

Titel:

Nachbarschutz gegen Baugenehmigung für ein Wohngebäude mit 35 Wohneinheiten

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 2

BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 1, § 12 Abs. 2, § 15 Abs. 1 S. 1

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

Leitsatz:

Die Anzahl der Wohnungen betrifft nicht die Art der baulichen Nutzung. Die BauNVO reglementiert nur das Wohnen als Nutzungsart, differenziert aber nicht weiter zwischen dem Wohnen in Einfamilien-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern. Die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude betrifft daher nicht die Art der baulichen Nutzung. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern kann mithin von einem Nachbarn nicht unter Berufung auf den Gebietserhaltungsanspruch mit dem Argument abgewehrt werden, dies passe nicht in das allgemeine Wohngebiet, in dem auch sein Grundstück liegt (vgl. VGH München BeckRS 2019, 27435 Rn. 6). (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarschutz, Rücksichtnahmegebot, Gebietserhaltungsanspruch, Bestimmtheitsgebot, Erdrückende Wirkung, Stellplatzproblematik, Baugenehmigung, Wohngebäude, Stellplätze, Bestimmtheit, erdrückende Wirkung, Erschließung

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 21.04.2026 – 15 CS 26.23

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

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

III. Der Streitwert wird auf 7.500 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragsteller begehren die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage, mit der sie die Aufhebung einer dem Beigeladenen erteilten Baugenehmigung für die Neuerrichtung eines „Wohngebäudes mit Tiefgarage“ verfolgen.

2

Die Antragsteller sind Eigentümer der mit einem Wohnhaus und Garagen bebauten Grundstücke mit den FINrn. 1. ... und 2. ... der Gemarkung A. ... (Y. ...straße). Mit am 25. Juni 2025 bei der Antragsgegnerin eingegangenen Formblättern beantragte der Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für den „Abbruch eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Halle und Garagen und Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit Tiefgarage“ auf den Grundstücken mit den FINrn. 3. ... und 4. ... der Gemarkung A. ... (Z. ...Straße; im Folgenden: Baugrundstück). In der Folge wurden Unterlagen bzw. Ergänzungen nachgefordert. Es wurde u.a. ein „Betriebskonzept für die Seniorenresidenz [...]“ eingereicht. Auf den Inhalt der zuletzt eingereichten Version (Eingang 11. November 2025) wird Bezug genommen. Am 31. Juli 2025 wurden ergänzende Unterlagen zum Bauantrag eingereicht. Am 5. August 2025 ist ein Antrag auf Abweichung von Art. 6 BayBO betreffend die Fahrradüberdachung bei der Antragsgegnerin eingegangen. Am 5. bzw. 21. August 2025 wurden geänderte Unterlagen eingereicht. Am 29. September 2025 wurden weitere Unterlagen, u.a. ein immissionsschutztechnisches Gutachten der Firma H. & Partner vom 22. September 2025 (Projekt-Nr.:), auf dessen Inhalt Bezug genommen wird (Bl. 192 ff. d. Behördenakte

zum Bauantrag), eingereicht. Am 21. Oktober 2025 und 11. November 2025 wurden erneut geänderte Unterlagen eingereicht.

3

Mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 21. September 2025 haben die Antragsteller Einwände gegen das Bauvorhaben erheben lassen. Auf den Inhalt des Schreibens wird Bezug genommen.

4

Mit am 14. Oktober 2025 bzw. 16. Oktober 2025 eingegangenen Unterlagen beantragte der Beigeladene die Erteilung einer Teilbaugenehmigung für das Vorhaben „Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit Tiefgarage; hier Teilbaugenehmigung: Untergeschoss mit Decke“ zum oben genannten Bauantrag. Mit Bescheid vom 15. Oktober 2025 (Az.) wurde dem Beigeladenen eine Teilbaugenehmigung für das Vorhaben entsprechend den mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen erteilt. Im Übrigen wird auf den Inhalt des Bescheids Bezug genommen. Mit am 31. Oktober 2025 bei Gericht eingegangenem Schreiben haben die Antragsteller Klage gegen die Teilbaugenehmigung erheben – RN 6 K 25.2588 – und um Eilrechtsschutz – RN 6 S 25.2587 – nachsuchen lassen. Der am 14. November 2025 eingegangene Antrag auf Erlass einer Zwischenentscheidung wurde mit Beschluss vom 18. November 2025 – RN 6 S 25.2587 – abgelehnt. Auf die Gründe des Beschlusses wird Bezug genommen.

5

Mit Bescheid vom 26. November 2025 (Az.), den Antragstellern zugestellt jeweils am 2. Dezember 2025, wurde dem Beigeladenen eine Baugenehmigung für das Vorhaben „Abbruch eines Wohn- und Geschäftshauses mit Halle und Garagen und Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit Tiefgarage“ entsprechend den mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen erteilt (Ziffer I). Der Bescheid enthält u.a. folgende „Immissionsschutzrechtliche Auflagen:

1. Das immissionsschutztechnische Gutachten zur „Errichtung eines Wohngebäudes mit Tiefgarage an der ...- Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Straßenverkehr sowie der Geräuschentwicklungen durch planungsbedingten Parkverkehr“ der ...vom 22.09.2025 (Projekt Nr.) wird zum Bestandteil der Genehmigung erklärt.

...

3. Alle geräuschemittierenden Anlagenteile und Aggregate sind entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung zu errichten, zu betreiben und zu warten.

...

7. Das Garagentor sowie Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind so zu errichten, dass bei der Überfahrt der Regenrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentors keine impulshaltigen Geräusche entstehen.“

6

Weiter enthält der Bescheid folgende „Immissionsschutzrechtliche Hinweise:

1. Die durch den Betrieb einer Wärmepumpe verursachten Beurteilungspegel, dürfen an den nächstgelegenen Immissionsorten die folgenden, um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Fassung vom 26.08.1998, zuletzt geändert durch AVV vom 01.06.2017) nicht überschreiten:

Immissionsorte im urbanen Gebiet:

tags (06:00 Uhr – 22:00 Uhr): 57 dB(A);

nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr): 39 dB(A)

2. Die Wärmepumpen sind nach dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten. Bei der Aufstellung von Wärmepumpen sind Schall-Reflexionen zu vermeiden. Die Abluft darf nicht auf das nachbarschaftliche Grundstück oder auf öffentliche Verkehrsflächen geführt werden.

3. Photovoltaikanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den maßgeblichen benachbarten Immissionsorten keine erheblichen Belästigungen durch Lichtimmissionen (z.B. Blendwirkung) auftreten. Die Blendeinwirkungen können durch geeignete Modulausrichtung, Modulneigung und/oder Fabrikat der Module (reflexionsarm) beeinflusst bzw. gewährleistet werden. Die Beurteilung der Blendeinwirkung erfolgt

nach der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012)“

7

Im Übrigen wird auf den Inhalt des Bescheids Bezug genommen.

8

Mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 5. Dezember 2025 haben die Antragsteller Klage gegen die Baugenehmigung vom 26. November 2025 zum Verwaltungsgericht Regensburg erheben lassen – RN 6 K 25.2975. Mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 7. Dezember 2025 haben die Antragsteller betreffend die Baugenehmigung um Eilrechtsschutz nachsuchen lassen – RN 6 S 25.2984.

