

Titel:

Nachbarklage gegen eine Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus

Normenketten:

BayBO Art. 59, Art. 63 Abs. 1 S. 1

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1

Leitsätze:

1. Eine verstärkte oder auch erstmalige Einsichtsmöglichkeit führt nur in Ausnahmefällen zu einer Verletzung von Nachbarrechten. Insbesondere in bebauten innerörtlichen Bereichen gehört es zur Normalität, dass von benachbarten Grundstücken bzw. Gebäuden aus Einsicht in das eigene Grundstück und in Gebäude genommen werden kann. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

2. Bei einer qualitativ und quantitativ vergleichbaren Abstandsflächenüberschreitung sowohl des Bauherrn als auch des Nachbarn an derselben Grundstücksgrenze kann sich der Nachbar in der Regel nach dem in der gesamten Rechtsordnung geltenden Grundsatz von Treu und Glauben nicht darauf berufen, dass das Gebäude des Bauherrn die Maßgaben des Art. 6 BayBO nicht einhält oder zu Unrecht eine Abweichung erteilt wurde. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Gebot der Rücksichtnahme, Einsichtsmöglichkeit, Abweichung, Abstandsfläche, Erdrückende Wirkung, Treu und Glauben

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Urteil vom 01.03.2021 – 15 B 20.2120

Fundstelle:

BeckRS 2020, 43359

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Carport.

2

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1130/2 der Gemarkung ... (...). Am 14. September 2018 beantragte der Beigeladene auf den östlich daran angrenzenden Grundstücken mit den Fl.Nrn. 868/2, 868 (Teilfläche) und 868/6 der Gemarkung ... (...) unter Beantragung von Abweichungen von der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen (u.a. für das geplante Hauptgebäude nach Westen zum Grundstück des Klägers von 11,97 m auf 12,16 m verlaufend auf 3,80 m) eine Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses (drei Wohneinheiten) mit Carport. Der Kläger erteilte seine Unterschrift nicht.

3

Mit Schreiben vom 19. Februar 2019 brachte der Kläger der Beklagten gegenüber vor, dass die Parkplatzsituation bereits mehr als angespannt sei, insbesondere aufgrund der Anwohner sowie der parkenden Berufs- und Technikerschüler. Durch das Schrägparken auf der Fläche vor dem Haus werde der Gehweg beeinträchtigt. Hinsichtlich der Abstandsflächen könne die Umgebungsbebauung nicht herangezogen werden, da alle umliegenden Gebäude seit mindestens 100 Jahren bestünden. Die

Ausführungen dazu, dass die Belichtung trotz Unterschreitung des Abstands ausreichend sei, seien klar subjektiv.

