

Titel:

Erfolgloser Eilantrag gegen Baugenehmigung für einen außenliegenden Homelift

Normenketten:

BauGB § 34, § 212a

VwGO § 80 Abs. 5, § 80a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3

BauNVO § 15

BayBO Art. 6, Art. 66

BGB § 242

Leitsätze:

1. Ein Nachbar kann sich auf eine Verletzung des Abstandsflächenrechts nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht berufen, wenn er selbst mit seiner baulichen Anlage die erforderlichen Grenzabstände nicht einhält. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine Garage verliert ihre bauordnungsrechtlich (eng auszulegende) „Privilegierung“, ausnahmsweise an der Grenze oder grenznah errichtet werden zu dürfen, insgesamt, wenn sie mit einer anderen, abstandsflächenrechtlich nicht privilegierten baulichen Nutzung, zB einer Dachterrasse, eine bauliche Einheit bildet. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Antrag eines Nachbarn auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung nach § 80a Abs. 3 VwGO i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO, Baugenehmigung für die Nachrüstung eines außenliegenden Homelifts zur Dachgeschosswohnung (ohne Aufzugschacht, Wandmontage auf Schienen), geltend gemacht: fehlerhafte Zustellung an Nachbarn, Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme, Abstandsflächenverstoß, Grundsatz von Treu und Glauben (eigener Abstandsflächenverstoß der rechtsschutzsuchenden Nachbarn), Dachterrasse auf Grenzgarage der Antragsteller, Überschreitung des Umfangs der abstandsflächenrechtlich privilegierten Grenzbebauung, Nachbarschutz, Abstandsflächen, Rücksichtnahmegebot, Einsichtnahmemöglichkeiten, Lärmbelästigung, Wertminderung, Zustellungsfehler, außenliegender Homelift, Grenzgarage, Wohnbebauung, Dachterrasse, Treu und Glauben

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragsteller haben die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen als Gesamtschuldner zu tragen.

III. Der Streitwert wird auf EUR 5.000,00 festgesetzt.

Gründe

I.

1

Mit ihrem Antrag begehren die Antragsteller die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen eine den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung.

2

Der Antragsteller sind – dies ergab eine Einsichtnahme des Gerichts in das Grundbuch (Grundbuch von ..., Bl. 25762) – zu je 1/2 Miteigentümer des Grundstücks FINr. ...3 Gemarkung ..., ...straße 23 (im Folgenden: Nachbargrundstück). Dieses ist – ausweislich öffentlich zugänglicher Luftbilder („google maps“) und nach den Eintragungen in den Bauvorlagen – mit einem zweigeschossigen Wohngebäude (Reihenendhaus) bebaut, welches zusammen mit der sich nach Süden bzw. Südwesten anschließenden Bebauung eine Reihenhauseinheit bildet.

3

Unmittelbar nördlich grenzt das Grundstück FINr. ...2 Gem. ..., ...straße 21 (im Folgenden: Baugrundstück) an, welches mit einem wohngenutzten Reihenhendhaus (E+I+ausgebautes Dachgeschoss) bebaut ist, das Teil der sich in nördlicher Richtung erstreckenden Hausgruppe ...straße 17, 19, 21 ist.

4

Die Hauptgebäude auf dem Bau- und dem Nachbargrund halten zueinander jeweils Grenzabstände ein. An der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind, jeweils versetzt zueinander, eine grenzständige Tiefgarageneinhausung (Baugrundstück) und eine Grenzgarage (Nachbargrundstück) vorhanden. Auf der Grenzgarage der Antragsteller befindet sich eine über deren gesamte Dachfläche bis zur gemeinsamen Grundstücksgrenze hin reichende Dachterrasse mit ummauerter Brüstung. Unmittelbar östlich an das Garagengebäude der Antragsteller schließen sich auf dem Nachbargrundstück, ebenfalls grenzständig zum Baugrundstück, weitere Anbauten an. Nach Feststellungen der Antragsgegnerin in einem Ortstermin vom 2. Dezember 2025 beträgt die Länge der auf dem Nachbargrundstück an dessen nördlicher Grundstücksgrenze vorhandenen Grenzbebauung (Garage nebst Anbauten) insgesamt 19,70 m. Die Wandhöhen seien mit 3,20 m bzw. – im Bereich der Garage – mit 3,80 m gemessen worden.