9

Zur Begründung des Eilantrags betreffend die Baugenehmigung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass das gegenständliche Vorhaben zum Nachteil des Grundstücks der Antragsteller den Gebietsgewährleistungsanspruch und das Rücksichtnahmegebot verletze; die erteilte Baugenehmigung sei im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung unbestimmt. In der näheren Umgebung wiesen alle Gebäude keine größere GRZ als max. 0,4 auf. Das gegenständliche Vorhaben hingegen solle eine GRZ von 0,68 aufweisen. Angesichts eines ca. 43 m langen und ca. 10 m hohen Gebäudes an der Grundstücksgrenze sei von einer erdrückenden und damit rücksichtslosen Wirkung gegenüber dem Grundstück der Antragsteller auszugehen. Nach der Betriebsbeschreibung handle es sich bei dem Vorhaben um ein „modernes Wohnangebot für Seniorinnen und Senioren“. Zielgruppe seien Seniorinnen und Senioren ab etwa 60 Jahren, Menschen mit eingeschränkter Mobilität und Personen mit Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, ohne dauerhafte Pflegebedürftigkeit. Es bestehe eine Kooperation mit dem A. ...heim, u.a. zur Nutzung des Therapiezentrums und des Ergotherapiezentrums. Ferner solle ein Kooperationsvertrag mit der B. ...stiftung, um eine – nicht näher beschriebene – „Versorgungssicherheit, soziale Betreuung und mögliche ergänzende Dienstleistungen für die Bewohner des gegenständlichen Vorhabens zu stärken“. Die streitgegenständliche Baugenehmigung verstoße gegen das Gebot inhaltlicher Bestimmtheit, weil derzeit nicht von vornherein ausgeschlossen werden könne, dass die drittschützende Vorschrift des § 12 Abs. 2 BauNVO, jedenfalls das drittschützende Gebot der Rücksichtnahme durch einen möglichen Park- und Parksuchverkehr verletzt werde. Soweit das Gebäude für „betreutes Wohnen“ bzw. für Zwecke der Tagesbetreuung von Senioren genutzt werden solle, sei durch die Bauvorlagen nicht klargestellt, ob alle 35 Wohnungen „Altenwohnungen“ mit einem entsprechenden Stellplatzbedarf seien oder nicht, weshalb von einer Unbestimmtheit der Bauvorlagen und damit der Baugenehmigung auszugehen sei. Es liege ein Widerspruch zwischen Betriebsbeschreibung und Antragsunterlagen vor. Der Bauantrag beschreibe ein Wohngebäude mit Tiefgarage, wobei ausweislich der Stellplatzberechnung zwölf Wohnungen sog. „Altenwohnungen“ sein sollten. Nach der Betriebsbeschreibung hingegen seien alle 35 Wohnungen für eine Nutzung durch Seniorinnen und Senioren ab etwa 60 Jahren, Menschen mit eingeschränkter Mobilität und Personen mit Bedarf an barrierefreiem Wohnraum gedacht. Die Bewohner könnten die Einrichtungen der Pflegeeinrichtungen A. ...heim und B. ...stiftung in Anspruch nehmen. Eine Differenzierung nach allgemeinem Wohnen und betreutem Wohnen („Altenwohnungen“) erfolge in der Betriebsbeschreibung nicht. Die Stellplatzberechnung hingegen unterscheide zwischen Alten- und sonstigen Wohnungen. Ob die zwölf „Altenwohnungen“ auch einer allgemeinen Wohnnutzung zugeführt werden könnten, mit dem Erfordernis einer größeren Anzahl von Stellplätzen, sei unklar. Sollte dies der Fall sein, wäre die Anzahl der errechneten Stellplätze um mindestens zehn zu gering. Ein möglicherweise unzumutbarer Park- und Parksucherverkehr könne insoweit nicht ausgeschlossen werden. Sollten hingegen alle 35 Wohnungen „Altenwohnungen“ sein, wäre die errechnete Anzahl der Stellplätze zu hoch, weshalb gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO Stellplätze und somit die Tiefgarage nicht den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf abbilde. Die Baugenehmigung sei insofern unbestimmt. Die gesetzlich nicht definierte Nutzung „betreutes Wohnen“ lasse sich durch unterschiedliche Betriebskonzepte verwirklichen. Ob allerdings Gebäude, in denen zugleich noch Pflege- oder Betreuungseinrichtungen betrieben würden, als „Wohngebäude“ anzusehen seien, beurteile sich nach dem konkreten Nutzungskonzept. Da die Bewohner die Einrichtungen der Pflegeeinrichtungen „A. ...heim und B. ...stiftung“ in Anspruch nehmen sollten, sei für die künftigen Bewohner das Kriterium des „betreuten Wohnens“ erfüllt. Diese Art der (flexibel) genehmigten Nutzung sei in einem allgemeinen Wohngebiet angesichts der typischerweise von ihr ausgehenden Auswirkungen auf die nähere Umgebung nicht gebietsverträglich. Auch die „an sich“ im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Anlagen müssten nach Art und Umfang gebietstypisch sein und dürften die

allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets nicht gefährden. Diese Voraussetzungen seien hier nicht erfüllt. Zwar könnten ggf. die hier genehmigten Nutzungsformen für sich genommen in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sein. So kann betreutes Wohnen ein „Wohnen“ sein. Auch könne der Betrieb einer Tagespflege eine Anlage für gesundheitliche und/oder soziale Zwecke darstellen. Der Betrieb des genehmigten „Wohngebäudes“ mit Anteilen des betreuten Wohnens und Tagespflege trage aber eine erhebliche Unruhe in das Wohngebiet hinein und sei mit dem Charakter des faktischen allgemeinen Wohngebiets nicht mehr verträglich. Im Falle der Inanspruchnahme der „Tagespflege“ durch die Bewohner der 35 Wohnungen, wäre mit einem erheblichen An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen. Die konkrete Verkehrsbelastung könne angesichts der oben dargelegten Unwägbarkeiten hinsichtlich der Auslastung des Vorhabens zwar nicht sicher prognostiziert werden. Erst recht gelte dies, als die Stellplatzberechnung – entgegen der Betriebsbeschreibung –, zwischen Stellplätzen für allgemeines Wohnen und Altenwohnungen unterscheide. Insoweit bestehende Zweifel dürften jedoch nicht zulasten der Anwohner gehen. Es komme hinzu, dass das maßgebliche Wohngebiet bereits erheblich durch Anlieger- und Besucherverkehr vorbelastet sei. Durch das genehmigte Vorhaben würden weitere Spannungen in das Gebiet getragen, die angesichts der insoweit nur unzureichenden Ausbauverhältnisse der Straßen nicht bewältigt werden könnten. Zwar seien die Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung nicht nachbarschützend. Eine Rechtsverletzung könne aber dann angenommen werden, wenn ein Verstoß gegen das im Tatbestandsmerkmal des Einfügens enthaltene Gebot der Rücksichtnahme vorliege. Ein Vorhaben, das um seiner Wirkung willen selbst schon planungsbedürftig sei oder doch das Bedürfnis einer Bauleitplanung nach sich ziehe, füge sich in seine Umgebung nicht ein. Das sei hier der Fall. Das streitgegenständliche Vorhaben habe ursprünglich im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens verwirklicht werden sollen. Die Antragsgegnerin und der Beigeladene seien somit selbst von einem Planungsbedürfnis ausgegangen. Unabhängig davon sei darauf hinzuweisen, dass sich das genehmigte Vorhaben nach seiner Kubatur und der Lage auf dem Baugrundstück nicht in die (bisher noch) durch Einzelhäuser auf durchgrünten Grundstücken geprägte Umgebung einfüge, sondern vielmehr als Fremdkörper wirke. Es komme hinzu, dass die für die Erschließung notwendigen Stellplätze nur unzureichend, jedenfalls nicht abschließend geklärt seien und ein unzumutbarer Park- und Parksucherverkehr nicht ausgeschlossen werden könne. Unter dem 22. Dezember 2025 wird ergänzend ausgeführt, dass die Baugenehmigung den Anspruch der Antragsteller auf Erhaltung der Eigenart des „Mischgebiets“ verletze. Ein Widerspruch zur Eigenart eines Gebiets ergebe sich insbesondere dann, wenn das Vorhaben den Charakter des Gebiets durch eine auf seinem Umfang beruhende dominierende Wirkung verändere. Das Vorhaben widerspreche nach seinem Umfang der Eigenart des Wohngebiets. Bei dem zur näheren Umgebung des Baugrundstücks zählenden Bereich zwischen Z. ...Straße und Y. ...straße handle es sich zwar um ein überwiegend dicht bebautes Gebiet. Die Bebauung habe jedoch einen allenfalls kleinstädtischen Zuschnitt. Demgegenüber weise das geplante Vorhaben eine völlig andere Dimension auf. Damit werde die Obergrenze des § 17 BauNVO bezogen auf die GRZ für Wohngebiete (0,4) als auch die GFZ (1,2) überschritten. Ein Komplex mit diesen Ausmaßen gehöre städtebaulich gesehen zu einer anderen Kategorie als die vorhandenen Bauten. Als Vorhaben, das von seinem Zuschnitt her seinen Standort auch im Gebiet einer großen Stadt haben könnte, werde das geplante Gebäude seiner näheren Umgebung eine großstädtische Prägung geben und dadurch der Eigenart des durch kleinere Wohngebäude geprägten „faktischen“ Wohngebiets widersprechen. Das Baurecht für ein Vorhaben mit solchen Auswirkungen lasse sich hinsichtlich des Nutzungsmaßes nicht aus der vorhandenen Bebauung ableiten. Auf den Inhalt der dem Schriftsatz beigefügten Anlagen wird Bezug genommen.

10

Die Antragsteller lassen beantragen,

die aufschiebende Wirkung der Klage gegen die Baugenehmigung vom 26.11.2025, Az.: B-2025-96, anzuordnen.

11

Die Stadt A. ... beantragt,

Der Antrag wird abgelehnt.

12

Zur Begründung wird u.a. ausgeführt, dass der Antrag keinen Erfolg habe, da nach summarischer Prüfung davon auszugehen sei, dass die Klage erfolglos bleiben werde. Die streitgegenständliche Baugenehmigung

