

Titel:

Nachbarschutz bei Baugenehmigung für Doppelhaushälfte mit drei Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 2

BauNVO § 15 Abs. 1 S. 1

Leitsatz:

Ein Verstoß gegen § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO kann bei einem Wohnbauvorhaben in einem (allgemeinen oder reinen) Wohngebiet jedenfalls in aller Regel weder aus der Hausform noch aus der Zahl der Wohneinheiten folgen, denn diese Merkmale prägen nicht die Art der baulichen Nutzung. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbareilantrag gegen Baugenehmigung für Doppelhaushälfte (erfolglos), Gebietserhaltungsanspruch, Gebietsprägungserhaltungsanspruch, Rücksichtnahmegebot, erdrückende Wirkung, Einsichtsmöglichkeiten, Verschattung, Nachbarschutz, Gebietsverträglichkeit, Immissionsschutz, Baugenehmigung

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen.

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

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich als Miteigentümerin des in der Stadt gelegenen Grundstücks FINr. 2253/14 der Gemarkung (Nachbargrundstück) im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage auf dem im Südwesten unmittelbar angrenzenden, durch Teilung aus dem Grundstück FINr. 2252/8 hervorgegangenen Grundstück FINr. 2252/16, Gemarkung (Vorhabengrundstück). Ein Bebauungsplan besteht in diesem Bereich derzeit nicht.

2

Der Beigeladene stellte erstmals im Oktober 2024 einen Bauantrag für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern auf dem seinerzeit ungeteilten Grundstück FINr. 2252/8 (alt). Die Stadt erteilte das gemeindliche Einvernehmen zunächst nicht und beschloss im Februar 2025 die Aufstellung eines Bebauungsplans ausschließlich für die – nach Teilung – beiden Grundstücke des Beigeladenen und erließ eine Veränderungssperre. Nach verschiedenen Umplanungen beabsichtigte der Beigeladene zuletzt die Errichtung eines Doppelhauses, dessen eine Hälfte auf dem Vorhabengrundstück und dessen andere Hälfte auf dem Grundstück FINr. 2252/8 stehen soll. Der Beigeladene reichte am 13. November 2025 die 3. Austauschplanung für die Doppelhaushälfte auf dem Vorhabengrundstück ein, zu der die Stadt das gemeindliche Einvernehmen – auch für eine Ausnahme von der Veränderungssperre – erteilte. Die antragsgegenständliche Doppelhaushälfte soll in einem Abstand von 6,10 m zur Grenze des Nachbargrundstücks errichtet werden. Sie weist eine Geschossentwicklung von E + I + D auf. Das Dach soll als Satteldach mit einer größeren Gaube auf der Südwestseite und zwei kleineren Gauben auf der dem Nachbargrundstück zugewandten Nordostseite ausgebildet werden. Aus den Eingabeplänen ergibt sich eine Wandhöhe von ca. 6,5 m bzw. 8,5 m im Bereich der Gauben und eine Firsthöhe von ca. 10 m. Im

Südwesten des Gebäudes soll eine Doppelgarage errichtet werden, die von Südwesten her über den M ...weg erschlossen wird.

3

Mit Bescheid vom 19. Januar 2026 erteilte der Antragsgegner die Baugenehmigung für dieses Vorhaben.

4

Hiergegen hat die Antragstellerin am ... Februar 2026 Klage erhoben und vorläufigen Rechtsschutz beantragt. Die nähere Umgebung sei durch Einfamilienhäuser geprägt, während es sich bei dem Vorhaben um ein Doppelhaushälfte mit drei Wohneinheiten handle. Das Vorhaben überschreite die „Höhe“ der Umgebungsbebauung von „hauptsächlich“ 6,20 m deutlich. Das Vorhaben habe einen Einmauerungseffekt. Es sei aufgrund seiner Verschattungswirkung im Gartenbereich der Antragstellerin und der verstärken Einsichtsmöglichkeiten in das Grundstück der Antragstellerin rücksichtslos. Zudem sei die Doppelgarage in dem hängigen Gelände so ungünstig positioniert, dass mit einer erheblichen Lärm- und Abgasbelastung durch Rangiertvorgänge zu rechnen sei. Schließlich komme es bei zeitlich versetzter Errichtung der auf dem Grundstück FINr. 2252/8 geplanten Doppelhaushälfte zu einer jahrelangen Immissionsbelastung durch die Baustellen.