5

Vgl. zur Lage der Grundstücke und ihrer Bebauung anliegenden Lageplan im Maßstab 1 : 1.000, welcher eine Darstellung des streitgegenständlichen Vorhabens enthält; nicht dargestellt sind die Anbauten auf dem Nachbargrundstück, östlich der Grenzgarage (nach dem Einscannen möglicherweise nicht mehr maßstabsgetreu):

Umwandlung der WMF- oder EMF-Grafik
mit ImageGlue nicht möglich.

Vermutlich fehlt die Datei 'ImageGlue7-64.dll'.

6

Auf Antrag vom 4. August 2025 (Eingang bei der Antragsgegnerin) hin wurde den Beigeladenen mit Bescheid vom 28. August 2025 eine Baugenehmigung für die Nachrüstung eines außenliegenden Homelifts zur Dachgeschosswohnung WHG 5 sowie zwei Müllboxen westlich des Hauptgebäudes nach PlanNr. ... erteilt.

7

Ausweislich der genehmigten Bauvorlagen soll die Montage des Homelifts an der südlichen Giebelwand des Bestandsgebäudes und im Freibereich zwischen diesem und der bestehenden Tiefgaragenrampe erfolgen. Die südliche Gebäudeaußenwand verläuft nicht parallel zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit den

Antragstellern, sondern springt im Anbringungsort des Liftes um 72 cm noch Norden zurück. An engster Stelle beträgt der Abstand der Außenwand des Hauptgebäudes zur südlichen Grundstücksgrenze 4,62 m, im Bereich des Rücksprungs 5,30 m. Der Abstand der Aufzugskabine zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit den Antragstellern beträgt 3,75 m. Bei dem Homelift handelt es sich um eine Stahl-/Aluminium-Leichtbaukonstruktion mit Außenmaßen der Kabine von 1,55 m x 1,44 m sowie einer Höhe von 2,10 m. Der Lift soll keinen Aufzugsschacht aufweisen. Vielmehr wird die Kabine über verzinkte Schienen bis ins Dachgeschoss des Bestandsgebäudes geführt. In ihrer obersten Position erreicht die Kabine, bezogen auf ihre Oberkante, eine Höhe von 8,73⁵ m über dem Gelände. Es ist vorgesehen, dass der Lift nach dem Transportvorgang eine Parkposition zwischen dem EG und dem Obergeschoss einnimmt. In dieser beträgt die Höhe der Kabine (Oberkante) etwa 4,10 m (abgegriffen) über dem Gelände, wird aus Blickrichtung der Antragsteller teilweise durch das Rampengebäude der Tiefgarage verdeckt und überragt dieses um etwa 1,5 m (abgegriffen). Der Schallpegel soll nach dem in der Bauakte enthaltenen technischen Datenblatt unter 70 dB(A) liegen.

8

Ausweislich der in den vorgelegten Behördenakten enthaltenen Postzustellungsurkunden wurde beiden Antragstellern jeweils eine Nachbarausfertigung der Baugenehmigung zugestellt, der Antragstellerin zu 1. am 4. September 2025, bezüglich des Antragstellers zu 2. finden sich zwei Postzustellungsurkunden in der Behördenakte. Eine datiert ebenfalls auf den 4. September 2025, die andere auf den 6. September 2025.

9

Mit Schriftsatz vom 23. September 2025, bei Gericht eingegangen am selben Tag, ließen die Antragsteller durch ihren Prozessbevollmächtigten gegen die Baugenehmigung vom 28. August 2025 Klage (M 8 K 25.6469) zum Bayerischen Verwaltungsgericht München erheben mit dem Ziel ihrer Aufhebung. Über diese Klage wurde noch nicht entschieden.

