

**Titel:**

**Erfolgslose Nachbarklage gegen eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Balkons – Schaffung neuer Einsichtsmöglichkeiten**

**Normenketten:**

VwGO § 113 Abs. 1 S. 1

BauGB § 34 Abs. 1, Abs. 2

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

BayBO Art. 6 Abs. 5 S. 1 Alt. 1, Abs. 6 S. 1 Nr. 2

**Leitsätze:**

1. Eine Baugenehmigung kann Rechte des Nachbarn verletzen, wenn wegen Fehlens oder Unvollständigkeit der Bauvorlagen bzw. mangels konkretisierender Inhalts- oder Nebenbestimmungen der Gegenstand bzw. der Umfang der Baugenehmigung und damit das nachbarliche Störpotenzial nicht eindeutig feststeht und aus diesem Grund eine Verletzung von Nachbarrechten nicht ausgeschlossen werden kann. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
2. Wenn die Abstandsflächen eingehalten sind, ist das im Regelfall ein Indiz dafür, dass auch das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt ist. Das gilt auch nach der gesetzlichen Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,4 H. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)
3. Das Gebot der Rücksichtnahme schützt grundsätzlich nicht vor Einsichtsmöglichkeiten Dritter in das eigene Grundstück, auch neu geschaffene Einsichtsmöglichkeiten begründen nicht aus sich heraus eine Verletzung. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme durch Errichtung eines Balkons im 1. OG und hierdurch Schaffung einer neuen Einsichtsmöglichkeit in das Nachbargrundstück (abgelehnt), Nachbarklage, Baugenehmigung für Anbau eines Balkons, Bestimmtheit, Auslegung einer Baugenehmigung, Einsichtsmöglichkeit, Gebietserhaltungsanspruch, Abstandsflächenrecht, Verkürzung der Abstandsflächen, Gebot der Rücksichtnahme

**Tenor**

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen.

Das Urteil ist insoweit vorläufig vollstreckbar.

3. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

**Tatbestand**

**1**

Der Kläger wendet sich mit seiner Klage gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung des Landratsamts ... vom 31. Mai 2023 für den Ausbau von dessen Dachgeschoss mit Einbau einer Gaube und Anbau eines Balkons.

**2**

Das streitgegenständliche Baugrundstück mit der FINr. 741/3 der Gemarkung ... liegt in der ... in der Marktgemeinde ..., steht im Eigentum des Beigeladenen und weist eine Grundstücksfläche von 845 m<sup>2</sup> auf. Es ist derzeit mit einem Wohngebäude bebaut, das auf Grund des von Norden nach Süden ansteigenden Geländes an der Nordseite über zwei Vollgeschosse und ein Satteldach verfügt. Auf der Südseite liegt das unterste Geschoss vollständig unter der Geländeoberfläche, sodass das Gebäude auf der Seite eingeschossig (mit Satteldach) erscheint. Der Dachfirst verläuft in Ost-West-Richtung. Zu der von Nordost

nach Südwest diagonal zur Gebäudeaußenseite verlaufenden Grenze zum klägerischen Grundstück mit der FINr. 741/35 der Gemarkung ... hält das Bestandsgebäude derzeit an der engsten Stelle einen Grenzabstand von ca. 3,80 m ein. Für das Gebiet besteht kein Bebauungsplan.

### 3

Westlich an das Vorhabengrundstück grenzt das klägerische Grundstück, FINr. 741/35 der Gemarkung ... in der ..., welches im Eigentum des Klägers und von ... steht. Es weist eine ähnliche Grundstücksfläche auf wie das streitgegenständliche Baugrundstück und ist mit einem Wohngebäude mit einem Vollgeschoss und Satteldach bebaut. In den beigezogenen Behördenakten findet sich für dieses Wohngebäude eine Baugenehmigung des Landratsamts ... vom 23. Februar 1998. Das klägerische Wohnhaus steht leicht nordwestlich versetzt zu dem Gebäude des Beigeladenen und hält an der schmalsten Stelle in etwa denselben Abstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze ein.

