuerwehr für nötig erachtete beidseitige Halteverbot bei der V. sei bisher nur südseitig angeordnet. Es sei ferner eine vorhabenbedingte Überlastung der Erschließungsstraße durch das erhöhte Verkehrsaufkommen in der Bauzeit und bei Nutzungsaufnahme, auch durch den ruhenden Verkehr zu befürchten. Die V. sei eine schmale, sich nach Osten verjüngende Stichstraße ohne Wendemöglichkeit, die kaum das vorhandene Verkehrsaufkommen bewältige. Die Stellplatzberechnung sei ferner widersprüchlich. Ferner berge der Mehrverkehr ein Gefährdungspotential im Hinblick auf den dort verlaufenden Schulweg.

14
Der Beklagte beantragt

15
Klageabweisung.

16
Entgegen der Annahme der Klagepartei habe es sich um ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren mit einer beschränkten Prüfung gehandelt. Die brandschutzrechtlichen Anforderungen seien nur ausnahmsweise wegen des entsprechenden Antrags der Bauherren geprüft worden. Die Prüfung habe sich auf die Garage beschränkt, oberirdische Gebäude seien nicht geprüft worden. Bauplanungsrechtlich sei ein Boardinghaus als zulässige Wohnnutzung anzusehen; die entsprechende Änderung in den Plänen vorzunehmen sei offenbar übersehen worden. Mit Blick auf das Maß des Vorhabens bestünden vergleichbar große Baukörper südlich der Zufahrtsstraße V. auf Grundstück FlNr. ..9/3 und entlang des M. (FlNrn ..6/8 bis /10). Zwar gebe es in der maßgeblichen näheren Umgebung kein weiteres Gebäude mit drei Geschossen, jedoch sei die von außen wahrnehmbare Erscheinung der Höhenentwicklung des Vorhabens durch das zurücktretende Dachgeschoss erheblich gemindert. Dafür spreche auch die absolute Höhe des Vorhabens von 9 m. Eine erdrückende Wirkung sei angesichts des gegliederten Gebäudes von höchstens 25 m Länge nicht gegeben. Die Erschließung sei gesichert. Laut dem gemeindlichen Verkehrsgutachter sei die V., eine öffentliche Straße, gut und ausreichend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Die zum Wenden erforderliche Rückstoßfläche am Ende der Straße auf dem Grundstück der Beigeladenen sei über die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche gesichert worden. Der Brandschutznachweis sei nicht zu beanstanden gewesen. Die Feuerwehr verlange lediglich eine Zufahrt auf das Grundstück; diese sei auch vorgesehen. Eine Halteverbotszone sei ggf. bei der Gemeinde zu beantragen, diesbezügliche Hinderungsgründe seien nicht ersichtlich.

17
Die mit Beschluss vom 28. Februar 2018 beigeladenen Bauherrn haben sich im Verfahren nicht geäußert und keinen Antrag gestellt.

18
Eine Klage der Eigentümer des Grundstücks FlNr. .../4 gegen dieselbe Baugenehmigung ist anhängig unter dem Az. M 1 K 18.966.

19

Am 22. September 2020 hat das Gericht mündlich zur Sache verhandelt.

20
Zum Verlauf der mündlichen Verhandlung wird auf das Protokoll, zu den weiteren Einzelheiten auf den Inhalt der Gerichts- und der Behördenakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

21
Die zulässige Klage ist unbegründet.

22
Die Kläger haben keinen Anspruch auf Aufhebung der Baugenehmigung vom 30. Januar 2018, weil diese nicht gegen solche öffentlich-rechtliche Vorschriften, die zumindest auch dem Schutz der Kläger zu dienen bestimmt sind, verstößt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

23
Ein Nachbar kann sich als Dritter gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (vgl. BayVGH, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20; B.v. 2.9.2013 - 14 ZB 13.1193 - juris Rn. 6; VG München, U.v. 25.7.2017 - M 1 K 16.5925 - juris). Weiter muss zur Verletzung von in diesem Sinne drittschützenden Normen hinzukommen, dass diese Normen auch im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren, dass also die Feststellungswirkung der Baugenehmigung diese Normen umfasst (vgl. BayVGH, B.v. 16.12.2009 - 14 ZB 09.124 - juris Rn. 6).