10

Mit weiterem Schriftsatz vom 17. November 2025 ließen die Antragsteller beantragen (M 8 SN 25.8081),

11

die aufschiebende Wirkung der Klage vom 23.09.2025 gegen die Baugenehmigung der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission PLAN, für das Bauvorhaben ...str. 21, Fl.Nr. ...2, Gemarkung ... anzuordnen.

12

Zur Begründung wurde im Wesentlichen geltend gemacht, die Baugenehmigung verletze Nachbarrechte der Antragsteller. Die Nachbarbeteiligung sei nicht ordnungsgemäß erfolgt. Die von der Antragsgegnerin mit der Antragsabwehr vorgelegte Postzustellungsurkunde sei nicht in den Behördenakten enthalten gewesen. Insoweit stelle sich die Frage nach einer ordnungsgemäßen Aktenführung der Antragsgegnerin, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Verletzung rechtlichen Gehörs nach einer Akteneinsicht. Unabhängig davon sei offensichtlich nur eine Zustellung an die Antragstellerin zu 1., nicht auch an den Antragsteller zu 2. erfolgt.

13

Die Baugenehmigung sei auch materiellrechtlich rechtswidrig, da die nachbarschützenden Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung nicht eingehalten würden und gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen würde. Durch den Außenaufzug werde die Privatsphäre der Antragsteller verletzt, da der direkte Blick auf Terrasse und in die Wohnräume der Antragsteller ermöglicht werde. Außerdem liege eine Beeinträchtigung durch die Beleuchtung des Aufzugs vor, insbesondere bei Dunkelheit. Die Antragsteller fühlten sich bereits jetzt durch das Bauvorhaben in ihrer Wohnqualität und Nutzung ihres Grundstücks eingeschränkt. Die Verletzung der Privatsphäre führe letztlich auch zu Problemen bei der Vermietung der Wohnungen der Antragsteller. Darüber hinaus verursache der Aufzug Lärm, insbesondere durch seine Bewegungen und auch bei technischen Störungen. Seine Beleuchtung sowie erhöhte Personalbewegung führten zu zusätzlicher Unruhe.

14

Zudem würden die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5a Bayerische Bauordnung nicht eingehalten. Es sei unklar, auf welche „Parkposition“ die Antragsgegnerin abstelle. Die Abstandsfläche sei von der Außenwand des Liftes zu berechnen ab der Höhe, auf der er sichtbar und dauerhaft angebaut sei. Auch wenn er nicht bis

zum Boden fahre, entstehe eine Außenwand. Es müsse die obere Position des Lifts maßgeblich sein. Gerade auf dieser Höhe könne gut Einblick in Wohnung und Terrasse der Antragsteller genommen werden. Die Aussage der Antragsgegnerin, die Abstandsflächen würden auf dem Grund der Beigeladenen eingehalten, stehe im Widerspruch zu den Plänen, in denen eine Überschreitung von 0,63 m² eingezeichnet sei. Abweichungen seien nicht zuzulassen, da sie mit öffentlichrechtlich geschützten Nachbarinteressen nicht vereinbar seien. Bei dem Homelift handle es sich nicht um eine vergleichsweise kleine Bebauung, die vom Nachbar nur untergeordnet wahrgenommen werde. Durch den Anbau ändere sich vielmehr das Gesamtbild des Gebäudes der Beigeladenen. Die Antragsteller hätten, insbesondere im Sommer bei intensiver Nutzung ihrer Terrasse, einen permanenten und direkten Blick auf den störenden Aufzug und würden durch dessen Betrieb gestört. Außerdem beeinträchtige die Nähe des Vorhabens die Belichtung, Besonnung und Belüftung des Grundstücks der Antragsteller. Auch eine Sicherheitsgefahr könne nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus erfahre die Immobilie der Antragsteller eine Wertminderung durch die bauliche Nähe, die Lärmbelästigung und Einschränkung der Privatsphäre; die Vermietbarkeit werde erheblich erschwert. Ferner füge sich das Vorhaben nicht in das bestehende Orts- und Straßenbild ein (§ 34 Baugesetzbuch) und es bestünden Zweifel an der Einhaltung brandschutztechnischer Anforderungen sowie an der Gewährleistung der Verkehrssicherheit beim beschränkten Zugangsweg durch das Homelift-System mit Hinderniserkennung.