### 4

Mit Antrag vom 9. Mai 2023, beim Landratsamt ... am selben Tag eingegangen, beantragte der Beigeladene für das streitgegenständliche Grundstück FINr. 741/3 die Baugenehmigung für das Bauvorhaben „Dachgeschossausbau mit Einbau Gaube“. Aus den in den Bauvorlagen befindlichen Plänen ergibt sich, dass an der südlichen Gebäudeseite im Erdgeschoss eine Art Windfang angebaut werden soll. An der Nordseite soll in das Satteldach eine 11 m lange und damit nahezu über die gesamte Traufseite (Gesamtlänge 13 m) reichende Dachgaube eingebaut werden. Das Dachgeschoss erschiene hiernach auf der Nordseite gleichsam als drittes Geschoss. In den Bauvorlagen nicht rot, sondern grau eingezeichnet, ist ein etwa 4 m langer und etwa 3 m tiefer Balkon, an der zum Klägergrundstück zeigenden Westseite des Bestandsgebäudes auf Höhe des ersten Obergeschosses. Im Grundrissplan Erdgeschoss sind im Bereich des genannten Balkons in rot drei kleine Quadrate eingezeichnet – offenbar die Stützen des Balkons. Der Balkon ist vom Garten über eine Außentreppe und vom Gebäudeinneren über einen in den Plänen als Esszimmer dargestellten Raum erreichbar. Die Außenkante und die Brüstung des Balkons verlaufen nicht parallel zur Außenwand des Bestandsgebäudes, sondern nehmen den diagonalen Verlauf der Grundstücksgrenze zwischen dem Beigeladenen- und dem Klägergrundstück auf und verlaufen parallel zu dieser. In den Bauplänen kommen die Abstandsflächen mit einer Tiefe von 3 m genau auf der Grundstücksgrenze zu liegen.

### 5

Die Marktgemeinde ... hat mit Stellungnahme vom 15. Mai 2023 dem Landratsamt ... mitgeteilt, dass das gemeindliche Einvernehmen erteilt worden sei.

### 6

Mit Bescheid vom 31. Mai 2023 erteilte das Landratsamt ... dem Beigeladenen für das genannte Bauvorhaben die Baugenehmigung. Zur Begründung wird ausgeführt, das Vorhaben sei im vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß Art. 59 BayBO behandelt worden. Das Vorhaben widerspreche keinen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen seien. Daher sei die Baugenehmigung zu erteilen gewesen.

### 7

Dem Kläger wurde die Baugenehmigung ausweislich der Postzustellungsurkunde am 2. Juni 2023 zugestellt. Mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 26. Juni 2023, bei Gericht am selben Tag eingegangen, erhob er gegen sie Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach.

### 8

Der Kläger beantragt:

Der Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts ... vom 31. Mai 2023 wird aufgehoben.

### 9

Zur Begründung wird vorgetragen, auf Grund der leicht zueinander versetzten Lage der Baukörper des klägerischen Wohnhauses und des Wohnhauses des Beigeladenen befänden sich die Terrasse des Klägers und das Anwesen des Beigeladenen in etwa auf gleicher Höhe. Auf der dem Anwesen des Klägers zugewandten Westseite plane der Beigeladene die Errichtung eines ca. 4 m breiten Balkons mit einer Brüstungshöhe von über 4 m. Hierdurch hätten die Bewohner des Beigeladenenanwesens von diesem Balkon einen erheblichen Einblick in das Grundstück des Klägers, insbesondere auf dessen Terrasse, sodass sich der Kläger nach Richtung des Balkons gleichsam auf dem Präsentierteller befände. Er habe

keinerlei baurechtlich zulässige Möglichkeit, sich dieses Einblicks zu erwehren. Die beschriebene Gestaltung durch Einsichtnahmemöglichkeit wie von einer Aussichtsplattform verletze das Rücksichtnahmegebot. Die erteilte Baugenehmigung sei daher rechtswidrig und verletze den Kläger in seinen Rechten.