24
Prüfungsmaßstab im vereinfachten Genehmigungsverfahren sind hier u.a. das Bauplanungsrecht und die örtlichen Bauvorschriften, nicht jedoch die zum Genehmigungszeitpunkt vom Prüfprogramm ausgenommenen Abstandsflächen, ferner der zu prüfende Brandschutznachweis (Art. 59 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 BayBO in der Fassung vom 14. August 2007). Zu prüfende und gleichzeitig nachbarschützende Rechtspositionen der Kläger sind durch die streitige Baugenehmigung nicht verletzt.

25
Die Baugenehmigung ist im Hinblick auf die Nutzungsart hinreichend bestimmt und verletzt nicht den bauplanungsrechtlichen Gebietsbewahrungsanspruch (unter 1.), das Vorhaben verstößt insbesondere mit seinem Maß weder gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot (unter 2.), noch löst es bodenrechtlichen Spannungen zu Lasten der Kläger aus (unter 3.), ebenso wenig bestehen durchgreifende Einwände gegen die verkehrliche Erschließung (unter 4.), die Auflage zum Stellplatznachweis (unter 5.) und den Brandschutz (unter 6.), auf die sich die Kläger berufen könnten.

26
1. Der Umfang des genehmigten Vorhabens - Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern und einem Boardinghaus - ist hinreichend bestimmt bezeichnet (unter a.), und die bauliche Nutzung verstößt nicht gegen den Gebietserhaltungsanspruch der Kläger (unter b.).

27
a) Die Bezeichnung des Vorhabens als „Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern und Boardinghaus“ und damit der Umfang der genehmigten Nutzung ist hinreichend bestimmt im Sinne des Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG. Die Zweifel, die angesichts der anderslautenden Bezeichnung auf den Planunterlagen „[…] und Apartmenthaus“ hätten bestehen können, sind durch Berichtigung nach Art. 42 Satz 1 BayVwVfG ausgeräumt.

28
Nach Art. 42 Satz 1 BayVwVfG kann die Behörde Schreibfehler, Rechenfehler und ähnliche offenbare Unrichtigkeiten in einem Verwaltungsakt jederzeit berichtigen. Bei der Genehmigung der Eingabepläne, deren Bezeichnung „[…] und Apartmenthaus“ lautet, handelt es sich um eine derartige offensichtliche Unrichtigkeit. Auf dieser Grundlage hat das Landratsamt mit Schreiben vom 3. August 2018 klargestellt, dass die Genehmigung nicht für eine Wohnanlage mit Apartmenthaus, sondern mit Boardinghaus erteilt worden ist. Nach dem Willen der Beteiligten sollten zwei Mehrfamilienhäuser und Boardinghaus genehmigt

werden. Dies ergibt sich aus der Bezeichnung im Bauantrag, die mit Datum „2.8.2016“ handschriftlich geändert wurde in „Boardinghaus“ sowie aus der Bezeichnung im Genehmigungsbescheid „Neubau einer Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern und Boardinghaus“. Einer besonderen Form bedarf es für die Wirksamkeit dieser klarstellenden Berichtigung durch die Behörde nicht (vgl. BVerwG, B.v. 11.7.2002 - 9 VR 6/02 - juris Rn. 11).

29
b) Die Baugenehmigung für zwei Mehrfamilienhäuser und Boardinghaus ist nach Art der baulichen Nutzung (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO i.V.m. § 34 Abs. 1, Abs. 2 BauGB) rechtmäßig und verletzt keinen Anspruch der Kläger auf Erhaltung des Gebietscharakters.

30
Der Gebietserhaltungsanspruch schützt einen Nachbarn in einem durch Bebauungsplan festgesetzten oder in einem faktischen Baugebiet unabhängig von tatsächlich spürbaren und nachweisbaren Beeinträchtigungen gegen eine von der jeweils zulässigen Nutzungsart abweichende gebietswidrige Nutzung (vgl. BVerwG, B.v. 27.8.2013 - 4 B 39.13 - juris Rn. 3; BayVGH, B.v. 26.10.2009 - 9 CS 09.2104 - juris Rn. 4; B.v. 10.08.2016 - 9 ZB 16.944 - juris Rn. 11). Der Abwehranspruch gegen die Zulassung „gebietsfremder“ Vorhaben wird grundsätzlich bereits durch die Zulassung eines mit der Gebietsfestsetzung unvereinbaren Vorhabens ausgelöst, weil hierdurch das nachbarliche Austauschverhältnis gestört und eine Verfremdung des Gebiets eingeleitet wird (vgl. BVerwG, B.v. 27.8.2013 - 4 B 39.13 - juris Rn. 4). Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um Grundstückseigentümer innerhalb desselben (faktischen) Baugebiets handelt.

