VG München, Urteil v. 15.12.2025 – M 8 K 25.229

Titel:

Nachbarschützende Wirkung der Abstandsflächen

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1

BayBO Art. 6 Abs. 2 S. 1, Abs. 4 S. 3, Abs. 5 S. 1, Art. 63 Abs. 1

Leitsätze:

1. Die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO ist nachbarschützend. Eine Abweichung hiervon darf nur unter Beachtung der Voraussetzungen des Art. 63 Abs. 1 BayBO und nach Abwägung der nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen erteilt werden. (Rn. 27 – 28) (redaktioneller Leitsatz)
2. Maßgeblich für die Beurteilung der abstandsflächenrechtlichen Situation ist grundsätzlich die Rechtslage im Zeitpunkt der Baugenehmigung. Eine nachträgliche Änderung zugunsten des Bauherrn ist nur zu berücksichtigen, wenn sie im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung gilt. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)
3. Mit der Verpflichtung zur Würdigung nachbarlicher Interessen verlangt das Gesetz – wie bei dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme – eine Abwägung zwischen den für das Vorhaben sprechenden Gründen und den Belangen des Nachbarn. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ein überwiegendes Bauherreninteresse ist nicht schon allein dann gegeben ist, wenn ein Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage, Abstandsflächen, Abweichung, Würdigung nachbarlicher Interessen, Nachbarschutz, Baugenehmigung, Abweichungsentscheidung, Interessenabwägung, Belichtung und Belüftung, gerichtliche Kontrolle

Tenor

I. Die Baugenehmigung vom 10. Dezember 2024 (Az. …-1* …*) wird aufgehoben.

II. Die Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

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

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt die Aufhebung einer der Beigeladenen erteilten Baugenehmigung.

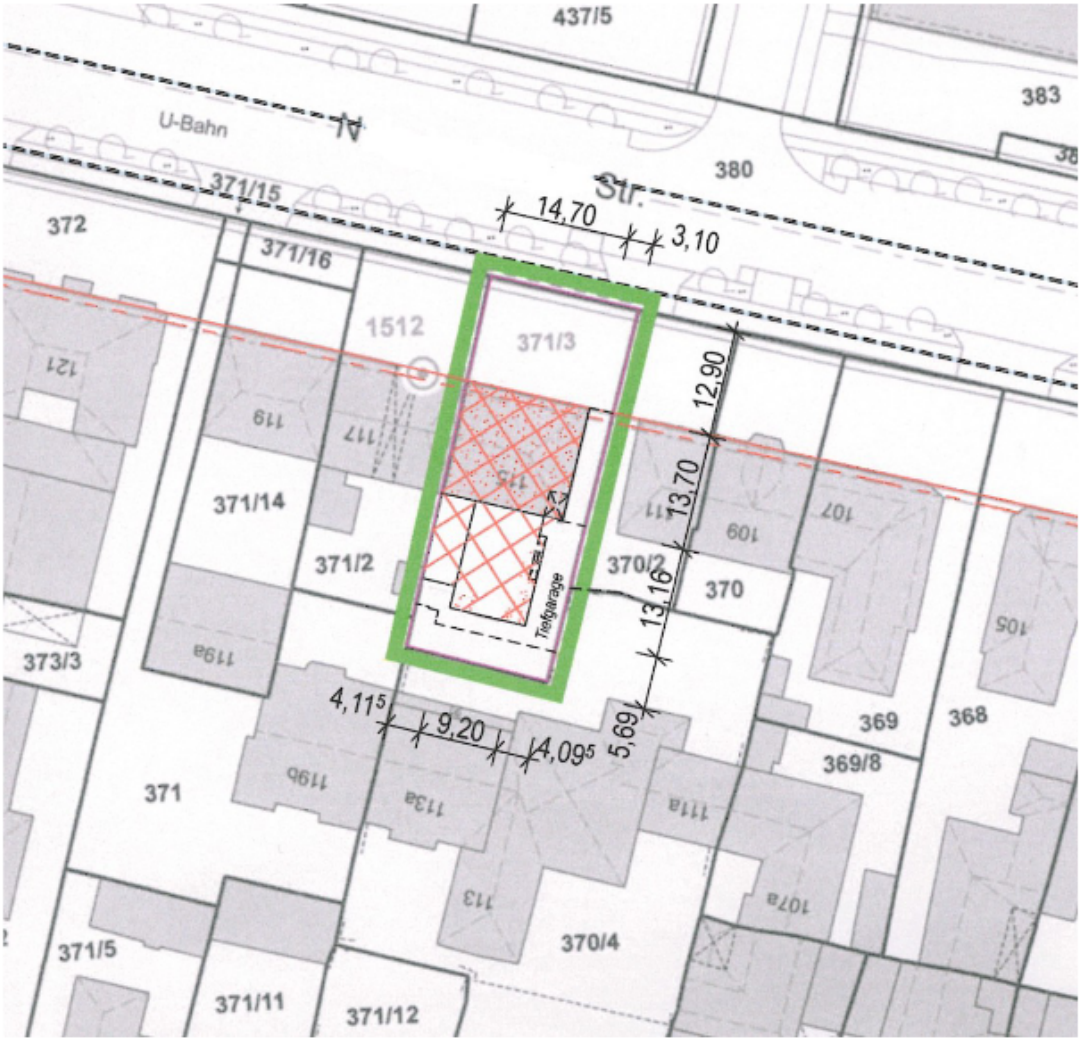
2
Die Beigeladene ist Eigentümerin des Grundstücks FlNr. …3 Gemarkung …, N* … Str. 115 („Baugrundstück“). Dieses ist derzeit mit einem fünfgeschossigen Vordergebäude und einem eingeschossigen Rückgebäude bebaut. Das Vordergebäude steht im Westen unmittelbar grenzständig an der Grenze zum Nachbargrundstück.

