

Titel:

Baugenehmigung für Anbau an Wohnhaus neben Baudenkmal

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1

BauNVO § 22

BayDSchG Art. 6, Art. 12

GG Art. 14 Abs. 1

Leitsätze:

1. Die Berufung eines beigeladenen Nachbarn gegen ein der Klage des Bauherrn auf Erteilung einer Baugenehmigung stattgebendes Urteil kann nur Erfolg haben, wenn eine Klage des Nachbarn gegen die Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung erfolgreich wäre, weil er durch die Baugenehmigung in seinen Rechten verletzt wird. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)
2. Derjenige, der selbst an die Grenze gebaut hat, muss einen entsprechenden Grenzanbau seines Nachbarn im Grundsatz dulden. Gleiches muss für denjenigen gelten, der die gesetzlichen Grenzabstände unterschreitet. Diese Duldungspflicht endet grundsätzlich dort, wo der Anbau zum Verlust der Belichtung von Aufenthaltsräumen führt oder der Grenzbau mit Fenstern in der Grenzwand mit Einverständnis des Nachbarn im Vertrauen darauf errichtet worden ist, dass die angrenzende Fläche unbebaut bleibt. (Rn. 39) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Verletzung des Denkmaleigentümers in einem subjektiven Recht muss bejaht werden, wenn das Denkmal durch ein Vorhaben in dessen Umgebung in seinem Wesen, seinem überlieferten Erscheinungsbild oder seiner künstlerischen Wirkung erheblich beeinträchtigt wird und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. (Rn. 43) (redaktioneller Leitsatz)
4. Neue Vorhaben müssen sich zwar weder völlig an vorhandene Baudenkmäler anpassen, noch haben sie zu unterbleiben, wenn eine Anpassung nicht möglich ist. Aber sie müssen sich an dem Denkmal messen lassen, dürfen es nicht gleichsam erdrücken, verdrängen oder die gebotene Achtung gegenüber den im Denkmal verkörperten Werten vermissen lassen. (Rn. 44) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Grenzbebauung, Einfügen nach der Bauweise, Regellosigkeit der Umgebungsbebauung, Prüfungsmaßstab bei Berufung durch den beigeladenen Nachbarn, Rücksichtnahmegebot, Erhebliche Beeinträchtigung eines Denkmals, Baugenehmigung, Berufung des beigeladenen Nachbarn, Gebot der Rücksichtnahme, Grenzanbau, Duldungspflicht, Denkmaleigentümer, Bestandsschutz, überliefertes Erscheinungsbild

Vorinstanz:

VG Würzburg, Urteil vom 24.01.2023 – 4 K 22.170

Tenor

I. Das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Würzburg vom 24. Januar 2023 (Az. W 4 K 22.170) wird aufgehoben. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für einen Wohnzwecken dienenden Anbau an ein bestehendes Wohnhaus.

2

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks FINr. ... (Gemarkung ..., ...straße ...). Südlich an das Baugrundstück grenzt das Grundstück der Beigeladenen an (FINr. ..., Gemarkung ..., ...straße ...). Beide Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich. Das Grundstück der Beigeladenen ist im nordöstlichen Bereich mit einem Wohnhaus, bestehend aus fünf Wohnungen, bebaut. Die Nordseite dieses Wohnhauses ist mit einem Abstand von etwa 55 cm zur gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet. Das Urkataster von 1825 bildet diese Lage bereits ab, bei der das Anwesen der Beigeladenen auf der Nordseite freisteht, da dort die etwa 4 m breite und nicht überbaute Einfahrt des nördlich angrenzenden Grundstücks liegt. In die Nordwand des Wohnhauses der Beigeladenen sind 14 Fenster eingelassen, die seit mehr als 200 Jahren bestehen. Eine Baugenehmigung für das Wohnhaus der Beigeladenen ist nicht vorhanden.

3

Mit Antrag vom 4. März 2021 beantragte der Kläger die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus an das bereits bestehende Wohnhaus auf dem Baugrundstück mit einer Tiefe von 10,20 m im südlichen Grundstücksbereich unmittelbar an der Grenze zum Grundstück der Beigeladenen.

4

Mit Beschluss vom 8. April 2021 erteilte die Gemeinde das gemeindliche Einvernehmen für das Vorhaben unter der Bedingung, dass ergänzende Nachweise zum Einfügen in die Umgebung vorgelegt würden.

5

Das Landratsamt ... lehnte den Bauantrag des Klägers mit Bescheid vom 4. Januar 2022 ab. Das Vorhaben sei aus bauplanerischen Gründen nicht genehmigungsfähig. Das Vorhaben füge sich insbesondere hinsichtlich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die hier maßgebliche nähere Umgebung ein. Diese sei durch eine gewachsene, atypische Bauweise geprägt, der schmale, aber lange Grundstücke zugrunde lägen. Eine durchgehende Grenzbebauung liege in der maßgeblichen Umgebung nicht vor. Die Belichtung des Wohngebäudes der Beigeladenen erfolge in nicht unerheblicher Weise über die Nordseite. Durch das klägerische Vorhaben würden zehn Fenster auf der Nordseite des Wohnhauses der Beigeladenen verdeckt, so dass auch eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots vorliege und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewährleistet würden. Eine Abweichung von den erforderlichen Abstandsflächen zur südlichen Grundstücksgrenze könne unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen nicht gewährt werden.