sei im vereinfachten Genehmigungsverfahren erteilt worden. Die Baugenehmigung sei nicht unbestimmt. Die Stellplatzsatzung der Stadt A. ... sei geändert worden. Das Bauvorhaben umfasse 35 Wohneinheiten (WE), wovon ursprünglich zwölf WE und nach aktualisiertem Betriebskonzept noch sieben WE ausschließlich für eine Nutzung durch Seniorinnen und Senioren vorgesehen seien. Nach angepasster Stellplatzberechnung löse dies einen Bedarf an 32 Pkw-Stellplätzen und 64 Fahrradabstellplätzen aus. Laut den genehmigten Eingabeplänen würden nun tatsächlich 33 Pkw-Stellplätze (29 Stellplätze in der Tiefgarage; oberirdisch ein Stellplatz im Südwesten und drei Stellplätze im Südosten) hergestellt – also ein Stellplatz mehr, als nach der aktuellen Stellplatzsatzung erforderlich. Aus den der Baugenehmigung zu Grunde liegenden Planunterlagen gehe demnach zweifelsfrei hervor, was Gegenstand der Genehmigung sei, insbesondere welcher Fahrzeugverkehr dem Vorhaben zuzurechnen sei. Es sei fraglich, ob die obergerichtliche Rechtsprechung zum Gebietserhaltungsanspruch vorliegend überhaupt ohne Weiteres anwendbar sei, da sich das streitgegenständliche Vorhaben in einem Urbanen Gebiet i.S.v. § 6a BauNVO befinde und § 34 Abs. 2 BauGB dort keine Anwendung finde, § 245c Abs. 3 BauGB. Unabhängig davon, bis wohin genau die nähere Umgebung reiche und ob man diese – nach diesseitiger Auffassung unzutreffend – als allgemeines Wohngebiet einstufe, sei der Gebietserhaltungsanspruch der Antragsteller nicht verletzt, weil sich die genehmigte (Wohn-)Nutzung jeweils als allgemein zulässig gestalte. Denn allein die bloße Möglichkeit, gegebenenfalls auch die vorhandene Infrastruktur im benachbarten Magdalenenheim zu nutzen, führe jedenfalls ersichtlich nicht dazu, dass das streitgegenständliche Vorhaben das Kriterium des „betreuten Wohnens“ erfülle. Es lasse sich in diesem Zusammenhang kaum der Eindruck vermeiden, dass seitens der Antragsteller augenscheinlich versucht werden solle, eine Nutzung für soziale Zwecke oder gar eine gewerbliche Nutzung zu konstruieren, um damit eine vermeintliche Gebietsunverträglichkeit zu begründen. Das streitgegenständliche Vorhaben selbst beinhalte jedenfalls keine Räumlichkeiten oder nennenswerte Dienstleistungs- bzw. Betreuungsangebote, die spezifisch nur in Altenbetreuungseinrichtungen vorzufinden seien. Unbeschadet der Tatsache, dass auch Anlagen für soziale Zwecke im allgemeinen Wohngebiet sogar allgemein zulässig wären, handle es sich – auch wenn die Zielgruppe des Vorhabens insbesondere Seniorinnen und Senioren seien – stattdessen um „ganz normale“ Wohnungen. Die Verletzung eines etwaigen „Gebietsprägungserhaltungsanspruch“ dergestalt, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung seiner Maße und Dimension bei typisierender Betrachtung wegen eines Umschlagens von „Quantität in Qualität“ gebietsunverträglich sein könnte, sei im vorliegenden Fall nicht im Ansatz ersichtlich. Die Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksfläche, die überbaut werden solle, seien nicht nachbarschützend. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot sei vorliegend nicht gegeben. Seitens der Antragsteller bleibe insbesondere unberücksichtigt, dass das streitgegenständliche Vorhaben (E+2 Geschosse) – im Vergleich zu dem im nicht weiter verfolgten Bebauungsplanverfahren vorgelegten Konzept (E+3 Geschosse bzw. E+4 Geschosse) – deutlich reduziert worden sei und der für die Ausübung der Planungshoheit zuständige Bausenat auf Grund dieser reduzierten Planung bewusst auf eine Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens verzichtet habe. Jedenfalls sei eine erdrückende Wirkung des Vorhabens nicht ansatzweise erkennbar. Die landesrechtlichen Vorschriften zum Abstandsflächenrecht seien eingehalten. Das streitgegenständliche Vorhaben führe nicht dazu, dass das Anwesen der Antragsteller geradezu „erdrückt“, „eingemauert“ oder „abgeriegelt“ würde. Soweit seitens der Antragsteller wiederholt auf bodenrechtlich beachtliche Spannungen im Zusammenhang mit – vermeintlich – unzumutbarem Park- und Parksuchverkehr bzw. mit einer durch das Vorhaben ausgelösten Verkehrsbelastung durch An- und Abfahrtsverkehr abgestellt werde, begründe auch dies keine Verletzung des Rücksichtnahmegebots. Chaotische Verhältnisse seien vorliegend weder ansatzweise substantiiert vorgebracht worden noch seien solche unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu erwarten. Dass es durch das streitgegenständliche Vorhaben zu einer Überlastung der umliegenden Straßen durch unkontrollierten Parksuchverkehr kommen könnte und sich daher die Erschließungssituation des Grundstücks der Antragsteller in rechtlich relevanter Weise verschlechtern oder diese gar dauerhaft in Frage gestellt würde, sei nicht erkennbar. Auch unter dem Gesichtspunkt von durch den An- und Abfahrtverkehr verursachten Lärms komme die Verletzung des Rücksichtnahmegebots nicht in Betracht. Es werde auf die Ausführungen im Verfahren RN 6 S 25.2587 verwiesen. Dort wird u.a. ausgeführt, dass nach dem immissionsschutztechnischen Gutachten vom 22. September 2025 für das Grundstück der Antragsteller die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete herangezogen worden seien, obwohl das Vorhaben einem Urbanen Gebiet i.S.v. § 6a BauNVO zuzuordnen sei. Die strengeren Immissionsrichtwerte würden zur Tagzeit um 17 dB(A) und zur Nachtzeit um 8 dB(A) deutlich unterschritten.

Der Beigeladene lässt (wörtlich) beantragen,
den Antrag zurückzuweisen.

14

Zur Begründung wird unter dem Aktenzeichen RN 6 S 25.2587 ausgeführt, dass die streitgegenständliche Baugenehmigung die Antragsteller nicht in ihren Rechten verletze. Selbst wenn man die Erfolgsaussichten der Klage für offenhalten würde, was vorliegend nicht der Fall sei, würde die veranlasste Abwägung der widerstreitenden Interessen bezüglich des Sofortvollzugs zugunsten des Beigeladenen ausfallen. Unzutreffend seien die Ausführungen der Antragsteller, dass ein Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot vorliege. Die streitgegenständliche Baugenehmigung sei hinsichtlich der Abstandsflächen nicht in nachbarrelevanter Weise unbestimmt. Soweit die Antragsteller behaupteten, das drittschützende Gebot der Rücksichtnahme wäre verletzt, sei im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein immissionsschutztechnisches Gutachten berücksichtigt worden. Daraus ergebe sich, dass keinerlei unzulässige Einwirkungen auf das Nachbargrundstück der Antragsteller erfolge. Die streitgegenständliche Baugenehmigung sei auch nicht im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme in nachbarrelevanter Weise unbestimmt. Eine Verletzung des Gebietsgewährleistungsanspruchs komme nicht in Betracht. Das streitgegenständliche Bauvorhaben führe zu keiner Veränderung des Gebietscharakters. Ein Umschlagen von Quantität in Qualität, das die Art der baulichen Nutzung derart erfasse oder berühre, dass bei typisierender Betrachtungsweise im Ergebnis ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets angenommen werden müsse, komme nicht in Betracht. Das streitgegenständliche Vorhaben wahre vielmehr gerade die Zweckbestimmung des vorliegenden Gebietscharakters. Soweit die Antragsteller weiter behaupteten, es würde ein Verstoß gegen das städtebauliche Rücksichtnahmegebot vorliegen, sei dies gleichfalls unzutreffend. Wie bereits ausgeführt, seien die von dem genehmigten Vorhaben ausgehenden Lärmemissionen nicht rücksichtslos. Die Rechtsprechung betrachte ausnahmsweise als rücksichtslos eine überlange Zufahrt entlang der Grundstücksgrenze, eine besonders ungünstige steile Zufahrt zu den Stellplätzen oder eine besonders beengte Situation, die zu vermehrtem Rangieraufwand führe. Dies alles sei vorliegend nicht gegeben.

15

Zur Ergänzung des Sachverhalts wird Bezug genommen auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze in diesem Verfahren und in den Verfahren RN 6 S 25.2587, RN 6 K 25.2588 und RN 6 K 25.2975 sowie der in den Verfahren vorgelegten Behördenakten.

II.

16

Der zulässige Antrag gemäß §§ 80a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3, 80 Abs. 5 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ist unbegründet.

17

Die Anfechtungsklage eines Nachbarn gegen eine dem Bauherrn erteilte Baugenehmigung hat grundsätzlich keine aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)). Der Nachbar kann jedoch die Anordnung der aufschiebenden Wirkung seiner Anfechtungsklage nach § 80 Abs. 5 VwGO beantragen. Ein Antrag nach § 80a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung einer Klage gegen eine Baugenehmigung hat nur dann Erfolg, wenn das Aussetzungsinteresse eines Antragstellers das öffentliche Interesse am Sofortvollzug des streitgegenständlichen Verwaltungsakts überwiegt. Das Gericht trifft aufgrund der Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung 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, so wird regelmäßig nur die Anordnung der aufschiebenden Wirkung in Betracht kommen, da kein Interesse der Öffentlichkeit oder anderer Beteiligter daran bestehen kann, dass der mit hoher Wahrscheinlichkeit rechtswidrige Verwaltungsakt sofort vollzogen wird. Wird dagegen der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf voraussichtlich keinen Erfolg haben, so ist dies ein starkes Indiz für die Ablehnung des

Antrags auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung. Denn der Bürger hat grundsätzlich kein schutzwürdiges privates Interesse daran, von der Vollziehung eines offensichtlich rechtmäßigen Verwaltungsakts verschont zu bleiben, ohne dass es darauf ankommt, ob der Vollzug dringlich ist oder nicht. 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. 24.6.2022 – 15 CS 22.1389 – juris; B.v. 24.3.2009 – 11 CS 08.3273 – juris m.w.N.).

18

Vorliegend überwiegt das Interesse des Beigeladenen am sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts, da nach summarischer Prüfung einiges dafürspricht, dass die Klage unbegründet ist. Nach summarischer Prüfung verletzt der angegriffene Bescheid der Stadt A. ... vom 26. November 2025 die Antragsteller nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

19

Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 59 f. Bayerische Bauordnung (BayBO) ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlichrechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Einem Nachbarn des Bauherrn steht ein Anspruch auf Versagung der Baugenehmigung grundsätzlich nicht zu. Er kann sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn der angefochtene Bescheid rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von im Verfahren zu prüfenden Normen beruht, die gerade dem Schutz der Antragsteller als Nachbarn zu dienen bestimmt sind. Nur daraufhin ist das genehmigte Vorhaben in einem nachbarrechtlichen Anfechtungsprozess zu prüfen (vgl. BVerwG, B.v. 28.7.1994 – 4 B 94/94 – juris; U.v. 19.9.1986 – 4 C 8.84 – juris; U.v. 13.6.1980 – IV C 31.77 – juris; BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris). Es ist daher unerheblich, ob die Baugenehmigung einer vollständigen Rechtmäßigkeitsprüfung standhält. Im Rahmen einer Drittanfechtungsklage findet keine (umfassende) objektive Rechtmäßigkeitskontrolle der Baugenehmigung statt.