31
Weder das klägerische Grundstück noch die Vorhabengrundstücke liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sodass ein Vorhaben nach der Art der Nutzung zulässig ist, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, § 34 Abs. 1 BauGB. Als „nähere Umgebung“ ist der umliegende Bereich anzusehen, soweit sich die Ausführung des Vorhabens auf ihn auswirken kann und soweit er seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks prägt oder doch beeinflusst (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 - IV C 9.77 - juris; B.v. 20.8.1998 - 4 B 79/98 - juris Rn. 7).

32
Das Vorhaben verstößt unter keinem denkbaren Gesichtspunkt gegen einen Gebietserhaltungsanspruch der Kläger. Dabei kann offenbleiben, ob das klägerische Grundstück und die Vorhabengrundstücke innerhalb derselben näheren Umgebung und damit in demselben (faktischen) Baugebiet liegen.

33
aa) Folgt man der Ansicht der Klagepartei, dass östlich des klägerischen Grundstücks ein faktisches reines Wohngebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO) unter Einbeziehung der Vorhabengrundstücke beginnt, liegt das klägerische Grundstück außerhalb dieses Gebietes. Ein Gebietserhaltungsanspruch bestünde in diesem Fall nicht.

34
bb) Bejaht man die Frage danach, ob der klägerische Hotel-Gasthof auf dem Grundstück FlNr. ... Gem. … zur prägenden Umgebung der Vorhabengrundstücke gehört, dass also das klägerische Grundstück und die Vorhabengrundstücke in demselben faktischen Baugebiet liegen, können sich die Kläger zwar grundsätzlich gegen gebietsfremde Nutzungen wehren. Bei dem streitigen Vorhaben handelt es sich jedoch nicht um eine gebietsfremde Nutzung. Denn unter Berücksichtigung des Vorhandenen fügt sich das Vorhaben seiner Art nach ein. Maßstabbildend für die Eigenart der näheren Umgebung ist jedenfalls die Wohnnutzung in der unmittelbaren Umgebung (etwa auf den Grundstücken FlNrn. .../4, ..8/3, ..8/4, ..8/5, ..8/6, ..8/9, ..9/7, ..9/3 Gem. …) sowie der klägerische Beherbergungsbetrieb. Damit kommt eine Zuordnung zum Gebietstyp des allgemeinen Wohngebiets in Betracht, in dem die Wohnnutzung und (ausnahmsweise) der Beherbergungsbetrieb zulässig sind (vgl. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Bei Betrachtung eines größeren Umgriffs, namentlich einschließlich der Bebauung an der B.-straße, kommt die Zuordnung zu einem faktischen Mischgebiet infrage. Die Zulässigkeit der beschriebenen Nutzungen ergibt sich hier aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO). Bei Annahme einer Gemengelage (§ 34 Abs. 1 BauGB) bilden die Wohnnutzung und der Beherbergungsbetrieb den Rahmen des Zulässigen.

35
Unabhängig davon, ob und ggf. welchem der genannten Gebietstypen die nähere Umgebung entspricht, ist das Vorhaben der Beigeladenen, insbesondere die Boardinghausnutzung, dort der Art nach zulässig. Zwar ist es eine Frage des Einzelfalls, welcher Nutzungsart ein Boardinghaus zuzuordnen ist. Grundsätzlich stellt diese eine Übergangsform zwischen einer Wohnnutzung und einem Beherbergungsbetrieb dar. Nach Auffassung des Gerichts handelt es sich bei dem hier in Rede stehenden Boardinghaus um Wohnnutzung. Dies könnte letztlich sogar offenbleiben, weil das Boardinghaus auch dann zulässig wäre, wenn es im konkreten Fall als Beherbergungsbetrieb einzuordnen wäre.