6

Auf die Klage auf Erteilung der Baugenehmigung hin, verpflichtete das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 24. Januar 2023 den Beklagten, dem Kläger die beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

7

Zur Begründung führte es aus, das Vorhaben füge sich hinsichtlich der Bauweise (§ 34, § 22 BauNVO) ohne Weiteres in die nähere Umgebung ein. Diese sei geprägt durch eine Vielzahl von Grundstücken, bei denen eine geschlossene Bauweise vorzufinden sei. Die maßgebliche nähere Umgebung sei dabei als regellos einzustufen, wobei eine geschlossene Bauweise nach dem vorhandenen Rahmen zulässig sei. Gleiches gelte hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden solle. Denn insoweit fänden sich in der näheren Umgebung eine ganze Reihe von Grundstücken, die genauso oder sogar in noch größerem Umfang als das Baugrundstück nach dem geplanten Vorhaben des Klägers überbaut seien. Auch füge sich das Vorhaben des Klägers hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Schließlich verstoße das Vorhaben auch nicht gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot. Die Interessenabwägung ergebe, dass ein solcher Verstoß auch nicht in der Verdeckung bzw. Verschattung der zehn Fenster auf der Nordseite des Wohnhauses der Beigeladenen liege. Das Wohngebäude auf dem Grundstück der Beigeladenen halte zum Baugrundstück lediglich einen Abstand von 55 cm ein. Wer aber selbst mit einer grenzständigen oder grenznahen Bebauung sein Grundstück intensiv baulich nutze und nicht unter Wahrung gesetzlicher Grenzabstände selbst für ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung seines Bauwerks Sorge, könne im Regelfall aus Billigkeitsgründen nicht auch noch die Einhaltung von Grenzabständen durch ein Gebäude des Nachbarn verlangen. Zudem hätten die Beigeladenen für ihr betroffenes Wohngebäude keine Baugenehmigung, so

dass weder die Fenster auf der Nordseite noch die aktuell im Gebäude eingerichteten fünf Wohnungen Bestandsschutz genießen würden. Schließlich führe die Verschattung der zehn Fenster im Gebäude der Beigeladenen nicht zu unzumutbaren baurechtlichen Zuständen. Die Beigeladenen hätten zudem die Möglichkeit, eine ausreichende Belichtung jedenfalls durch entsprechende Umbaumaßnahmen zu gewährleisten.

8

Nach Ergehen des verwaltungsgerichtlichen Urteils fand Ende Mai 2023 eine Begutachtung des Wohngebäudes der Beigeladenen durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege statt. Nachfolgend wurde es in die Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wie folgt eingetragen: „Bürger- und Handelshaus,, spätes 18./frühes 19. Jh.; ...

9

Gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts wenden sich die Beigeladenen mit ihrer durch Beschluss des Senats vom 14. März 2024 (9 ZB 23.789) zugelassenen Berufung.

10

Zur Begründung der Berufung tragen die Beigeladenen vor, aus dem Urkataster, das im Zeitraum von 1808-1864 erstellt worden sei, lasse sich entnehmen, dass zu diesem Zeitpunkt das Wohnhaus der Beigeladenen bereits errichtet gewesen sei. Ende Mai 2023 sei eine Begutachtung des Wohnhauses auf dem Beigeladenengrundstück durch das Landesamt für Denkmalpflege erfolgt. Danach würden die Fensteröffnungen in der nördlichen Außenwand seit ca. dem Jahr 1800 bestehen.

11

Das klägerische Bauvorhaben sei bauplanungsrechtlich unzulässig. Um möglichst vielen Anwesen einen Platz an der ...straße zu ermöglichen, seien die Grundstücke schmal ausgebildet worden. Entlang der ...straße seien so schmale, aber lange Grundstücke entstanden. An der schmalen zur ...straße gelegenen Front hätte jedes Grundstück eine Zufahrt, um den hinteren Teil der lang gezogenen Grundstücke erschließen zu können, hierdurch bedingt habe sich im Regelfall aber keine geschlossene Bauweise entwickelt. Da die Grundstücke regelmäßig auf einer Grundstücksseite mit einer Zufahrt versehen seien, sei es ermöglicht worden, dass die in der Regel aufgrund des Grundstückszuschnitts lang gezogenen Wohngebäude auf den Grundstücken zumindest an einer seitlichen Gebäudewand mit Fenstern hätten errichtet werden können, um für dieses Gebäude eine ausreichende Belichtung und Belüftung und damit gesunde Wohnverhältnisse herstellen zu können. Betrachte man den Katasterplan, falle auf, dass die auf den Grundstücken befindlichen Gebäude zumindest mit einer Seitenwand entweder an einer Stichstraße anliegen würden oder aber auf dem eigenen oder benachbarten Grundstück eine Zufahrt vorhanden sei, die für die Einhaltung seitlicher Abstände Sorge. Das Vorhandensein dieser besonderen, geordneten und abweichenden Bauweise, durch die die nähere Umgebung geprägt werde, habe das Verwaltungsgericht nicht erkannt.

12

Selbst im Falle einer regellosen Bebauung wäre die Baugenehmigung rechtswidrig, da die Grenzbebauung gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot verstoßen würde. Die Errichtung seitlicher Fenster sei in der näheren Umgebung nicht unüblich gewesen und historisch durch den Grundstückszuschnitt gewachsen. Es sei davon auszugehen, dass die seitlichen Fenster im Einverständnis mit den Grundstücksnachbarn und im Vertrauen darauf errichtet worden seien, dass die angrenzende Fläche unbebaut bliebe. Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs müsse der betroffene Nachbar in solchen Fällen eine Grenzbebauung nicht dulden (unter Berufung auf BayVGH, B.v. 5.11.2012 – 9 CS 12.1945 – juris Rn. 14).