20

Die streitgegenständliche Baugenehmigung ist vorliegend im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO erteilt worden. Ein Nachbar kann eine Baugenehmigung nur insoweit angreifen, als die als verletzt gerügte Norm zum Prüfprogramm zählt und daher von der Feststellungswirkung der Baugenehmigung umfasst wird. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde nach Art. 59 Satz 1 BayBO die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB (Nr. 1 Buchst. a), mit den Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO (Nr. 1 Buchst. b) und mit den Regelungen örtlicher Bauvorschriften i.S.d. Art. 81 Abs. 1 BayBO (Nr. 1 Buchst. c), beantragte Abweichungen i.S.d. Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO (Nr. 2) sowie andere öffentlichrechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlichrechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird (Nr. 3).

21

Nach summarischer Prüfung ist ein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften des im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zu prüfenden Bauplanungs- und Bauordnungsrechts nicht gegeben. Das Baugrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, sodass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit – mangels Bebauungsplans – nach § 34 BauGB richtet.

22

Die Antragsteller können sich vorliegend nicht auf die Verletzung des sog. Gebietserhaltungsanspruch berufen. Auch eine nachbarrechtsverletzende Unbestimmtheit der Baugenehmigung ist insoweit nach summarischer Prüfung nicht ersichtlich, Art. 37 Abs. 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG).

23

Der Gebietserhaltungsanspruch räumt den Eigentümern von Grundstücken in einem (faktischen) Baugebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB das Recht ein, sich – auch ohne konkrete Beeinträchtigung – gegen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zulässige Vorhaben zur Wehr zu setzen. Diese weitreichende nachbarschützende Wirkung beruht auf der Erwägung, dass die Grundstückseigentümer durch die Lage ihrer Grundstücke in demselben Baugebiet zu einer Gemeinschaft verbunden sind, bei der jeder in

derselben Weise berechtigt und verpflichtet ist. Im Rahmen dieses nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses kann daher das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebiets unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung verhindert werden (vgl. BVerwG, B.v. 18.12.2007 – 4 B 55/07; U.v. 16.9.1993 – 4 C 28/91; BayVGh, B.v. 26.2.2014 – 2 ZB 14.101; B.v. 27.12.2017 – 15 CS 17.12061 – jeweils juris). Es kann dahingestellt bleiben, ob vorliegend – wie die Antragsteller vertreten – die nähere Umgebung des Baugrundstücks einem faktischen allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, oder wie die Antragsgegnerin (wohl im Ergebnis) vorbringt, von einer Gemengelage auszugehen ist, da es darauf nicht entscheidungserheblich ankommt. Sollte vorliegend die nähere Umgebung keinem der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete entsprechen, wobei die Antragsgegnerin zu Recht darauf hinweist, dass § 34 Abs. 2 BauGB gemäß § 245c Abs. 3 BauGB nicht auf Baugebiete nach § 6a BauNVO Anwendung findet, scheidet ein Anspruch auf Gebietserhaltung aufgrund der bestehenden Gemengelage aus. Sollte mit dem Antragsteller davon auszugehen sein, dass die nähere Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet entspricht, ist nach summarischer Prüfung eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs ebenfalls nicht gegeben, weil es sich bei dem hier genehmigten Vorhaben um ein Wohngebäude handelt, das im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist, § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Nach summarischer Prüfung ist zwar fraglich, ob das vom Beigeladenen vorgelegte Betriebskonzept Gegenstand der angefochtenen Baugenehmigung ist. Das Betriebskonzept ist weder mit einem Genehmigungsvermerk versehen noch ist im Bescheid auf dieses ausdrücklich Bezug genommen. Im genehmigten Eingabeplan sind im Erdgeschoss sieben Wohnungen mit einem „S“ gekennzeichnet. Zwar können auch nicht mit Genehmigungsvermerk versehene Unterlagen zur Auslegung des Inhalts der Baugenehmigung herangezogen werden, wenn anderweitig im Genehmigungsbescheid oder in den (gestempelten) Bauvorlagen – vergleichbar der „Andeutungstheorie“ bei der Auslegung von Testamenten – auf diese Bezug genommen wird (BayVGh, B.v. 11.3.2022 – 15 ZB 21.2871 – juris). Ob dieses „S“ hier ausreichend ist, um das Betriebskonzept des Beigeladenen zur Auslegung der Baugenehmigung heranzuziehen, kann offenbleiben. Entgegen der Ansicht der Antragsteller ist unabhängig davon eine nachbarrechtsverletzende Unbestimmtheit der streitgegenständlichen Baugenehmigung, Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG, nach summarischer Prüfung nicht ersichtlich, da ein Verstoß gegen den Gebietserhaltungsanspruch eindeutig ausgeschlossen werden kann. Eine Baugenehmigung kann zwar Rechte eines Nachbarn verletzen, wenn sie unter Verstoß gegen Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Fragen unbestimmt ist und daher im Falle der Umsetzung des Bauvorhabens eine Verletzung von Nachbarrechten möglich wird. Der Nachbar hat aber keinen Anspruch darauf, dass einwandfreie und vollständige Bauvorlagen eingereicht werden. Ein Nachbar kann eine unzureichende inhaltliche Bestimmtheit (nur) geltend machen, soweit nicht sichergestellt ist, dass das genehmigte Vorhaben allen dem Nachbarschutz dienenden Vorschriften entspricht (BayVGh, B.v. 18.8.2020 – 15 CS 20.1612 – juris; B.v. 11.3.2022 – 15 ZB 21.2871 – juris). Das jeweils anzuwendende materielle Recht gibt den Rahmen für das Bestimmtheitserfordernis im Einzelnen vor (VG München, U.v. 26.2.2018 – M 8 K 16.1293 – juris). Vorliegend sind in den genehmigten Eingabeplänen 35 Wohneinheiten dargestellt. Es wurde eine Baugenehmigung für die Errichtung eines „Wohngebäudes“ erteilt. Die einzelnen Wohneinheiten verfügen über jeweils einen eigenen Wohn-, Schlaf- und Kochbereich sowie über ein eigenes Bad. Gemeinschaftsbereiche wie z.B. ein gemeinsamer Aufenthaltsbereich oder eine Gemeinschaftsküche sind nicht genehmigt. Die einzelnen Wohneinheiten erlauben ein selbstbestimmtes Wohnen. Soweit die Antragsteller aus der im Betriebskonzept dargestellten Kooperation mit dem A. ...heim und der B. ...stiftung hier die Wohnnutzung in Frage stellen möchten, vermag dies nicht zu überzeugen. Nach dem Betriebskonzept können die Bewohner im A. ...heim gegen Entgelt den dortigen Mittagstisch, die Cafeteria sowie das Therapiezentrum, die Ergotherapiepraxis, die Fuß- und Nagelpflege, den Friseur sowie die Garten- und Kneipp-Anlage nutzen. Durch eine Nutzung der – auch für externe – angebotenen Leistungen des A. ...heims wird die Nutzung des streitgegenständlichen Wohngebäudes zur Wohnzwecken nicht in Frage gestellt. Soweit beabsichtigt ist, einen Kooperationsvertrag mit der B. ...stiftung abzuschließen „um die Versorgungssicherheit, soziale Betreuung und mögliche Dienstleistungen zu stärken“, führt dies nicht dazu, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Vorhaben nicht um ein Wohngebäude handelt. Dass die zukünftigen Bewohner gegebenenfalls Unterstützung, sei es bei der Haushaltsführung sei es durch einen Pflegedienst, in Anspruch nehmen, hat keinen Einfluss darauf, dass es sich hier städtebaulich um Wohnen handelt, da die Bewohner hier ihren dauerhaften Lebensmittelpunkt haben, sich dort freiwillig aufhalten und die Möglichkeit der unabhängigen Eigengestaltung der Haushaltsführung besteht. Soweit die Antragsteller hier eine Tagespflegeeinrichtung vermuten, vermag dies im Hinblick auf die genehmigten Eingabepläne nicht im Ansatz zu überzeugen. Die Tatsache, dass

