

Titel:

Nachbareilantrag gegen Baugenehmigung für zwei Mehrfamilienhäuser

Normenkette:

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1

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

BauNVO § 15 Abs. 1 S. 2

Leitsätze:

1. Der Inhalt einer Baugenehmigung bestimmt sich nach der Bezeichnung und den Regelungen im Baugenehmigungsbescheid, der durch die in Bezug genommenen Bauvorlagen – insbesondere auch die gestempelten Eingabepläne – konkretisiert wird. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

2. Selbst bei einer rechtswidrig unterbliebenen Nachbarbeteiligung kann die Aufhebung einer Baugenehmigung nicht aufgrund dieses Verstoßes erreicht werden. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

3. Bei ebenerdigen, nicht überdachten Terrassen handelt es sich regelmäßig nicht um Anlagen oder Einrichtungen mit gebäudegleicher Wirkung im Sinn von Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayBO. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

4. Trifft eine neue Wohnnutzung auf eine vorhandene Wohnnutzung, kommt unter dem Gesichtspunkt der Nutzungsart ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme nur unter ganz außergewöhnlichen Umständen in Betracht. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baugenehmigung für Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit 16 Wohneinheiten nebst Tiefgarage, Nachbarantrag, Innenbereich, Abstandsflächen, Rücksichtnahmegebot

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 17.10.2024 – 2 CS 24.1566

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragsteller tragen die Kosten des Verfahrens als Gesamtschuldner. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird auf Euro 3.750,-- festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragsteller wenden sich im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit 16 Wohneinheiten nebst Tiefgarage.

2

Die Antragsteller sind Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 108/6, Gemarkung ... (i.F. sind alle aufgeführten Flurnummern solche der Gemarkung ...*). Das Antragstellergrundstück grenzt südlich an das Grundstück Fl.Nr. 113/20 (i.F. Vorhabengrundstück) an. Das Vorhabengrundstück ist derzeit mit zwei Wohngebäuden bebaut, die durch die streitgegenständlichen Wohnbauvorhaben ersetzt werden sollen. Es befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes.

3

Mit Bauantrag vom 1. März 2023 beantragte der Beigeladene die Erteilung der Baugenehmigung für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser (Vorderhaus und Rückgebäude) mit 16 Wohneinheiten sowie Tiefgarage. Die Pläne wurden während des laufenden Genehmigungsverfahrens nach Aktenlage

angepasst. Auf die zuletzt eingereichten und genehmigten Bauvorlagen und Pläne wird Bezug genommen. Die Gemeinde Oberschleißheim erteilte zu dem beantragten Bauvorhaben das bauplanungsrechtliche Einvernehmen mit Stellungnahme vom 8. Mai 2023 (Bl. 30 f. Behördenakte – BA).

4

Mit Bescheid vom 12. März 2024 erteilte der Antragsgegner dem Beigeladenen entsprechend seinem Antrag die Baugenehmigung für das Vorhaben. Zugleich wurden Abweichungen von Art. 6 BayBO betreffend die nördlichen Abstandsflächen des Vorderhauses, die östliche und südliche Außenwand des Vorderhauses sowie mit Blick auf die Abstandsflächen an der östlichen Grundstücksgrenze betreffend die Außenwand der Tiefgarage und von § 3 GaStellV wegen Überschreitung der zulässigen Rampenneigung der Tiefgaragenzufahrt erteilt sowie Nebenbestimmungen festgesetzt. Auf den Bescheid und dessen Begründung wird Bezug genommen.

5

Hiergegen ließen die Antragsteller durch ihren Bevollmächtigten mit Schriftsatz vom 10. April 2024, eingegangen bei Gericht am 12. April 2024, Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München erheben (M 9 K 24.1885), über die noch nicht entschieden wurde.

6

Mit Schriftsatz ebenfalls vom 10. April 2024, eingegangen bei Gericht am 12. April 2024, ließen die Antragsteller zudem beantragen,

7

gemäß § 80 Abs. 5 VwGO die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragsteller gegen den Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes München vom 12.03.2024 (AZ: ...*) hinsichtlich des Rückgebäudes H. ...str. 14 a,, Grundstück Flur-Nr. 113/20 der Gemarkung ..., anzuordnen.