36
(1) Soweit die Boardinghausnutzung - die keine eigene Kategorie in der Baunutzungsverordnung bildet - schwerpunktmäßig als Wohnen ohne die für einen Beherbergungsbetrieb typischen Dienstleistungsbereiche wie etwa Speise- und Aufenthaltsräume mit zugehörigem Personalservice erfolgt, liegt die innerhalb der einer Wohnnutzung eigenen Variationsbreite. Geht die Nutzung darüber hinaus, ist sie als Beherbergungsbetrieb zu klassifizieren. Grund hierfür ist, dass die Annahme einer Wohnnutzung maßgeblich an eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit geknüpft wird, die durch die Möglichkeit eigenständiger Haushaltsführung und unabhängiger Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises gekennzeichnet ist. Dies setzt vor allem eine eigene Kochgelegenheit für die Zubereitung von Speisen voraus, die eine gewisse Unabhängigkeit von der Inanspruchnahme von Gemeinschaftsräumen wie Frühstücksraum, Speisesaal usw. gewährleistet. Beschränkt sich eine Zimmervermietung dagegen auf eine reine Übernachtungsmöglichkeit, so ist der Gast ausstattungsbedingt auf die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen angewiesen; es handelt sich dann um einen Beherbergungsbetrieb. Das weitgehende Fehlen der für Beherbergungsbetriebe typischen Servicebereiche außerhalb der vermieteten Zimmer, wie insbesondere von Speise- und Aufenthaltsräumen mit dem zugehörigen Personalservice, ist deshalb für ein Boardinghaus kennzeichnend und zugleich ein Hinweis auf eine schwerpunktmäßige Wohnnutzung. Der Nutzungszweck lässt sich vor allem an der Größe und Ausstattung der Räume ablesen und ergibt sich außerdem aus dem Verhältnis der Gesamtzahl der Räume zu eventuellen Serviceräumen (vgl. BayVGH, B.v. 22.1.2020 - 15 ZB 18.2547 - juris Rn. 8; v. 9.12.2016 - 15 CS 16.1417 - juris Rn. 14; VGH BaWü, B.v. 17.1.2017 - 8 S 1641/16 - juris Rn. 17).

37
(2) Das von der Genehmigung umfasste Boardinghaus ist schwerpunktmäßig als Wohnnutzung zu bewerten. Dies ergibt sich schon anhand der Grundrisse und der Darstellung der Nutzungseinheiten. Nach den genehmigten Planunterlagen sind die Wohneinheiten selbständige Apartments, die jeweils mit einer Küche(nzeile) und einem Bad ausgestattet sind. Sozial- und Servicebereiche sind nicht vorgesehen. Somit ist von einer selbständigen Haushaltsführung der Nutzer auszugehen, deren Anwesenheit sich gerade nicht auf die reine Übernachtungsmöglichkeit beschränkt und deswegen auch nicht den Charakter eines Beherbergungsbetriebs hat.

38
Das Boardinghaus stellt als Wohnnutzung (aber unterstellt auch als Beherbergungsbetrieb) keine gebietsfremde Nutzung dar, sodass dem Bauvorhaben kein Gebietserhaltungsanspruch der Kläger entgegensteht.

39
2. Die streitige Baugenehmigung verstößt im Hinblick auf Maß und Situierung des Vorhabens nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Dieses Gebot ist im Tatbestandsmerkmal des „Einfügens“ (§ 34 Abs. 1 BauGB) enthalten und vermittelt grundsätzlich Drittschutz.

40
a) Ob sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise und nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, bedarf keiner Entscheidung, denn diese Regelungen nach §§ 16 BauNVO (entsprechend) sind nicht nachbarschützend (vgl. BVerwG, B.v. 11.3.1994 - 4 B 53.94 - juris Rn. 4; BayVGH, B.v. 29.9.2008 - 1 CS 08.2201 - juris Rn. 1; B.v. 5.12.2012 - 2 CS 12.2290 - juris Rn. 3; B.v. 30.9.2014 - 2 ZB 13.2276 - juris Rn. 4).