Personen im häuslichen Kontext gepflegt werden, führt nicht dazu, dass eine soziale Einrichtung, die im Übrigen im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig wäre, vorliegt. Das Vorbringen, dass „Pflege- und Betreuungseinrichtungen“ im streitgegenständlichen Gebäude betrieben würden, vermag im Hinblick auf die genehmigten Eingabepläne nicht zu überzeugen. Auch ein Mehrfamilienwohnhaus ist ein Wohngebäude. Die Anzahl der Wohnungen betrifft nicht die Art der baulichen Nutzung (BayVGh, B.v. 21.2.2022 – 9 CS 22.81 – juris). Die BauNVO reglementiert hier nur das Wohnen als Nutzungsart, differenziert aber nicht weiter zwischen dem Wohnen in Einfamilien-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern. Die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude betrifft daher nicht die Art der baulichen Nutzung. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern kann mithin von einem Nachbarn nicht unter Berufung auf den Gebietserhaltungsanspruch mit dem Argument abgewehrt werden, dies passe nicht in das allgemeine Wohngebiet, in dem auch sein Grundstück liegt (BayVGh, B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris). Entgegen der Ansicht der Antragsteller ist das Bauvorhaben mithin auch nicht gebietsunverträglich. Das ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Gebietsverträglichkeit eines Vorhabens im Hinblick auf die Art der Nutzung rechtfertigt sich aus dem typisierenden Ansatz der Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung. Ein Vorhaben in einem Baugebiet nach §§ 2 bis 9 BauNVO ist, auch wenn es nach dem Nutzungskatalog des jeweiligen Baugebiets an sich allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist, mit der Zweckbestimmung des Baugebiets nicht vereinbar und damit unzulässig, wenn es – bezogen auf den jeweiligen Charakter des Gebiets – aufgrund seiner typischen Nutzungsweise störend wirkt. Gegenstand der Betrachtung sind die Auswirkungen, die typischerweise von einem Vorhaben der beabsichtigten Art, insbesondere nach seinem räumlichen Umfang und der Größe seines betrieblichen Einzugsbereichs, der Art und Weise der Betriebsvorgänge, dem vorhabenbedingten An- und Abfahrtsverkehr sowie der zeitlichen Dauer dieser Auswirkungen und ihrer Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten ausgehen (BayVGh, B.v. 24.7.2018 – 2 CS 18.1180 – juris). Gemessen an diesen Grundsätzen ist nicht erkennbar, warum ein Wohngebäude mit 35 Wohnungen in einem allgemeinen Wohngebiet aufgrund seiner typischen Nutzungsweise störend wirkt. Allein die Tatsache, dass vorliegend die Wohnungen (wohl) alle barrierefrei gebaut werden, vermag nicht im Ansatz eine Gebietsunverträglichkeit zu rechtfertigen. Dass ggf. vorwiegend ältere Personen diese Wohnungen mieten oder kaufen, ändert daran nichts.

24

Ungeachtet der Frage, ob ein Anspruch auf Beibehaltung der typischen Prägung eines Baugebiets aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO (teilweise als „Gebietsprägungs(erhaltungs)anspruch“ bezeichnet) abgeleitet werden kann – sei es als eigenständiger Anspruch, sei es als Bestandteil des Rücksichtnahmegebots (mit dann zu fordernder „fühlbarer“ Beeinträchtigung des Nachbarn) (BayVGh, B.v. 24.7.2018 – 2 CS 18.1180 – juris; B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris; BVerwG, B.v. 28.2.2008 – 4 B 60/07 – juris) – ist hier ein solcher Anspruch nach summarischer Prüfung nicht berührt.

25

Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ermöglicht bei singulären Vorhaben eine Vermeidung gebietsunverträglicher Auswirkungen, wobei die örtlichen Verhältnisse in der näheren Umgebung des Vorhabens maßgeblich sind (BVerwG, B.v. 28.2.2008 – 4 B 60/07 – juris). Die Vorschrift geht davon aus, dass im Einzelfall – ausnahmsweise – Quantität in Qualität umschlagen kann, mithin die Größe oder Lage einer baulichen Anlage die Art der baulichen Nutzung erfassen kann. Da es sich um eine Ausnahmenvorschrift handelt, ist ein „Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets“ nur unter strengen Voraussetzungen anzunehmen. Der Widerspruch der hinzukommenden baulichen Anlage oder deren Nutzung muss sich daher bei objektiver Betrachtungsweise offensichtlich aufdrängen; dass das neue Bauvorhaben oder die neue Nutzung nicht in jeder Hinsicht mit der vorhandenen Bebauung „im Einklang steht“, genügt dafür nicht (OVG RhPf, B.v. 8.12.2016 – 8 A 10680/16 – juris). Unabhängig von der Streitfrage, ob es neben dem Gebietserhaltungsanspruch überhaupt einen eigenständigen bauplanungsrechtlichen „Gebietsprägungserhaltungsanspruch“ des Nachbarn gibt, ist nach summarischer Prüfung im vorliegenden Fall eine Beeinträchtigung des Gebietsprägungserhaltungsanspruchs nicht zu besorgen. Unter Berücksichtigung der dem Gericht vorliegenden Lagepläne, Luftbilder und den öffentlich zugänglichen Straßenansichten (Google Street View; BayVGh, B.v. 5.9.2025 – 2 ZB 24.1143 – juris) weicht das streitgegenständliche Bauvorhaben bei der genehmigten Kubatur nicht derart von der vorhandenen Bebauung ab, dass es – unabhängig von der genauen Grenzziehung der näheren Umgebung – zu einem

Umschlagen der Quantität in Qualität mit der Konsequenz führt, dass das Bauvorhaben als völlig aus dem Rahmen fallend und mithin gebietsunverträglich angesehen werden könnte. Das ändert sich auch nicht dadurch, dass in dem geplanten Bauvorhaben mehrere Wohnungen entstehen, denn die Zahl der Wohnungen ist kein Merkmal, das die Art der baulichen Nutzung prägt (BayVGh, B.v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2482 – juris; OVG SH, B.v. 18.9.2017 – 1 MB 15/17 – juris). Selbst wenn davon ausgegangen würde, dass die Anzahl der Wohneinheiten maßgeblich wäre, liegt bei einem Wohngebäude mit 35 Wohneinheiten keine Größenordnung vor, die es erlauben würde, von einer andersartigen Nutzungsart zu sprechen (vgl. BayVGh, B.v. 21.2.2022 – 9 CS 22.81 – juris).

26

Soweit die Antragsteller rügen, dass sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die nähere Umgebung einfüge, ist eine Verletzung drittschützender Normen nach summarischer Prüfung nicht erkennbar. Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung, über die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sind nicht nachbarschützend (BayVGh, B.v. 5.12.2012 – 2 CS 12.2290 – juris; B.v. 30.9.2014 – 2 ZB 13.2276 – juris). Eine entsprechende Rechtsverletzung der Antragsteller ergibt sich folglich nur dann, wenn gleichermaßen das Rücksichtnahmegebot verletzt ist.

27

Ein Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme ist nach summarischer Prüfung nicht erkennbar, § 15 BauNVO.

28

Dem Rücksichtnahmegebot kommt drittschützende Wirkung zu, soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist. Die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, hängen wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, desto mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (zum Ganzen vgl. BayVGh, B.v. 4.12.2019 – 15 CS 19.2048 – juris Rn. 23 m.w.N.; B.v. 9.6.2020 – 15 CS 20.901 – juris Rn. 27). Das Gebot der Rücksichtnahme ist demnach nur dann verletzt, wenn die den Antragstellern aus dem Vorhaben resultierenden Nachteile das Maß dessen übersteigen, was ihnen als Nachbarn billigerweise noch zumutbar ist.

29

Eine erdrückende Wirkung ist nicht erkennbar.

30

In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt ist, wenn die den nachbarlichen Belangen dienenden landesrechtlichen Vorschriften zum Abstandsflächenrecht – wie hier durch das Hauptgebäude – eingehalten sind (vgl. BVerwG, B.v. 11.1.1999 – 4 B 128/98 – juris; BayVGh, B.v. 15.3.2011 – 15 CS 11.9 – juris; B.v. 22.6.2011 – 15 CS 11.1101 – juris). Allein aus einer Verletzung des Abstandsflächenrechts und aus den speziell vom Abstandsflächenrecht anvisierten Schutzziele kann aber auch nicht automatisch auf die Verletzung des Rücksichtnahmegebots geschlossen werden. Auch wenn die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften grundsätzlich eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme darstellen, kann hieraus im Umkehrschluss nicht gefolgert werden, dass jede Verletzung der Abstandsflächenvorschriften auch eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots nach sich zieht (BayVGh, B.v. 15.1.2018 – 15 ZB 16.2508 – juris). Das nachbarschützende bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme ist regelmäßig nur verletzt, wenn durch die Verwirklichung eines nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Vorhabens ein in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliches Wohngebäude „eingemauert“ oder „erdrückt“ wird (vgl. BayVGh, B.v. 19.3.2015 – 9 CS 14.2441 – juris; BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1/78 – juris). Die Rechtsprechung hat dies in der Vergangenheit nur in absoluten Ausnahmefällen bejaht (vgl. BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1.78 – juris: zwölfgeschossiges Gebäude in Entfernung von 15 m zu zweigeschossigem Nachbarwohnhaus; BVerwG, U.v. 23.5.1986 – 4 C 34.85 – juris: 11,5 m hohe und 13 m lange Siloanlage in einem Abstand von 6 m zu

einem zweigeschossigen Wohnhaus). Unter Berücksichtigung der Situierung und Höhe des geplanten Gebäudes ist eine erdrückende Wirkung nach summarischer Prüfung nicht gegeben. Dass das Anwesen der Antragsteller durch das dreigeschossige Hauptgebäude im Hinblick auf den sich aus den Eingabeplänen ergebenden Abstand zur gemeinsamen Grenze „erdrückt“, „eingemauert“ oder „abgeriegelt“ werde, vermag die Kammer nicht zu erkennen. Der Unterstand für die Fahrräder hält zum Grundstück der Antragsteller die erforderlichen Abstandsflächen ein, die zugelassene Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO betrifft nicht die gemeinsame Grundstücksgrenze. Das an der gemeinsamen Grenze geplante Nebengebäude (Müllraum) wird – unabhängig davon, ob dieses Art. 6 BayBO entspricht – an das Nebengebäude der Antragsteller angebaut. In Gesamtschau vermag die Kammer eine unzumutbare Beeinträchtigung der Antragsteller durch das streitgegenständliche Bauvorhaben nach summarischer Prüfung nicht zu erkennen.

31

Auch die zunehmende Verschattung verletzt nach summarischer Prüfung nicht das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot.