8

Zur Begründung wird im Wesentlichen angeführt, dass der ergangene Genehmigungsbescheid, soweit er das Rückgebäude betreffe, nicht rechtens sei, weil die gebotenen Abstandsflächen entlang der südlich des Rückgebäudes gelegenen Grundstücksgrenze zu den Antragstellern hin nicht eingehalten würden. Die durch § 2 der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Oberschleißheim vorgegebene Mindestabstandsfläche von 3 Metern werde über nahezu die ganze Länge des geplanten Bauvorhabens längs der Grundstücksgrenze der Antragsteller nicht gewahrt. Aus den Planunterlagen ergebe sich, dass im Anschluss an den unmittelbaren südlichen Baukörper des Rückgebäudes drei Terrassen über die annähernd gesamte Länge des Rückgebäudes und je nach Planversion darüber hinaus, somit mit über mehr als 20 m, entstehen sollten. Aus Planversion 1 würden sich bei unterschiedlicher Gestaltung des Abstandes zwischen Terrassenende und klägerischer Grundstücksgrenze keine Maßeinzeichnungen ergeben. Aus Planversion 2 sei bei gleicher Abstandsgestaltung zur klägerischen Grundstücksgrenze lediglich einmal das Maß „2,36“ benannt. Aus beiden Planversionen ergebe sich, dass zwischen dem jeweiligen Terrassenende und der klägerischen Grundstücksgrenze der Mindestabstand von 3 m nicht gewahrt sei. Im Übrigen seien die Antragsteller im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens seitens des Bauherrn nicht beteiligt worden. Von dem Bauvorhaben konkret erfahren hätten sie erstmals im Zuge der Zustellung des Baugenehmigungsbescheides. Die angeblich an sie zugestellten Pläne im Vorgriff auf die Genehmigung hätten sie nie erreicht. Entsprechend der Planung würden die jeweiligen Terrassen unmittelbar an die jeweils vorgesehenen Wohnzimmer der unterschiedlichen Erdgeschosswohnungen mit jeweiliger Verbindungstür anschließen. Hieraus ergebe sich zweifelsfrei, dass die jeweiligen Terrassen, auch wenn sie selbst keine unmittelbaren Aufenthaltsräume seien, in der Funktion typischerweise der Nutzung von Aufenthaltsräumen zuzurechnen seien und eine der Nutzung von Aufenthaltsräumen gleichstehende, ins Freie verlagerte Nutzung auf den Terrassen darstellten und somit dem Baukörper zuzurechnen seien. Entgegen der Auffassung des Antragsgegners seien die hier in Rede stehenden Terrassen auch abstandsflächenpflichtig. Auf die entsprechenden obergerichtlichen Entscheidungen werde Bezug genommen. Aus diesen gehe hervor, dass es sich bei Terrassen um bauliche Anlagen handle, welche Bestandteil eines Hauptgebäudes seien und funktional der Wohnnutzung zuzuordnen seien. Die Abstandsflächenpflicht sei die Folge. Eine grundsätzlich mögliche, wenngleich nicht rechtmäßig mögliche Abweichungsentscheidung sei auch mit Blick auf die Abstandsflächen zu dem Anwesen der Antragsteller hin nicht erfolgt. Im Übrigen würden die Antragsteller durch den geplanten Bau des Rückgebäudes und durch die dort vorgesehenen acht Wohnungen nach Bezug in ganz erheblicher Weise beeinträchtigt, wobei

insbesondere an gravierende Lichtemissionen (auch nachts), an Lärm- und auch an Geruchs-Emissionen (z.B. sommerliches Grillen auf der Terrasse) zu denken sei. Dies auch besonders unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Antragsteller künftig drei Wohnungen entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze und den Auswirkungen der in diesem Zusammenhang bestehenden Nutzung ausgesetzt seien. Entsprechende Umplanungen, um den Mindestabstand einhalten zu können, seien möglich. Auf die Schriftsätze in diesem Verfahren vom 10. April 2024 und 5. Juli 2024 sowie den Schriftsatz im zugehörigen Klageverfahren (M 9 K 24.1885) vom 10. April 2024 wird im Übrigen Bezug genommen.

9

Der Antragsgegner beantragt mit Schriftsatz vom 12. Juni 2024

10

Antragsablehnung.