13

Was die fehlende Baugenehmigung angehe, so habe das Haus bereits vor dem Zeitpunkt, als das Urkataster angelegt worden sei, existiert. Die Bayerische Bauordnung mit der entsprechenden Genehmigungspflicht für die Errichtung baulicher Anlagen sei erst ab dem 30. Juni 1864 für ganz Bayern (abgesehen von München) gültig gewesen. Für die Zeit vor 1864 sei davon auszugehen, dass die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung baulicher Anlagen nicht erforderlich gewesen sei. Daher gebe es für das Anwesen der Beigeladenen keine Baugenehmigung, was jedoch nichts am Bestandsschutz dieser Anlage ändere. Dieser könne nicht von der Vorlage einer baurechtlichen Genehmigung abhängig gemacht werden.

14

Durch die Verbauung bzw. Verschattung von zehn Fenstern in der seitlichen Grenzwand auf dem Grundstück der Beigeladenen würden unzumutbare baurechtliche Zustände geschaffen. Eine Versetzung oder Veränderung der Fenster sei nicht möglich, da es sich bei dem Wohngebäude der Beigeladenen um ein Baudenkmal handle, dessen Veränderung der Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG bedürfe. Eine Änderung der Wohnung 5 bedürfte eines Eingriffs in die Statik des Gebäudes, was sowohl aus denkmalschutzrechtlichen Gründen unzulässig und zudem mit erheblichem und unverhältnismäßigem wirtschaftlichem Aufwand verbunden wäre.

15

Schließlich stünden der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens denkmalschutzrechtliche Vorschriften entgegen. Da das Bauvorhaben mit nur einem sehr geringen Abstand von 55 cm an das Baudenkmal auf dem Grundstück der Beigeladenen herangebaut würde, sei von einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Baudenkmals auszugehen. Aus der Beschreibung des Denkmals sowie dem dazugehörigen Lichtbild gehe deutlich hervor, dass bei einer Verbauung der seitlichen Grenzwand das verputzte Fachwerk und die hölzernen Fensterrahmen und insgesamt die Kubatur des Gebäudes nicht mehr sichtbar wären. Als Eigentümer des Baudenkmals könnten sich die Beigeladenen auf denkmalschutzrechtliche Vorschriften berufen.

16

Die Beigeladenen stellen den Antrag:

17

Das Urteil des Verwaltungsgerichts Würzburg vom 24.01.2023, Az. W 4 K 22.170, wird aufgehoben.

18

Der Beklagte stellt folgenden Antrag:

19

Das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Würzburg vom 24.1.2023, Az. W 4 K 22.170, wird geändert. Die Klage wird abgewiesen.

20

Zur Begründung verweist er auf die Begründung des streitgegenständlichen Bescheids sowie auf seine Stellungnahme im erstinstanzlichen Verfahren.

21

Der Kläger stellt den Antrag:

22

Die Berufung wird zurückgewiesen.

23

Zur Begründung führt er aus, die maßgebliche nähere Umgebung (das sei der Bereich beidseitig der ...straße, der im Norden durch die ...straße – nördlich des Grundstücks ...straße ... – und im Süden durch den ...weg – südliche ...straße – begrenzt werde) würde durch eine Vielzahl von Grundstücken geprägt, bei denen eine geschlossene Bauweise vorzufinden sei. Die maßgebliche nähere Umgebung stelle sich als regellos dar, wobei eine geschlossene Bauweise zulässig sei. Eine geregelte abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO liege nicht vor. Diese müsse einem konkreten Regelungssystem folgen. Tatsächlich jedoch sei die Bebauung in der näheren Umgebung des klägerischen Baugrundstücks höchst unterschiedlich und alles andere als geregelt. Der vorhandene Bestand gestalte sich als wahllos. Ein Regelungssystem sei nicht zu erkennen.

24

Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot liege nicht vor. Ebenso wenig sei das angegriffene Urteil deshalb in Frage zu stellen, weil die Beigeladenen nach Abschluss des erstinstanzlichen Urteils erstmals zur Kenntnis gebracht hätten, dass es sich bei ihrem Wohngebäude um ein Baudenkmal im Sinne des BayDSchG handle. Dem Eigentümer eines Baudenkmals stünde ein Abwehrrecht durch Vorhaben in dessen Umgebung nur zu, wenn dadurch dessen Denkmalwürdigkeit erheblich beeinträchtigt würde (unter Berufung auf BVerwG, U.v. 21.4.2009 – 4 C 3.08). Zudem müssten gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des Zustands sprechen. Hieran seien hohe