15

Die Antragsgegnerin beantragt

16

Antragsablehnung.

17

Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage sei abzulehnen. Die Klage habe in der Hauptsache nach summarischer Prüfung keine Aussicht auf Erfolg. Die Baugenehmigung sei der Antragstellerin zu 1. am 4. September 2025 gegen Postzustellungsurkunde zugestellt worden. Die Baugenehmigung sei auch materiell rechtmäßig. Die Abstandsflächen würden bei 0,5 H auf dem Grund der Beigeladenen eingehalten. Bei der Berechnung der Abstandsflächen, die der Homelift werfe, sei auf die Parkposition abzustellen. Selbst wenn ein Abstandsflächenverstoß vorläge, könnten die Antragsteller einen solchen nach den Grundsätzen von Treu und Glauben nicht geltend machen. Sie nutzten das Dach ihrer Grenzgarage als Dachterrasse, die damit ihre Privilegierung nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 Bayerische Bauordnung verliere und daher die regulären Abstandsflächen einhalten müsse, was nicht der Fall sei.

18

Die Beigeladenen beantragen ebenfalls

19

Antragsablehnung.

20

Wegen der weiteren Einzelheiten und zum Vorbringen der Beteiligten wird im Übrigen auf die vorgelegten Behördenakten sowie die Gerichtsakte in diesem und im Hauptsacheverfahren (M 8 K 25.6469) Bezug genommen.

II.

21

Der zulässige Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung (§ 80a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO) hat in der Sache keinen Erfolg.

22

1. Die angefochtene Baugenehmigung verletzt bei summarischer Prüfung voraussichtlich keine nachbarschützenden Vorschriften, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO, Art. 59 Satz 1 Bayerische Bauordnung – BayBO), so dass die von den Antragstellern in der Hauptsache erhobene Anfechtungsklage (M 8 K 25.6469) nach der im vorliegenden Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung voraussichtlich keinen Erfolg haben wird. Damit überwiegt das Aussetzungsinteresse der Antragsteller nicht gegenüber den entgegenstehenden Vollzugsinteressen der Beigeladenen.

23

Nach § 212a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Anfechtungsklage eines Dritten gegen die einem anderen erteilte Baugenehmigung keine aufschiebende Wirkung. Auf Antrag kann das Gericht daher gem. § 80a Abs. 3 Satz 2, § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage ganz oder teilweise anordnen. Im Rahmen eines Verfahrens nach § 80a Abs. 3 Satz 2, § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO trifft das Gericht aufgrund der sich im Zeitpunkt seiner Entscheidung darstellenden Sach- und Rechtslage eine eigene Ermessensentscheidung darüber, ob die Interessen, die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts sprechen, oder diejenigen, die für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung streiten, höher zu bewerten sind. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind auch die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache zu berücksichtigen. Diese sind ein wesentliches, wenngleich nicht das alleinige Indiz für und gegen den gestellten Antrag. Wird der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf bei der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen summarischen Prüfung voraussichtlich erfolgreich sein (weil er zulässig und begründet ist), so wird regelmäßig nur die Anordnung der aufschiebenden Wirkung in Betracht kommen. Wird dagegen der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf voraussichtlich keinen Erfolg haben (weil er unzulässig oder unbegründet ist), so ist dies ein starkes Indiz für die Ablehnung des Antrages auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung. Sind schließlich die Erfolgsaussichten offen, findet eine allgemeine, von den Erfolgsaussichten unabhängige Abwägung der für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Interessen statt (BayVGh, B.v. 7.3.2023 – 15 CS 23.142 – juris Rn. 24 m.w.N.).