**10**

Der Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

**11**

Zur Begründung wird vorgetragen, die streitgegenständliche Baugenehmigung sei rechtmäßig. Mit der Baugenehmigung vom 31. Mai 2023 sei dem Beigeladenen ein Dachgeschoss mit Einbau einer Dachgaube genehmigt worden. In den genehmigten Bauvorlagen sei auch ein Balkon enthalten. Etwaige drittschützende Normen ergäben sich aus dem Abstandsflächenrecht des Art. 6 BayBO. Dem in den Antragsunterlagen enthaltenen Abstandsflächenplan sei jedoch zu entnehmen, dass das Bauvorhaben seine Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück einhalte. Die Mindestabstandsflächentiefe von 3,0 m gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO würde eingehalten, Abweichungen seien daher nicht erforderlich gewesen. Aus der Situierung der Gebäude zueinander ergebe sich keine atypische Grundstückssituation; vielmehr entspreche die Bauweise der näheren Umgebung. Das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO sei nicht verletzt. Bei Bauvorhaben, die die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften einhalten, seien Einsichtnahmemöglichkeiten grundsätzlich hinzunehmen. Bei Balkonen handle es sich um typische Bestandteile von Wohnhäusern, welche oftmals Einsicht auf Nachbargrundstücke und dort befindliche Terrassen gewährten. Auch könne sich der Kläger auf seiner Terrasse Sichtschutzmöglichkeiten schaffen, etwa durch eine Markise, Sonnenschirme oder baugenehmigungsfreie Sichtschutzzäune mit einer Höhe von 2 m.

**12**

Der Beigeladene übersandte dem Gericht am 28. November 2023 eine Lichtbildaufnahme – aus dem ersten Obergeschoss seines Wohngebäudes in westliche Richtung –, auf der das klägerische Anwesen zu sehen ist. Auf dem Bild erscheint die südlich an das Gebäude angrenzende Terrasse komplett durch eine bis zur Dachtraufe reichende Thujahecke eingeeht. Ein unmittelbarer Blick auf die Terrasse ist nicht möglich. Der Beigeladene führt aus, dass sich von jedem Mehrfamilienhaus bzw. einem zweistöckigen Wohngebäude oder einem Doppelhaus, wie in seiner Siedlung üblich, eine Blickachse auf die Terrasse eines Erdgeschosses bzw. des Nachbarn nicht vermeiden ließe.

**13**

In der mündlichen Verhandlung stellten Kläger und Beklagter die schriftsätzlich angekündigten Anträge. Der Beigeladene stellte keinen Antrag.

**14**

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten und die Gerichtsakte sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 23. Mai 2024 Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

**15**

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

**16**

1. Die mit der Klage angegriffene Baugenehmigung des Beklagten vom 31. Mai 2023 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 S. 1 VwGO).

**17**

Der Nachbar als Kläger kann die Baugenehmigung mit dem Ziel der Aufhebung nur dann erfolgreich angreifen, wenn sie rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit sich gerade aus der Verletzung solcher Normen ergibt, die nicht nur im Interesse der Allgemeinheit erlassen sind, sondern gerade seinem Schutz zu dienen bestimmt sind (§ 113 Abs. 1 S. 1 VwGO; st. Rspr., vgl. BVerwG, U. v. 26.9.1991 – 4 C 5.87; BVerwGE 89, 69; BayVGh, B. v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017, m.w.N.; B. v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2482 – juris). Hinzu kommt, dass nur ein solcher Verstoß gerügt werden kann, zu dem die Baugenehmigung auch

Feststellungen trifft (vgl. BayVGH, B. v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017, Rn. 22 – juris). Dies ist davon abhängig, ob die entsprechende Vorschrift im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen war. Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt. Die Prüfung ist darauf beschränkt, ob durch die angegriffene Baugenehmigung Vorschriften verletzt sind, die dem Nachbarn einen öffentlich-rechtlichen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln, und die zum Prüfungsmaßstab der Baugenehmigung gehören.

## 18

Hier liegt ein solcher Verstoß nicht vor.

## 19

a) Eine Rechtsverletzung des Klägers ergibt sich nicht aus einem Verstoß der Baugenehmigung gegen den Bestimmtheitsgrundsatz. Eine Baugenehmigung muss hinreichend bestimmt sein, sodass der Nachbar aus ihr eindeutig das Maß seiner Betroffenheit erkennen kann. Diese Aussage muss der Baugenehmigung selbst – gegebenenfalls durch Auslegung – entnommen werden können, wobei die genehmigten Baupläne als Teil der Baugenehmigung heranzuziehen sind (vgl. OVG NRW, U. v. 25.1.2013 – 10 A 2269/10; B. v. 9.6.2006 – 10 B 2071/05; U. v. 10.12.1998 – 10 A 4248/92 – juris). Eine Baugenehmigung kann Rechte des Nachbarn verletzen, wenn sie unter Verstoß gegen Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Fragen unbestimmt ist. Das ist dann der Fall, wenn wegen Fehlens oder Unvollständigkeit der Bauvorlagen bzw. mangels konkretisierender Inhalts- oder Nebenbestimmungen der Gegenstand bzw. der Umfang der Baugenehmigung und damit das nachbarliche Störpotenzial nicht eindeutig feststeht und aus diesem Grund eine Verletzung von Nachbarrechten nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. BayVGH, U. v. 30.7.2019 – 15 CS 19.1227 – juris).