4

Mit Bescheid vom 27. Mai 2019 (Az. BV-2018-159), mittels Übergabeeinschreiben an den Kläger zur Post gegeben am 18. Juni 2019, erteilte die Beklagte die beantragte Baugenehmigung. In der Begründung wurde auf die von den Nachbarn vorgebrachten Einwendungen eingegangen. Der Stellplatzbedarf (zwölf Stellplätze) werde auf dem Baugrundstück selbst erfüllt. Dazu sei die städtische Fläche vor dem Bestandsgebäude angekauft worden. Der Bürgersteig werde nicht beeinträchtigt. Das Mehrfamilienhaus füge sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein (wird näher ausgeführt). Es sei keine negative Bezugsfallwirkung zu erwarten. Eine geringere Höhe des geplanten Baukörpers oder ein weiteres Abrücken von der westlichen Grundstücksgrenze würde angesichts des sich auf dem Baugrundstück befindlichen Bestandsgebäudes und der sich auf den westlich angrenzenden Baugrundstücken befindlichen Gebäude, welche gleichsam als bauliches Spalier fungierten, städtebaulich negativ in Erscheinung treten. Es liege auch kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor. Einen Leitsatz, dass die Nichteinhaltung der Abstandsflächen einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme inziere, gebe es nicht (VG München, B.v. 17.1.2019 - M 9 SN 18.5191). Dies sei nur bei einer einmauernden oder erdrückenden Wirkung der Fall. Kriterien seien dabei unter anderem die Höhe des Bauvorhabens sowie seine Länge und die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung (VG Würzburg, B.v. 13.11.2018 - W 5 S 18.1260). Da nur die Schmalseite (ca. 7,49 m) des Baukörpers zum Grundstück des Klägers orientiert sei und aufgrund der Höhenentwicklung der benachbarten Bebauung liege keine erdrückende Wirkung vor. Die Abweichungen von den einzuhaltenden Abstandsflächen hätten nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt werden können. Die Beklagte habe die Abweichungen unter den engen Voraussetzungen der Rechtsprechung des BayVGH geprüft (U.v. 11.1.2007 - 14 B 03.572; B.v. 16.7.2007 - 1 CS 07.1340). Trotz der Vollzugshinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur letzten Novellierung der Bayerischen Bauordnung, wonach eine Atypik keine zwingende Voraussetzung mehr für die Erteilung einer Abweichung sei, sei die bisherige Rechtsprechung zur Atypik nicht obsolet (wird näher ausgeführt). Bei der Prüfung der Abweichungen seien die nachbarlich vorgebrachten Einwände berücksichtigt worden. In dem Baugebiet herrsche eine dichte, im letzten Jahrhundert angewachsene Bebauung. Die Umgebungsbebauung halte die Abstandsflächen ebenso nicht ein. Die westliche Wandhöhe des geplanten Neubaus sei niedriger als die östliche Wandhöhe des sich auf dem Grundstück des Klägers befindlichen Gebäudes, das seinerseits die Abstandsflächen nicht einhalte. Die geschützten nachbarlichen Belange würden durch die Erteilung der Abweichung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Anforderungen an Belichtung und Besonnung blieben insgesamt gewahrt. Aufgrund der Positionierung des Baukörpers sei eine Verschattung des Nachbargebäudes bedingt durch die Breite und die Ausrichtung des Bauvorhabens nur in geringem Umfang zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des Wohnfriedens (Sozialabstand) finde nur in geringfügigem Umfang statt. Die Möglichkeit der Einsichtnahme aus kurzer Distanz in Wohnräume werde durch das Vorhaben nicht geschaffen. Es sei zudem nicht zu erwarten, dass das gegenseitige Mithören natürlicher Lebensäußerungen ermöglicht werde. Insgesamt seien durch die Abweichung von den Abstandsflächen nach Westen nur geringfügige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (Besonnung, Belichtung, Belüftung sowie Wahrung des Sozialabstandes) zu erwarten. Im vorliegenden Fall stellten die vorhandene städtebauliche Situation und das Interesse an der Aufrechterhaltung der städtebaulichen Struktur des maßgeblichen Gevierts einen Grund von ausreichendem Gewicht für die Erteilung der vorgenannten Abweichungen dar. Das westlich angrenzende Grundstück halte selbst die erforderlichen Abstandsflächen nicht ein. Zwar handele es sich dabei um ein eingeschossiges Nebengebäude mit nicht mehr als ca. 3,70 m Breite, östlich (gemeint wohl westlich) daneben schließe sich jedoch ein dreigeschossiger Hauptbaukörper mit einer giebelseitigen Wandhöhe von 12,20 m an, der seinerseits die Abstandsfläche nicht einhalte. Es gelte der von der obergerichtlichen Rechtsprechung aufgestellte Rechtssatz, dass sich ein Nachbar nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) gegenüber einer Baugenehmigung in der Regel nicht mit Erfolg auf die Verletzung einer nachbarschützenden Vorschrift berufen könne, wenn auch die Bebauung auf seinem Grundstück den Anforderungen dieser Vorschrift nicht entspreche und wenn die beidseitigen Abweichungen etwa gleichwertig seien und nicht zu schlechthin untragbaren, als Missstand zu qualifizierenden Verhältnissen führten (BayVGH, U.v. 4.2.2011 - 1 BV 08.131). Für das westlich des Baugrundstücks liegende Gebäude wäre eine Abweichung von ca. 12,20 m auf ca. 3,70 m verlaufend auf 3,50 m erforderlich.

5

Der Kläger hat am 28. Juni 2019 durch Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 27. Juni 2019 Klage gegen den Bescheid erheben lassen.

