VG München, Beschluss v. 21.01.2022 – M 1 SN 21.5558

Titel:

Unzulässigkeit einer Nachbarklage eines Nichteigentümers gegen eine Baugenehmigung

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5 S. 1, § 80a Abs. 3 S. 2
BauGB § 34 Abs. 2, § 36
BauNVO § 3, § 4, § 15 Abs. 1
BayGO Art. 37 Abs. 1 S. 1 Nr. 1
BayBO Art. 6 Abs. 4, Abs. 5 S. 1, Art. 47 Abs. 1, Abs. 2 S. 2, Art. 59, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1

Leitsätze:

1. Da das Bebauungsrecht grundstücks- und nicht personenbezogen ist, wird dem Nichteigentümer – etwa einem Mieter oder Pächter, der lediglich ein obligatorisches Recht an einem Grundstück von dessen Eigentümer ableitet – kein öffentlich-rechtliches Abwehrrecht aus Rechtspositionen des Bauplanungsrechts zugestanden (VGH München BeckRS 2017, 114823). (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Verstoß gegen gemeindeinterne Zuständigkeiten bei der Erklärung über das Einvernehmen gegenüber der Genehmigungsbehörde führt zwar zur Angreifbarkeit der Außenrechtshandlung des Bürgermeisters, nicht aber zu ihrer Wirkungslosigkeit, weshalb Fehler in der Organzuständigkeit nach außen unberücksichtigt bleiben. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Stellplatzpflicht ist grundsätzlich nicht nachbarschützend. Die Vorschrift dient vielmehr ausschließlich dem öffentlichen Interesse an der Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr (VGH München BeckRS 2004, 29998; BeckRS 2009, 43619). (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)
4. Die Vorschriften über die Abstandsflächen dienen in ihrer Gesamtheit auch dem Nachbarschutz (VGH München BeckRS 2005, 17740). (Rn. 40) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Vorläufiger Rechtsschutz, Nachbarantrag, Eigentümerstellung, Gemeindliches Einvernehmen, Gebot der Rücksichtnahme, Stellplatzsatzung, Einvernehmen der Gemeinde, Stellplatzpflicht, Nachbarschutz, Abstandsflächen, drittschützendes Gebot der Rücksichtnahme, Gebietsprägungserhaltungsanspruch, Maß der baulichen Nutzung, vorläufiger Rechtsschutz, gemeindliches Einvernehmen

Tenor

I. Die Anträge werden abgelehnt.

II. Die Antragsteller tragen die Kosten des Verfahrens zu je 1/2.

Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird auf 7.500,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Beteiligten streiten um die vorläufige Vollziehbarkeit einer den Beigeladenen erteilten Baugenehmigung.

2
Der Antragsteller zu 1) ist Alleineigentümer des Grundstücks FlNr. 51/45 Gemarkung … Gemeinde …- …, die Antragstellerin zu 2) dessen Ehefrau. Die Beigeladenen sind Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstücks FlNr. 51/44 (Vorhabensgrundstück). Für das Gebiet besteht kein Bebauungsplan.

3
Unter dem 20. März 2021 beantragten die Beigeladenen die Erteilung einer Baugenehmigung zur Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten und zwölf Stellplätzen. In der

Bauauschusssitzung vom 13. April 2021 stimmte die Gemeinde „dem Neubau eines Mehrfamilienhauses bei einer maximalen Wandhöhe von 7,20 m“ zu.

4
Nach Eingang der Bauantragsunterlagen am 17. Mai 2021 beim zuständigen Landratsamt planten die Beigeladenen um. Nach den Eingabeplänen vom 10. Juli 2021 sollen ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten und ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten sowie acht Stellplätze auf dem Vorhabensgrundstück errichtet werden.

5
Unter dem 19. Juli 2021 erteilte der 1. Bürgermeister der Gemeinde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung das Einvernehmen; eine erneute Beteiligung des Bauausschusses fand nicht statt.

6
Mit Bescheid vom 30. Juli 2021, dem Antragsteller zu 1) zugestellt am 5. August 2021, erteilte der Antragsgegner den Beigeladenen die begehrte Baugenehmigung auf der Grundlage der Pläne vom 10. Juli 2021 und beauflagte die Errichtung von acht Kfz-Stellplätzen.

7
Das Vorhaben beurteile sich nach § 34 BauGB. Die Gemeinde habe das nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderliche Einvernehmen erteilt.