Anforderungen zu stellen, die nicht vorlägen. Soweit es um den Schutz des Erscheinungsbilds des Denkmals mit Blick auf Maßnahmen in seiner Umgebung ginge, müsse die Beziehung des Denkmals zu seiner Umgebung für das Denkmal von Bedeutung sein (unter Berufung auf OVG B-B, B.v. 28.9.2012 – OVG 10 S 21.12; OVG Lüneburg, U.v. 23.8.2012 – 12 LB 170/11; OVG Münster, U.v. 8.3.2012 – 10 A 2037/11). Allein die Tatsache, dass der Anblick des Denkmals als Objekt aus irgendeiner Perspektive nur noch eingeschränkt möglich sei oder dieses nur noch zusammen mit einer veränderten Umgebung wahrgenommen werden könne, reiche nicht aus (unter Berufung auf OVG Greifswald, B.v. 16.4.2014 – 3 M 29/14). Die denkmalschutzrechtlichen Einwände der Beigeladenen gingen ins Leere. In der amtlichen Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege zur Denkmalbegründung finde sich kein einziger Hinweis dahingehend, dass die Unterschutzstellung des Baudenkmals deshalb erfolgt sei, weil den Fenstern an der Nordfassade eine wie auch immer geartete besondere denkmalrelevante Eigenschaft zugesprochen würde. Die Unterschutzstellung des Gebäudes sei aus geschichtlichen und volkskundlichen, erkennbar nicht aber aus städtebaulichen Gründen erfolgt. Die Fenster in der Nordfassade hätten von vornherein keinen Eingang in die Denkmalbegründung gefunden. Der in die Denkmalliste aufgenommene Nachtrag „Obergeschoss verputztes Fachwerk und hölzerne Fensterrahmen“ beziehe sich auf die straßenseitige Fassade des Baudenkmals. Es sei auch optisch nachzuvollziehen, dass die Fenster an der Nordfassade bei der Unterschutzstellung keine Berücksichtigung gefunden hätten. Während auf der denkmalgeschützten straßenseitigen Schauseite des Wohnhauses (östlich) denkmalrelevante (und insoweit optisch prägende) Fensterläden verbaut seien, fände sich diese an den Fenstern der Nordfassade nicht.

25

In ihrer Replik heben die Beigeladenen erneut die Denkmaleigenschaft ihres Gebäudes hervor. Unter anderem treten sie der klägerischen These entgegen, wonach die untergeordnete Bedeutung und damit mangelnde Denkmalrelevanz der Nordseite aus den fehlenden Fensterläden abzuleiten sei.

26

Mit Schreiben vom 23. Oktober 2024 sandte der Beklagte eine Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege zu denkmalschutzrechtlichen Fragen ein. Auf die Stellungnahme wird Bezug genommen.

27

Unter Bezugnahme auf diese Stellungnahme führt der Kläger aus, dass das streitgegenständliche Vorhaben den Erhalt der Fenster nicht gefährde. Auch sei ein Versetzen oder Vergrößern der Fenster des Hauses der Beigeladenen nicht erforderlich, da es sich bei den dahinter liegenden Räumlichkeiten überwiegend nicht um Aufenthaltsräume handle, die einer natürlichen Belichtung bedürften. Im Übrigen sei im ersten Obergeschoss eines der fraglichen Fenster bereits nachträglich verändert worden. Auch seien die Bedenken des Landesamts im Hinblick darauf, dass das Baudenkmal durch die Realisierung des klägerischen Vorhabens in seiner Außenwirkung beeinträchtigt würde, weil es vom Straßenraum in seiner Kubatur nicht mehr visuell erfasst werden könnte, nicht nachvollziehbar. Zwar werde die Möglichkeit der Ansicht auf die nördliche Außenwand des Anwesens von der Straßenseite aus denknötwendig durch die Realisierung des Vorhabens beschränkt, aber mit Blick auf den verbleibenden Abstand zwischen den Gebäuden nicht gänzlich ausgeschlossen. Zudem solle das Bauvorhaben entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze nur eine Länge von 10,20 m aufweisen, so dass der der hintere Teil der nördlichen Außenwand des Baudenkmals weiter freistehe. So sei von der Straße aus der hintere Teil des Baudenkmals weiter sichtbar, so dass die Kubatur auch weiterhin erfasst werden könne. Ohnehin sei ein ungehinderter Blick auf die nördliche Außenwand des Anwesens vom Straßenraum aufgrund des bestehenden Wohnhauses auf dem klägerischen Grundstück bereits heute nicht möglich. Die durch das streitgegenständliche Vorhaben ergebende zusätzliche Beschränkung der Einsichtnahmemöglichkeit sei demnach denkbar gering.

28

Der Senat hat das Grundstück und die nähere Umgebung am 8. Oktober 2025 in Augenschein genommen. Wegen des Ergebnisses des Augenscheins und den Inhalt des sich anschließenden Erörterungstermins wird auf die hierüber gefertigte Niederschrift sowie die Lichtbilder vom 8. Oktober 2025 Bezug genommen. Die Klägerseite hat sich zum Ergebnis des Augenscheins mit Schriftsatz vom 6. November 2025 geäußert und hierbei ihr Einverständnis mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung erklärt. Auch der Beklagte und die Beigeladenen haben mit Schreiben vom 10. November 2025 und vom 24. Oktober 2025 einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung zugestimmt.

29

Zu den weiteren Einzelheiten zum Sach- und Streitstand wird ergänzend auf die Gerichtsakten in beiden Rechtszügen und die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

30

Die Berufung, über die gemäß § 125 Abs. 1 Satz 1, § 101 Abs. 2 VwGO ohne mündliche Verhandlung entschieden werden kann, hat Erfolg.

31

Der Antrag der Beigeladenen, die im Berufungsverfahren ausdrücklich nur einen Antrag auf Aufhebung des verwaltungsgerichtlichen Urteils gestellt haben, ist dahingehend auszulegen, dass sie zugleich Klageabweisung begehren. Das folgt aus der Zusammenschau mit der Antragstellung der Beigeladenen im verwaltungsgerichtlichen Verfahren, in dem sie ausdrücklich Klageabweisung beehrten, sowie aus den im Berufungsverfahren vorgetragenen Gründen, die auf die Rechtmäßigkeit der Ablehnung der Baugenehmigung durch das Landratsamt zielt.