24

1.1. Bei der Beurteilung der Erfolgsaussichten ist zu berücksichtigen, dass sich Dritte gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen können, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVGh, B.v. 21.7.2020 – 2 ZB 17.1309 – juris Rn. 4; B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20). Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht – auch nicht teilweise – dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren keine umfassende Rechtskontrolle statt (BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20).

25

Aus diesem Grund kommt es im vorliegenden Verfahren, anders als die Antragsteller meinen, weder auf die Frage an, ob das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes führt, ob es brandschutztechnischen Anforderungen genügt oder die Verkehrssicherheit beim beschränkten Zugangsweg gewährleistet ist. Hierbei handelt es sich um Anforderungen, die im hier vorliegenden vereinfachten bauaufsichtlichen Verfahren (Art. 59 BayBO) entweder nicht zu prüfen waren (Brandschutz, Verkehrssicherheit), oder nicht drittschützend sind (Ortsbild i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB, vgl. hierzu: BVerwG, B.v. 13.11.1997 – 4 B 195/97 – ZfBR 1998, 166, juris Rn. 2).

26

1.2. Soweit die Antragsteller einen Verstoß gegen das – grundsätzlich drittschützende – Abstandsflächenrecht geltend machen, können sie sich hierauf nach dem auch im öffentlichen Recht geltenden Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bereits nicht mit Erfolg berufen (vgl. dazu auch: BVerwG, U.v. 9.8.2017 – 4 C 7/17 – BVerwGE 162, 363, juris Rn. 23 ff.; zum Abstandsflächenrecht: BayVGh, B.v. 1.9.2016 – 2 ZB 14.2605 – juris). Aus diesem Grund kann im Ergebnis auch dahinstehen, ob und in welchem Umfang der genehmigte Homelift Abstandsflächen auf das Grundstück der Antragsteller werfen sollte oder nicht.

27

Der baurechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken der gegenseitigen Rücksichtnahme; seine Grundlage ist das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis, in dessen Rahmen jeder Eigentümer zugunsten seines Nachbarn bestimmten Beschränkungen unterworfen ist und im Austausch dafür verlangen kann, dass der Nachbar diese Beschränkungen gleichfalls beachtet (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – BVerwGE 94, 151, juris Rn. 12). Aus diesem System nachbarlicher Ausgleichs- und Rücksichtnahmepflichten folgt, dass derjenige, der selbst mit seinem Gebäude den erforderlichen Grenzabstand nicht einhält, billigerweise nicht verlangen kann, dass der Nachbar die Abstandsfläche freihält (vgl. VGh BW, U.v. 18.11.2002 – 3 S 882/02 – BauR 2003, 1203, juris Rn. 25). Demzufolge kann aus dem

Gesichtspunkt unzulässiger Rechtsausübung ein Nachbar gehindert sein, die Verletzung des Grenzabstandes zu rügen (BayVGh, B.v. 2.5.2023 – 2 ZB 22.2484 – juris Rn. 5; vgl. allgemein: BVerwG, U.v. 9.8.2018 – 4 C 7/17 – BVerwGE 162, 363, juris Rn. 24 ff. m.w.N.). Dies ist dann der Fall, wenn die beidseitigen Abweichungen etwa gleichgewichtig sind und nicht zu schlechthin, untragbaren, als Missstand zu qualifizierenden Verhältnissen führen (BayVGh, B.v. 2.5.2023 – 2 ZB 22.2484 – juris Rn. 8; BayVGh, B.v. 11.8.2023 – 15 ZB 22.1617 – juris Rn. 15; B.v. 19.9.2023 – 15 CS 23.1207 – juris Rn. 15). Unerheblich ist, ob das Gebäude des rechtsschutzsuchenden Nachbarn seinerzeit in Übereinstimmung mit den geltenden Bauvorschriften errichtet worden ist oder Bestandsschutz genießt (vgl. BayVGh, B.v. 2.5.2023 – 2 ZB 22.2484 – juris Rn. 7; B.v. 1.9.2016 – 2 ZB 14.2605 – juris Rn. 15; B.v. 11.8.2023 – 15 ZB 22.1617 – juris Rn. 12; B.v. 19.9.2023 – 15 CS 23.1207 – juris Rn. 15). Maßgeblich ist allein, dass der klagende Nachbar den jetzt erforderlichen Grenzabstand nicht einhält.