11

Zur Begründung wird im Wesentlichen angeführt, dass nachbarschützende Vorschriften, auf die sich die Antragsteller berufen könnten, nicht verletzt seien und daher der eingelegte Rechtsbehelf erfolglos bleibe. Der Einwand der fehlenden Nachbarbeteiligung könne die Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung nicht begründen. Sollte der Beigeladene seiner Verpflichtung zur Nachbarbeteiligung nicht ordnungsgemäß nachgekommen sein, werde der Verstoß mit der Zustellung der Baugenehmigung an die Antragsteller geheilt. Die Antragsteller seien damit nicht schutzlos gestellt, da sie ihre Einwendungen in einem etwaigen Verwaltungsstreitverfahren vorbringen könnten.

12

Soweit vorgetragen werde, dass nicht erkennbar sei, welche Planversion des Erdgeschosses der Baugenehmigung zu Grunde liege, lasse sich dies durch die auf den genehmigten Bauplänen enthaltenen Plandaten aufklären. Die Anlagen der Baugenehmigung seien mit Plandatum benannt.

13

Im Übrigen richte sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB. Es füge sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung ein. Dies sei auch seitens der Antragsteller nicht gerügt und daher unstrittig. Aus dem in diesen Zusammenhang zu beachtenden Rücksichtnahmegebot ergebe sich keine Verletzung von Nachbarrechten. Gebietsunverträgliche Auswirkungen, insbesondere durch die streitgegenständlich angegriffenen Terrassen an der Südseite des Rückgebäudes, seien nicht zu befürchten. Die Terrassen seien ebenerdig und offen ohne Überdachung geplant. Die östliche Terrasse befinde sich auf der Höhe der Zufahrt zur Garage bzw. im Teilbereich der Garage der Antragsteller mit einem Abstand von ca. 1,30 m zur Grundstücksgrenze. Die mittlere und westliche Terrasse habe einen Abstand von ca. 2,30 m zum Grundstück der Antragsteller und komme noch zum Teil im Bereich der Garage und im Übrigen auf Höhe des Gartenbereichs zum Liegen. Die entsprechenden Maße seien den Planunterlagen unter Berücksichtigung des jeweiligen Maßstabes durch Messung zu entnehmen. Für die Unzumutbarkeit der seitens der Antragsteller vorgetragenen Störungen sei nichts ersichtlich. Vielmehr seien die insofern angeführten Umstände hinzunehmen. Ganz außergewöhnliche Umstände seien nicht ersichtlich. Betreffend die angeführten Einsichtnahmemöglichkeiten könnten sich die Antragsteller etwa mit Jalousien selbst behelfen. Im Übrigen sei auf dem Schrägluftbild in Google Earth erkennbar, dass zwischen dem Baugrundstück und dem Grundstück der Antragsteller eine Einfriedungsmauer situiert sei, welche für Abschirmung Sorge.

14

Auch in bauordnungsrechtlicher Hinsicht sei keine Verletzung von Nachbarrechten gegeben. Die Terrassen des streitgegenständlichen Rückgebäudes stünden nicht im Widerspruch zu den abstandsflächenrechtlichen Vorschriften des Art. 6 BayBO i.V.m. § 2 der gemeindlichen Abstandsflächensatzung. Die angeführten Terrassen seien nicht abstandsflächenpflichtig, weil sie weder als Gebäude zu qualifizieren seien, noch von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen würden (Art. 6 Abs. 1 Satz und Satz 2 BayBO). Auf die Ausführungen im Schriftsatz vom 12. Juni 2024 wird im Übrigen Bezug genommen.

15

Der Beigeladene hat sich nicht geäußert.

16

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte in diesem Verfahren und im Klageverfahren (M 9 K 24.1885) sowie auf die vorgelegten Behördenakten samt genehmigter Bauvorlagen Bezug genommen.

II.