5

Die Antragstellerin beantragt,

6

Die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage [vom heutigen Tag] gegen die Baugenehmigung für eine Doppelhaushälfte mit drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Flur-Nr. 2252/16 des Landratsamtes ... - ..., Az. ... wird angeordnet.

7

Der Antragsgegner beantragt,

8

den Antrag abzulehnen.

9

Er tritt dem Vorbringen der Antragstellerin entgegen.

10

Der Beigeladene beantragt,

11

den Antrag abzulehnen.

12

Er verteidigt die angegriffene Baugenehmigung.

13

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird Bezug genommen auf die Gerichtsakte sowie die beigezogene Behördenakte.

II.

14

1. Der gemäß § 80a Abs. 3 Satz 2, § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB statthafte und auch im Übrigen zulässige Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ist unbegründet. Die hier vorzunehmende Interessenabwägung geht zulasten der Antragstellerin aus, da die in der Hauptsache erhobene Klage nach summarischer Prüfung mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen Erfolg haben wird und sonstige besondere Umstände, die gleichwohl die Anordnung der aufschiebenden Wirkung rechtfertigen würden, weder dargetan noch ersichtlich sind.

15

a) Das Gericht hat im Rahmen der nach § 80 Abs. 5 VwGO vorzunehmenden eigenen Ermessensentscheidung abzuwägen, ob die Interessen, die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts sprechen, oder diejenigen, die für die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung

streiten, höher zu bewerten sind. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind – neben der gesetzlichen Wertung in § 212a BauGB – auch die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache zu berücksichtigen. Diese sind ein wesentliches, aber nicht das alleinige Indiz für und gegen den gestellten Antrag. Wird der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf bei der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen summarischen Prüfung voraussichtlich erfolgreich sein (weil er zulässig und begründet ist), so wird regelmäßig nur die Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung in Betracht kommen. Wird dagegen der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf voraussichtlich keinen Erfolg haben (weil er unzulässig oder unbegründet ist), so ist dies ein starkes Indiz für die Ablehnung des Eilantrags. Sind schließlich die Erfolgsaussichten offen, findet eine allgemeine, von den Erfolgsaussichten unabhängige Abwägung der für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Interessen statt (vgl. BayVGh, B.v. 18.9.2017-15 CS 17.1675 – juris Rn. 11; B.v. 7.11.2022 – 15 CS 22.1998 – juris Rn. 25; BVerwG, B.v. 11.11.2020, 7 VR 5.20 – juris Rn. 8).

16

Bei der Beurteilung der Erfolgsaussichten ist zu berücksichtigen, dass sich Dritte gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen können, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren und die gerade auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVGh, B.v. 21.7.2020 – 2 ZB 17.1309 – juris Rn. 4; B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20).

17

Ob eine angefochtene Baugenehmigung den Nachbarn in seinen Rechten verletzt, beurteilt sich grundsätzlich nach der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung; insbesondere spätere Änderungen zu Lasten des Bauherrn haben außer Betracht zu bleiben. Nachträgliche Änderungen zu seinen Gunsten sind indes zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, B.v. 23.4.1998 – 4 B 40.98 – juris Rn. 3; U.v. 20.8.2008 – 4 C 11.07 – juris Rn. 21).

18

b) Daran gemessen hat die in der Hauptsache erhobene Anfechtungsklage mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Aussicht auf Erfolg. Nach summarischer Prüfung bestehen keine durchgreifenden Anhaltspunkte dafür, dass die Antragstellerin durch die streitgegenständliche Baugenehmigung in ihren Rechten verletzt wird.

19

aa) Die Antragstellerin wird durch das unstreitig nach § 34 BauGB zu beurteilende Vorhaben weder in ihrem Gebietserhaltungsanspruch noch in einem etwaigen aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO abgeleiteten Anspruch auf Erhaltung der gebietstypischen Prägung verletzt.