8
Am 3. August 2021 beschloss die Gemeinde den Erlass einer Stellplatzsatzung. Die Satzung trat am 10. August 2021 in Kraft. Nach § 3 Abs. 1 der Satzung ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze anhand der Richtzahlenliste, die als Anlage Bestandteil der Satzung ist, entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln. Nach Nr. 1.2 der Anlage zu § 3 Abs. 1 der Satzung sind für Mehrfamilienhäuser ab drei Wohneinheiten für Wohneinheiten bis unter 50 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze zu errichten. Für Wohneinheiten ab 50,01 m² Wohnfläche sind 2,0 Stellplätze je Wohneinheit zuzüglich 15% für Besucher zu errichten.

9
Mit am … August 2021 bei Gericht eingegangenem Schriftsatz erhoben die Antragsteller Klage gegen den Bescheid vom 30. Juli 2021, die Gegenstand des Verfahrens M 1 K 21.4614 ist.

10
Mit am 22. Oktober 2021 bei Gericht eingegangenem Schriftsatz beantragen die Antragsteller sinngemäß,

11
die aufschiebende Wirkung der Klage vom … August 2021 gegen den Bescheid des Landratsamts … vom 30. Juli 2021, Az.: BG- …, anzuordnen.

12
Die Gemeinde habe nicht ihr Einvernehmen zu dem geänderten Vorhaben erteilt. Zu den neuen Eingabeplänen seien weder der Gemeinderat noch der Bauausschuss der Gemeinde angehört worden. Der 1. Bürgermeister der Gemeinde habe den geänderten Bauantrag unverzüglich dem Landratsamt vorgelegt, um zu umgehen, dass das Vorhaben nach der Stellplatzsatzung zu beurteilen sei. Die Genehmigung hätte wegen fehlender Stellplätze nach der Stellplatzsatzung nicht erteilt werden dürfen, wenn das Verfahren innerhalb der üblichen Zeit abgeschlossen worden wäre. Aus einer Unterschriftenliste gegen das geplante Vorhaben vom 8. Juni 2021 mit dazugehöriger Stellungnahme ergebe sich, dass das in § 15 BauNVO verankerte Rücksichtnahmegebot verletzt werde. Das Vorhaben passe nicht zur Wohnumgebung, da die bestehenden Häuser in der Umgebung kleiner als die geplanten Wohnhäuser seien. Es entstehe eine nicht zu bepflanzende Parkplatzfläche, die nicht in eine Wohngegend hineinpasse. Die Umgebung sei für das durch das Vorhaben entstehende erhöhte Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt. Es sei mit mehr Lärm und Abgasen zu rechnen.

13
Der Antragsgegner beantragt,

14
den Antrag abzulehnen.

15
Das gemeindliche Einvernehmen sei auf dem Verwaltungsweg erteilt worden, da das geänderte Bauvorhaben als laufende Angelegenheit beurteilt worden sei. Es gebe keine Pflicht zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens durch den Gemeinderat oder den Bauausschuss. Die Stellplatzsatzung sei erst am 11. August 2021 in Kraft getreten und deshalb zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung nicht anwendbar gewesen.

16
Die Beigeladenen äußerten sich nicht im Verfahren.

17
Wegen des weiteren Vorbringens der Beteiligten und der übrigen Einzelheiten wird auf die Gerichts- und die beigezogene Behördenakte, auch im zugehörigen Hauptsacheverfahren M 1 K 21.4614, Bezug genommen.

II.

18
Die Anträge auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klagen der Antragsteller haben keinen Erfolg. Der Antrag der Antragstellerin zu 2) ist bereits unzulässig (1.). Der Antrag des Antragstellers zu 1) ist zwar zulässig, aber unbegründet (2.).

19
1. Der Antrag der Antragstellerin zu 2) ist unzulässig, da es ihr an einer Antragsbefugnis fehlt.

20
Die Zulässigkeit eines Antrags nach §§ 80 a, 80 Abs. 5 VwGO setzt in entsprechender Anwendung des § 42 Abs. 2 VwGO voraus, dass der Antragsteller geltend machen kann, durch den Verwaltungsakt in seinen Rechten verletzt zu sein. Für den Fall der baurechtlichen Nachbarklage bedeutet dies, dass der Antragsteller zum einen „Nachbar“ im Sinne des Baurechts sein muss und zum anderen die Verletzung eigener subjektiv-öffentlicher Rechte in Betracht kommt.