6

Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgebracht, dass das Vorhaben die Abstandsflächen von $\frac{1}{2}$ H nicht einhalte. Eine Abweichung nach Art. 63 BayBO müsse ein Nachbar nicht immer hinnehmen, vielmehr hätte das besondere Gewicht, das dem Nachbarnschutz vorliegend zuzukommen habe, in die Ermessensausübung miteingestellt werden müssen. Die baunachbarlich eher feindselige Judikatur des 15. Senats des BayVGH aus jüngeren Jahren stehe im Widerspruch zur Rechtsprechung des BVerwG zu § 31 BauGB, wonach die Klage eines Nachbarn gegen ein Bauvorhaben stets dann erfolgreich sei, wenn die Baugenehmigung unter Befreiung von nachbarnschützenden Vorschriften erteilt worden und die Baugenehmigung rechtswidrig sei. Es reiche mithin aus, auf die objektive Rechtswidrigkeit hinzuweisen. Die Genehmigung sei zu unbestimmt. Die Abstandsflächen seien in die Ermessenserwägung nicht eingestellt worden. Davon abgewichen werden könne nur, wenn sich das Vorhaben vom Regelfall unterscheide (Atypik) und die Einbuße an Belichtung, Belüftung und Freiflächen im konkreten Fall vertretbar sei. Zu berücksichtigen gewesen wäre bei einer ordnungsgemäßen Ermessensausübung auch, dass die Bayerische Bauordnung vorliegend von der sog. Musterbauordnung abweiche, eine Angleichung jedoch legislatorisch im Raum stehe. Den Kläger dauerhaft mit einer geringeren Abstandsfläche zu belasten und ihm den weithin geltenden Sozialabstand ohne nennenswerte Gründe zu versagen, sei daher ein erheblicher Verstoß auch gegen den Gleichheitssatz.

7

Für den Kläger wird sinngemäß beantragt,

den Bescheid der Beklagten vom 27. Mai 2019, Az. BV-2018-159, aufzuheben.

8

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

9

Der vorhandene mindestens zweigeschossige, teils aber auch höhere Baubestand in der Umgebung halte die bauordnungsrechtlichen Abstände zumeist nicht ein (Luftbild wurde vorgelegt). Auch die Nachbarbebauung halte seit der mit Bescheid vom 3. März 1995 genehmigten „Erneuerung des Daches beim bestehenden Haus“ nach Osten nur einen verkürzten Abstand von 3,5 m ein. Die beiderseitigen Abweichungen seien daher in etwa gleichwertig und führten nicht zu schlechthin untragbaren, als Missstand zu qualifizierenden Verhältnissen. In Anbetracht der Ausrichtung des Nachbargebäudes sowie des geplanten Baukörpers sei eine Beeinträchtigung in Form einer Verschattung nur in den frühen Morgenstunden im nordöstlichen Bereich des Gebäudes zu erwarten. In Bezug auf die Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften sei auszuführen, dass es nach dem Willen des Gesetzgebers nicht mehr auf eine Atypik ankomme, vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO. Gleichwohl begründe die vorherrschende kleinteilige Parzellierung in der maßgeblichen näheren Umgebung des Baugrundstücks in Verbindung mit den topographischen Gegebenheiten sehr wohl einen von der Regel abweichenden Sonderfall, der eine Abweichung grundsätzlich ermögliche, denn der historisch gewachsene Baubestand halte aufgrund dessen die bauordnungsrechtlichen Abstände zumeist nicht ein. Dass im Bescheid nicht explizit auf das abstandsrechtliche Ziel des Erhalts von Freiflächen für notwendige Nebenanlagen eingegangen werde, sei dem Umstand geschuldet, dass dieser Aspekt im vorliegenden Fall nicht entscheidungserheblich sei, da das Grundstück nach wie vor ausreichend Freiflächen aufweise, insbesondere für Stellplätze und einen Kinderspielplatz. Zudem dürfe bezweifelt werden, dass dieser Aspekt überhaupt eine nachbarnschützende Zielrichtung verfolge. Der Bescheid setze sich konkret mit den Belangen des Klägers auseinander.

10

Der Beigeladene hat sich zur Sache nicht geäußert.