41
b) Die den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung verstößt nicht zu Lasten der Kläger gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

42
Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen können, möglichst zu vermeiden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugutekommt, umso 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. Bei der Interessengewichtung spielt es eine maßgebliche Rolle, ob es um ein Vorhaben geht, das grundsätzlich zulässig und nur ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen nicht zuzulassen ist, oder ob es sich um ein solches handelt, das an sich unzulässig ist und nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. Bedeutsam ist ferner, inwieweit derjenige, der sich gegen das Vorhaben wendet, eine rechtlich geschützte wehrfähige Position innehat (vgl. BVerwG, B.v. 6.12.1996 - 4 B 215/96 - juris Rn. 9 m.w.N.). Das Rücksichtnahmegebot ist dann verletzt, wenn unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung und der wechselseitigen Interessen das Maß dessen, was billigerweise noch zumutbar ist, überschritten wird (vgl. BVerwG, U.v. 25.2.1977 - IV C 22.75 - juris Rn. 22).

43
Es umfasst auch Fallkonstellationen, in denen von einem Bauvorhaben eine optisch bedrängende Wirkung auf bewohnte Nachbargrundstücke ausgeht (vgl. BVerwG, B.v. 11.12.2006 - 4 B 72.06 - juris Rn. 4); jedoch kommt den Bauvorhaben eine solche erdrückende Wirkung nicht zu.

44
aa) Eine erdrückende oder unzumutbar einengende Wirkung ist nur anzunehmen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, in dem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht, oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls derart übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden Gebäude“ dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird (vgl. BayVGH, B.v. 2.10.2018 - 2 ZB 16.2168 - juris Rn. 4; B.v. 5.9.2016 - 15 CS 16.1536 - juris Rn. 28). Hauptkriterien bei der Beurteilung einer erdrückenden oder abriegelnden Wirkung sind die Höhe des Bauvorhabens und seine Länge sowie die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung. Beispiele für eine erdrückende oder abriegelnde Wirkung sind etwa ein zwölfgeschossiges Gebäude in Entfernung von 15 m zum zweigeschossigen Nachbarwohnhaus (vgl. BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1.78 - DVBl 1981, 928 - juris Rn. 33 f.) oder eine 11,5 m hohe Siloanlage im Abstand von 6 m zu einem Wohnanwesen (vgl. BVerwG, U.v. 23.5.1986 - 4 C 34.85 - DVBl 1986, 1271 - juris Rn. 2 und 15). Für die Annahme der „erdrückenden Wirkung” eines Nachbargebäudes ist grundsätzlich kein Raum, wenn dessen Baukörper nicht erheblich höher ist als das betroffene Gebäude (vgl. BayVGH, B.v. 28.9.2010 - 2 CS 10.1760 - juris Rn. 26). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch die landesrechtlichen Vorschriften zu den Abstandsflächen die Verhinderung einer unzumutbaren einmauernden oder erdrückenden Wirkung beabsichtigen und ein Mindestmaß an Belichtung, Belüftung und Besonnung des benachbarten Grundstücks sicherstellen sollen. Die Einhaltung dieser Vorschriften bildet ein Indiz dafür, dass insoweit gegen das Gebot der Rücksichtnahme nicht verstoßen wird (vgl. BayVGH, B.v. 6.11.2008 - 14 ZB 08.2326 - juris; B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris).

45
bb) Die geplanten Gebäude entfalten keine derart erdrückende oder abriegelnde Wirkung im Hinblick auf das Gebäude der Kläger.

46
Ausweislich der Lagepläne und Eingabepläne hat das Haus C, das am weitesten westlich gelegene Gebäude, mithin das den Klägern nächstliegende und sie am ehesten beschränkende, eine Länge von knapp 28,00 m, die Oberkante Traufe liegt bei 7,20 m. Dieses Gebäude liegt vom Hauptgebäude des klägerischen Grundstücks ca. 45 m entfernt. Es hält seinerseits ausweislich des Abstandsflächenplans der Bauunterlagen die nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1, Abs. 5 Satz 1 BayBO „volle“ Abstandsfläche von 1 H ein. Eine

Dominanz des Vorhabens gegenüber dem klägerischen Gebäude besteht nicht; im Gegenteil ist das Vorhaben dem klägerischen Betriebsgebäude baulich untergeordnet. Die südliche Außenwand des klägerischen Gebäudes misst ca. 40 m; es ist auch von seiner Höhenentwicklung angesichts einer Geschossigkeit von Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss und einem zweigeschossigen Dach dem Vorhaben deutlich überlegen.