28

Dies zugrunde gelegt, können sich die Antragsteller auf einen etwaigen Abstandsflächenverstoß durch das streitgegenständliche Vorhaben nicht berufen, da ein solcher Einwand gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstoßen würde. Das Grenzgaragengebäude der Antragsteller mit der darauf befindlichen Dachterrasse sowie die übrigen, auf dem Nachbargrundstück an der nördlichen Grundstücksgrenze vorhandenen baulichen Anlagen verstoßen in materiellrechtlicher Hinsicht gegen Art. 6 BayBO.

29

Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten, deren Tiefe sich nach der Wandhöhe bemisst, jedoch mindestens 3 m beträgt (Abs. 5a Satz 1 BayBO). Sie müssen auf dem jeweiligen Grundstück selbst liegen (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO).

30

Im vorliegenden Fall ist die Dachterrasse auf einem grenzständigen Gebäude platziert, das in Richtung des unmittelbar nördlich angrenzenden Baugrundstücks keine Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück einhält. Der in Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO enthaltene Privilegierungstatbestand für Grenzgaragen ist insoweit nicht einschlägig. Eine Garage verliert ihre bauordnungsrechtlich (eng auszulegende) „Privilegierung“, ausnahmsweise an der Grenze oder grenznah errichtet werden zu dürfen, insgesamt, wenn sie mit einer anderen, abstandsflächenrechtlich nicht privilegierten baulichen Nutzung, z.B. einer Dachterrasse, eine bauliche Einheit bildet (BayVGh, B.v. 15.1.2018 – 15 ZB 16.2508 – juris Rn. 12 m.w.N.; U.v. 31.7.2020 – 15 B 19.832 – juris Rn. 21). Unbeschadet dessen sind die nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO zulässigen Maße bei weitem nicht eingehalten.

31

Die bauordnungsrechtlich unzulässige Grenzbebauung aufgrund der Dachterrassennutzung der Antragsteller erweist sich auch hinsichtlich des damit verbundenen Gesetzesverstosses als weitaus gravierender als die von der streitgegenständlichen Anlage ausgehende Beeinträchtigung. Während die von den Antragstellern geltend gemachten Einsichtnahmemöglichkeiten und Belichtungsbeeinträchtigungen bei objektiver Betrachtung kaum nachvollziehbar sind, erweist sich eine Dachterrassennutzung an Stelle eines allein grenzständig zulässigen, geschlossenen Garagen- oder Nebengebäudes für die Beigeladenen deutlich belastender.

32

1.4. Das Vorhaben erweist sich gegenüber dem Grundstück der Antragsteller auch nicht als rücksichtslos.

33

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 (BVerwG, 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). Eine Rechtsverletzung ist erst dann zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht (BayVGh, B.v. 22.6.2011 – 15 CS 11.1101 – juris Rn. 17).

34

1.4.1. Soweit die Antragsteller sich in ihrer Privatsphäre infolge von Einsichtnahmen auf ihre Dachterrasse und in ihre Wohnräume verletzt fühlen, dringen sie damit nicht durch.