32

Durch die Erteilung der Baugenehmigung würden die Beigeladenen in ihren subjektiven Rechten, auf deren Prüfung sich das Berufungsverfahren beschränkt (dazu unter 1), verletzt. Mit der geschlossenen Bauweise fügt sich das Bauvorhaben entgegen § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in nachbarrechtsverletzender Weise nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (dazu unter 2). Zudem werden die Beigeladenen durch das angefochtene Urteil im geschützten Denkmalwert ihres Eigentums i.S.d. Art. 14 GG erheblich beeinträchtigt (dazu unter 3).

33

1. Die Berufung eines beigeladenen Nachbarn gegen ein der Klage des Bauherrn auf Erteilung einer Baugenehmigung stattgebendes Urteil kann nur dann Erfolg haben, wenn eine Klage des Nachbarn gegen die Erteilung der entsprechenden Baugenehmigung erfolgreich wäre, weil er durch die Baugenehmigung in seinen Rechten verletzt wird (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Es wäre nicht zu rechtfertigen, wenn ein Nachbar, der eine (objektiv zu Unrecht erteilte) Baugenehmigung als Kläger angreift, erfolglos bleibt, wenn er nicht in seinen nachbarlichen Rechten verletzt ist, während er bei sonst gleicher Sachlage – keine Verletzung von Nachbarrechten durch die Baugenehmigung – als Beigeladener mit einer Berufung gegen ein dem Bauherrn günstiges verwaltungsgerichtliches Urteil Erfolg hätte. Auch ergäbe sich insoweit ein durch nichts gerechtfertigter Unterschied zwischen der Erteilung der Baugenehmigung durch die Verwaltungsbehörde und dem Verpflichtungsurteil des Verwaltungsgerichts, die Genehmigung zu erteilen: Während die behördliche Genehmigung vom Nachbarn nur bei Verletzung seiner nachbarlichen Rechte zu Fall gebracht werden könnte, könnte der beigeladene Nachbar ein die Verpflichtung zur Genehmigungserteilung aussprechendes Urteil bereits zu Fall bringen, wenn es nur gegen eine Vorschrift des objektiven Baurechts verstößt (vgl. BVerwG, U.v. 23.8.1974 – IV C 29.73 – juris Rn. 29 = BVerwGE 47, 19-23; U.v. 15.2.1990 – 4 C 39/86 – juris Rn. 15 m.w.N.; BayVGh, U.v. 15.9.1978 – 8 II 77 – juris Rn. 16). An diesem eingeschränkten Prüfungsmaßstab ändert auch nichts, dass es sich um eine Verpflichtungsklage handelt und der Beklagte, ohne einen Antrag auf Zulassung der Berufung gestellt zu haben, im Berufungsverfahren sich dem Antrag der Beigeladenen anschließt. Der Erfolg der Berufung hängt somit davon ab, ob die vom Verwaltungsgericht zum Ausdruck gebrachte Rechtsauffassung, die den Beklagten bei der Entscheidung über den Bauantrag bindet, die Beigeladenen, denen gegenüber die Rechtskraft des Urteils wirkt (§§ 121, 63, 65 VwGO), in subjektiven Rechten verletzt. Dies ist der Fall, da sie gegen (auch) nachbarschützende Vorschriften des öffentlichen Rechts verstößt.

34

2. Nach dem Ergebnis der Augenscheinseinnahme fügt sich das Bauvorhaben nach der Bauweise entgegen § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in nachbarrechtsverletzender Weise nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da die auf dem Grundstück der Beigeladenen vorhandene Bebauung einen seitlichen Grenzabstand erfordert (vgl. auch den in § 22 Abs. 3 Halbs. 2 BauNVO enthaltenen Rechtsgedanken: „es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.“).

35

a) Die Zulässigkeit des klägerischen Vorhabens hinsichtlich der Bauweise bestimmt sich nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB und nicht nach § 22 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauNVO, da sich diese Vorschriften ausschließlich an die planende Gemeinde richten (vgl. (BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – juris Rn. 10 = BVerwGE 94, 151-163). Ob sich das Vorhaben im Hinblick auf die Bauweise einfügt, hängt davon ab, ob es sich, ohne das Gebot der Rücksichtnahme zu verletzen, innerhalb des maßgeblichen Rahmens hält oder zu diesem in eine harmonische Beziehung tritt (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 – 4 C 9.77 – BVerwGE 55, 369/384 ff.).

36

b) Das geplante Vorhaben mit einer Traufhöhe von 8,30 m zuzüglich eines Satteldachs und einer Tiefe von 10,20 m soll unmittelbar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, mit einer Entfernung von ca. 55 cm zum Haus der Beigeladenen, errichtet werden. Es ist hinsichtlich seiner Bauweise planungsrechtlich an § 34 Abs. 1 BauGB zu messen, da es insoweit an bauplanerischen Festsetzungen fehlt und das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Maßstabsbildend im Sinne dieser Vorschrift ist die Umgebung, insoweit sich die Ausführung eines Vorhabens auf sie auswirken kann und insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (stRspr, BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – juris Rn. 10 m.w.N. = BVerwGE 148, 290; U.v. 26.5.1978 – 4 C 9.77 – BVerwGE 55, 369). Entspricht die im Gebiet vorhandene Bebauung einer nach § 22 BauGB vorgegebenen offenen, geschlossenen oder abweichenden Bauweise, so fügt sich ein Vorhaben nur ein, wenn es dieser Bauweise entspricht. Vom Vorliegen einer Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO kann dabei nur ausgegangen werden, wenn in der näheren Umgebung die Gebäude derart gebaut sind, dass in ihnen ein ablesbares organisch gewachsenes bauplanerisches Ordnungssystem zum Ausdruck kommt, das zur Annahme des Vorliegens einer solchen Bauweise berechtigt (vgl. BayVGH, U.v. 16.7.1997 – 2 B 96.201 – juris Rn. 15; VGH BW, U.v. 13.5.2002 – 3 S 2259.01 – juris Rn. 33).