20

(1) Eine Verletzung des allgemeinen Gebietserhaltungsanspruchs (vgl. hierzu grundlegend BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – juris Rn. 12 ff; U.v. 23.8.1996- 4 C 13.94 – juris Rn. 48 f.), der auch in faktischen Baugebieten nach § 34 Abs. 2 BauGB Geltung beansprucht (BVerwG, B.v. 22.12.2011 – 4 B 32.11 – juris Rn. 5; B.v. 15.9.2020 – 4 B 46.19 – juris Rn. 5), liegt aller Voraussicht nach nicht vor. Nach den über den BayernAtlas verfügbaren Karten und Luftbildern sowie dem über Google Maps und Apple Maps verfügbaren Karten- und Bildmaterial (Street View, Look Around Viewer) spricht alles dafür, dass die Eigenart der näheren Umgebung der eines allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) entspricht. Im Geviert M ...weg-H ...weg-J ...straße- ...straße finden sich – soweit ersichtlich – neben Wohnnutzungen nur freiberufliche Nutzungen (Arztpraxis, Massagepraxis), im größeren Umkreis kleinere Betriebe (H ...B ..., M ...) und ein Beherbergungsbetrieb (Hotel ...). Ob das vorgenannte Geviert möglicherweise sogar als faktisches reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) anzusehen ist, kann offenbleiben, denn das streitgegenständliche Wohnbauvorhaben wäre in beiden Gebieten nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bzw. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO regelhaft zulässig und kann schon deshalb den allgemeinen Gebietserhaltungsanspruch nicht verletzen.

21

(2) Nichts anderes gilt, soweit der Gebietserhaltungsanspruch dem Nachbarn das Recht zur Abwehr von Vorhaben gibt, die zwar in einem Gebiet regelmäßig zulässig, aber bei typisierender Betrachtung mit der spezifischen Zweckbestimmung eines (faktischen) Baugebiets nicht vereinbar, d.h. nicht gebietsverträglich sind (grundlegend BVerwG, U.v. 21.3.2002 – 4 C 1.02 – juris Rn. 14; B.v. 28.2.2008 – 4 B 60.07 – juris Rn.

11 f.; von Decker, JA 2007, 55/57 als „spezieller Gebietsprägungserhaltungsanspruch“ bezeichnet). Bei dem streitgegenständlichen Vorhaben handelt es sich um ein typisches Wohnbauvorhaben. Wenn überhaupt, so dürfte ein solches Vorhaben allenfalls in extremen Ausnahmefällen nicht gebietsverträglich sein. Ein solcher liegt hier aber offensichtlich nicht vor. Soweit die Antragstellerin darauf abhebt, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Doppelhaushälfte mit drei Wohneinheiten handle, kann sie daraus nichts herleiten. Die Ausgestaltung als Doppelhaus und die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude betrifft nicht die Art der baulichen Nutzung (vgl. BayVGh, B.v. 23.1.2025 – 15 ZB 24.1673 – juris Rn. 8; NdsOVG, B.v. 19.1.2023 – 1 ME 132/22 – juris Rn. 8; VGh BW, B.v. 1.8.2023 – 3 S 2683/22 – juris Rn. 54; OVG SH, B.v. 18.9.2017 – 1 MB 15.17 – juris Rn. 26). §§ 3, 4 BauNVO reglementieren nur das Wohnen als Nutzungsart und dort wird nur der Begriff des „Wohngebäudes“ verwendet; eine Differenzierung zwischen dem Wohnen in Einfamilien-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern ist in diesen Regelungen nicht angelegt.