3
Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks FlNr. …2 Gemarkung …, N* … Str. 117 („Nachbargrundstück“), welches im Westen unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich ausweislich öffentlich zugänglicher Luftbilder („GM “, „GSV“) ein 5-geschossiges Vordergebäude sowie ein eingeschossiges Rückgebäude, das im Osten grenzständig an das Rückgebäude auf dem Baugrundstück angrenzt.

4
Sowohl das Baugrundstück als auch das Nachbargrundstück liegen auf der Südseite der N* … Str. im Geviert N* … Str., E* …str., B* …str., G* …lstr.. Entlang der Südseite der N* … Str. befinden sich

mehrgeschossige, in geschlossener Bauweise errichtete Vordergebäude. Im Geviertsinneren schließt weiter südlich die Gebäudereihe N* … Str. 107a -119a an.

5
Zur Lage des Bau- und des Nachbargrundstücks vergleiche folgenden, aufgrund des Einscannens nicht maßstabsgetreuen Lageplan, der eine Darstellung des Vorhabens enthält:



6
Mit Bauantrag vom 15. Mai 2024 mit Nachreichung vom 16. Juli 2024 beantragte die Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für die Aufstockung des bestehenden Vordergebäudes und die Errichtung eines Rückgebäudes. Das Vordergebäude soll nach dem Umbau über ein Erdgeschoss, vier Obergeschosse, sowie ein Dachgeschoss mit einer darüber liegenden Galerie verfügen und eine Firsthöhe von 21,22 m aufweisen. Das Rückgebäude soll 5-geschossig plus Dachgeschoss errichtet werden. Das Gebäude soll in jedem Geschoss außer dem Dachgeschoss im Süden gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurücktreten, sodass jedes Geschoss über eine nach Süden ausgerichtete Terrasse verfügt. Zudem ist vorgesehen, das Erdgeschoss des Rückgebäudes grenzständig zum Nachbargrundstück zu errichten, die darüber liegenden Geschosse hingegen ca. 4 m (abgegriffen) von der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück abzurücken. Die Firsthöhe des Rückgebäudes soll 18,49 m und die (maximale) Wandhöhe im Dachgeschoss soll 16,19 m betragen. Für das dritte Obergeschoss beträgt die Wandhöhe ca. 12,53 m. Es wurde zudem unter anderem eine Abweichung von den durch das Rückgebäude ausgelösten Abstandsflächen Richtung Westen zum Nachbargrundstück beantragt.