17

Der zulässige Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen die Baugenehmigung vom 12. März 2024 hat keinen Erfolg, da er unbegründet ist. Die Klage in der Hauptsache wird voraussichtlich keinen Erfolg haben, da die streitgegenständliche Baugenehmigung nach summarischer Prüfung keine im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden, zugunsten der Antragsteller drittschützenden Vorschriften verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

18

I. Die Anfechtungsklage eines Dritten gegen eine bauaufsichtliche Zulassung hat gemäß § 212a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) keine aufschiebende Wirkung. Erhebt ein Dritter gegen die einem anderen erteilte und diesen begünstigende Baugenehmigung eine Anfechtungsklage, so kann das Gericht auf Antrag gemäß § 80a Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 1 Nr. 2 VwGO in entsprechender Anwendung von § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage ganz oder teilweise anordnen. Bei der Entscheidung über den Antrag nach § 80a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO trifft das Gericht eine eigene Ermessensentscheidung darüber, ob die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsaktes sprechenden Interessen oder die für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung streitenden Interessen höher zu bewerten sind. Im Rahmen dieser Interessenabwägung hat das Verwaltungsgericht insbesondere die Erfolgsaussichten der Klage als Indiz heranzuziehen, wie sie sich aufgrund der summarischen Prüfung im Zeitpunkt der Entscheidung darstellen. Wird die Klage voraussichtlich erfolglos bleiben, so überwiegt regelmäßig das (öffentliche) Interesse an der sofortigen Vollziehbarkeit das Interesse des Antragstellers, da kein schutzwürdiges Interesse daran besteht, von dem Vollzug eines rechtmäßigen Verwaltungsaktes verschont zu bleiben (vgl. Hoppe in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 80 Rn. 85 ff.). Sind die Erfolgsaussichten hingegen offen, so kommt es darauf an, ob das Interesse eines Beteiligten es verlangt, dass die Betroffenen sich so behandeln lassen müssen, als ob der Verwaltungsakt bereits unanfechtbar ist. Bei der Abwägung ist den Belangen der Betroffenen umso mehr Gewicht beizumessen, je stärker und je irreparabler der Eingriff in ihre Rechte wäre (BVerfG, B.v. 18.7.1973 – 1 BvR 23/73 – BVerfGE 35, 382 – juris; zur Bewertung der Interessenlage vgl. BayVGh, B.v. 14.1.1991 – 14 CS 90.3166 – juris).

19

II. Dies zugrunde gelegt, überwiegt vorliegend das Vollzugsinteresse des Antragsgegners und des Beigeladenen gegenüber dem Aussetzungsinteresse der Antragsteller, da die Klage der Antragsteller in der Hauptsache voraussichtlich keinen Erfolg haben wird. Denn die streitgegenständliche Baugenehmigung verletzt die Antragsteller nach summarischer Prüfung nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

20

Eine Verletzung von drittschützenden Vorschriften liegt nicht vor. Die Baugenehmigung genügt den Anforderungen der hinreichenden Bestimmtheit in nachbarrechtsrelevanter Hinsicht (1.). Weiterhin weist sie auch keine materiellen Fehler auf, die die Antragsteller in ihren Rechten verletzen könnten. Eine Verletzung der seitens der Antragsteller gerügten Abstandsflächenvorschriften mit Blick auf die dem Antragstellergrundstück zugewandte Seite des Vorhabens scheidet nach der im Rahmen des Antragsverfahrens angezeigten, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung aus (2.). Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots zulasten der Antragsteller ist ebenfalls nicht erkennbar (3.).

21

1. Die Baugenehmigung ist aus nachbarrechtlicher Sicht hinreichend bestimmt im Sinne von Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG.

22

Gemäß Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG muss die Baugenehmigung hinreichend bestimmt sein, was erfordert, dass die im Bescheid getroffenen Regelungen für die Beteiligten – gegebenenfalls nach Auslegung – eindeutig zu erkennen sein müssen und einer unterschiedlichen subjektiven Bewertung nicht zugänglich sein dürfen (BayVGh, B.v. 28.10.2015 – 9 CS 15.1633 – juris Rn. 18; B.v. 16.4.2015 – 9 ZB 12.205 – juris).