47
c) Auch sind keine sonstigen Gründe erkennbar, die das Vorhaben als rücksichtslos gegenüber dem klägerischen Grundstück erscheinen ließen; es ist auch nicht erkennbar, dass die Grundstücksnutzung der Kläger nennenswerte Einschränkungen durch das Vorhaben hinnehmen müsste. Aus einer befürchteten Wertminderung ihres Grundstücks können die Kläger kein Recht ableiten. Einen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, gibt es nicht (vgl. BVerwG, B.v. 13.11.1997 - 4 B 195/97 - juris Rn. 6).

48
3. Die Genehmigung verletzt die Kläger auch nicht deswegen in ihren Rechten, weil das Vorhaben bodenrechtlich beachtliche Spannungen auslöst oder erhöht und deshalb ein Planungsbedürfnis auslöst. Dies trägt die Klagepartei im Hinblick darauf vor, dass das Bauvorhaben in Ausdehnung, Baudichte und Höhe ohne Vorbild sei.

49
Auf die Eignung zur Auslösung städtebaulicher (bodenrechtlicher) Spannungen kommt es nur an, wenn es um die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens geht, das den aus der Umgebung ableitbaren Rahmen überschreitet (vgl. hierzu BVerwG, U.v. 16.9.2010 − 4 C 7/10 - juris Rn. 22; Jeromin in Kröninger/Aschke, BauGB, 4. Auflage 2018, § 34 Rn. 33).

50
Von einer Überschreitung des aus der Umgebung ableitbaren Rahmens kann jedoch keine Rede sein, sodass der Einwand des Entstehens bodenrechtlich beachtlicher Spannungen nicht trägt. Hierzu ist insbesondere das Gebäude der Kläger selbst zu nennen; ferner verweist der Beklagte zutreffend auf bauliche Anlagen in der näheren Umgebung, die im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung mit den Bauvorhaben ebenfalls vergleichbar sind. Etwa auf dem Grundstück FlNr. 389/3 Gem. … ist ein Gebäude vorhanden, das der Kubatur der durch die Beigeladenen geplanten Gebäude vergleichbar ist. Im Hinblick auf eine vergleichbare Baudichte befinden sich mit der Reihenhausbebaung am M.-weg Referenzobjekte.

51
4. Die Kläger dringen auch mit dem Vortrag zu dem nicht bewältigten Verkehr, den das Vorhaben auslöse, nicht durch. Die Frage, die die Kläger damit aufwerfen, betrifft die bauplanungsrechtliche Erschließung des Vorhabens.

52
Ein Innenbereichsvorhaben ist nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist (vgl. § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB). Dieser Begriff der gesicherten Erschließung ist ein bundesrechtlicher Begriff, der nicht durch Landesrecht konkretisiert wird. Für ein Innenbereichsvorhaben reicht grundsätzlich die Erschließung aus, die der jeweilige Innenbereich aufweist; dabei ist die Erschließung durch eine vorhandene Straße nur gesichert, wenn sie den durch das Vorhaben ausgelösten Verkehr im Regelfall bewältigen kann (BVerwG, B.v. 3.4.1996 - 4 B 253/95 - NVwZ 1997, 389). Hingegen ist der Anschluss der baulichen Anlage an diese Erschließung, die ausreichende Breite einer Erschließungsstraße für Fahrzeuge der Feuerwehr, Krankenwagen usw. nicht eine Frage des Bauplanungsrechts, sondern des Bauordnungsrechts (Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr, 14. Aufl. 2019, BauGB § 30 Rn. 24).

53
Grundsätzlich vermittelt das Erfordernis der gesicherten Erschließung keinen Nachbarschutz (BayVGH, U.v. 22.3.1999 - 15 B 98.207 - juris Rn. 17; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 137. EL Februar 2020, § 34 Rn. 141). Jedoch kann eine erhebliche Verschlechterung der bauplanungsrechtlichen Erschließungssituation eines Nachbargrundstücks durch eine vorhabenbedingte Überlastung einer Erschließungsanlage zu einem Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme führen, wenn die dadurch für das Nachbargrundstück entstehende Belastung bei Abwägung aller Umstände

unzumutbar ist (VGH Mannheim, B.v. 15.11.2017 - 8 S 2101/17 - juris LS; Dirnberger in Simon/Busse, BayBO, 136. EL Januar 2020, Art. 66 Rn. 253a).