7

Unter dem 10. Dezember 2024 erteilte die Beklagte der Beigeladenen die beantragte Baugenehmigung einschließlich der beantragten Abweichung von den Abstandsflächen gegenüber dem Nachbargrundstück. Dazu findet sich in der Baugenehmigung folgendes:

8
„2. Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO wegen Nichteinhaltung erforderlicher Abstandsflächen zu dem Nachbargrundstück Fl.Nr. …2 durch den Neubau des Rückgebäudes.

9
Begründung: Die beantragte Abweichung mit einer Überschreitung von insgesamt 127,14 m^2 wird nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt, da sich die Gebäudehöhe in die nähere Umgebung einfügt. Hierdurch entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Belichtung, Besonnung und Belüftung für das Nachbaranwesen. Das Schutzziel der Abstandsflächenvorschriften – ausreichende Belichtung, Besonnung der neu beantragten und auch der bestehenden Wohnnutzungen – wird sowohl auf dem Antragsgrundstück als auch auf dem betroffenen Nachbargrundstück erreicht. Nach Auffassung der Lokalbaukommission ist die Abweichung unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und daher gerechtfertigt. Unter Berücksichtigung der dicht bebauten Innenstadtlage wird somit auch das Rücksichtnahmegebot gewahrt.“

10
Mit Schriftsatz vom 10. Januar 2025, eingegangen bei Gericht am selben Tag, erhob die Klägerin Klage. Sie beantragt,

11
Der Bescheid der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission, vom 10.12.2024, Az: … wird aufgehoben.

12
Die Baugenehmigung verletze die Klägerin in nachbarschützenden Rechten. Das geplante Bauvorhaben, insbesondere das Rückgebäude, sei gegenüber der Bebauung auf dem Nachbargrundstück rücksichtslos, da es eine einmauernde Wirkung entfalte. Belichtung, Belüftung und Besonnung seien gravierend beeinträchtigt. Zudem werde der Sozialabstand nicht eingehalten. Es entstünden Einsichtnahmemöglichkeiten in den rückwärtigen Bereich. Außerdem werde erstmals eine mehrgeschossige Bebauung in den rückwärtigen Bereich hineingetragen, der bislang maximal mit eingeschossigen Baukörpern bebaut und im Übrigen begrünt sei. Es werde auch das Eigentumsrecht der Klägerin beeinträchtigt, da bei Verwirklichung des Vorhabens auf dem Baugrundstück für das Nachbargrundstück eine bauliche Entwicklung in Zukunft nahezu ausgeschlossen wäre.

13
Darüber hinaus halte das Vorhaben die erforderlichen Abstandsflächen nicht ein. Bei der geplanten Bebauung fielen die Abstandsflächen nach Westen mit etwa 127,14 m^2 nahezu vollständig auf das Nachbargrundstück. Die diesbezüglich erteilte Abweichung sei rechtswidrig, da sie an Ermessensfehlern leide. Die Beklagte habe die bereits im Rahmen des Rücksichtnahmegebots aufgeführten Belange nicht berücksichtigt. Außerdem habe die Beklagte außer Acht gelassen, dass das klägerische Gebäude die Abstandsflächen einhalte, das geplante Vorhaben der Beigeladenen hingegen nicht. Die geplante Überschreitung der Abstandsflächen sei von einem nicht hinnehmbaren Ausmaß.