## 20

Im vorliegenden Fall geht die Kammer von einer hinreichenden Bestimmtheit der streitgegenständlichen Baugenehmigung aus. Das genehmigte Bauvorhaben ist im Bauantragsformular als „Dachgeschossausbau mit Einbau Gaube“ bezeichnet; der Anbau eines Balkons ist nicht erwähnt. Dieser erscheint jedoch in den mit Genehmigungsstempel versehenen Bauplänen. Hier sind zwar lediglich im Grundrissplan des Erdgeschosses die Stelzen, die den Balkon tragen sollen, in roter Farbe eingezeichnet; im Grundrissplan des 1. Obergeschosses ist der Balkon in grauer Farbe eingezeichnet. Diese Abweichung von den (für sich nicht nachbarschützenden) Vorgaben der Bauvorlagenverordnung – BauVorV – (Anlage 1 zu § 7 Abs. 5 und § 8 Abs. 4 BauVorV sieht vor, dass vorhandene bauliche Anlagen oder Bauteile grau, geplante bauliche Anlagen oder Bauteile rot in die Pläne eingezeichnet werden) stellt zwar eine Ungenauigkeit dar. Beachtet werden muss aber auch, dass in den Plänen die Abstandsflächen des Balkons angegeben sind und der Balkon auch in den Ansichtszeichnungen deutlich dargestellt ist. Zudem lässt die Tatsache, dass der Balkon am Bestandsgebäude bislang nicht vorhanden ist, nur den Schluss zu, dass er nunmehr neu errichtet werden soll und insofern Gegenstand des streitgegenständlichen Bauvorhabens ist. Auch die Beteiligten gaben in der mündlichen Verhandlung übereinstimmend an, dass sie davon ausgegangen seien, dass der Balkon Gegenstand des Bauantrags und insofern auch der angefochtenen Baugenehmigung ist.

## 21

b) Auf einen Gebietserhaltungsanspruch, der Grundstückseigentümern aus demselben bauplanungsrechtlichen Gebiet wie das Vorhabengrundstück einen Abwehranspruch gegen neue, dem Gebietscharakter nicht entsprechende Bauvorhaben einräumt (vgl. BVerwG, B. v. 22.12.2011 – 4 B 32.11; B. v. 13.12.1995 – 4 B 245/95 – juris), kann sich der Kläger nicht berufen. Dabei kann dahinstehen, ob die nähere Umgebung des klägerischen Anwesens und des Anwesens des Beigeladenen, für welche kein Bebauungsplan besteht, einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung dergestalt ähnelt, dass von einem faktischen Baugebiet ausgegangen werden könnte, da der Kläger, auf dessen Grundstück ebenfalls Wohnnutzung stattfindet, sich jedenfalls nicht gegen eine inhaltsgleiche Nutzung zur Wehr setzen kann.

## 22

c) Das streitgegenständliche Bauvorhaben, insbesondere der zum klägerischen Grundstück ausgerichtete Balkon (durch den allein überhaupt eine Betroffenheit des Klägers in Betracht kommt) verstößt nicht gegen Abstandsflächenrecht. Der Balkon löst Abstandsflächen aus; der Ausnahmetatbestand des Art. 6 Abs. 6 S. 1 Nr. 2 BayBO ist nicht einschlägig, da der Balkon mit einer Breite von 5,5 m die Hälfte der Gebäudeseite einnimmt (und damit mehr als das in Art. 6 Abs. 6 S. 1 Nr. 2 BayBO vorgesehene Drittel der Breite der Außenwand des Gebäudes, an das er angebaut wird, und mehr als die maximal vorgesehene Breite von 5

m). Bei einer Brüstungshöhe ab der natürlichen Geländeoberkante von 4,37 m bzw. aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes von 5,60 m ergibt sich bei einer Anrechnung dieser Maße zu 0,4 auf die Abstandsfläche nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 Alt. 1 BayBO eine Tiefe der Abstandsfläche von 1,748 m bzw. 2,24 m. Einzuhalten ist demnach jeweils das gesetzliche Mindestmaß nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO von 3 m, was vorliegend der Fall ist.