11

Mit Schreiben vom 4. März 2020, 10. März 2020 sowie 31. März 2020 haben sich die Beteiligten jeweils mit einer Entscheidung durch Urteil ohne mündliche Verhandlung einverstanden erklärt, § 101 Abs. 2 VwGO.

12

Hinsichtlich des Sach- und Streitstands im Übrigen wird auf die Gerichtsakte sowie die vorgelegte Behördenakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

13

Das Gericht kann mit Einverständnis der Parteien ohne mündliche Verhandlung durch Urteil entscheiden, § 101 Abs. 2 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

14

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

15

Durch die Baugenehmigung vom 27. Mai 2019 liegt keine Rechtsverletzung des Klägers vor, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

16

Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 59 f. Bayerische Bauordnung (BayBO) ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlichrechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Einem Nachbarn des Bauherrn steht ein Anspruch auf Versagung der Baugenehmigung grundsätzlich nicht zu. Er kann eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg anfechten, wenn Vorschriften verletzt sind, die auch seinem Schutz dienen, oder wenn das Vorhaben es an der gebotenen Rücksichtnahme auf das Grundstück des Nachbarn fehlen lässt und dieses Gebot im Einzelfall Nachbarschutz vermittelt. Nur daraufhin ist das genehmigte Vorhaben in einem nachbarrechtlichen Anfechtungsprozess zu prüfen (vgl. BVerwG, B.v. 28.7.1994 - 4 B 94/94 - juris; BVerwG, U.v. 19.9.1986 - 4 C 8.84 - juris). Es ist daher unerheblich, ob die Baugenehmigung einer vollständigen Rechtmäßigkeitsprüfung standhält.

17

Die streitgegenständliche Baugenehmigung wurde - zu Recht - im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO erteilt, da ihr kein Sonderbau i.S.v. Art. 2 Abs. 4 Nr. 1 bis 20 BayBO zu Grunde liegt. Maßgeblich für die Klage eines Drittbetroffenen ist die Rechtslage zum Zeitpunkt des Erlasses der Baugenehmigung (vgl. BayVGh, U.v. 4.10.1991 - 2 B 88.1284 - juris). Vorliegend wurde die Baugenehmigung am 27. Mai 2019 erteilt, sodass die ab dem 1. September 2018 geltende Fassung des Art. 59 BayBO ausschlaggebend ist (vgl. BayVGh, B.v. 2.8.2018 - 15 ZB 18.764 - juris; VG München, U.v. 27.1.1999 - M 23 K 98.2778 - juris). Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüfte die Bauaufsichtsbehörde demnach die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 Baugesetzbuch (BauGB), den Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinne des Art. 81 Abs. 1 BayBO (Nr. 1), beantragte Abweichungen im Sinne des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO (Nr. 2) sowie andere öffentlichrechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlichrechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird (Nr. 3).

18

Die angefochtene Baugenehmigung verletzt keine nachbarschützenden öffentlichrechtlichen Vorschriften innerhalb des Prüfumfanges.

19

1. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des streitgegenständlichen Vorhabens, das sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet, bemisst sich nach § 34 BauGB, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

20

Als Wohngebäude fügt sich das streitgegenständliche Vorhaben seiner Art nach in seine durch Wohnbebauung und kleinere Gewerbebetriebe geprägte nähere Umgebung ein. Ob das Maß, die Bauweise und die überbaute Grundstücksfläche des streitgegenständlichen Vorhabens der Bebauung der näheren Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB entsprechen, kann im vorliegenden Fall dahinstehen. Nachbarn können sich bei einer Beurteilung des Bauvorhabens am Maßstab des § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich

dieser Gesichtspunkte nur auf die Einhaltung des Rücksichtnahmegebots berufen, weil die Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung, über die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, grundsätzlich nicht nachbarschützend sind (vgl. BayVGh, B.v. 5.12.2012 - 2 CS 12.2290 - juris; BayVGh, B.v. 30.9.2014 - 2 ZB 13.2276 - juris).

21

2. Es liegt kein Verstoß gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme vor, unabhängig davon, ob man das Rücksichtnahmegebot aus dem Begriff des „Einfügens“ in § 34 Abs. 1 BauGB oder aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) herleitet.