14
Die Beklagte beantragt

15
Klageabweisung.

16
Weder das Rücksichtnahmegebot noch die Vorschriften über die Einhaltung von Abstandsflächen seien verletzt. Das Vorhaben wirke nicht erdrückend, Belichtung, Belüftung und Besonnung des Nachbaranwesens seien nicht wesentlich beeinträchtigt. Im rückwärtigen Bereich sei bereits mehrgeschossige Bebauung vorhanden und das geplante Gebäude weise keine erhebliche Höhendifferenz

zum Nachbaranwesen auf. Auch Einsichtnahmemöglichkeiten seien bereits im Bestand vorhanden. Zudem sei nicht ersichtlich, weshalb das Grundstück der Klägerin bei Umsetzung des Vorhabens unbebaubar sein solle.

17
Die erteilte Abweichung sei rechtmäßig, Ermessensfehler lägen nicht vor. Aufgrund der Lage des Grundstücks im dicht bebauten innerstädtischen Bereich und dem Grundstückszuschnitt sei eine Atypik gegeben. Der Lichteinfallswinkel von 45° werde eingehalten. Eine Belichtung des Nachbaranwesens sei über den Innenhof weiterhin möglich. Außerdem sei nach der neuen Rechtslage nur noch eine Abstandsfläche von 0,4 H einzuhalten, sodass sich der Umfang der Abstandsfläche, die auf dem Nachbargrundstück zum Liegen komme, deutlich verringert habe.

18
Die Beigeladene hat keinen Antrag gestellt und sich auch im Übrigen nicht zur Sache geäußert.

19
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vortrags der Beteiligten wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

20
Die zulässige Klage ist begründet. Die streitgegenständliche Baugenehmigung ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

21
Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit auf der Verletzung von Normen beruht, die die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren und zumindest auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (stRspr; vgl. etwa BayVGH, B.v. 21.7.2020 – 2 ZB 17.1309 – juris Rn. 4). 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 auch keine umfassende Rechtskontrolle statt, vielmehr hat sich die gerichtliche Prüfung darauf zu beschränken, ob durch den angefochtenen Bescheid drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch vermitteln, verletzt werden (BayVGH, B.v. 21.7.2020 – 2 ZB 17.1309 – juris Rn. 4).

22
Das Vorhaben verstößt gegen die in ihrer Gesamtheit nachbarschützende Regelung (vgl. BayVGH B.v. 21.10.1991 – 2 CS 91.2446 – BeckRS 1991, 09074 m.w.N.; B.v. 30.11.2005 – 1 CS 05.2535 – juris Rn. 19; Dirnberger in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 160. EL Dezember 2025, Art. 66 Rn. 258 m.w.N.) des Art. 6 BayBO. Gemäß Art. 6 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäude einzuhalten. Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO).

23
1. Das Rückgebäude hält auch unter Berücksichtigung der im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung geltenden abstandsflächenrechtlichen Vorschriften in der durch § 4 Zweites ModernisierungsG Bayern vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geänderten Fassung des Art. 6 BayBO die Abstandsflächen nicht ein.

24
Zur Beurteilung der abstandsflächenrechtlichen Situation ist grundsätzlich die Rechtslage im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung maßgeblich. Hat sich die Sach- und Rechtslage jedoch nachträglich zugunsten des Bauherrn geändert, ist materiellrechtlich auf den Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung abzustellen (BayVGH, B.v. 18.1.2010 – 1 ZB 07.3187 – juris Rn. 12 m.w.N.). Im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung galt Art. 6 BayBO in der Fassung von § 4 Zweites ModernisierungsG Bayern vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619). Die damit im Bereich der Beklagten neu eingeführte Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,4 H gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO i.V.m. Art. 6 Abs. 5a Satz 1 BayBO ist beschränkt auf Gebiete, in denen die nähere Umgebung nicht überwiegend durch Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 oder 3 geprägt ist. Nach dem Ergebnis des gerichtlichen Augenscheins sowie

ausweislich öffentlich zugänglicher Luftbilder („google maps“) ist die nähere Umgebung des Baugrundstücks überwiegend durch eine mehrgeschossige Bebauung geprägt, die nicht den Gebäudeklassen 1-3 entspricht, sodass vorliegend eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H einzuhalten ist.