21
Der Antrag der Antragstellerin zu 2) scheitert bereits daran, dass sie nicht als baurechtliche Nachbarin zu betrachten ist. Nachbar ist nur der Eigentümer bzw. gleichgestellte dinglich Berechtigte eines anderen („fremden“) Grundstücks (König in Schwarzer/König, Bayerische Bauordnung, 4. Aufl. 2012, Art. 66 Rn. 10). Das Bebauungsrecht ist grundstücks-, nicht personenbezogen. Aus diesem Grund wird dem Nichteigentümer - etwa einem Mieter oder Pächter, der lediglich ein obligatorisches Recht an einem Grundstück von dessen Eigentümer ableitet - kein öffentlich-rechtliches Abwehrrecht aus Rechtspositionen des Bauplanungsrechts zugestanden (BayVGH, B.v. 23.6.2017 - 15 ZB 16.920 - juris Rn. 9).

22
Die Antragstellerin zu 2) ist nicht (Mit-)Eigentümerin des Grundstücks FlNr. 51/45 Gem. … Dies ergibt sich aus dem in den Behördenakten befindlichen Flurstücks- und Eigentümernachweis (Bl. 68 d. BA), der für das Grundstück FlNr. 51/45 Gem. … den Ehemann der Antragstellerin zu 1), den Antragsteller zu 2), als Alleineigentümer ausweist. Davon ging folgerichtig auch der Antragsgegner aus, indem er eine Ausfertigung der Baugenehmigung lediglich an den Antragsteller zu 1) als Adressaten zustellte, Art. 66 Abs. 1 Satz 4 BayBO.

23
2. Der Antrag des Antragstellers zu 1) ist zwar zulässig, hat in der Sache jedoch keinen Erfolg.

24
a) Nach § 80a Abs. 3 Satz 2 VwGO i. V. m. § 80 Abs. 5 Satz 1 Var. 1 VwGO kann das Gericht auf Antrag in den Fällen des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO die gemäß § 212 a Abs. 1 BauGB ausgeschlossene aufschiebende Wirkung einer Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens ganz oder teilweise anordnen. Dabei trifft das Gericht eine eigenständige Ermessensentscheidung darüber, welches der Interessen - das Interesse des Bauherrn an der sofortigen Vollziehung des Verwaltungsakts und das Interesse des Nachbarn an der aufschiebenden Wirkung des Rechtsbehelfs - höher zu bewerten ist (Hoppe in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 80 Rn. 85 ff.). Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind auch die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache als wesentliches, aber nicht alleiniges Indiz zu berücksichtigen (Hoppe, a.a.O., § 80 Rn. 85 ff.). Fällt die

Erfolgsprognose zu Gunsten des Nachbarn aus, erweist sich die angefochtene Baugenehmigung also nach summarischer Prüfung gegenüber dem Nachbarn als rechtswidrig, so ist die Vollziehung der Genehmigung regelmäßig auszusetzen (BayVGH, B.v. 12.4.1991 - 1 CS 91.439 - juris). Hat dagegen die Anfechtungsklage des Nachbarn mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen Erfolg, so ist das im Rahmen der vorzunehmenden und zu Lasten des Antragstellers ausfallenden Interessensabwägung ein starkes Indiz für ein überwiegendes Interesse des Bauherrn an der sofortigen Vollziehung der ihm erteilten Baugenehmigung (BayVGH, B.v. 26.7.2011 - 14 CS 11.535 - juris Rn. 18). Sind schließlich die Erfolgsaussichten offen, findet eine reine Abwägung der für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Interessen statt (BayVGH, B.v. 26.7.2011, a.a.O.).

25
b) Im Rahmen von Rechtsbehelfen Dritter können sich diese nur dann erfolgreich gegen eine Baugenehmigung zur Wehr setzen, wenn diese rechtswidrig ist und die Rechtswidrigkeit auch auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVGH, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20).

26
c) Ausgehend davon überwiegt das Vollzugsinteresse das Aussetzungsinteresse des Antragstellers zu 1). Die Klage des Antragstellers zu 1) bleibt nach summarischer Prüfung voraussichtlich erfolglos, da sie unbegründet ist. Der angefochtene Bescheid vom 30. Juli 2021 - die den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung - ist rechtmäßig und verletzt den Antragsteller zu 1) nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

27
aa) Das Genehmigungsverfahren weist keine Mängel hinsichtlich der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens auf. Die zuständige Gemeinde hat ihr erforderliches Einvernehmen zu den geänderten Eingabeplänen erteilt.