32

Es besteht grundsätzlich kein Anspruch aus Bauplanungsrecht, von jeder Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung und Besonnung verschont zu bleiben. Mögliche Verringerungen des Lichteinfalls bzw. eine weiter zunehmende Verschattung sind vielmehr in aller Regel im Rahmen der Veränderung der baulichen Situation in bebauten Ortslagen grundsätzlich hinzunehmen. Nach Ansicht der Kammer ist nach der im Eilverfahren gebotenen, aber auch ausreichenden summarischer Prüfung nicht ersichtlich, dass es sich um einen untypischen Fall einer Innerortslage handelt, bei dem trotz Einhaltung der bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen durch das Hauptgebäude gemäß Art. 6 BayBO – dessen Zweck die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung ist – eine mit Bebauung der Nachbargrundstücke regelmäßig auftretende Verschattung ausnahmsweise gegenüber den Antragstellern als unzumutbar und deshalb rücksichtslos zu bewerten wäre (BayVGh, B.v. 13.9.2022 – 15 CS 22.1851 – juris).

33

Soweit die Antragsteller die Stellplätze und die Erschließung des Vorhabens rügen, ist eine Verletzung in eigenen Rechten nach der gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung nicht erkennbar.

34

Ein Verstoß gegen § 12 Abs. 2 BauNVO kann dem Eilantrag vorliegend nicht zum Erfolg verhelfen.

35

§ 12 Abs. 2 BauNVO vermittelt den Eigentümern in den Wohngebieten nach den §§ 2 bis 4 BauNVO ein Nachbarrecht gegen die rechtswidrige Zulassung von Stellplätzen und Garagen, die einen Bedarf decken, der durch die im Baugebiet zugelassene Nutzung nicht gerechtfertigt ist. Auch wenn man zugunsten der Antragsteller davon ausgeht, dass die nähere Umgebung des Baugrundstücks vorliegend einem allgemeinen Wohngebiet entspricht, ist ein Verstoß gegen § 12 Abs. 2 BauNVO, der auch im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 2 BauGB in faktischen Baugebieten heranzuziehen ist und die Art der baulichen Nutzung betrifft, nach summarischer Prüfung nicht erkennbar. Durch die streitgegenständliche Baugenehmigung werden nur Stellplätze für das hier genehmigte Wohngebäude zugelassen. Dass hier Stellplätze bzw. eine Tiefgarage zur Deckung eines Bedarfs, der nicht durch die im Baugebiet zugelassene Nutzung gerechtfertigt ist, genehmigt wurden, ist nicht erkennbar.

36

Die Erschließung des Baugrundstücks und die genehmigte Anzahl an Stellplätzen erweist sich nach der gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung für das Grundstück der Antragsteller nicht als unzumutbar. Auch eine diesbezügliche nachbarrechtsverletzende Unbestimmtheit ist nach summarischer Prüfung nicht erkennbar, Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG.

37

Das Gebot ausreichender Erschließung des Baugrundstücks hat weder in bauplanungsrechtlicher noch in bauordnungsrechtlicher Hinsicht – unabhängig von der Feststellungswirkung einer Baugenehmigung gemäß Art. 59 BayBO – nachbarschützende Funktion (BayVerfGH, E.v. 30.3.2010 – Vf. 94-VI/09 – beconline Rn. 33; BayVGh, B.v. 27.7.2018 – 1 CS 18.1265 – beconline; B.v. 25.3.2022 – 15 ZB 22.268 – juris). Die Anforderungen an eine gesicherte Erschließung bestehen grundsätzlich nur im öffentlichen Interesse und

dienen nicht auch dem Nachbarschutz. Einem Nachbarn kann unter dem Gesichtspunkt des Erschließungserfordernisses i.S. einer angemessigen Anbindung allenfalls dann ein Abwehrrecht zustehen, wenn ihm durch die Zulassung des Vorhabens ein Notwegerecht aufgedrängt oder das Gebot der Rücksichtnahme verletzt würde (BayVGH, B.v. 25.3.2022 – 15 ZB 22.268 – juris m.w.N.). Die Vorschriften über die Stellplatz- und Garagenbaupflicht sind ebenfalls nicht nachbarschützend. Die Verpflichtung zur Anlage von Stellplätzen entspricht dem öffentlichen Interesse, dass die parkenden Fahrzeuge möglichst nicht am Straßenrand, sondern auf dem jeweiligen Grundstück abgestellt werden. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme kann nur in Betracht kommen, wenn sich die Erschließungssituation eines Grundstücks durch eine vorhabenbedingte Überlastung einer das Grundstück des Betroffenen erschließenden Straße oder durch unkontrollierten Parksuchverkehr erheblich verschlechtert. Auch kann eine unzureichende Stellplatzzahl eines Bauvorhabens gegenüber den Eigentümern der vom parkenden Verkehr und Parksuchverkehr betroffenen Grundstücke im Einzelfall – ausnahmsweise – im bauplanungsrechtlichen Sinne rücksichtslos sein (vgl. BayVGH, B.v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2482 – juris). Rechte des Nachbarn werden aber nur dann verletzt, wenn die Genehmigung eines Vorhabens ohne die erforderlichen Stellplätze zu Beeinträchtigungen führt, die den Nachbarn bei Abwägung aller Umstände unzumutbar sind (BayVGH, B.v. 29.4.2015 – 2 ZB 14.1164 – juris). Eine nur geringfügige Unterschreitung der erforderlichen Stellplatzzahl reicht in aller Regel nicht (OVG LSA, B.v. 5.3.2014 – 2 M 164/13 – juris). Grundsätzlich gewährt das Rücksichtnahmegebot keinen Anspruch auf Abwehr jeglicher mit einer Nachbarbebauung verbundenen Änderung der bisherigen Situation (BayVGH, B.v. 16.12.2019 – 1 ZB 18.268 – juris m.w.N.). Die mit einer Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen und Unannehmlichkeiten durch den dadurch verursachten An- und Abfahrtsverkehr sind im Regelfall hinzunehmen, was selbst dann gilt, wenn sich die Situation gegenüber dem bisherigen Zustand verschlechtert (vgl. BayVGH, B.v. 8.11.2021 – 15 CS 21.2447 – juris). Ein Verstoß gegen das (bauplanungsrechtliche) Gebot der Rücksichtnahme ist regelmäßig nur dann gegeben, wenn die für das Nachbargrundstück entstehende Belastung bei Abwägung aller Umstände unzumutbar ist (Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 145. EL Januar 2022, Art. 66 Rn. 253a; BayVGH, B.v. 1.3.2016 – 15 CS 16.244 – beckonline; VGH BW, B.v. 15.11.2017 – 8 S 2101/17 – NVwZ-RR 2018, 298). Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots kann letztlich nur dann angenommen werden, wenn es aufgrund der örtlichen Verhältnisse zu chaotischen Verhältnissen im unmittelbaren Umfeld des betroffenen Nachbargrundstücks kommt (vgl. BayVGH, B.v. 8.11.2021 – 15 CS 21.2447 – juris; zum An- und Abfahrtsverkehr einer Kindertagesstätte in einer beengten Sackgasse vgl. NdsOVG, B.v. 20.12.2013 – 1 ME 214/13 – NVwZ-RR 2014, 296 ff.; vgl. auch BayVGH, B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 36; B.v. 30.4.2020 – 15 ZB 19.1349 – juris, Rn. 11 ff.).

38

Gemessen an diesen Grundsätzen ist nach summarischer Prüfung eine unzumutbare Situation nicht ersichtlich. Eine erhebliche Verschlechterung der (bauplanungsrechtlichen) Erschließungssituation des Grundstücks der Antragsteller durch eine vorhabenbedingte Überlastung der Erschließungsanlagen ist nicht erkennbar. Dass es aufgrund des durch das streitgegenständliche Bauvorhaben hervorgerufenen Verkehrs zu irgendwelchen Problemen für die Antragsteller hinsichtlich der Erreichbarkeit ihres Grundstücks kommen könnte, ist nach Einschätzung der Kammer nach summarischer Prüfung nicht erkennbar. Die Zufahrt zur Tiefgarage des Bauvorhabens mit 29 Stellplätzen befindet sich im Bereich der Y. ...straße. Dass diese den zusätzlichen Verkehr durch das Bauvorhaben nicht aufnehmen könnte, ist nach summarischer Prüfung nicht erkennbar. Soweit eine nachbarrechtsverletzende Unbestimmtheit im Hinblick auf die Stellplätze geltend gemacht wird, vermag dies dem Antrag nicht zum Erfolg verhelfen. Gemäß der Auflage Ziffer 1 der Baugenehmigung sind vorliegend 32 Stellplätze zu errichten, wobei sich aus den Eingabeplänen ergibt, dass 33 Stellplätze geplant sind. Die beauftragten 32 Stellplätze wurden anhand der zum Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung geltenden Satzung der Stadt A. ... zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrzeuge (Stellplatzsatzung – StPIS) berechnet, wobei betreffend sieben Wohnungen die notwendigen Pkw-Stellplätze gemäß Ziffer 1.7 StPIS „Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u.ä.“ herangezogen wurde. Zwar ist vorliegend – wie ausgeführt – das Betriebskonzept nicht mit einem Genehmigungsvermerk versehen und auch die vom Beigeladenen eingereichte Stellplatzberechnung ist nicht mit einem Genehmigungsvermerk versehen. Im Eingabeplan sind jedoch sieben Wohnungen im Erdgeschoss mit einem „S“ gekennzeichnet, wobei hier abweichend von der Berechnung des Beigeladenen die Wohnung 04 nicht mit „S“ gekennzeichnet ist, dafür jedoch die Wohnung 11. Bei Heranziehung der Ziffer 1.7 StPIS für die sieben mit „S“ gekennzeichneten Wohnungen werden ausreichend Stellplätze errichtet, sodass ein Stellplatzmangel