25
Die durch die westliche Außenwand des Rückgebäudes ausgelösten Abstandsflächen kommen auch bei Zugrundelegung der Abstandsflächentiefe von 0,4 H zum Teil auf dem Nachbargrundstück zum Liegen Zwar ist angesichts der fehlenden Darstellung dieser Abstandsflächen im genehmigten Plan von Unsicherheiten bei der Maßentnahme aus dem Plan auszugehen. Die nach neuem Recht erforderlichen Abstandsflächen lassen sich jedoch annähernd genau ermitteln. Die maximale Wandhöhe im Dachgeschoss beträgt 16,19 m. Zuzüglich der gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO zu einem Drittel anzurechnenden Höhe des Daches ergibt sich eine abstandsflächenrelevante Höhe von etwa 16,95 m. Damit beträgt die erforderliche Abstandsfläche nach Westen ca. 6,78 m. Bei einer Entfernung der Außenwand von der Grundstücksgrenze von ca. 5,20 m (Maßentnahme aus dem genehmigten Plan) fallen somit Abstandsflächen mit einer Tiefe von ca. 1,58 m auf das Nachbargrundstück. Für die darunterliegenden abgetreppten Geschosse verringern sich die Abstandsflächen entsprechend, wobei auch die durch das Gebäude bis zur Oberkante des dritten Obergeschosses ausgelösten Abstandsflächen noch ca. 5,01 m betragen. Diese Abstände werden angesichts der nur ca. 4 m betragenden Entfernung von der westlichen Grundstücksgrenze nicht eingehalten.

26
2. Die auf Grundlage des alten Abstandsflächenrechts erteilte Abweichung ändert nichts an dem abstandsflächenrechtlichen Verstoß. Sowohl bei Zugrundelegung der im Zeitpunkt des Erlasses der Baugenehmigung geltenden Vorschriften des Abstandsflächenrechts als auch des im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung geltenden Abstandsflächenrechts erweist sich die Abweichung als rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten. Die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung in dem hier gewährten Umfang lagen nicht vor.

27
Da die Regelungen des Art. 6 BayBO in ihrer Gesamtheit nachbarschützend sind (vgl. BayVGH B.v. 21.10.1991 – 2 CS 91.2446 – BeckRS 1991, 09074 m.w.N.; B.v. 30.11.2005 – 1 CS 05.2535 – juris Rn. 19; Dirnberger in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 160. EL Dezember 2025, Art. 66 Rn. 258 m.w.N.), hat der Nachbar grundsätzlich auch ein Recht darauf, dass Abweichungen im Sinne von Art. 63 BayBO von den drittschützenden Regelungen des Art. 6 BayBO zu seinen Lasten nur unter Einhaltung der Voraussetzungen des Art. 63 Abs. 1 BayBO erteilt werden.

28
Nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO soll die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlichrechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO vereinbar sind.

29
Unabhängig von der Frage, ob eine Abweichung eine atypische Situation voraussetzt (vgl. zur neuesten Rechtsprechung des BayVGH zum Erfordernis der Atypik: B.v. 2.5.2023 – 2 ZB 22.2484 – juris Rn. 10, ablehnend; U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Ls und Rn. 26; B.v. 19.9.2023 – 15 CS 23.1208 – juris Rn. 22, jeweils bejahend) ist die erteilte Abweichung rechtswidrig, da eine solche bei Würdigung der öffentlichrechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar ist.