28
Gemäß § 36 Abs. 1 BauGB wird über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Sofern die Genehmigung ohne das erforderliche Einvernehmen erteilt wurde, führt die Genehmigung ohne erforderliches Einvernehmen zur Klagebefugnis der Gemeinde (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 142. EL Mai 2021, § 36 Rn. 47).

29
(1) Es bestehen indes bereits keine Bedenken bezüglich der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens durch den 1. Bürgermeister als Angelegenheit der laufenden Verwaltung.

30
Hat wie im vorliegenden Fall der 1. Bürgermeister die Erklärung über das Einvernehmen gegenüber der Genehmigungsbehörde abgegeben, kommt seiner Entscheidung verbindliche Wirkung zu, da er die Gemeinde nach außen vertritt. Ein Verstoß gegen gemeindeinterne Zuständigkeiten führt zwar zur Angreifbarkeit der Außenrechtshandlung des Bürgermeisters, nicht aber zu ihrer Wirkungslosigkeit, weshalb Fehler in der Organzuständigkeit nach außen unberücksichtigt bleiben (Hofmeister in BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz, 53. Edition, § 36 Rn. 13).

31
Schließlich ist es auch nicht Sache der Baugenehmigungsbehörde, im Falle einer Einvernehmenserteilung die kommunalrechtliche Organkompetenz im Detail zu prüfen. Auch wenn das Landratsamt gleichzeitig als Rechtsaufsichtsbehörde nach Art. 109 Abs. 1 GO die Aufgabe hat, die Gesetzmäßigkeit der Verwaltungstätigkeit der Gemeinde zu überwachen, so besteht im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens regelmäßig kein Anlass für eine vertiefte Prüfung der oftmals von zahlreichen Umständen des Einzelfalles abhängigen Zuständigkeit des ersten Bürgermeisters nach Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO, zumal die Ausübung der Befugnisse der Rechtsaufsicht nach Art. 112 bis 114 GO jeweils im Ermessen der Aufsichtsbehörde liegt (VG Bayreuth, U.v. 14.8.2008 - B 2 K 07.965 - juris Rn. 41).

32

Ob es sich bei der Einvernehmenserteilung für die Gemeinde um eine laufende Angelegenheit nach Art. 37 Abs. 1 Satz Nr. 1 GO handelt, die zu einer Organkompetenz des 1. Bürgermeisters führt, oder ob eine erneute Beteiligung des Bauausschusses notwendig war, kann deshalb dahinstehen.

33
(2) Ohne dass es hierauf entscheidungserheblich ankäme, kann sich der Antragsteller zu 1) ohnehin nicht auf etwaige Verfahrensfehler bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens berufen.

34
Die vorgeschriebene Mitwirkung der Gemeinde dient ausschließlich der Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit. Die Nichtbeteiligung der Gemeinde oder die Erteilung einer Baugenehmigung oder der Erlass eines Widerspruchsbescheids ohne das erforderliche - vorbehaltlose - Einvernehmen kann Rechte anderer Personen nicht verletzen (Dirnberger in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 143. EL Juli 2021, Art. 66 Rn. 407).

35
bb) Weiter kann sich der Antragsteller zu 1) nicht auf eine Verletzung der Stellplatzsatzung bzw. auf etwaige Verfahrensfehler bei deren Erlass berufen.

36
Gemäß Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen, wenn Anlagen errichtet werden, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist. Gemäß Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO ist die durch eine örtliche Bauvorschrift oder eine städtebauliche Satzung festgelegte Zahl maßgeblich, sofern eine solche Regelung besteht.

37
Der Antragsteller zu 1) kann die Einhaltung der maßgeblichen Zahl der notwendigen Stellplätze schon deswegen nicht mit Erfolg rügen, da die Vorschrift des Art. 47 BayBO nicht vom Prüfungsumfang des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gemäß Art. 59 BayBO umfasst ist. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass die Anzahl der Stellplätze von der Gemeinde durch örtliche Bauvorschrift gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. 4 BayBO geregelt wurde, die grundsätzlich im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BayBO. Diese war zum maßgeblichen Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung an die Beigeladenen am 30. Juli 2021 noch nicht in Kraft getreten. Die erst am 10. August 2021 in Kraft getretene Stellplatzsatzung fand somit für das streitgegenständliche Vorhaben keine Anwendung. Ob im Hinblick auf das Satzungsverfahren das Baugenehmigungsverfahren beschleunigt durchgeführt wurde, um der Anwendbarkeit der Stellplatzsatzung zu entgehen, hat keine Auswirkungen auf die Rechtmäßigkeit des Vorhabens.