22

(3) Das Vorhaben verstößt auch nicht gegen § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, sodass der Frage nicht nachgegangen werden muss, ob diese Vorschrift überhaupt dergestalt drittschützend ist, dass sie einem Nachbarn – wie es aus einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (B.v. 13.5.2002 – 4 B 86.01 – juris Rn. 7) abgeleitet worden ist (insb. OVG Hamburg, B.v. 4.5.2009 – 2 Bs 154.08 – juris Rn. 13) – einen Anspruch auf Aufrechterhaltung der gebietstypischen Prägung gewährt (kritisch z.B. OVG SH, B.v. 18.9.2017 – 1 MB 15.17 – juris Rn. 26 ff.; OVG Berlin-Bbg, U.v. 30.6.2017 – OVG 10 B 10.15 – juris Rn. 45 f.; ausführlich mit zahlreichen Nachweisen zum Streitstand Eichinger, Gebietsbezogener Drittschutz im Baurecht, Berlin 2024, S. 205 ff.). Der in § 15 Abs. 1 BauNVO geregelte Schutz der Nachbarschaft besitzt eine andere Aufgabe als die sich aus den Baugebietsvorschriften und dem ungeschriebenen Erfordernis der Gebietsverträglichkeit ergebenden Zulassungsbeschränkungen. Die Vorschrift ermöglicht es, die Genehmigung solcher Vorhaben zu versagen, die zwar nach Art, Größe und störenden Auswirkungen generell (typischerweise) den Gebietscharakter nicht gefährden, jedoch nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung angesichts der konkreten Verhältnisse an Ort und Stelle der Eigenart des Baugebiets widersprechen bzw. für die Nachbarschaft mit unzumutbaren Belästigungen oder Störungen verbunden sind (vgl. BVerwG, U.v. 2.2.2012 – 4 C 14.10 – juris Rn. 17; B.v. 28.2.2008 – 4 B 60.07 – juris Rn. 12; U.v. 21.3.2002 – 4 C 1.02 – juris Rn. 13; U.v. 18.11.2010 – 4 C 10.09 – juris Rn. 19). Diese Regelung spricht die Antragstellerin – freilich nicht ausdrücklich – an, wenn sie darauf abhebt, dass die Umgebungsbebauung durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geprägt sei und in diese hinein nun ein – in der Umgebung einzigartiges – Doppelhaus mit drei Wohneinheiten gesetzt werden solle. Mit Blick insbesondere auf die großen Gebäude auf den Grundstücken mit den FINrn. 2253/3 (A ...straße 34 und 34a), 2254 (A ...straße 38) sowie 2254/1 und 2254/4 (A ...straße 40 und 40a), bei denen es sich nach ihren Dimensionen und dem äußeren Anschein nach um Mehrfamilienhäuser handelt, ist dieses Vorbringen bereits in tatsächlicher Hinsicht zweifelhaft. Letztlich kommt es darauf aber nicht an. Denn ein Verstoß gegen § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO kann bei einem Wohnbauvorhaben in einem (allgemeinen oder reinen) Wohngebiet jedenfalls in aller Regel weder aus der Hausform noch aus der Zahl der Wohneinheiten folgen, denn diese Merkmale prägen nicht die Art der baulichen Nutzung; überdies schwankt die Zahl der Bewohner eines Hauses unabhängig von der Zahl der Wohneinheiten aufgrund der – auch zeitlichen – Schwankungen der Haushaltsgrößen (vgl. BayVGh, B.v. 12.7.2022 – 15 CS 22.1437 – juris Rn. 17; B.v. 22.6.2021 – 9 ZB 21.466 – juris Rn. 8; B.v. 4.3.2021 – 15 ZB 20.3151 – juris Rn. 16; B.v. 15.11.2019 – 15 ZB 20.3151 – juris Rn. 16; OVG SH, B.v. 18.9.2017 – 1 MB 15.17 – juris Rn. 26 ff.). Es ist ohnehin eine offene Frage, ob selbst ein sehr großes Wohnbauvorhaben in einem Wohngebiet jemals nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO unzulässig sein, ob also – kurz gesagt – in einem Wohngebiet überhaupt „zu viel gewohnt“ werden kann (vgl. NdsOVG, B.v. 16.2.2024 – 1 LA 88/23 – juris Rn. 7; B.v. 19.1.2023 – 1 ME 132/22 – juris Rn. 8; BayVGh, B.v. 21.2.2022 – 9 CS 22.81 – juris Rn. 11). Selbst wenn man die hier nicht gegenständliche zweite Doppelhaushälfte in die Betrachtung einbezieht und davon ausgeht, dass in dem geplanten Doppelhaus insgesamt sechs Wohneinheiten entstehen sollen, ist ein Verstoß gegen § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO – insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Umschlagens von Quantität in Qualität (BVerwG, U.v. 16.3.1995 – 4 C 3.94 – juris Rn. 17; siehe auch umfassend m.w.N. Stühler/Stühler, GewArch 2024, 179 ff.) – fernliegend. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO gewährleistet überdies auch keinen „Milieuschutz“ dahingehend, den – hier ohnehin zweifelhaften – Charakter eines Gebietes als Ein- oder Zweifamilienhausgebiet zu bewahren (NdsOVG, B.v. 16.2.2024 – 1 LA 88/23 – juris Rn. 7).