22

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 (BVerwG, U.v. 5.12.2013 - 4 C 5.12 - juris). Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, ist abhängig von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls. 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, welcher das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen (vgl. BVerwG, U.v. 28.10.1993 - 4 C 5/93 - juris; BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1/78 - juris). Bei diesem Ansatz kommt es für die sachgerechte Beurteilung des Einzelfalls wesentlich auf die Abwägung zwischen dem an, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (vgl. BayVGh, B.v. 25.10.2010 - 2 CS 10.2137 - juris). Das Gebot der Rücksichtnahme ist demnach nur dann verletzt, wenn die dem Kläger aus der Verwirklichung des geplanten Vorhabens resultierenden Nachteile das Maß dessen übersteigen, was ihm als Nachbar billigerweise noch zumutbar ist. Dafür ist vorliegend nichts ersichtlich.

23

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben auf das Grundstück des Klägers eine erdrückende Wirkung ausüben könnte (vgl. BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1/78 - juris; BVerwG, U.v. 23.5.1986 - 4 C 34/85 - juris). Eine solche Wirkung kommt ungeachtet des grundsätzlich fehlenden Nachbarschutzes bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nur bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht (vgl. BayVGh, B.v. 6.4.2018 - 15 ZB 17.36 - juris; BayVGh, B.v. 23.4.2014 - 9 CS 14.222 - juris; BayVGh, B.v. 19.3.2015 - 9 CS 14.2441 - juris). Hauptkriterien bei der Beurteilung einer abriegelnden bzw. erdrückenden Wirkung sind unter anderem die Höhe des Bauvorhabens und seine Länge sowie die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung (vgl. BayVGh, B.v. 5.12.2012 - 2 CS 12.2290 - juris; BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1/78 - juris: elf- bzw. zwölfgeschossiges Gebäude in naher Entfernung zu zweieinhalbgeschossigem Wohnhaus; BVerwG, U.v. 23.5.1986 - 4 C 34.85 - juris: grenznahe 11,5 m hohe und 13,31 m lange Siloanlage bei einem 7 m breitem Nachbargrundstück). Bei Berücksichtigung dieser Grundsätze ist eine erdrückende Wirkung auf das klägerische Grundstück nicht zu befürchten. Das streitgegenständliche Gebäude soll gemessen ab Fußbodenoberkante EG eine Traufhöhe von 12,01 m besitzen, gemessen ab Urgelände von zwischen 11,97 m und 12,16 m. Die parallel zur Grenze des Grundstücks des Klägers verlaufende Wand wird eine Länge von 7,49 m haben und einen Abstand zur klägerischen Grundstücksgrenze von 3,80 m einhalten. Das klägerische Wohngebäude weist eine Firsthöhe von 15,51 m auf und hält einen Abstand von ca. 3,50 m zur östlichen Grundstücksgrenze ein. Die parallel zur Grundstücksgrenze verlaufende Wand ist ca. 10,9 m lang. Auf beiden Grundstücken sollen sich nach Verwirklichung des Bauvorhabens (vgl. bspw. Ansicht Südost im genehmigten Plan „Grundrisse, Ansichten“) auch Nebengebäude bzw. Anbauten direkt an der Grenze befinden, wobei das bestehende Nebengebäude auf dem klägerischen Grundstück mit ca. 4 bis 4,8 m höher ist als das geplante Nebengebäude auf dem Baugrundstück mit 2,99 m (gemessen ab Fußbodenoberkante EG). Damit ist die Errichtung eines Bauvorhabens geplant, das hinsichtlich seiner äußeren Erscheinung ähnlich, wenn nicht sogar weniger massiv ausfallen wird als das klägerische Wohngebäude. Eine unzumutbare einmauernde oder erdrückende Wirkung des streitgegenständlichen Vorhabens ist mithin nicht gegeben. Dabei wird nicht übersehen, dass sich durch das Bauvorhaben die Wohnsituation für den Kläger nicht unerheblich verändern wird, grundsätzlich ist das Interesse eines Grundstückseigentümers an der Erhaltung einer gegebenen Situation aber nicht schutzwürdig (vgl. BVerwG, B.v. 2.8.2007 - 4 BN 29/07 - juris).