54
Eine derartige verkehrliche Belastungssituation ist hier nicht zu erwarten. Die Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, das eine Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 23 Wohneinheiten und einem Boardinghaus mit 12 Zimmern am Vorhabenstandort auslöst, ist Gegenstand eines Verkehrsgutachtens von Prof. Dr.-Ing. K. vom 10. Oktober 2015 (Blatt 53 ff. der Akte), wobei der Gutachter sogar von einer höheren Anzahl von Wohneinheiten ausgeht, als beantragt und genehmigt worden ist. Der Gutachter untersucht auch, ob der zusätzliche Verkehr von der Straße V. aufgenommen und leistungsfähig an der Einmündung in die B.-straße abgewickelt werden kann und kommt zu dem Schluss, dass die vorhandene Straßeninfrastruktur das zusätzliche Verkehrsaufkommen bewältigen kann. Das Gutachten ist plausibel und nachvollziehbar. Es wurde von den Klägern nicht substantiell infrage gestellt; die in der mündlichen Verhandlung monierten Feststellungen zum LKW-Verkehr ließen sich dahingehend aufklären, dass der gutachterlich prognostizierte „Schwerverkehrsanteil von 1-2%“ (S. 3 des Gutachtens) der Anteil am zu erwartenden Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens von insgesamt 200 Kfz-Fahrten am Tag ist, in Zahlen also 2 bis 4 LKW-Fahrten. Dies summiert sich bei Unterstellung eines Status Quo von 10 LKW-Fahrten auf insgesamt zu erwartende 12 bis 14 LKW-Fahrten (S. 4 des Gutachtens).

55
5. Die Einwände zum Stellplatznachweis führen ebensowenig zum Erfolg der Klage.

56
Die gemeindliche Stellplatzsatzung ist als örtliche Bauvorschrift im vereinfachten Genehmigungsverfahren zu prüfen (vgl. Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c, Art. 81 Abs. 1 BayBO). Grundsätzlich vermittelt die Stellplatzpflicht keinen Drittschutz, sondern dient ausschließlich dem öffentlichen Interesse an der Entlastung öffentlicher Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr (BayVGH, B.v. 20.9.2010 - 2 CS 10.1842 - juris Rn. 9 f.). Etwas anderes kann sich unter Umständen ergeben, wenn es um die Situierung der konkreten Stellplätze geht. Ein Vorhaben kann aber auch rücksichtslos sein, wenn ein Mangel an Stellplätzen zu Beeinträchtigungen führt, die dem Nachbarn - auch unter Berücksichtigung einer Vorbelastung seines Grundstücks - bei Abwägung aller Umstände unzumutbar sind (Würfel in Simon/Busse, BayBO, Stand Januar 2020, Art. 47 Rn. 243).

57
Weder die Situierung noch die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze führen zu einer Unzumutbarkeit des Vorhabens. Die im Bescheid beauflagte Herstellung von 34 Stellplätzen entspricht der nach der im Zeitpunkt der Genehmigung geltenden gemeindlichen Stellplatzsatzung (Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen vom 23. Juli 2004 - Stellplatz- und Garagensatzung). Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich gemäß § 3 Abs. 1 der Satzung nach deren Anlage 1. Von den 34 herzustellenden Stellplätzen entfallen 22 auf die 11 Wohnungen (2 Stellplätze je Wohnung, vgl. Ziffer 1.3 der Anlage 1) sowie 12 Stellplätze auf die 12 Einheiten im Boardinghaus (1 Stellplatz je Einheit, vgl. Ziffer 6.4 der Anlage 1). Soweit klägerseits der Verdacht geäußert wurde, dass die Beigeladenen das eigentlich als Apartmenthaus geplante Vorhaben einzig deswegen in ein Boardinghaus umbenannt hätten, um einen niedrigeren Stellplatzschlüssel anwenden zu können, führt dies selbst bei Unterstellung der Richtigkeit nicht zu einem Mangel an Stellplätzen, die den Klägern gegenüber unzumutbar wäre. Die fehlende Unzumutbarkeit lässt sich daran erkennen, dass die Gemeinde in ihrer geänderten Stellplatzsatzung vom 29. Oktober 2018 im Hinblick auf Mehrfamilienhäuser eine nach Wohnungsgrößen differenzierende Regelung getroffen hat (vgl. Ziffer 1.3 der Satzung n.F.). Für kleinere Apartments bis 50 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern ist nur noch ein Stellplatz (statt vormals zwei) vorgeschrieben. Nach der neuen Rechtslage müssten die Beigeladenen für entsprechend kleine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ohnehin lediglich einen Stellplatz pro Wohnung nachweisen, also ebenso viele wie für eine selbständige Einheit im Boardinghaus (nach alter und neuer Rechtslage). Daraus lässt sich ableiten, dass eine - etwaige - vorher zu niedrige Bemessung der herzustellenden Stellplätze nicht unzumutbar gewesen sein kann, weil sie jedenfalls jetzt den aktuellen Stellplatzanforderungen genügt. Ferner ergibt sich aus diesem Aspekt auch, dass eine Aufhebung der Baugenehmigung wegen einer etwaig unzureichenden Zahl von Stellplätzen nicht erreicht werden kann, wenn und weil die Beigeladenen jedenfalls zum jetzigen Zeitpunkt Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung hätten. Denn im Falle einer nachbarlichen Drittanfechtungsklage ist eine dem Bauherrn günstige Veränderung bis zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung zu beachten