23

bb) Des Weiteren spricht nach summarischer Prüfung nichts dafür, dass das streitgegenständliche Vorhaben zum Nachteil der Antragstellerin gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme verstößt, das sowohl im Rahmen von § 34 Abs. 1 BauGB (stRspr., siehe nur BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – juris Rn. 21; B.v. 13.11.1997 – 4 B 195.97 – juris Rn. 6; BVerwG, U.v. 26.9.1991 – 4 C 5.87 – juris Rn. 36) als auch in einem faktischen Baugebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO (stRspr., BVerwG, U.v. 15.9.2022 – 4 C 3.21 – juris Rn. 9; U.v. 23.9.1999 – 4 C 6.98 – juris Rn. 17) zu beachten ist.

24

(1) Zwar kann das Gebot der Rücksichtnahme je nach den Umständen des konkreten Einzelfalls (BVerwG, B.v. 15.6.2016 – 4 B 52.15 – juris Rn. 12) verletzt sein, wenn von einem Baukörper eine „erdrückende Wirkung“ ausgeht (BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1.78 – juris Rn. 38; U.v. 23.5.1986 – 4 C 34.85 – juris Rn. 14 ff.). Eine Rücksichtslosigkeit unter diesem Gesichtspunkt kommt jedoch nur bei nach Höhe und Volumen übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht (BayVGh, B.v. 22.11.2024 – 15 CS 24.1771 – juris Rn. 25; B.v. 20.3.2024 – 1 CS 24.4 – juris Rn. 9; B.v. 18.2.2020 – 15 CS 20.57 – juris Rn. 24). Sofern die Abstandsflächen eingehalten sind, scheidet regelmäßig ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot in Form einer erdrückenden Wirkung aus tatsächlichen Gründen aus. Dem Abstandsflächenrecht kommt insoweit Indizwirkung zu (BayVGh, B.v. 20.3.2024 – 1 CS 24.4 – juris Rn. 9; B.v. 4.10.2022 – 1 CS 22.1871 – juris Rn. 10; B.v. 18.2.2020 – 15 CS 20.57 – juris Rn. 24).

25

(a) Im vorliegenden Fall sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO jedenfalls gegenüber dem Grundstück der Antragstellerin offenkundig eingehalten und die Antragstellerin hat insoweit auch keinen Verstoß gerügt. Der Beigeladene hat insbesondere die von der Stadt beabsichtigte Festsetzung von Baugrenzen durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „M ...weg“ hingenommen und sein Vorhaben dergestalt daran ausgerichtet, dass es einen Abstand von 6,1 m zum Nachbargrundstück einhält. Die maximale Abstandsflächentiefe beträgt an der nördlichen Außenwand hingegen – da man die beiden jeweils etwa 2 m breiten Gauben bei einer Breite der Außenwand von 8,12 m nicht nach Art. 6 Abs. 5a Satz 5 BayBO außer Betracht lassen kann – lediglich 3,57 m an dem in dem gestempelten Eingabeplan vom 3. November 2025 (Grundrisse, Schnitte, Lageplan) als H22 bezeichneten Punkt (Firsthöhe der Dachgaube 8,49 m bezogen auf das Höhen Bezugssystem FFBOK EG zzgl. dem Abstand zwischen der Geländeoberfläche und dem Höhen Bezugssystem von 0,43 m, multipliziert mit dem Faktor 0,4 gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO).