37

Der Senat sieht in Anwendung dieser Grundsätze die Westseite der ...straße vom „...“ bis zu dem an FINr. ... (Gemarkung ...) nördlich entlangführenden Weg als maßgeblich an, weil die streitgegenständliche Bebauung auf dem Grundstück der Beigeladenen insgesamt begrenzte Auswirkungen auf die Umgebung hat, und die bezeichneten Grenzen Einschnitte darstellen. Südlich des ... stellt sich die vorhandene Bebauung von der Lage auf dem jeweiligen Grundstück teilweise anders dar, so dass diese nicht als maßstabsbildend anzusehen ist. Der maßgebende Bereich ist geprägt durch eine historisch gewachsene Bebauung, die unmittelbar an die vordere Grundstücksgrenze zur ...straße hin situiert ist. An der seitlichen Grundstücksgrenze sind die Häuser teilweise aneinandergelagert, teilweise durch 45 cm bis 55 cm breite Traufgassen voneinander getrennt, teilweise in offener Bauweise errichtet. Weiter ist erkennbar, dass grundsätzlich mindestens eine seitliche Außenwand dieser Häuser durch eine öffentliche Straße oder eine Einfahrt auf dem eigenen oder dem Nachbargrundstück, die unverbaut ist, belüftet und belichtet wird. Ein bestimmtes vorgegebenes Muster, das einer abweichenden Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO entspricht, lässt sich daraus allerdings nicht ableiten, so dass sich in der näheren Umgebung des Vorhabens insgesamt ein regelloses Bild von Gebäuden mit und ohne seitlichen Grenzabstand zeigt. In einer derartigen „Regellosigkeit“ der Bauweise fügt sich – vorbehaltlich seiner Vereinbarkeit mit dem Gebot der Rücksichtnahme – sowohl ein Gebäude mit als auch ein Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB hinsichtlich seiner Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein (vgl. BVerwG, B.v. 11.3.1994 – 4 B 53.94 – juris Rn. 4; BayVGH, U.v. 23.3.2010 – 1 BV 07.2363 – juris Rn. 25; B.v. 20.10.2010 – 14 B 09.1616 – juris Rn. 24).

38

c) Ein solches grundsätzlich planungsrechtlich zulässiges Vorhaben lässt es allerdings an dem erforderlichen Einfügen vermissen, soweit es sich ungeachtet der Wahrung des Umgebungsrahmens gegenüber der unmittelbaren Nachbarschaft als rücksichtslos erweist. Ist das der Fall, wirkt das im Begriff des Einfügens aufgehende Rücksichtnahmegebot drittschützend, sofern in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schützenswerte Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht genommen werden muss. Ob es sich im Einzelfall so verhält, ist anhand einer Abwägung zu entscheiden, in welche die Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung, die Interessen des Bauherren und das einzustellen ist, was beiden Seiten billigerweise zuzumuten ist (BVerwG, U.v. 25.2.1977 – IV C 22.75 – juris Rn. 22 = BVerwGE 52, 122 (126); BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1.78 – juris).

39

Bei Beachtung dieser Grundsätze verhält sich das geplante Gebäude gegenüber dem Grundstück der Beigeladenen rücksichtslos. Zwar gilt zu beachten, dass derjenige, der selbst an die Grenze gebaut hat, einen entsprechenden Grenzsanbau seines Nachbarn im Grundsatz dulden muss. Gleiches muss für denjenigen gelten, der die gesetzlichen Grenzabstände unterschreitet. Allerdings sind die beiderseitigen Interessen unter Einbeziehung der Umstände des einzelnen Falles mit zu beachten. So endet diese Duldungspflicht grundsätzlich dort, wo der Anbau beim Beigeladenen zum Verlust der Belichtung von Aufenthaltsräumen führt oder der Grenzsanbau mit Fenstern in der Grenzmauer mit Einverständnis des Nachbarn im Vertrauen darauf errichtet worden ist, dass die angrenzende Fläche unbebaut bleibt (vgl. hierzu die Nachweise aus der Rechtsprechung des BayVGh bei Koch/Molodovsky/Famers, Bayerische Bauordnung 1998, Anm. 4.2.5 zu Art. 6 BayBO 1998; BayVGh, B.v. 27.3.2025 – 9 ZB 23.1956 – juris Rn. 27; B.v. 5.11.2012 – 9 CS 12.1945 – juris Rn. 19).