30
Mit der Verpflichtung zur Würdigung nachbarlicher Interessen verlangt das Gesetz – wie bei dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme – eine Abwägung zwischen den für das Vorhaben sprechenden Gründen und den Belangen des Nachbarn (BayVGH, B.v. 17.7.2007 – 1 CS 07.1340 – juris Rn. 17). Art. 6 BayBO bezweckt im nachbarlichen Verhältnis die Gewährleistung ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung, nach umstrittener Ansicht auch den sozialen Wohnfrieden (vgl. zum Streitstand: BayVGH, U.v. 31.7.2020 – 15 B 19.832 – juris Rn. 22). Ob eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften zugelassen werden kann, beurteilt sich dabei nicht allein danach, wie stark die Interessen des betroffenen Nachbarn beeinträchtigt werden. Es ist stets auch zu prüfen, ob die Schmälerung der nachbarlichen Interessen durch überwiegende Interessen des Bauherrn oder

überwiegende öffentliche Belange gerechtfertigt ist (BayVGH, B.v. 17.7.2007 – 1 CS 07.1340 – juris Rn. 20; VG München, U.v. 8.7.2024 – M 8 K 22.4885 – juris Rn. 56).

31
Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben lässt sich die gewährte Abstandsflächenabweichung für das Rückgebäude in westlicher Richtung nicht durch überwiegende Bauherreninteressen oder öffentliche Belange rechtfertigen.

32
Da ein überwiegendes Bauherreninteresse nicht schon allein dann gegeben ist, wenn ein Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist (vgl. VG München, U.v. 8.7.2024 – M 8 K 22.4885 – juris Rn. 57), kann vorliegend offenbleiben, ob sich die geplante 5-geschossige rückwärtige Bebauung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

33
Auch aus dem Interesse der Beigeladenen an der maximalen Ausnutzung des Baugrundstücks ergibt sich kein überwiegendes Bauherreninteresse. Insbesondere bestehen für die Beigeladene keine mit der Nutzung bestehender Bausubstanz einhergehenden Zwänge, die eine Umsetzung des Vorhabens in der vorgesehenen Gestalt bedingen, da es sich bei dem Rückgebäude um einen Neubau handelt. Vielmehr dient die geplante Gestaltung, bei der selbst die mittlerweile verringerten Abstandsflächen von 0,4 H nicht eingehalten werden können, der größtmöglichen Ausnutzung des Baugrundstücks zulasten des Nachbargrundstücks. Die geplante Gestaltung erlaubt die optimale Belichtung des 5-geschossigen Rückgebäudes von drei Seiten, nämlich sowohl von Süden und Osten als auch über das Nachbargrundstück von Westen, während für die auf dem Nachbargrundstück bestehende Wohnnutzung erhebliche Beeinträchtigungen bei der Belichtung entstehen. Zwar ist der Beigeladenen zuzugestehen, dass diese versucht hat, über die Abtreppung des Gebäudes nach Süden einen Ausgleich zu schaffen. Dies reicht jedoch nicht aus, um die nachbarlichen Interessen hinreichend zu berücksichtigen. Die verbleibende Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung wiegt schwerer als das rein wirtschaftliche Interessen der Beigeladenen an der bestmöglichen Ausnutzung des Baugrundstücks. Auch bei Berücksichtigung des Interesses an der Schaffung von Wohnraum ist ein Zurücktreten der Interessen der Klägerin nicht zu rechtfertigen. Der Beigeladenen wäre es ohne erhebliche Verringerung der geplanten Baumasse – etwa durch die Reduzierung der Geschossigkeit – möglich, in größerem Umfang auf die nachbarlichen Belange Rücksicht zu nehmen.

34
3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Es entspricht der Billigkeit im Sinne von § 162 Abs. 3 VwGO, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da sie mangels Antragstellung auch kein Kostenrisiko eingegangen ist (§ 154 Abs. 3 VwGO).

35
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.