24

Eine verstärkte oder auch erstmalige Einsichtsmöglichkeit führt nur in Ausnahmefällen zu einer Verletzung von Nachbarrechten. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gibt es keinen nachbarrechtlichen Schutz vor der Verschlechterung der Aussicht sowie vor Einsichtsmöglichkeiten von benachbarten Grundstücken oder Häusern (vgl. BayVGh, U.v. 3.12.2014 - 1 B 14.819 - juris; BayVGh, B.v. 15.3.2011 - 15 CS 11.9 - juris; BayVGh, B.v. 6.8.2010 - 15 CS 09.3006 - juris; BVerwG, U.v. 13.6.1980 - 4 C 98.77 - juris). Insbesondere in bebauten innerörtlichen Bereichen gehört es zur Normalität, dass von benachbarten Grundstücken bzw. Gebäuden aus Einsicht in das eigene Grundstück und in Gebäude genommen werden kann. Die Grenze des Zumutbaren wird nur in Ausnahmefällen überschritten, wenn ein Vorhaben Einsichtsmöglichkeiten auf das Nachbargrundstück eröffnet, die über das hinzunehmende Maß hinausgehen, etwa wenn ein Balkon in unmittelbarer Nähe zu einem vorhandenen Schlafzimmerfenster errichtet werden soll oder wenn eine Dachterrasse aus kurzer Entfernung Einsichtsmöglichkeiten nicht nur in einen Innenhof, sondern auch in die Fenster eines Nachbargebäudes eröffnet (vgl. BayVGh, B.v. 15.12.2016 - 9 ZB 15.376 - juris; BayVGh, B.v. 6.4.2018 - 15 ZB 17.36 - juris; BayVGh, B.v. 27.10.1999 - 2 CS 99.2387 - juris; OVG Hamburg, B.v. 26.9.2007 - 2 Bs 188/07 - juris; Schleswig-Holsteinisches VG, U.v. 8.5.2014 - 8 A 197/12 - juris; OVG Sachsen-Anhalt, B.v. 12.12.2011 - 2 M 162/11 - juris). Ein solcher Ausnahmefall ist im vorliegenden Fall - insbesondere auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Entfernungen (vgl. dazu bereits oben) - nicht gegeben. Zwar besteht durch die Baugenehmigung die Möglichkeit der zusätzlichen Einsichtnahme auf das Grundstück des Klägers, diese ist jedoch nicht unzumutbar, da sie nicht über die herkömmlichen Einsichtsmöglichkeiten hinausgeht. Das innerörtliche Grundstück des Klägers war schon bisher nicht vor Einblicken geschützt. In einer solchen Lage ist es einem Nachbarn zumutbar, wenn durch ein Bauvorhaben die Möglichkeit einer vermehrten Einsichtnahme entsteht.

25

Aufgrund der klägerseits im Genehmigungsverfahren dargebrachten befürchteten Belästigungen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr bzw. den Parkverkehr hat die Klage ebenso wenig Erfolg, denn Nachbarn haben die von den Stellplätzen einer rechtlich zulässigen Wohnbebauung ausgehenden Emissionen im Regelfall hinzunehmen (vgl. BVerwG, B.v. 20.3.2003 - 4 B 59/02 - juris; BayVGh, B.v. 25.5.2010 - 15 CS 10.982 - juris). Für eine abweichende Beurteilung bestehen vorliegend keine Anhaltspunkte. Die Grenze zur Rücksichtslosigkeit ist überschritten, wenn die Beeinträchtigungen und Störungen aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse das zumutbare Maß überschreiten und sich in der Umgebung des Baugrundstücks deshalb als unzumutbar darstellen. Das kann in Einzelfällen der Fall sein, wenn es aufgrund der örtlichen Verhältnisse zu chaotischen Verkehrsverhältnissen im unmittelbaren Umgriff des Nachbargrundstücks kommen wird (vgl. OVG Lüneburg, B.v. 20.12.2013 - 1 ME 214/13 - juris zum An- und Abfahrtverkehr einer Kindertagesstätte in einer beengten Sackgasse; BayVGh, B.v. 20.3.2018 - 15 CS 17.2523 - juris). Solche chaotischen Verhältnisse sind unter Zugrundelegung einer Gesamtschau der gegebenen örtlichen Verhältnisse nicht zu erwarten. Ob die Stellplätze den Anforderungen des Art. 14 Abs. 2 BayBO entsprechen, kann im vorliegenden Fall dahinstehen, da diese Vorschrift allein dem öffentlichen Interesse an Verkehrssicherheit, aber nicht dem Schutz nachbarlicher Interessen dient (Simon/Busse/Nolte, BayBO, Stand: Dezember 2019, Art. 14 Rn. 2 - beckonline).