38
Die Stellplatzpflicht ist darüber hinaus grundsätzlich nicht nachbarschützend. Die Vorschrift dient vielmehr ausschließlich dem öffentlichen Interesse an der Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr (BayVGH, B.v. 21.4.2004 - 20 B 02.2396 - juris Rn. 25; BayVGH, B.v. 25.8.2009 - 1 CS 09.287 - juris Rn. 39). Stellplätze können allenfalls im Einzelfall dann unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Art, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen, insbesondere wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebiets unzumutbar sind, §§ 12, 15 BauNVO (Würfel in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 143. EL Juli 2021, Art. 47 Rn. 228). Dies ist jedoch eine Frage des Gebots der Rücksichtnahme (dazu im Folgenden unter ff)).

39
cc) Nach summarischer Prüfung hält das Vorhaben gegenüber dem Grundstück des Antragstellers zu 1) auch die notwendigen Abstandsflächen, Art. 6 BayBO, ein.

40
Die Vorschriften über die Abstandsflächen dienen in ihrer Gesamtheit auch dem Nachbarschutz (BayVGH, B.v. 30.11.2005 - 1 CS 05.2535 - juris Rn. 19). Daher hat der Nachbar ein subjektiv-öffentliches Recht darauf, dass die im Einzelfall vorgeschriebene Abstandsfläche eingehalten und davon nur im Einklang mit den Ermächtigungen in Bebauungsplänen oder örtlichen Bauvorschriften (Art. 6 Abs. 5 Satz 2, Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO) oder durch Zulassung von Abweichungen (Art. 63 BayBO) abgewichen wird (Hahn/Kraus in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 144. EL September 2021, Art. 6 Rn. 550).

41
Die sich nach der Wandhöhe bemessende Abstandsfläche, Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO, beträgt gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. Das Vorhaben der Beigeladenen hält zum Grundstück des Antragstellers zu 1) hin jeweils die hier maßgebliche Mindestabstandsfläche von 3 m ein. Denn H=0,4 beträgt ausweislich der Eingabepläne (dort Schnitt A-A für das westliche, Schnitt B-B für das östliche Wohngebäude) für das westliche Gebäude lediglich 2,92 m, errechnet aus einer Wandhöhe von 6,35 m zuzüglich einem Drittel der Dachhöhe von 2,89 m, Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO. Für das östliche Gebäude beträgt H=0,4 2,85 m, errechnet aus einer Wandhöhe von 6,35 m zuzüglich einem Drittel der Dachhöhe von 2,31 m. Von der Einhaltung der Abstandsflächen ging zudem auch der mit dem Bauantrag vorgelegte Abstandsflächenplan aus, der zwar eine andere Formel für die Berechnung der Abstandsflächen zugrunde legt - Höhe des Gebäudes bis zum Dachfirst multipliziert mit 0,4 -, damit im Ergebnis jedoch zu größeren Abstandsflächen gelangt und infolgedessen erst recht die Einhaltung der tatsächlich notwendigen Abstandsflächen bestätigt.

42
dd) Der Antragsteller zu 1) wird durch das Vorhaben nicht in seinem Gebietserhaltungsanspruch verletzt.

43
Der allgemeine bauplanungsrechtliche Gebietserhaltungsanspruch gewährt dem Eigentümer eines Grundstücks hinsichtlich der durch einen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart einen Abwehranspruch gegen die Genehmigung eines Bauvorhabens im Plangebiet, das von der zulässigen Nutzungsart abweicht und zwar unabhängig davon, ob die zugelassene gebietswidrige Nutzung des Nachbarn ihn selbst unzumutbar beeinträchtigt oder nicht (BayVGH, U.v. 12.7.2012 - 2 B 12.1211 - juris Rn. 27). Dieser bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses. Soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen (BVerwG, U.v. 11.5.1989 - 4 C 1.88 - juris Rn. 43). Aus der Gleichstellung beplanter und faktischer Baugebiete entsprechend der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch § 34 Abs. 2 BauGB ergibt sich, dass ein identischer Nachbarschutz schon vom Bundesgesetzgeber festgelegt worden ist (BVerwG, B.v. 22.12.2011 - 4 B 32.11 - juris Rn. 5). Dies bedeutet, dass auch innerhalb von faktischen Baugebieten über § 34 Abs. 2 BauGB eine nachbarschützende Wirkung entsteht. Der Grundsatz, dass sich ein Nachbar im Plangebiet auch dann gegen die Zulassung einer gebietswidrigen Nutzung wenden kann, wenn er durch sie selbst nicht unzumutbar beeinträchtigt wird, lässt sich daher auf den Nachbarschutz im faktischen Baugebiet übertragen.