## 23

d) Der Kläger kann sich auch nicht auf das bauplanungsrechtliche Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in seiner subjektiv-rechtlichen Ausprägung berufen, welches für Vorhaben in einem faktischen Baugebiet über § 34 Abs. 2 BauGB i.V. m. § 15 BauNVO und für Vorhaben in einer Gemengelage über den Begriff des „Sich-Einfügens“ in § 34 Abs. 1 BauGB Eingang in die Zulässigkeitsprüfung findet. Danach ist eine bauliche Anlage im Einzelfall unzulässig, wenn von ihr Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für den Nachbarn unter Berücksichtigung des Charakters der näheren Umgebung die Grenze der Zumutbarkeit überschreiten, oder wenn sich das Vorhaben selbst solchen Belästigungen oder Störungen aussetzt. Bei der vorzunehmenden Interessenabwägung, die die jeweiligen Umstände des Einzelfalls berücksichtigen muss, ist ausschlaggebend, was dem Rücksichtnahmeberechtigten, aber auch, was dem zur Rücksichtnahme Verpflichteten in der jeweiligen Grundstückssituation zumutbar ist. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme zugutekommt, umso mehr kann an Rücksichtnahme verlangt werden; je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht der Bauherr Rücksicht zu nehmen (vgl. BVerwG, U. v. 25.2.1977 – IV C 22.75, Rn. 22 – juris).

## 24

Nach diesen Maßstäben kann ein Verstoß vorliegend nicht erkannt werden. Dabei kann eine nähere Qualifizierung des Charakters der näheren Umgebung und damit des ihr zukommenden Schutzgrades dahinstehen, da selbst bei Annahme eines den höchsten Schutzgrad vermittelnden reinen Wohngebietes kein Verstoß vorliegt. Wenn – wie hier – die Abstandsflächen eingehalten sind, ist das im Regelfall ein Indiz dafür, dass auch das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt ist. Das gilt auch nach der gesetzlichen Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,4 H (vgl. BayVGH, U. v. 12.2.2020 – 15 CS 20.45; B. v. 6.12.2021 – 15 ZB 21.2360 – juris). Auch schützt das Gebot der Rücksichtnahme grundsätzlich nicht vor Einsichtsmöglichkeiten Dritter in das eigene Grundstück, auch neu geschaffene Einsichtsmöglichkeiten begründen nicht aus sich heraus eine Verletzung (vgl. BayVGH, B. v. 11.11.2021 – 9 ZB 21.2434 – juris). So liegt der Fall auch hier. Gerade im Wohngebiet entspricht es der Regel, dass der einzelne Grundstückseigentümer nicht für sich alleine, gleichsam in einem von der Außenwelt abgeschotteten Bereich, lebt, sondern in eine Nachbarschaft eingebettet ist. Hier ist es regelmäßig hinzunehmen, dass Dritte den Außenbereich des eigenen Grundstücks, zu dem auch die Terrasse zählt, einsehen können, zumal dieser Bereich nicht im gleichen Maß der Entfaltung der Privat- und Intimsphäre dient wie etwa die Innenräume eines Wohnhauses. Vielmehr ist es in einer so normalen Grundstückssituation wie der streitgegenständlichen dem Kläger, der sich vor Einblicken durch den Beigeladenen schützen möchte, zumutbar, seinerseits geeignete Maßnahmen zu ergreifen, was er vorliegend bereits durch das Anlegen einer dichten Hecke und die Anbringung einer Markise getan hat. Das vom Beigeladenen vorgelegte Foto zeigt deutlich, dass schon jetzt die Terrasse des Klägers so gut wie nicht eingesehen werden kann. Weitere besondere Umstände, die zu einer abweichenden Einschätzung führen könnten, wurden nicht vorgetragen und sind nicht ersichtlich.

## 25

Demnach war die Klage abzuweisen.

## 26

2. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO.

## 27

3. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.