Rn. 7). Maßgebend für die Beurteilung der Frage, ob die hinreichende Bestimmtheit eines Bescheids gegeben ist, sind die Umstände des Einzelfalls, wobei Unklarheiten zulasten des Bauherrn und der Genehmigungsbehörde gehen (vgl. Gaßner/Reuber in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 148. EL September 2022, Art. 64 Rn. 80). Nachbarn müssen zweifelsfrei feststellen können, ob und in welchem Umfang sie betroffen sind. Eine Verletzung von Nachbarrechten liegt daher (nur) vor, wenn die Unbestimmtheit der Baugenehmigung eine nachbarrechtsrelevante Frage betrifft und infolgedessen im Falle der Umsetzung des Bauvorhabens eine Verletzung von Nachbarrechten nicht auszuschließen ist (vgl. Decker in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 148. EL September 2022, Art. 68 Rn. 255 m.w.N.). Deshalb ergibt es sich aus dem jeweils anzuwendenden materiellen Recht, wie weit das nachbarrechtliche Bestimmtheiterfordernis im Einzelnen reicht (vgl. BVerwG, B.v. 15.11.2007 – 4 B 52.07 – juris Rn. 6; OVG Münster, U.v. 6.6.2014 – 2 A 2757/12 – juris Rn. 73; OVG Schleswig, B.v. 11.8.2014 – 1 MB 18.14 – juris Rn. 9; OVG Lüneburg, B.v. 26.1.2012 – 1 ME 226/11 – juris Rn. 22). Der Inhalt der Baugenehmigung bestimmt sich dabei nach der Bezeichnung und den Regelungen im Baugenehmigungsbescheid, der durch die in Bezug genommenen Bauvorlagen – insbesondere auch die gestempelten Eingabepläne – konkretisiert wird (vgl. Laser in Schwarzer/König, Bayerische Bauordnung, 5. Aufl. 2022, Art. 68 Rn. 56 m.w.N.).

23

Ausgehend hiervon ist die streitgegenständliche Baugenehmigung vom 12. März 2024 hinreichend bestimmt. Soweit seitens der Antragsteller gerügt wird, dass nicht erkennbar sei, welche Planversion des Erdgeschosses der Baugenehmigung zugrunde liege, verfängt dieser Einwand nicht. Welche Bauvorlagen der streitgegenständlichen Baugenehmigung zugrunde liegen, ergibt sich zum einen hinreichend bestimmt aus der Inbezugnahme derselben mit Datumsangabe als Anlagen im Baugenehmigungsbescheid und zum anderen daraus, dass die geprüften und der Genehmigung zugrundeliegenden Bauvorlagen mit einem entsprechenden Genehmigungsvermerk versehen sind. Es ist den jeweiligen Nachbarn mithin zuverlässig möglich, den Umfang der Baugenehmigung sowie davon ausgehend die Auswirkungen des Vorhabens auf etwaige Nachbarrechte prüfen zu können. Auch die Maße der für die Antragsteller relevanten Anlagen lassen sich problemlos den genehmigten Planunterlagen entnehmen. Die seitens des Antragstellerbevollmächtigten gerügte fehlende Vermaßung der Terrassen trifft so nicht zu. Die Abstände und Maße lassen sich unter Berücksichtigung der maßstabsgetreuen Bauzeichnung (Maßstab 1:100) ohne weiteres aus den Bauvorlagen herausmessen.

24

Lediglich ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich eine Rechtsverletzung der Antragsteller auch nicht daraus ergeben kann, dass – wie der Antragstellerbevollmächtigte vorträgt – eine Nachbarbeteiligung während des Baugenehmigungsverfahrens nicht erfolgt ist. Selbst bei einer rechtswidrig unterbliebenen Nachbarbeteiligung kann die Aufhebung einer Baugenehmigung nicht aufgrund dieses Verstoßes erreicht werden, da Art. 66 BayBO als solcher nicht nachbarschützend ist (allgemeine Meinung; vgl. BayVGh, B.v. 12.7.2010 – 14 CS 10.327 – juris Rn. 27; vgl. in diesem Zusammenhang auch ausführlich VG München, U.v. 21.1.2019 – M 8 K 17.779 – juris; Laser in: Schwarzer/König, Bayerische Bauordnung, 5. Auflage 2022, Art. 66 BayBO Rn. 35; Edenharter in: Spannowsky/Manssen, BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, 29. Edition Stand: 1.10.2023, Art. 66 BayBO Rn. 6; Dirnberger in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Werkstand: 153. EL Januar 2024, Art. 66 BayBO Rn. 207 ff.).

25

2. Die zum Grundstück der Antragsteller hin ausgerichteten südlichen Terrassen des von der streitgegenständlichen Baugenehmigung erfassten Rückgebäudes (durch die allein überhaupt eine Betroffenheit der Antragsteller in Betracht kommt) verstoßen nicht gegen das Abstandsflächenrecht. Denn diese sind – anders als die Antragsteller meinen – schon nicht selbst abstandsflächenpflichtig, weshalb die Anforderungen von § 2 der Satzung der Gemeinde Oberschleißheim über abweichende Maß des Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) keine Anwendung findet, ein Mindestabstand von 3 m mithin nicht eingehalten werden muss.