44
Ausgehend davon liegt keine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs vor. Durch die streitgegenständliche Baugenehmigung wird eine Wohnnutzung auf dem Vorhabensgrundstück genehmigt. Vorliegend spricht - auch unter Zugrundelegung der in den Akten befindlichen Lageplänen und Verwendung des elektronischen Kartenmaterials des Programms „BayernAtlas“ - einiges dafür, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Gebiet um ein faktisches reines oder faktisches allgemeines Wohngebiet, §§ 3, 4 BauNVO, handelt. Es sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass das Gebiet nicht oder nicht vorwiegend dem Wohnen dient. Das als Wohnnutzung genehmigte Vorhaben der Beigeladenen fügt sich nach seiner Art der Nutzung daher in die nähere Umgebung ein. Dies wird auch vom Antragsteller zu 1) nicht bezweifelt. Gebietsfremde Nutzungen sind durch das Vorhaben mithin nicht zu besorgen.

45
ee) Das Vorhaben verletzt den Antragsteller zu 1) auch nicht in seinem Gebietsprägungserhaltungsanspruch, da das Vorhaben einen für ein faktisches reines oder allgemeines Wohngebiet zulässigen Nutzungsumfang aufweist.

46
Soweit der Antragsteller zu 1) vorträgt, das Vorhaben widerspreche der Eigenart des Baugebiets, lässt sich dies unter den sog. Gebietsprägungserhaltungsanspruch fassen. Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Diese dem Nachbarschutz dienende Vorschrift findet als eine die §§ 2 bis 14 BauNVO ergänzende Regelung zur

Art der baulichen Nutzung kraft Verweisung in § 34 Abs. 2 BauGB im unbeplanten Innenbereich Anwendung (BVerwG, B.v. 29.7.1991 - 4 B 40.91 - juris Rn. 4; B.v. 16.12.2008 - 4 B 68.08 - juris Rn. 4) und vermittelt neben der Wahrung des Rücksichtnahmegebots auch einen Anspruch auf Aufrechterhaltung der typischen Prägung eines Baugebiets (BVerwG, B.v. 13.5.2002 - 4 B 86.01 - juris Rn. 7; BayVGH, B.v. 9.12.2015 - 15 CS 15.1935 - juris Rn. 20).

47
Vorliegend sind nach summarischer Prüfung keine Anhaltspunkte für einen Widerspruch des Vorhabens zur Eigenart des Gebiets ersichtlich. Zwar ist nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO davon auszugehen, dass im Einzelfall Quantität in Qualität umschlagen kann, also die Größe einer baulichen Anlage oder der Umfang ihrer Nutzung die Art der baulichen Nutzung erfassen kann (BVerwG, U.v. 16.3.1995 - 4 C 3.94 - juris Rn. 17). Für ein vom Antragsteller zu 1) behauptetes (nachbar-) rechtswidriges Umschlagen von Quantität in Qualität in diesem Sinne müsste das Bauvorhaben die Art der baulichen Nutzung jedoch derart erfassen oder berühren, dass bei typisierender Betrachtung im Ergebnis ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets angenommen werden müsste (BVerwG, U.v. 16.3.1995 a.a.O. Rn. 17). Da es sich bei § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO um eine Ausnahmevorschrift zur Art der baulichen Nutzung handelt, ist ein solcher Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets aber nur unter strengen Voraussetzungen anzunehmen. Der Widerspruch der hinzukommenden baulichen Anlage oder deren Nutzung muss sich daher bei objektiver Betrachtungsweise offensichtlich aufdrängen; dass das Neubauvorhaben oder die neue Nutzung nicht in jeder Hinsicht mit der vorhandenen Bebauung im Einklang steht, genügt dafür nicht (BayVGH, B.v. 15.10.2019 - 15 ZB 19.1221 - juris Rn. 10).