26

3. Der Kläger wird auch nicht im Hinblick auf die gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO erteilte Abweichung von den Abstandsflächen in seinen Rechten verletzt. Die Regelungen des Art. 6 BayBO dienen in ihrer Gesamtheit auch dem Schutz der angrenzenden Nachbarn, sodass der Nachbar grundsätzlich ein Recht darauf hat, dass dahingehende Abweichungen zu seinen Lasten nur unter Einhaltung der Voraussetzungen des Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO erteilt werden (vgl. BayVGh, B.v. 16.7.2007 - 1 CS 07.1340 - juris; Simon/Busse/Dirnberger, BayBO, Art. 66 Rn. 258 - beckonline).

27

Gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO vereinbar sind. Vorliegend wurde eine Abweichung in Richtung des klägerischen Grundstücks von H = zwischen 11,97 m und 12,16 m (aufgrund nach Nordwesten leicht ansteigenden Urgeländes) bei einem eingehaltenen Abstand von 3,80 m erteilt.

28

Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO müssen die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe, Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO, und beträgt 1 H, mindestens 3 m (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO), vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen $\frac{1}{2}$ H, mindestens aber 3 m (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO). Die (mindestens) einzuhaltende Abstandsfläche von $\frac{1}{2}$ H, hier also ca. 6 m, ist bei dem vorliegenden Abstand zur Grundstücksgrenze von 3,80 m nicht gegeben.

29

a. Der Kläger ist vorliegend bereits nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 Bürgerliches Gesetzbuch - BGB) daran gehindert, sich auf eine Rechtswidrigkeit der erteilten Abweichung zu berufen.

30

Bei einer qualitativ und quantitativ vergleichbaren Abstandsflächenüberschreitung sowohl des Bauherrn als auch des Nachbarn an derselben Grundstücksgrenze kann sich der Nachbar in der Regel nach dem in der gesamten Rechtsordnung geltenden Grundsatz von Treu und Glauben nicht darauf berufen, dass das Gebäude des Bauherrn die Maßgaben des Art. 6 BayBO nicht einhält oder zu Unrecht eine Abweichung erteilt wurde. Die beidseitigen Überschreitungen müssen etwa gleichwertig sein und dürfen nicht zu - gemessen am Schutzzweck der Vorschrift - schlechthin untragbaren, als Missstand zu qualifizierenden Verhältnissen führen (vgl. BayVGh, U.v. 4.2.2011 - 1 BV 08.131 - juris). Entgegen des Vorbringens des Klägers spielt es dabei keine Rolle, ob das Gebäude des Nachbarn seinerzeit in Übereinstimmung mit den geltenden Bauvorschriften errichtet wurde oder Bestandsschutz genießt (vgl. BayVGh, B.v. 1.9.2016 - 2 ZB 14.2605 - juris; VG München, U.v. 15.7.2019 - M 8 K 19.1250 - juris).

31

Die quantitative Vergleichbarkeit, bei der keine zentimetergenaue Entsprechung gefordert wird, sondern eine wertende Betrachtung in Bezug auf die Qualität der Beeinträchtigungen (vgl. VG München, U.v. 15.7.2019 - M 8 K 19.1250 - juris m.w.N.), ist gegeben. Auf dem klägerischen Grundstück beträgt die vorliegende Abstandsfläche ca. 3,50 m bei mindestens einzuhaltenden $\frac{1}{2}$ H von ca. 6,08 m (1 H = ca. 12,16 m gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 1, 2, 4 BayBO), wobei die Wand eine Länge von ca. 10,9 m aufweist. Das streitgegenständliche Gebäude hält bei (an der vom Urgelände aus gemessenen höchsten Stelle der Wand) einzuhaltenden mindestens $\frac{1}{2}$ H von 6,08 m einen Abstand von 3,80 m ein.