40

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe müssen die Beigeladenen die Grenzbebauung nicht dulden, da sie sich im konkreten Einzelfall als rücksichtslos erweist. Bei den von der vorgesehenen Grenzbebauung unmittelbar betroffenen Räumen handelt es sich jedenfalls beim Kinderzimmer im Erdgeschoss, dem Kinderzimmer im ersten Obergeschoss sowie dem Schlafzimmer im zweiten Obergeschoss um Aufenthaltsräume, die einer natürlichen Beleuchtung bedürfen, die nach Errichtung des Bauvorhabens nicht mehr gegeben ist. Die Belüftungssituation dieser Räume verschlechtert sich durch den Grenzsanbau ebenfalls. Eine Vergrößerung oder Versetzung der Fenster in der Nordfassade ist aufgrund des Denkmalschutzes ausgeschlossen (dazu unten). Der Einbau einer Belüftungsanlage mit vertretbarem Aufwand und damit die Fortsetzung der bisherigen Nutzung erscheinen gerade vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes ebenso wenig möglich. Was die von Klägerseite vorgeschlagene Umnutzung der Räume angeht, scheidet dies zumindest für das Erdgeschoss aus, da nach dem Grundrissplan vom 13. Juni 1986 kein geeigneter Raum zur Verfügung steht. Vieles spricht auch dafür, dass eine Umnutzung der Räume im zweiten Obergeschoss durch Umbaumaßnahmen ebenfalls ausgeschlossen ist, da sich aus den Grundrissplänen vom 13. Juni 1986 ergibt, dass Bad und Dusche (nunmehr Wohnung 5) schon damals in den heutigen Räumen einschließlich der Rohrleitungen vorhanden waren und eine denkmalschutzrechtlich konformer Umbau zumindest zweifelhaft erscheint.

41

Hinzu tritt, dass das Beigeladenengebäude selbst nicht an der Grundstücksgrenze errichtet ist, sondern einen Abstand von etwa 55 cm zum klägerischen Grundstück einhält und dementsprechend der Bau eines Gebäudes direkt an die Grundstücksgrenze aufgrund der historischen Gegebenheiten unverhältnismäßig ist. Nach der Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 18. Juli 2023, die durch die bei Augenscheinseinnahme anwesenden Oberkonservatoren für Denkmalpflege bestätigt wurde, stammt das Gebäude der Beigeladenen aus dem 18. Jahrhundert, dessen Kubatur durch einen durchgreifenden Umbau um 1800 geschaffen wurde. Zu dieser Zeit – und noch bis zum Inkrafttreten des Polizeistrafgesetzbuchs vom 10. November 1861 – gab es keine einheitliche Kodifikation des öffentlichen Baurechts in Bayern. Es bestand vielmehr aus einer Vielzahl örtlicher Bauvorschriften, landesherrlicher Erlasse, Ministerial- und Regierungsentscheidungen, für die es nach heutigen rechtsstaatlichen Maßstäben keine Rechtsgrundlage gegeben hat. Die bis dahin bestehenden Regelungen waren im Regelfall anlässlich einzelner Bauvorhaben erlassen worden und hatten keine einheitliche Rechtsform und Rechtsnatur. Erstmals im Polizeistrafgesetzbuch für das Königreich Bayern vom 10. November 1861 (PStGB) wurde eine Art Rechtsgrundlage für öffentlichrechtliche baurechtliche Regelungen geschaffen (Kraus in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand September 2025, Teil A. 1). Aufgrund dieser damaligen Rechtslage geht der Senat davon aus, dass das Beigeladenengebäude zum Zeitpunkt seines durchgreifenden Umbaus nicht illegal errichtet wurde und – anders als vom Verwaltungsgericht angenommen – Bestandsschutz genießt. Auf dem Urkataster von 1825, das in der noch vorhandenen Struktur der historischen Bebauung teilweise weiterhin erkennbar ist, ist zu sehen, dass entlang der westlichen Seite der ...straße jedes grenzständig errichtete Gebäude mindestens zu einer Seite hin durch einen öffentlichen Weg oder eine private Zufahrt auf dem eigenen oder dem Nachbargrundstück belichtet und belüftet wird. Es spricht daher viel dafür, dass das Beigeladenengebäude im berechtigten Vertrauen darauf grenznah errichtet worden ist, dass die angrenzende Fläche unbebaut bleibt, zumal dies über 200 Jahre lang der Fall war.

42

3. Die Beigeladenen würden darüber hinaus als Denkmaleigentümer durch die Erteilung der Baugenehmigung im geschützten Denkmalwert ihres Eigentums i.S.d. Art. 14 GG verletzt, da das genehmigte Vorhaben dessen überliefertes Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigt.

43

a) Die Feststellungswirkung der Baugenehmigung umfasst auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO i. V. m. Art. 6 Abs. 3 BayDSchG. Die Beigeladenen können sich deshalb grundsätzlich auch auf die Verletzung von denkmalschutzrechtlichen Normen berufen, soweit sie drittschützend sind. Zwar dient Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG grundsätzlich dem öffentlichen Interesse, ohne dem Einzelnen subjektive (Abwehr-)Rechte einzuräumen. Ein (vollständiger) Ausschluss von Abwehrrechten des Eigentümers eines Denkmals gegen die Zulassung eines in der Umgebung geplanten Vorhabens, von dem nachteilige Wirkungen auf das Denkmal ausgehen, ist allerdings insoweit mit Art. 14 Abs. 1 GG nicht vereinbar, als das Denkmal hierdurch „erheblich“ beeinträchtigt wird (BVerwG, U.v. 21.4.2009 – 4 C 3.08 – BVerwGE 133, 347 Rn. 5, 9, 14, 15, 17). Soll das aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG resultierende Gebot nicht leerlaufen, unverhältnismäßige, durch das Wohl der Allgemeinheit nicht geforderte Belastungen des Eigentümers eines Denkmals zu vermeiden, muss ihm die Möglichkeit der gerichtlichen Anfechtung von Vorhaben Dritter insoweit zuerkannt werden, als denkmalrechtlicher Umgebungsschutz objektiv geboten ist. Dazu muss eine Verletzung des Denkmaleigentümers in einem subjektiven Recht im Sinn von § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO notwendig dann bejaht werden, wenn das Denkmal durch ein Vorhaben in dessen Umgebung in seinem Wesen, seinem überlieferten Erscheinungsbild oder seiner künstlerischen Wirkung erheblich beeinträchtigt wird und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (vgl. BayVGH, U.v. 25.6.2013 – 22 B 11.701 – juris Rn. 29 m.w.N.).