48
Diese strengen Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt. Der von den Beigeladenen beantragte und genehmigte Nutzungsumfang in Form eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten und eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten führt nicht zu einer Veränderung des Gebietscharakters. Zwar ist unter Zugrundelegung der Lagepläne und der vorgelegten Akten davon auszugehen, dass die nähere Umgebung sowohl westlich als auch östlich des L.wegs durch zu der Straße orientierte frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Selbst bei Überschreitung der üblichen Bewohnerzahl im Gebiet liegt jedoch keine Überschreitung vor, die eine Veränderung des Gebietscharakters besorgen würde. Die bloße Erhöhung der Wohneinheiten führt grundsätzlich nicht dazu, dass Quantität in Qualität umschlägt (vgl. dazu OVG Lüneburg, B.v. 28.5.2014 - 1 ME 47/14 - juris Rn. 14 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten in einem von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Gebiet). Eine derartige Nutzung weist keinen Umfang auf, infolgedessen im Vergleich zu Ein- oder Zweifamilienhäusern von einer qualitativ anderen Nutzungsart zu sprechen wäre.

49
ff) Die Baugenehmigung verletzt schließlich auch nicht sonstige drittschützende Vorschriften des Bauplanungsrechts einschließlich des Gebots der Rücksichtnahme.

50
(1) Der Antragsteller zu 1) kann sich schon nicht mit Erfolg darauf berufen, dass sich das Vorhaben dem Maß nach, namentlich mit Blick auf die Wandhöhe, nicht in die Umgebung einfügt.

51
Das Maß der baulichen Nutzung im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB entfaltet für sich gesehen indes keine nachbarschützende Wirkung (BayVGH, B. v. 25.1.2013 - 15 ZB 13.68 - juris Rn. 4), weil das Einfügen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung grundsätzlich nur der städtebaulichen Ordnung, nicht aber auch dem Schutz des Nachbarn dient. Das bedeutet, dass allein der Umstand, dass das Maß der Nutzung des Vorhabens nicht der Eigenart der näheren Umgebung entspricht, aus sich heraus keine Verletzung von nachbarlichen Rechten ergibt. Vielmehr gewährt § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB Nachbarschutz nur im Rahmen des Gebots der Rücksichtnahme (BVerwG, U.v. 4.7.1980 - IV C 101/77 - juris Rn. 13), für die Verletzung von nachbarlichen Rechten des Antragstellers zu 1) ist somit allein entscheidend, ob das Vorhaben die mit dem Gebot des Einfügens geforderte Rücksichtnahme wahrt (BayVGH, B.v. 20.5.2020 - 9 ZB 18.2585 - juris Rn. 5).

52
(2) Ein Verstoß gegen das drittschützende Gebot der Rücksichtnahme aus § 34 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor.

53
Das Maß der gebotenen Rücksichtnahme hängt von den besonderen Umständen des Einzelfalls ab. Bei der in diesem Zusammenhang anzustellenden Interessenabwägung ist ausschlaggebend, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und dem zur Rücksichtnahme Verpflichteten nach der jeweiligen Situation, in der sich die betroffenen Grundstücke befinden, im Einzelfall zuzumuten ist. Im Rahmen einer Gesamtschau der von dem Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen sind die Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung, die Interessen des Bauherrn und das, was beiden Seiten billigerweise zumutbar oder unzumutbar ist, gegeneinander abzuwägen (BVerwG, B.v. 10.1.2013 - 4 B 48/12 - juris Rn. 7). Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, umso mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die Interessen des Bauherrn sind, die er mit dem Vorhaben verfolgt, desto weniger muss er Rücksicht nehmen (BVerwG, B.v. 10.1.2013 a.a.O.; BayVGH, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 40). Die Bewertung der Zumutbarkeit richtet sich danach ausschließlich nach den jeweiligen Besonderheiten des Einzelfalles, insbesondere nach der durch die Gebietsart und die tatsächlichen Verhältnisse bestimmten Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit. Diese Umstände müssen im Sinne einer „Güterabwägung“ in eine wertende Gesamtbetrachtung einfließen (BVerwG, B.v. 10.1.2013 a.a.O Rn. 7).