26

(b) Auch aus anderen Gründen geht von dem Vorhaben nicht ausnahmsweise eine erdrückende Wirkung aus. Das Nachbargebäude, das ebenfalls eine Geschossentwicklung von E + I + D aufweist, steht in einer Entfernung von ca. 7 m (herausgemessen aus dem BayernAtlas) zur Grenze des Vorhabengrundstücks, d.h. in einem Abstand von mehr als 13 m zu dem geplanten Gebäude. Dies entspricht nicht nur in etwa dem Gebäudeabstand zwischen dem Nachbargebäude und dem Doppelhaus auf den Grundstücken mit den Flurnr. 2253/16 und 2252/17 im Südosten bzw. dem südwestlichen Gebäude auf dem Grundstück mit der Flurnr. 2253/3, sondern auch dem Abstand, den das auf den Luftbildern zu erkennende Bestandsgebäude auf dem Vorhabengrundstück zum Nachbargebäude einhält. Der Höhenunterschied zwischen dem Vorhabengrundstück und dem Nachbargrundstück ist ausweislich der im BayernAtlas verfügbaren Höhenangaben und Geländeprofile jedenfalls nicht so markant, dass aus diesem Grund eine erdrückende Wirkung angenommen werden müsste. Das trägt die Antragstellerin auch nicht vor. Soweit sie auf die Hängigkeit des Vorhabengrundstücks verweist, steht dies nur in Zusammenhang mit ihren Einwänden gegen die Situierung der im Südwesten geplanten Garage. Es ist auch nicht im Ansatz ersichtlich, dass das Vorhabengebäude dem Nachbargebäude förmlich „die Luft nimmt“, für die Nachbarn ein Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht, eine „Gefängnishofsituation“ hervorruft oder das Vorhabengebäude übermäßig dominant in Erscheinung tritt (vgl. zu diesen Aspekten BayVGh, B.v. 8.1.2025 – 2 ZB 24.432 – juris Rn. 5 m.w.N.). Vielmehr liegt eine für bebaute innerstädtische Bereiche typische Situation vor, die in dem oben genannten Geviert, das auch im Bereich der Hinterliegergrundstücke bebaut ist, nicht ohne Vorbild ist.

27

(2) Eine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme unter dem Gesichtspunkt einer unzumutbaren Verschattung oder etwaiger Einsichtsmöglichkeiten ist nach summarischer Prüfung ebenfalls nicht gegeben. Auch insoweit scheidet eine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme in aller Regel aus, wenn – wie

hier – die nach Landesrecht vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden (BVerwG, B.v. 22.11.1984 – 4 B 244/84 – juris Rn. 4; U.v. 28.10.1993 – 4 C 5.93 – juris Rn. 22; B.v. 11.1.1999 – 4 B 128.98 – juris Rn. 4; BayVGh, B.v. 3.6.2016 – 1 CS 16.747 – juris Rn. 7). Im vorliegenden Fall liegen keine besonderen Umstände vor, die eine andere Beurteilung rechtfertigen würden. Der Vorhabenstandort liegt zwar südwestlich des Nachbargrundstücks. Aufgrund der Höhenentwicklung und der Gebäudeabstände ist jedoch nicht davon auszugehen, dass das Nachbargrundstück unzumutbar verschattet wird. Die Antragstellerin hat diese Behauptung auch nicht weiter substantiiert.

28

Weiter bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Rücksichtslosigkeit des Vorhabens unter dem Gesichtspunkt etwaiger Einsichtsmöglichkeiten. Das Bauplanungsrecht vermittelt keinen generellen Schutz vor unerwünschten Einblicken; die Möglichkeit der Einsichtnahme ist grundsätzlich nicht städtebaulich relevant (vgl. BVerwG, B.v. 24.4.1989 – 4 B 72.89 – juris Rn. 7). In bebauten innerörtlichen Bereichen (wie hier) gehört es zur Normalität, dass von benachbarten Grundstücken bzw. Gebäuden aus Einsicht in andere Grundstücke und Gebäude genommen werden kann (BayVGh, B.v. 20.3.2024 – 1 CS 24.4 – juris Rn. 13; B.v. 9.1.2024 – 1 CS 23.20232 u.a. – juris Rn. 20). Auch über das Gebot der Rücksichtnahme wird in bebauten Ortslagen daher kein genereller Schutz des Nachbarn vor jeglichen (weiteren) Einsichtsmöglichkeiten vermittelt. Allenfalls in besonderen, von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls geprägten Ausnahmefällen mag sich etwas anderes ergeben. Für einen solchen Ausnahmefall – wie z.B. der unmittelbare Einblick aus kürzester Entfernung auf unmittelbar geschützte Räumlichkeiten (wie z.B. Schlafzimmer) – gibt weder der Vortrag der Antragstellerin noch die Aktenlage etwas her. Der Antragstellerin ist es überdies grundsätzlich zuzumuten, ihre Räumlichkeiten, in die potenziell vom Vorhabengebäude aus hineingesehen werden könnte, durch in Innerortsanlagen typische Sichtschutzeinrichtungen, wie z.B. Vorhänge, Jalousien oder auch eine Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze, vor ungewollter Einsichtnahme zu schützen (zum Ganzen jeweils m.w.N. vgl. BayVGh, B.v. 12.2.2020 – 15 CS 20.45 – juris Rn. 20; B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 19; B.v. 10.1.2020 – 15 ZB 19.425 – juris Rn. 17). Warum dies hier nicht möglich sein soll, ist nicht dargetan.