26

Die Abstandsflächentiefe beurteilt sich vorliegend nach § 2 der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Oberschleißheim. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO kann die Gemeinde ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche durch eine entsprechende Satzung zulassen oder vorschreiben. Die Frage der Abstandsflächenpflicht einer konkreten baulichen Anlage beurteilt sich jedoch weiterhin nach den

Maßgaben, die durch die Bayerische Bauordnung vorgegeben sind. Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 BayBO sind vor oberirdischen Gebäuden Abstandsflächen einzuhalten, ferner vor anderen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Bei den in Streit stehenden ebenerdigen Terrassenflächen handelt es sich schon definitionsgemäß (Art. 2 Abs. 2 BayBO) nicht um oberirdische Gebäude im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO. Von ihnen gehen auch keine Wirkungen wie von Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO aus. Ob einer Anlage oder Einrichtung gebäudegleiche Wirkungen im Sinn von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO zukommen, lässt sich dabei nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Abstandsflächenrechts bestimmen. Von Bedeutung sind dabei nicht nur die Größe der Anlage, sondern etwa auch das Material, aus dem sie besteht, sowie ihre Zweckbestimmung (BayVGH, B. v. 17.8. 2015 – 2 ZB 13.2522 – juris Rn. 4). Maßgeblich ist, welche Wirkungen die Anlage mit Blick auf den Schutzzweck des Abstandsflächenrechts hat. Bei Würdigung der mit den Abstandsflächenbestimmungen verfolgten Zielsetzungen – Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung eines Grundstücks als Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Verhinderung der Brandübertragung und Wahrung des Wohnfriedens – kann danach im vorliegenden Fall nicht von einer gebäudegleichen Wirkung der streitgegenständlichen Terrassenflächen gesprochen werden. Aspekte wie Belichtung, Besonnung, Belüftung sowie Brandüberschlag sind bei einer ebenerdigen, nicht überdachten Terrasse wie vorliegend regelmäßig nicht von Relevanz und haben insofern schon von vornherein keine Bedeutung für das Abstandsflächenrecht. Einzig der Aspekt des sozialen Wohnfriedens kann in diesem Zusammenhang grundsätzlich Bedeutung erlangen. Dabei ist jedoch die Einbettung eines Wohngebäudes innerhalb eines Wohngebietes zu berücksichtigen und zudem der Umstand, dass ebenerdige Terrassen keine andere Nutzung ermöglichen als die, die ohnehin an dieser Stelle möglich und zulässig ist – nämlich sich dort aufzuhalten. Aus den Bauvorlagen und den genehmigten Plänen (vgl. insbesondere Ansicht Ost des Rückgebäudes) ergeben sich auch keine außergewöhnlichen Geländeänderungen, die eine andere Beurteilung möglicherweise zur Folge haben könnten. Gemessen daran scheidet die Abstandsflächenpflicht bei ebenerdigen, nicht überdachten Terrassen – wie vorliegend – regelmäßig, und mangels ausnahmsweiser Besonderheiten des Einzelfalles so auch hier aus (vgl. dazu Kraus in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Werkstand: 153. EL Januar 2024, Art. 6 Rn. 36 f.). Die seitens des Antragstellerbevollmächtigten angeführte Rechtsprechung ändert an dieser Einordnung nichts. Die dort behandelten Fälle sind schon deshalb für die vorliegende Situation ohne Bedeutung, weil es dort entweder um die Frage der Kriterien für die Abgrenzung des Bebauungszusammenhangs, die Frage der überbaubaren Grundstücksfläche oder um Terrassenüberdachungen – wie hier nicht gegeben – ging. Nach alledem scheidet eine Abstandsflächenpflichtigkeit der streitgegenständlichen ebenerdigen Terrassenflächen vorliegend aus (s.o.).

27

Eine sonstige Verletzung des Abstandsflächenrechts, auf welche sich die Antragsteller berufen könnten, ist im Übrigen weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Insbesondere bestehen nach Aktenlage keine rechtlichen Bedenken gegen die Anwendung des 16-Meter-Privilegs mit Blick auf die abstandsflächenrechtliche Beurteilung des Rückgebäudes im südlichen Teil des Baugrundstücks (§ 2 Satz 2 der Abstandsflächensatzung).