nicht erkennbar wäre. Selbst wenn man davon ausgeht, dass die Kennzeichnung mit „S“ nicht ausreichend oder hier ein Abstellen auf Ziffer 1.7 der StPlS nicht zulässig ist, ist nach summarischer Prüfung ein Stellplatzmangel, der geeignet ist, die bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstücks der Antragsteller zu beeinträchtigen, nach summarischer Prüfung nicht erkennbar. Wenn man betreffend die sieben mit „S“ gekennzeichneten Wohnungen auf Ziffer 1.2 der StPlS abstellt, wären vorliegend 37 Stellplätze „notwendig“, wobei – wie ausgeführt – 33 Stellplätze errichtet werden. Selbst wenn man davon ausgehen wollte, dass eine zu geringe Zahl von notwendigen Stellplätzen nachgewiesen wäre, ist nach summarischer Prüfung nicht ersichtlich, dass bei Verwirklichung des Vorhabens die Zugänglichkeit zum Anwesen der Antragsteller „dem Grunde nach“ und auf Dauer in Frage gestellt ist (vgl. BayVGh, B.v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2482 – juris). Selbst wenn eine zu geringe Zahl von notwendigen Stellplätzen nachgewiesen wäre, werden die Nachbarn auch dann nicht in ihren Rechten verletzt, wenn die Besucher/Nutzer der baulichen Anlage ihre Fahrzeuge in den benachbarten Wohnstraßen abstellen und die angrenzende Straße den Antragstellern nur noch mit den daraus folgenden Einschränkungen zur Verfügung steht (Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, Art. 66 Rn. 284 f.; OVG LSA, B.v. 5.3.2014 – 2 M 164/13 – juris Rn. 48). Das Rücksichtnahmegebot stellt keine allgemeine Härteklausele dar, die über den Vorschriften des öffentlichen Baurechts steht, sondern ist Bestandteil einzelner bauplanungsrechtlicher Vorschriften (BayVGh, B.v. 28.3.2017 – 15 ZB 16.1306 – juris). Individuelles Fehlverhalten ist städtebaulich nicht relevant, „wildem Parken“ ist gegebenenfalls mit Mitteln des Ordnungsrechts zu begegnen (BayVGh, B.v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2482 – juris). Dass es aufgrund der örtlichen Verhältnisse zu chaotischen Verhältnissen im unmittelbaren Umfeld des betroffenen Nachbargrundstücks kommt, ist für die Kammer nach summarischer Prüfung nicht erkennbar.

39

Die Situierung der Stellplätze und die geplante Tiefgarage erweisen sich nach summarischer Prüfung auch nicht unter dem Gesichtspunkt Lärmbeeinträchtigung als unzumutbar.

40

Wie ausgeführt sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet die Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. § 12 Abs. 2 BauNVO begründet eine normative Duldungspflicht für Stellplätze und für den Regelfall eine Vermutung der Nachbarverträglichkeit. Der Grundstücksnachbar hat deshalb die Errichtung notwendiger Garagen und Stellplätze für ein Wohnbauvorhaben und die mit ihrem Betrieb üblicherweise verbundenen Belastungen durch zu- und abfahrende Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs sowohl tagsüber als auch nachts grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen. Sie gehören ebenso wie die Geräuschimmissionen von Kinderspielflächen zu einem Wohngebiet (BayVGh, B.v. 13.1.2022 – 2 ZB 20.548 – juris; B.v. 7.8.2012 – 15 CS 12.1147 – juris; B.v. 4.7.2016 – 15 ZB 14.891 – juris; B.v. 25.5.2021 – 15 ZB 20.2128 – juris). Anderes gilt gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO nur, wenn aufgrund von besonderen örtlichen Verhältnissen von den Stellplätzen ausnahmsweise Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Bei der einzelfallbezogenen Prüfung ist der in § 12 Abs. 2 BauNVO enthaltene Grundentscheidungs-Rechnung zu tragen (BayVGh, B.v. 13.9.2022 – 15 CS 22.1851 – juris; B.v. 9.12.2016 – 15 CS 16.1417 – juris). Es sind die Umstände des Einzelfalls entscheidend, nicht eine schematische Orientierung an der TA Lärm (BayVGh, B.v. 20.2.2013 – 15 CS 12.2425 – juris). Es ist eine wertende Gesamtbetrachtung durchzuführen. Bei Abwägung der konkurrierenden Nutzungsinteressen sind die Zufahrt, die Stellplätze und/oder Garagen im Hinblick auf ihre Lage und Nähe zu den Nachbargrundstücken, die Art und die Empfindlichkeit der dort stattfindenden Nutzungen, etwaige Vorbelastungen sowie der Umfang der zu erwartenden Belästigungen von Bedeutung. Unzumutbarkeit kann ausnahmsweise dann anzunehmen sein, wenn die Stellplatzzufahrt besonders steil ist, ungünstige Höhenverhältnisse zu Wohnräumen auftreten, eine beengte Situation (beengte Hoflage) zu vermehrtem Rangieraufwand führt oder eine Massierung von Stellplätzen auf der dem ruhigen und besonders schützenswerten Bereich des Grundstücks des Nachbarn zugewandten Seite erfolgt (BayVGh, B.v. 13.9.2022 – 15 CS 22.1851 – juris; B.v. 9.12.2016 – 15 CS 16.1417 – juris). Diese Erwägungen gelten auch für Stellplätze in Tiefgaragen, zumal diese im Vergleich zu oberirdischen Garagen den Vorteil haben, dass sie mit dem Parken und Abfahren verbundene Geräuschbelastungen, wie z.B. Schlagen von Autotüren, Starten von Motoren, weitgehend abschirmen und damit schon grundsätzlich als rücksichtsvoller einzustufen sein dürften (BayVGh, B.v. 30.7.2019 – 15 CS 19.1227 – juris; B.v. 25.5.2021 – 15 ZB 20.2128 – juris). Gemessen an diesen Grundsätzen sind die mit den Stellplätzen und der Tiefgarage einhergehenden Geräuschbelastungen nach summarischer Prüfung als sozialadäquat hinzunehmen. Besonderheiten des vorliegenden Einzelfalls, wonach ausnahmsweise etwas anderes gelten könnte, sind

vorliegend weder substantiiert vorgetragen worden noch sonst ersichtlich. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer unzumutbaren Lärmbelastung aufgrund der Nutzung der Stellplätze in der Tiefgarage und im Freien ist nicht erkennbar. Darüber hinaus hat der Beigeladene im Genehmigungsverfahren ein immissionsschutztechnisches Gutachten vom 22. September 2025 vorgelegt. Danach werden am Grundstück der Antragsteller („IO 1“) durch die Nutzung der vier Stellplätze im Freien und der 29 Stellplätze in der Tiefgarage Beurteilungspegel von 38 dB(A) tags und 32 dB(A) nachts hervorgerufen, sodass eine unzumutbare Lärmbeeinträchtigung auch bei einem Rückgriff auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) als Orientierungshilfe nicht erkennbar ist, da selbst die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet, Nr. 6. 1 Buchst. e TA Lärm, um 17 dB(A) bzw. 8 dB(A) unterschritten werden. Der Auflagevorschlag im Gutachten, dass das Garagentor sowie Regenrinnen im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage so zu errichten sind, dass bei der Überfahrt der Regenrinnen bzw. beim Öffnen und Schließen des Garagentors keine impulshaltigen Geräusche entstehen, ist in der Baugenehmigung enthalten.

41

Soweit die Baugenehmigung immissionsschutzrechtliche Hinweise betreffend Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen enthält, ist eine Verletzung der Antragsteller in eigenen Rechten nicht erkennbar, da die Errichtung einer Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage nicht Gegenstand der angefochtenen Baugenehmigung ist. Weder in den Eingabeplänen noch im Bauantrag ist eine Heizung oder die Errichtung einer Photovoltaikanlage beantragt bzw. dargestellt. Allein die „Hinweise“ führen nicht dazu, dass eine Wärmepumpe oder Photovoltaikanlage von der Feststellungswirkung der Baugenehmigung umfasst wäre. Diese Anlagen dürften, soweit sie als unselbständiger Teil des Gesamtvorhabens errichten werden, zwar grundsätzlich baugenehmigungspflichtig sein. Jedoch ist die Errichtung nicht in der angegriffenen Baugenehmigung geregelt worden. Infolgedessen läuft eine Anfechtung der Genehmigung mit der Begründung, dass die Baugenehmigung im Hinblick auf die Wärmepumpe oder Photovoltaikanlage unbestimmt bzw. das Bauvorhaben rücksichtslos sei, ins Leere, da die Prüfung der Baugenehmigung durch den Regelungsumfang der jeweils erteilten Baugenehmigung begrenzt wird (BayVGH, B.v. 24.7.2014 – 15 CS 14.949 – juris).

42

Ein Verstoß gegen Art. 6 BayBO haben die Antragsteller nicht geltend gemacht. Nach summarischer Prüfung ist auch für die erkennende Kammer jedenfalls ein Verstoß gegen Art. 6 BayBO, den die Antragsteller geltend machen können, nicht erkennbar.

43

Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von oberirdischen Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten. Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO müssen die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe, Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO, und beträgt 0,4 H, mindestens jedoch 3 m (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO). Gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind Garagen einschließlich ihrer Nebenräume und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO darf die Länge der die Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauungen nach Nr. 1 auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten. Für die Bemessung der Wandhöhe ist grundsätzlich auf die natürliche Geländeoberfläche, also auf die gewachsene und nicht die durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt abzustellen (Hahn in Busse/Kraus, BayBO, 149. EL Januar 2023, Art. 6 Rn. 519 ff.; Schönfeld in BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Stand 1.12.2022, Art. 6 BayBO Rn. 215; VG Ansbach, B.v. 1.12.2021 – AN 17 S 21.01544 – juris; OVG LSA, B.v. 1.6.2017 – 2 M 49/17 – juris). Jede Verkürzung der Abstandsflächentiefe kann nur den Eigentümer des Grundstücks in seinen Rechten verletzen, dem gegenüber die Verkürzung vorgenommen wurde; sog. „relative Schutzwirkung“ der Abstandsflächen (BayVGH, B.v. 17.4.2000 – GrS 1/1999 – juris Rn. 20; U.v. 30.9.2020 – 15 B 19.1562 – juris).