35

Unbeschadet des Umstands, dass die auf dem Grundstück der Antragsteller vorhandene bauordnungsrechtlich unzulässige Dachterrasse bis an die Grundstücksgrenze herangeführt wurde und sie insoweit selbst keine Sozialabstände in das nachbarliche Austauschverhältnis einbringen, vermittelt das Bauplanungsrecht keinen generellen Schutz vor unerwünschten Einblicken; die Möglichkeit der Einsichtnahme ist grundsätzlich nicht städtebaulich relevant (vgl. BVerwG, B.v. 24.4.1989 – 4 B 72.89 – juris Rn. 7; BayVGh, B.v. 18.10.2010 – 2 ZB 10.1800 – juris Rn. 11; B.v. 15.12.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 19). Das Rücksichtnahmegebot gibt dem Nachbarn nicht das Recht, vor jeglichen Einblicken verschont zu bleiben (vgl. SächsOVG, B.v. 23.2.2010 – 1 B 581/09 – juris Rn. 5), denn gegenseitige Einsichtnahmemöglichkeiten sind im dicht bebauten innerstädtischen Bereich unvermeidlich (vgl. BayVGh, B.v. 7.10.2010 – 2 B 09.328 – juris Rn. 30), gehören zur Normalität und sind daher hinzunehmen (BayVGh, B.v. 5.4.2019 – 15 ZB 18.1525 – BeckRS 2019, 7160 Rn. 12; OVG LSA, B.v. 24.1.2012 – 2 M 157/11 – juris Rn. 23 m.w.N.). Dies gilt auch für neu geschaffene Einsichtsmöglichkeiten (vgl. BayVGh, B.v. 14.6.2023 – 15 CS 23.369 – juris Rn. 23; B. v. 24.11.2023 – 15 CS 23.1816 – juris Rn. 28). Es ist regelmäßig zumutbar, sich durch das Ergreifen von Sichtschutzmaßnahmen zu behelfen (vgl. BayVGh, B.v. 15.11.2010 – 2 ZB 09.2191 – juris Rn. 7; VG München, U.v. 8.7.2024 – M 8 K 22.4885 – juris Rn. 63U.v. 15.4.2013 – M 9 K 12.1542 – juris Rn. 34).

36

Eine besondere Konfliktlage bzw. eine über das Zumutbare hinausgehende „drangvolle Nähe“ wird vorliegend nicht geschaffen. Zudem bestehen bereits im Bestand wechselseitige Einsichtnahmemöglichkeiten. Dass nunmehr qualifizierte Einblickmöglichkeiten wie von einer „Aussichtsplattform“ in Richtung der Fenster benachbarter Wohnräume und damit jedenfalls der Privatsphäre zuzurechnende Räume eröffnet würden, ist nicht ersichtlich, zumal schon allein aufgrund der Fahrtbewegung des Lifes die Möglichkeit der Einsichtnahme auf einen kurzen Moment beschränkt wird.

37

1.4.2. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots infolge von Lärm oder der Beleuchtung der Kabine ist ebenso wenig erkennbar. Die Schwelle der Unzumutbarkeit wird bei bloßen Lästigkeiten nicht überschritten; erforderlich ist vielmehr eine qualifizierte Störung (BVerwG, U.v. 6.10.1989 – 4 C 14.87 -BVerwGE 82, 343, juris Rn. 20).

38

Eine neu errichtete Aufzugsanlage ist regelmäßig nicht mit solchen Geräuschemissionen verbunden, die bei dem Anwesen der Antragsteller als störend empfunden werden könnten. Sofern gleichwohl hörbare Geräusche auftreten sollten, handelt es sich um solche, die mit dem Wohnen regelmäßig verbunden und deshalb in dem durch Wohnnutzung geprägten Gebiet hinzunehmen sind. Gleiches gilt für die Beleuchtung der Kabine oder die von den Antragstellern befürchtete „Unruhe“ durch Benutzung des Lifes.

39

1.4.3. Dass der 1,44 m breite und 1,55 m tiefe Homelift zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Besonnung, Belichtung und Belüftung des Anwesens der Antragsteller führen würde, ist nicht ansatzweise erkennbar.