54
Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot kann etwa in Betracht kommen, wenn durch die Verwirklichung des genehmigten Vorhabens das Wohngebäude des Nachbarn „eingemauert“ oder „erdrückt“ wird. Ob dies der Fall ist, hängt wesentlich von der konkreten Situation im Einzelfall ab. Eine erdrückende Wirkung auf das Nachbargrundstück kommt vor allem bei nach Höhe und Volumen übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht (BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1/78 - juris Rn. 38).

55
Danach verletzt das Vorhaben der Beigeladenen nach summarischer Prüfung nicht das Gebot der Rücksichtnahme. Es sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass die Zulassung zweier Mehrfamilienhäuser mit Stellplätzen den Antragsteller zu 1) in unzumutbarer Weise beeinträchtigen würde. Das Vorhaben hält nach summarischer Prüfung des Abstandsflächenplans die Abstandsflächen ein (s.o.). Insoweit gilt für den Fall, dass ein Vorhaben den bauordnungsrechtlich nach Art. 6 BayBO für eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung erforderlichen Abstand zu dem Nachbargrundstück einhält, dass darüber hinaus für das Gebot der Rücksichtnahme grundsätzlich kein Raum mehr besteht. Auch wenn die Verletzung des Rücksichtnahmegebots nicht in jedem Fall davon abhängt, ob die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften eingehalten sind, kommt dem aber durchaus eine indizielle Bedeutung zu und ist bei deren Einhaltung grundsätzlich davon auszugehen, dass das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt ist (BVerwG, B.v. 6.12.1996 - 4 B 215/96 - juris Rn. 9 m.w.N.).

56
Auch im Übrigen gehen von dem geplanten Vorhaben keine unzumutbaren Beeinträchtigungen in Form einer erdrückenden oder einmauernden Wirkung, insbesondere hinsichtlich der Höhe der geplanten Wohngebäude, aus. Die Gebäude sind bei einer Gesamthöhe von 9,24 m bzw. 8,66 m nicht übergroß. Zudem beträgt der Abstand nach Süden von der südöstlichen Ecke des westlichen Gebäudes ca. 7 m zum Wohngebäude des Antragstellers zu 1). Von der südwestlichen Ecke des östlichen Gebäudes beträgt der Abstand ca. 8 m. Ferner ist im Hinblick auf eine eventuelle, wechselseitige Beschattung zu bedenken, dass die geplanten Wohngebäude nordöstlich bzw. nordwestlich vom Wohngebäude des Antragstellers zu 1) liegen. Nördlich des Wohngebäudes des Antragstellers zu 1) ist keine Bebauung geplant, dort sollen drei Stellplätze errichtet werden. Bei diesen Umständen kann eine erdrückende oder einmauernde Wirkung nicht angenommen werden.

57
Schließlich sind auch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Hinblick auf hinzukommenden Lärm und Abgase durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu besorgen. Acht Stellplätze auf einem Grundstück, die ausschließlich von der dort vorgesehenen Wohnnutzung beansprucht werden, lassen keine unzumutbare Belastung für den Antragsteller zu 1) erwarten. Dies gilt umso mehr deshalb, weil drei der genehmigten Stellplätze auf der nördlichen Seite des Vorhabensgrundstücks und damit abgewandt vom Wohnhaus des Antragstellers zu 1) geplant sind. Ferner sehen die Eingabepläne für zwei der geplanten Stellplätze ein

Baufenster auf der östlichen Seite des Vorhabensgrundstücks vor, mithin ebenfalls abgesetzt vom Wohnhaus des Antragstellers zu 1). Dass die Zufahrt zu allen acht Stellplätzen vom östlich gelegenen L.weg entlang der westlichen Grundstücksgrenze erfolgt, wirkt sich ebenfalls nicht unzumutbar für den Antragsteller zu 1) aus, zumal die Zufahrt jedenfalls für sieben der Stellplätze von der nördlichen Grundstücksgrenze des Vorhabensgrundstück aus erfolgt.

58
3. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO, im Hinblick auf die Personenmehrheit auf Antragstellerseite zudem aus § 159 Satz 1 VwGO, § 100 Abs. 1 ZPO. Dabei entspricht es der Billigkeit, dass die Beigeladenen ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen, da sich diese nicht durch Stellung eines Antrags einem Prozesskostenrisiko ausgesetzt haben, vgl. § 154 Abs. 3 VwGO.

59
4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 52 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Ziffern 9.7.1, 1.5 des Streitwertkatalogs. Es erscheint angemessen, den für die Hauptsache anzunehmenden Streitwert von EUR 15.000,00 im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes zu halbieren.