44

b) Als erhebliche Beeinträchtigung eines Denkmals ist nicht nur eine Situation anzusehen, in der ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Betrachters verletzender Zustand hervorgerufen wird, sondern auch die Tatsache, dass die Wirkung des Denkmals als Kunstwerk, als Zeuge der Geschichte oder als bestimmendes städtebauliches Element geschmälert wird. Neue Vorhaben müssen sich zwar weder völlig an vorhandene Baudenkmäler anpassen, noch haben sie zu unterbleiben, wenn eine Anpassung nicht möglich ist. Aber sie müssen sich an dem Denkmal messen lassen, dürfen es nicht gleichsam erdrücken, verdrängen oder die gebotene Achtung gegenüber den im Denkmal verkörperten Werten vermissen lassen (BayVGH, U.v. 24.1.2013 – 2 BV 11.1631 – juris Rn. 30; BayVGH, U.v. 18.7.2013 – 22 B 12.1741 – juris Rn. 26; NdsOVG, U.v. 21.4.2010 – 12 LB 44/09 – juris Rn. 58). Die genannten Merkmale müssen in schwerwiegender Weise vorliegen, damit von einer erheblichen Beeinträchtigung gesprochen werden kann. Je höher der Wert des Denkmals einzuschätzen ist, desto eher kann eine erhebliche Beeinträchtigung seines Erscheinungsbilds anzunehmen sein; je schwerwiegender das Erscheinungsbild betroffen ist, desto eher kann die Schwelle der Unzumutbarkeit überschritten sein.

45

c) Nach Auffassung des Landesamts für Denkmalpflege kommt dem Beigeladenengebäude eine besondere geschichtliche und volkskundliche Bedeutung zu. Es handelt sich um ein Bürger- und Handelshaus, dessen heutige Kubatur um 1800 geschaffen wurde. Der dreigeschossige Walmdachbau mit verputztem Fachwerk und hölzernen Fensterrahmen zeigt eine weitgehend authentisch überlieferte Baustruktur. An der Nordwestecke des Gebäudes befindet sich eine Lisene, die um die Ecke geführt ist und damit beide Fassaden als Hauptansichten sichert. Hinzu treten die Fenster, die auch in der Nordfassade im ausgehenden 18. Jahrhundert sowie wohl im Zuge des durchgreifenden Umbaus um 1800 entstanden sind, und die laut Landesamt „zwingend gesehen werden müssen“, da es sich um die historisch überlieferte Fassadengestaltung handelt. Die Nordfassade ist danach die zweite prägende Ansicht, da sie mit der regelmäßig in Achsen angeordneten Fenstergliederung die Straßenansicht fortführt und mit dem Walmdach die charakteristische Architektur des Bürger- und Handelshauses gestaltet.

46

Das Landesamt für Denkmalpflege ist die zur fachlichen Einschätzung des Denkmalwerts eines Baudenkmals nach Art. 12 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 3 Nr. 5 BayDSchG berufene Fachbehörde. Daher kommt den fachlichen Einschätzungen des Landesamts tatsächliches Gewicht zu; eine rechtliche Bindung für Baubehörden und Gerichte besteht jedoch nicht. Sie haben die Aussage- und Überzeugungskraft des

Landesamts nachvollziehend zu überprüfen und sich aus dem Gesamtergebnis des Verfahrens eine eigene Überzeugung zu bilden (vgl. BayVGH, U.v. 18.7.2013 – 22 B 12.1741 – juris Rn. 27 m.w.N.).

47

Der erkennende Senat hat beim Augenschein den in der fachlichen Stellungnahme des Landesamts vom 18. Juli 2023 beschriebenen, in einer E-Mail vom 17. Oktober 2024 vertieften sowie beim Augenschein erläuterten Eindruck nachvollziehen können. Die straßenseitige sowie nördliche Ansicht des Gebäudes müssen gleichzeitig wahrgenommen werden können, um die Lisenengliederung erfassen zu können. Gleiches gilt für die gleichartig profilierten Fenster und hölzernen Fensterrahmen, aus denen die historische Fassadengestaltung sichtbar wird. Dieses überlieferte Erscheinungsbild des Denkmals wird erheblich beeinträchtigt, wenn der nunmehr bestehende Abstand zum Nachbarhaus, dem Haus des Klägers, erheblich verringert würde. Der Grenzbau, der nur noch eine schmale Gasse von bis zu 57 cm zum Beigeladenengebäude freilassen würde, würde die Sicht auf dessen Nordfassade verhindern. Dass das Bauvorhaben nicht die gesamte Tiefe des Denkmals einnimmt, ändert daran nichts. Das überlieferte Erscheinungsbild, das von der gleichzeitigen Wahrnehmung der Nordfassade und der der ...straße zugewandten Seite lebt, wäre nicht mehr erlebbar und damit die Wirkung des Denkmals als Zeuge der Geschichte in schwerwiegender Weise geschmälert.

48

4. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Zu den vom Kläger zu tragenden Prozesskosten gehören gemäß § 162 Abs. 3 VwGO nach der Billigkeit auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die auch in erster Instanz einen Sachantrag gestellt und damit ein Kostenrisiko auf sich genommen haben (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO). Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO, §§ 708 ff. ZPO.

49

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der Gründe des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.