40

Das Gebot der Rücksichtnahme gibt den Nachbarn nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung der Licht- und Luftverhältnisse oder der Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung wäre erst dann zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht (BayVGh, B.v. 22.6.2011 – 15 CS 11.1101 – juris Rn. 17; U.v. 22.7.2020 – 9 CS 20.1083 – juris Rn. 15). Ein Verschattungseffekt als typische Folge der Bebauung ist insbesondere in innergemeindlichen bzw. innerstädtischen Lagen, bis zu einer im Einzelfall zu bestimmenden Unzumutbarkeitsgrenze in der Regel nicht rücksichtslos und daher hinzunehmen (vgl. BayVGh, B.v. 10.12.2008 – 1 CS 08.2770 – juris Rn. 24; B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 28 m.w.N.; B.v.5.4.2019 – 15 ZB 18.1525 – BeckRS 2019, 7160 Rn. 15; OVG Bremen, B.v. 19.3.2015 – 1 B 19/15 – juris Rn. 19; SächsOVG, B.v. 4.8.2014 – 1 B 56/14 – juris Rn. 19).

41

Dass die Unzumutbarkeitsgrenze bei der gebotenen Einzelfallbetrachtung aufgrund einer besonderen Belastungswirkung im konkreten Fall überschritten sein könnte, ist im Rahmen der vorgegebenen städtebaulichen Situation nicht in Ansätzen ersichtlich. Eine solche Annahme ist aufgrund der Entfernung des Außenaufzugs von der gemeinsamen Grundstücksgrenze (3,75 m), dessen geringen Ausmaßen und dem Hervortreten vor die vorhandene Fassade von nur 1,55 m fernliegend. Zudem hält er sich, auch bei Erreichen des oberen Haltepunktes, innerhalb der Kubatur des Bestandsgebäudes. Hinzu kommt, dass das Anwesen der Beigeladenen im Norden des Nachbargrundstücks liegt.

42

1.4.4. Schließlich ist die von den Antragstellern angeführte Wertminderung ihres Grundstücks als Folge der Ausnutzung der einem Dritten erteilten Baugenehmigung kein Maßstab dafür, ob Beeinträchtigungen zumutbar sind oder nicht (BVerwG, B.v. 6.12.1996 – 4 B 215.96 – NVwZ-RR 1997, 516, juris Rn. 9). Ein allgemeiner Rechtssatz, dass der einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu bleiben, besteht nicht (vgl. BayVGH, B.v. 20.12.2016 – 9 CS 16.2088 – juris Rn. 21; B.v. 3.2.207 – 9 CS 16.2477 – BayVBI 2017, 385, juris Rn. 27). Anhaltspunkte für eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks der Antragsteller sind hier weder dargelegt noch, wie umseitig dargelegt, ersichtlich.

43

2. Soweit der Bevollmächtigte der Antragsteller schließlich noch eine unterbliebene Zustellung der Baugenehmigung an die Antragspartei gerügt hat – zunächst an beide Antragsteller, nach Akteneinsicht nur noch an den Antragsteller zu 2. –, verhilft dies dem Antrag ebenso wenig zum Erfolg.

44

Zum einen wurden nach Aktenlage beiden Antragstellern Nachbarausfertigungen der Baugenehmigung zugestellt. Zum anderen machte selbst ein etwaiger Zustellungsfehler die Baugenehmigung nicht fehlerhaft. Sie kann deshalb auch nicht aus diesem Grund Rechte des Nachbarn verletzen (Dirnberger in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 160. EL 2025, Art. 66 Rn. 228).

45

3. Der Antrag war nach alldem mit der Kostenfolge der § 154 Abs. 1, § 159 VwGO abzulehnen. Es entspricht billigem Ermessen im Sinne von § 162 Abs. 3 VwGO, dass die Antragsteller auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen tragen, da diese einen Antrag gestellt haben, der erfolgreich war.

46

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nrn. 1.5 und 9.6.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025.