28

3. Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bzw. § 34 Abs. 2 Halbs. 1 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO) ist ebenfalls nicht erkennbar.

29

Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen, möglichst zu vermeiden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Für eine sachgerechte Bewertung des Einzelfalles kommt es wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist, an (vgl. BVerfG, U.v. 18.11.2004 – 4 C 1.04 – juris, Rn. 22; U.v. 29.11.2012 – 4 C 8.11 – juris Rn. 16; BayVGH, B.v. 12.9.2013 – 2 CS 13.1351 – juris Rn. 4). Zur Bestimmung dessen, was dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist, ist insbesondere auch die nähere Umgebung als (städte-)baulicher Rahmen, in den das Vorhaben- und das Nachbargrundstück eingebettet sind, sowie die jeweilige besondere bauliche Situation der betroffenen Grundstücke in den Blick zu nehmen (vgl. VG München, U.v. 14.6.2021 – M 8 K 19.2266 – juris Rn. 41; vgl.

auch BayVGh, B.v. 30.11.2023 – 2 ZB 21.2099 – BeckRS 2023, 37961 Rn. 11). Eine Rechtsverletzung ist erst dann zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht (vgl. BayVGh, B.v. 22.6.2011 – 15 CS 11.1101 – juris Rn. 17).

30

Gemessen hieran ergibt sich eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots mit Blick auf die seitens der Antragsteller angeführte Einsehbarkeit in den Gartenbereich sowie Bad, Ankleideraum und Schlafzimmer nicht. Zum einen ist der Umstand, dass – wie hier – die Abstandsflächen eingehalten sind (s.o.), im Regelfall ein Indiz dafür, dass auch das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt ist. Zum anderen vermittelt weder das Bauplanungsrecht im Allgemeinen noch das Gebot der Rücksichtnahme im Speziellen einen generellen Schutz vor unerwünschten Einblicken (vgl. BayVGh, B.v. 13.4.2018 – 15 ZB 17.342 – juris Rn. 15 m.w.N.). Dies gilt grundsätzlich auch im Falle einer neu geschaffenen Einsichtnahmemöglichkeit (vgl. BayVGh, B.v. 11.11.2021 – 9 ZB 21.2434 – juris; B.v. 26.11.2018 – 9 ZB 18.912 – juris Rn. 8). Trifft eine neue Wohnnutzung auf eine vorhandene Wohnnutzung, kommt unter dem Gesichtspunkt der Nutzungsart ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme nur unter ganz außergewöhnlichen Umständen in Betracht (vgl. BayVGh, B. v. 12.09.2005 – 1 ZB 05.42 – juris Rn. 19; U.v. 7.10.2010 – 2 B 09.328 – juris Rn. 15). 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 (VG Ansbach, U. v. 23. Mai 2024 – AN 17 K 23.1291 – juris Rn. 26). Im vorliegenden Einzelfall ist eine Unzumutbarkeit der entstehenden Einsichtsmöglichkeiten durch das Vorhaben schon unter Berücksichtigung der Abstände zur Grundstücksgrenze und der Einhaltung der Abstandsflächen (s.o.) nicht erkennbar. Dies auch vor dem Hintergrund, dass gegenseitige Einsichtnahmemöglichkeiten im dicht bebauten Bereich ohnehin unvermeidlich sind und die Zumutbarkeitsschwelle hoch ist. Die Betroffenen können sich generell durch das Anbringen von Jalousien, Vorhängen oder verspiegelten Fenstern sowie Bepflanzungen behelfen (vgl. hierzu auch ausführlich OVG Münster, U.v. 8.4.2020 – 10 A 352/19 – BeckRS 2020, 10287, Rn. 28 ff.). Anhaltspunkte für einen Ausnahmefall, in dem Einblickmöglichkeiten in das Nachbargrundstück, die durch ein neues Bauvorhaben geschaffen werden, unter besonders gravierenden Umständen als Verletzung des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme angesehen werden, sind hier nicht ersichtlich (vgl. BayVGh, B.v. 6.4.2018 – 15 ZB 17.36 – juris Rn. 26). Insofern ist auch zu berücksichtigen, dass die ebenerdig und offen ohne Überdachung geplanten Terrassen nach Süden mit einigem Abstand zum Grundstück der Antragsteller hin situiert und nicht direkt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze geplant sind. Die östliche Terrasse befindet sich auf der Höhe der Zufahrt zur Garage der Antragsteller bzw. im Teilbereich der Garage der Antragsteller mit einem Abstand von ca. 1,30 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze. Die mittlere Terrasse kommt teilweise ebenfalls noch in einem Teilbereich der Garage der Antragsteller zum Liegen, im Übrigen angrenzend an den Gartenbereich des Antragstellergrundstücks und weist einen Abstand zur gemeinsamen Grenze von ca. 2,30 m auf. Mit gleichem Abstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze (ca. 2,30 m) und angrenzend an den Gartenbereich der Antragsteller wurde die westliche Terrasse geplant und genehmigt. Vor diesem Hintergrund, unter Berücksichtigung der konkreten Abstände der Nutzungen im vorliegenden Einzelfall zueinander und der an der Grundstücksgrenze errichteten Grenzeinrichtung (vgl. die Darstellung in Google Earth, Bl. 54 BA) ist nicht ansatzweise ersichtlich, inwieweit sich eine das Rücksichtnahmegebot verletzende Unzumutbarkeit mit Blick auf die Einsichtsmöglichkeiten auf das Antragstellergrundstück ergeben sollte. Dies gilt umso mehr mit Blick auf die seitens der Antragsteller angeführte Verletzlichkeit ihrer Privatsphäre hinsichtlich der Badezimmer-/Ankleide- und Schlafzimmernutzung in den Obergeschossen. Die Abstände, die die Nutzungen zueinander aufweisen, sind von solcher Größe, dass sich hieraus eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots im innergemeindlichen Bereich nicht ergeben kann. Die östliche Terrasse weist einen Abstand von fast 5 m, die mittlere Terrasse einen Abstand von fast 6 m zum Wohngebäude der Antragsteller auf und die Gebäudenutzungen zueinander naturgemäß noch größere Abstände. Es ist den Antragstellern insofern zumutbar, sich bei Bedarf etwa durch Jalousien oder Vorhänge zu behelfen. Soweit die Antragsteller darüber hinaus mögliche Geruchs-, Lärm- und Lichtimmissionen befürchten, ergibt sich insofern keine andere Bewertung. Bei den diesbezüglichen Geräuschimmissionen handelt es sich in der vorliegenden bauplanungsrechtlichen Situation um grundsätzlich hinzunehmende Wohngeräusche (vgl. BVerwG, U.v. 23.8.1996 – 4 C 13.94 – juris Rn. 70, 72; BayVGh, U.v. 13.9.2012 – 2 B 12.109 – juris Rn. 38; B.v. 5.1.2012 – 2 CS 12.2290 – juris Rn. 7; B.v. 14.04.2014 – 15 ZB 13.205 – juris Rn. 6). (Lärm- und Geräusch-) Immissionen, die aus den Lebensäußerungen resultieren, die mit dem im Wohngebiet

vorgesehenen Wohnen einhergehen, sind daher nicht geeignet, eine Rücksichtslosigkeit der Wohnnutzung zu begründen. Auch insofern gilt, dass eine Wohnnutzung gegenüber einer anderen Wohnnutzung einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot nur in Extremfällen möglicherweise zu begründen vermag. Außergewöhnliche Umstände sind vorliegend jedoch weder hinreichend substantiiert vorgetragen noch sonst ersichtlich. Soweit sich der Vortrag der Antragsteller auf möglicherweise auftretendes, künftiges störendes Verhalten der angrenzenden Nachbarn bezieht, ist individuelles Fehlverhalten baurechtlich nicht relevant und diesem gegebenenfalls mit Mitteln des Ordnungs- oder Zivilrechts zu begegnen.

31

Nach alledem wird der Antrag abgelehnt.

III.

32

Die Antragsteller tragen gemäß § 154 Abs. 1 VwGO die Kosten des Verfahrens. Es entspricht billigem Ermessen im Sinne von § 162 Abs. 3 VwGO, dass der Beigeladene seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da er keine Sachanträge gestellt und sich somit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat.

33

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 1.5 und Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs 2013 für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.