(stRspr, vgl. BVerwG, U.v. 5.10.1965 - IV C 3.65 - BVerwGE 22, 129 (133); B.v. 23.4.1998 - 4 B 40/98 - juris 2. LS; Schübel-Pfister in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 113 Rn. 63).

58
6. Mit den geltend gemachten Einwendungen zum Brandschutz und zur Rettungswegesituation dringen die Kläger nicht durch.

59
Von der Regelungswirkung des Baugenehmigungsbescheids ist lediglich der Brandschutznachweis bezüglich der geplanten Mittelgarage nach Art. 59 Satz 2 i.V.m. Art. 62b Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO umfasst. Die einzuhaltenden Anforderungen ergeben sich u.a. aus der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV), die auf die Mittelgarage nach § 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 GaStellV Anwendung findet. Nach dem Brandschutznachweis (S. 5) ist die mögliche höhere Brandgefahr, die von der Tiefgarage ausgeht, mit der Anwendung dieser rechtlichen Vorschriften berücksichtigt. Das Landratsamt hat nach Prüfung mit Schreiben vom 23. Januar 2018 sein Einverständnis mit dem vorgelegten Brandschutznachweis erklärt. Auch nach den in der mündlichen Verhandlung bestätigten Angaben der Fachkraft für den vorbeugenden Brandschutz des Landratsamts ist davon auszugehen, dass insbesondere die Vorschriften über die Feuerwehrzufahrt (Art. 5 BayBO i.V.m. den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in der Fassung Febr. 2007) in den eingereichten und genehmigten Plänen zutreffend eingezeichnet worden ist; namentlich betrifft das die lichte Breite der Zu- und Durchfahrten von mind. 3 m Breite und die lichte Höhe von mind. 3,50 m. Der Innenradius im Zufahrtsbereich beträgt hiernach mind. 10,50 m - 12 m; die Fahrspurbreite im Kurvenbereich hat eine Breite von mind. 5 m aufzuweisen. Weiter wurden die vorgeschriebenen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr berücksichtigt (vgl. hierzu S. 8 des Brandschutznachweises). Damit ergibt sich auch kein Widerspruch zu der Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr, die die Klagepartei vorlegte; vielmehr dürfte insoweit den Bedenken Rechnung getragen worden sein. Weitere substantiierte Einwendungen wurden nicht erhoben.

60
Soweit die Kläger monieren, dass ein für erforderlich gehaltenes beidseitiges Halteverbot nicht vorhanden sei, ergibt sich hieraus nicht die Rechtswidrigkeit der angegriffenen Baugenehmigung. Die verkehrsrechtliche Anordnung eines Halteverbots ist vom Regelungsgegenstand der Baugenehmigung nicht umfasst, sondern obliegt vielmehr der Gemeinde als unterer Straßenverkehrsbehörde. Es ist auch kein Grund dafür ersichtlich, dass diese Anordnung nicht ergehen könnte.

61
Die Klage war daher mit der Kostenfolge nach § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Es entspricht der Billigkeit (§ 162 Abs. 3 VwGO), dass die Beigeladenen ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen, weil sie keinen Antrag gestellt und sich damit keinem Kostenrisiko ausgesetzt haben, vgl. § 154 Abs. 3 VwGO.

62
Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 173 Satz 1 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.