29

(3) Schließlich folgt auch aus der Situierung der Garage kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot. Nachbarn haben nach der in § 12 Abs. 2 BauNVO zum Ausdruck kommenden Wertung die von Stellplätzen und Garagen einer rechtlich zulässigen Wohnnutzung ausgehenden Emissionen im Regelfall hinzunehmen; sie sind nur unter besonderen Umständen unzumutbar (BVerwG, U.v. 7.12.2006 – 4 C 11.05 – juris Rn. 16; B.v. 20.3.2003 – 4 B 59.02 – juris Rn. 7; U.v. 7.12.2000 – 4 C 3.00 – juris Rn. 19). Im Ausnahmefall kann dies aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse anders sein, wobei insoweit 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 sein können (zum Ganzen m.w.N. BayVGh, B.v. 13.9.2022 – 15 CS 22.1851 – juris Rn. 26; B.v. 5.3.2021 – 1 CS 21.114 – juris Rn. 9 m.w.N.). Im vorliegenden Fall soll die streitgegenständliche Doppelgarage südwestlich des Vorhabengebäudes errichtet werden, sodass etwaige Immissionen bereits durch das Vorhabengebäude selbst weitgehend abgeschirmt werden. Überdies handelt es sich beim südwestlichen Teil des Nachbargrundstücks nicht erkennbar um einen besonderen rückwärtigen Ruhebereich, der bislang von Kraftfahrzeuglärm verschont geblieben wäre. Vielmehr befindet sich nach den verfügbaren Karten und Luftbildern ebendort die Garage der Antragstellerin selbst. Schließlich ist angesichts der in den gestempelten Eingabeplänen dargestellten Gestaltung der Zufahrt auch nicht ohne Weiteres einleuchtend, wie die Antragstellerin darauf kommt, dass jede Zufahrt zur Garage mit mehreren Rangiersversuchen verbunden sein wird, die zu erheblichen Lärm- und Abgasimmissionen bei der Antragstellerin führen würden. Eine für die Antragstellerin schonendere Situierung der Garage auf dem Vorhabengrundstück erscheint kaum vorstellbar.

30

cc) Weitere, im Rahmen des hier einschlägigen vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach Art. 59 Satz 1 BayBO zu prüfende drittschützende Vorschriften sind nicht ersichtlich. Soweit die Antragstellerin die Lärmbelastung durch die mit der Ausführung des Vorhabens verbundenen Bauarbeiten rügt, kann sie damit nicht durchdringen. Gegenstand der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren gemäß Art. 55 Abs. 1 BayBO ist nach ständiger Rechtsprechung die Errichtung der baulichen Anlagen, nicht aber der Errichtungsvorgang als solcher. Sicherheitsrechtliche Anforderungen an die Einrichtung der Baustelle, die insbesondere gemäß

Art. 9 Abs. 1 BayBO so einzurichten ist, dass keine vermeidbaren Nachteile oder vermeidbaren Belästigungen für Nachbarn entstehen, sind der bauaufsichtlichen Überwachung gemäß Art. 54 Abs. 2 Satz 1 BayBO zuzuordnen (BayVGH, B.v. 4.10.2022 – 1 CS 22.1610 – juris Rn. 15; B.v. 28.3.2017 – 15 ZB 16.1306 – juris Rn. 14; B.v. 21.4.2016 – 15 ZB 14.2572 – juris Rn. 23; VG München, U.v. 3.4.2025 – M 11 K 22.5316 – juris Rn. 25; B.v. 21.6.2022 – M 11 SN 22.2434 – juris Rn. 25 ff.).

31

2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Antragstellerin auch die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen trägt, da dieser einen Antrag gestellt und sich somit einem eigenen Kostenrisiko ausgesetzt hat, § 162 Abs. 3, § 154 Abs. 3 VwGO.

32

3. Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nrn. 9.7.1, 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025.