32

Auch die quantitative Vergleichbarkeit liegt vor. Keine Rolle spielen dabei etwaige (frühere) Genehmigungen des Nachbargebäudes oder Bestandsschutz. Anders wäre dies bspw. im Fall einer Abstandsflächenübernahme i.S.d. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO, wofür keine Anhaltspunkte ersichtlich sind (vgl. VG München, U.v. 15.7.2019 - M 8 K 19.1250 - juris).

33

b. Darüber hinaus ist die erteilte Abweichung rechtmäßig.

34

Es kann dahinstehen, ob auch nach Einfügung des Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO und entgegen dem gesetzgeberischen Ziel der Neuregelung (vgl. LT Drs. 17/21574, S. 13) weiterhin eine Atypik für eine Abweichung von den Regelungen des Abstandsflächenrechts erforderlich ist, da eine Atypik jedenfalls vorliegt. Diese kann sich etwa aus einem besonderen Grundstückszuschnitt, einer aus dem Rahmen fallenden Bebauung auf dem Bau- oder dem Nachbargrundstück oder einer besonderen städtebaulichen Situation, wie der Lage des Baugrundstücks in einem historischen Ortskern, ergeben (vgl. BayVGh, B.v. 16.7.2007 - 1 CS 07.1340 - juris). Vorliegend ergibt sie sich daraus, dass in der innerstädtisch dicht bebauten Umgebung des Baugrundstücks neben dem klägerischen Wohnhaus eine Vielzahl weiterer Gebäude die Abstandsflächen in ähnlichem Ausmaß nicht gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO auf dem eigenen Grundstück einhält. Luftbildern sowie dem Katasterauszug nach ist dies bspw. auf den Grundstücken Fl.Nrn. 864, 863, 863/3 und 865 der Fall.

35

Auch die Vereinbarkeit der Abweichung mit den öffentlichen Belangen unter Würdigung der öffentlichrechtlich geschützten nachbarlichen Interessen ist gegeben. Die Beklagte hat im Bescheid

ausführlich, sachgerecht und einzelfallbezogen zwischen den für das Vorhaben sprechenden Gründen und den Belangen der Nachbarn abgewogen (vgl. BayVGH, B.v. 16.7.2007 - 1 CS 07.1340 - juris) und ist in nicht nach § 114 VwGO zu beanstandender Weise zu dem Ergebnis gekommen, dass die durch das Vorhaben ausgelöste Beeinträchtigung der Besonnung, Belichtung und Belüftung des klägerischen Grundstücks zumutbar ist. In diese Abwägung miteinbezogen durfte auch die Tatsache, dass auch das klägerische Wohnhaus in vergleichbarem Umfang Abstandsflächen auf das Baugrundstück wirft (vgl. BayVGH, B.v. 1.9.2016 - 2 ZB 14.2605 - juris), sowie ein Vergleich mit der umliegenden Bebauung (vgl. VG München, U.v. 15.7.2019 - M 8 K 19.1250 - juris). Im Übrigen wird auf die hier in gleicher Weise maßgeblichen Ausführungen unter Ziff. 2 Bezug genommen.

36

Weitere Anhaltspunkte dafür, dass die streitgegenständliche Baugenehmigung in bauplanungs- oder bauordnungsrechtlicher Hinsicht drittschützende Normen verletzt, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind, sind nicht ersichtlich. Anhaltspunkte für die klägerseits unsubstantiiert behauptete Unbestimmtheit der Baugenehmigung (Art. 37 Abs. 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz - BayVwVfG) sind nicht ersichtlich.

37

Nach alledem war die Klage mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen waren nicht für erstattungsfähig zu erklären, da er keinen Antrag gestellt und sich somit keinem eigenen Prozesskostenrisiko ausgesetzt hat, §§ 154 Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO.

38

Die Entscheidung bezüglich der vorläufigen Vollstreckbarkeit im Kostenpunkt beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).