44

Dass das Hauptgebäude die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zur gemeinsamen Grundstücksgrenze nicht einhält, ist weder geltend gemacht, noch nach summarischer Prüfung für die Kammer ersichtlich. Der überdachte Fahrradabstellplatz hält zum Grundstück der Antragsteller die erforderlichen Abstandsflächen ein. Soweit betreffend den überdachten Fahrradabstellplatz Abweichungen „erteilt“ wurden, betrifft dies

einerseits die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück selbst und andererseits die Abstandsflächen zum Grundstück FINr. 5. ... Es kann dahinstehen, ob die Abweichungen rechtmäßig sind oder nicht, da sich die Antragsteller nach summarischer Prüfung im Hinblick auf die „relative Schutzwirkung“ der Abstandsflächen auf eine – unterstellte – Rechtswidrigkeit nicht berufen können.

45

Nach summarischer Prüfung kann die Kammer nicht abschließend beurteilen, ob das Nebengebäude an der gemeinsamen Grenze (Müllraum) gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO ohne eigene Abstandsflächen zulässig ist. Gemäß dem genehmigten Eingabeplan befindet sich der obere Abschluss des „Gründachs“ des Nebengebäudes bei + 2,23 = 392,13 ü NHN. Betreffend die Höhe des bestehenden Geländes ist in den genehmigten Eingabeplänen für den relevanten Bereich angegeben „Abgebrochenes Bestandsgebäude – Geländehöhe wie außerhalb des Abbruchs“. Die Geländehöhe der nordwestlichen Grundstücksecke des Baugrundstücks wird mit 389,11 ü NHN angegeben, sodass im Raum steht, dass das Nebengebäude die mittlere Wandhöhe von 3 m nicht einhält – wovon (wohl) auch die Antragsgegnerin im Genehmigungsverfahren ausgegangen ist (vgl. Bl. 168 der Behördenakte „Baugenehmigung“). Eine Angabe zur Länge des Gebäudes ist im Eingabeplan wohl ebenfalls nicht enthalten. Sollte das Gebäude die mittlere Wandhöhe von 3 m einhalten, ist fraglich, ob hier die Längenbegrenzung des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO von 9 m je Grundstücksgrenze überschritten wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Berechnungsgrundlage das Buchgrundstück ist (Dirnberger, Das Abstandsflächenrecht in Bayern, 3. Auflage 2015, S. 153 Rn. 303; OVG NW, B.v. 7.3.2016 – 10 A 1558/15 – juris). Das Baugrundstück besteht vorliegend aus den Buchgrundstücken FINrn. 3. ... und 4. ..., wobei diese Teilung nicht im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erfolgte. Der auf der FINr. 3. ... geplante Teil des Nebengebäudes hält die Längenbegrenzung 9 m je Grundstücksgrenze ein. Dass für die Fahrradüberdachung zur FINr. 5. ... eine Abweichung erteilt wurde, ist nach summarischer Prüfung unerheblich, da die Regelung des Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO zu der zulässigen Gesamtlänge von 15 m nur städtebauliche Ziele verfolgt und nach summarischer Prüfung keinen Nachbarschutz vermittelt (BayVGh, B.v. 3.9.2025 – 15 CS 25.1269 – juris). Auch der sich auf der FINr. 4. ... befindliche Teil des Nebengebäudes dürfte nach Messungen die Längenbegrenzung von 9 m einhalten, sodass – sollte die mittlere Wandhöhe von 3 m eingehalten werden – das Nebengebäude nach summarischer Prüfung die Antragsteller nicht in eigenen Rechten verletzen würde. Aber auch wenn das Nebengebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze im Hinblick auf die Höhe nicht gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden darf oder die Längenbegrenzung von 9 m durch den sich auf der FINr. 4. ... befindlichen Teil des Nebengebäudes nicht eingehalten wäre, vermag dies dem Eilantrag nicht zum Erfolg zu verhelfen. Nach summarischer Prüfung spricht einiges dafür, dass die Antragsteller gemäß § 242 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) daran gehindert sind, diesen – unterstellten – Verstoß gegen das nachbarschützende Abstandsflächenrecht zu rügen. Das Recht des Nachbarn, sich grundsätzlich gegen jede Unterschreitung der Mindestabstandsflächen zur Wehr setzen zu können, ohne den Nachweis einer gerade dadurch hervorgerufenen tatsächlichen Beeinträchtigung führen zu müssen, unterliegt mit Rücksicht auf den das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis beherrschenden Grundsatz von Treu und Glauben Grenzen. 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 einhält. Aus diesem System nachbarlicher Ausgleichs- und Rücksichtnahmepflichten folgt, dass derjenige, dessen Bebauung auf seinem Grundstück nicht den Vorgaben des Art. 6 BayBO (in der aktuellen Fassung) gegenüber dem Grundstück des Bauherrn entspricht, billigerweise nicht verlangen kann, dass der Nachbar die Abstandsfläche freihält. Voraussetzung dafür, dass ein Nachbar sich nach Treu und Glauben gegenüber einer Baugenehmigung nicht auf die Verletzung einer nachbarschützenden Vorschrift berufen kann, ist, dass die beidseitigen Abweichungen etwa gleichgewichtig sind und nicht zu schlechthin untragbaren, als Missstand (Art. 3 Abs. 1 Satz 2 BayBO) zu qualifizierenden Verhältnissen – gemessen am Schutzzweck der Vorschrift – führen. Bei der Frage, ob die wechselseitigen Unterschreitungen der Abstandsflächen annähernd vergleichbar sind, ist keine zentimetergenaue quantitative Entsprechung gefordert, sondern es ist eine wertende Betrachtung in Bezug auf die Qualität der mit der Verletzung der Abstandsflächenvorschriften einhergehenden Beeinträchtigungen anzustellen. Bei der Bewertung der von einem Baukörper für das Nachbargrundstück ausgehenden Beeinträchtigung ist neben dem konkreten Grenzabstand auch die Qualität der mit der Verletzung der Abstandsflächenvorschriften einhergehenden Beeinträchtigung von wesentlicher Bedeutung (BayVGh, B.v.

11.8.2023 – 15 ZB 22.1617 – juris; B.v. 2.5.2023 – 2 ZB 22.2484 – juris; B.v. 20.1.2021 – 15 CS 20.2892 – juris). Unerheblich ist, ob das Gebäude der Antragsteller als grenzständiger Bau ggf. in Übereinstimmung mit den geltenden Bauvorschriften genehmigt wurde und/oder Bestandsschutz genießt. Maßgeblich ist allein, dass der Nachbar den jetzt erforderlichen Grenzabstand nicht einhält und nicht, ob sich dieser rechtmäßig verhält (BayVGH, B.v. 2.5.2023 – 2 ZB 22.2484 – juris; B.v. 1.9.2016 – 2 ZB 14.2605 – juris). Gemessen an diesen Grundsätzen spricht einiges dafür, dass sich die Antragsteller auf einen unterstellten Abstandsflächenverstoß durch das Nebengebäude (Müllraum) nicht berufen können. Im hier entscheidungserheblichen Bereich befindet sich an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auch ein Nebengebäude der Antragsteller. Das geplante Nebengebäude des Beigeladenen an der Grenze weist nach den genehmigten Eingabeplänen die gleiche Höhe wie das Bestandsnebengebäude der Antragsteller auf. Da sich beide Gebäude an der gemeinsamen Grenze befinden, ist nach summarischer Prüfung davon auszugehen, dass die mittlere Wandhöhe gemessen vom natürlichen Gelände gleich ist. Auf der FINr. 4. ... wird das geplante Nebengebäude des Beigeladenen auf gleicher Länge an die Grenze gebaut. Der sich auf der FINr. 3. ... befindliche Teil des Nebengebäudes des Beigeladenen ist hingegen „kürzer“ als das Bestandsnebengebäude der Antragsteller. Da es sich bei den beiden Gebäuden jeweils um Nebenanlagen handelt, spricht nach summarischer Prüfung einiges dafür, dass die beidseitigen Abweichungen etwa gleichgewichtig sind und nicht zu schlechthin untragbaren, als Missstand zu qualifizierenden Verhältnissen führen, sodass sich die Antragsteller nach summarischer Prüfung auf einen – unterstellten – Abstandsflächenverstoß durch das Nebengebäude nicht berufen können.

46

Dass das genehmigte Vorhaben im Übrigen drittschützende, im vereinfachten Verfahren nach Art. 59 BayBO zu prüfende bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Vorschriften verletzt, ist weder ersichtlich noch geltend gemacht. Die Anfechtungsklage gegen die streitgegenständliche Baugenehmigung wird daher aller Voraussicht nach erfolglos bleiben, weshalb der Antrag nach § 80a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3, § 80 Abs. 5 VwGO abzulehnen war.

47

Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens ergibt sich aus §§ 154 Abs. 1, 159 Satz 2 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen waren aus Billigkeitsgründen für erstattungsfähig zu erklären, da dieser im Eilverfahren einen eigenen Antrag gestellt hat und daher am Kostenrisiko beteiligt war (§§ 154 Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO).

48

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 Gerichtskostengesetz (GKG) unter Berücksichtigung der Nrn. 9.6.1, 1.1.1 und 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025.