VG München, Urteil v. 15.04.2026 – M 8 K 24.3549

Titel:

Erfolgreiche Nachbarklage, weil die für ein Wohnhaus erteilte Baugenehmigung im Hinblick auf die Prüfung der Abstandsflächen zu unbestimmt ist und zudem gegen geltendes Abstandsflächenrecht verstößt

Normenketten:

VwGO § 87b Abs. 3 S. 3, § 101 Abs. 2, § 113 Abs. 1 S. 1
UmwRG § 6 S. 1, S. 3
BauGB, § 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 S. 1
BayBO Art. 6 Abs. 1 S. 1, Abs. 5 S. 1, Abs. 5a S. 2, Abs. 6 S. 1
BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

Leitsätze:

1. Eine Ausnahme von der Präklusionsregelung des § 6 S. 1 UmwRG liegt nach § 6 S. 3 UmwRG iVm § 87b Abs. 3 S. 3 VwGO regelmäßig dann vor, wenn deutlich zu Tage tritt, unter welchen tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkten der Kläger die Entscheidung angreift und die Klagebegründungsobliegenheit eine bloße Förmlichkeit wäre. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)
2. Baugenehmigungen müssen nach Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG inhaltlich hinreichend bestimmt sein, sodass sie vollständig, klar und unzweideutig sind. Die im Genehmigungsbescheid getroffene Regelung – dh insbesondere der Inhalt, die Reichweite und der Umfang der genehmigten Nutzung – müssen ggf. nach Auslegung eindeutig erkennbar sein. (Rn. 28 und 29) (redaktioneller Leitsatz)
3. Eine Nachbarrechtsverletzung liegt vor, wenn gegenüber dem Nachbargrundstück eine Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,5 H gem. Art. 6 Abs. 5a S. 2 BayBO 2023 in Anspruch genommen wird und zugleich eine Verkürzung der vollen Abstandsfläche an mehr als zwei Gebäudeseiten erforderlich wird. Hieran hat sich auch durch die Änderung des Gesetzestextes im Vergleich zu der Fassung, die der Entscheidung des Großen Senats des VGH München vom 17.4.2000 (BayVGH BeckRS 2000, 167718) zugrunde lag, nichts geändert. (Rn. 39 und 40) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbar, Nachbarrechtlich relevante Unbestimmtheit, Abstandsflächen, Keine Anwendung des 16-m-Privilegs bei Nichteinhaltung der vollen Abstandsfläche an anderen Gebäudeseiten, Nachbarrecht, Baugenehmigung, Bestimmtheitsgrundsatz, Rücksichtnahmegebot, Planungsunsicherheit, Balkone, Nachbarklage, Klagebegründungspflicht, Ausnahme von Klagebegründungspflicht, bloße Förmlichkeit, Bestimmtheit einer Baugenehmigung, Auslegung, Heranziehung Bauantrag und Bauunterlagen, natürliche Geländeoberfläche, Manipulationsgefahr, Abstandsfläche, Schmalseitenprivileg, mehr als zwei Gebäudeseiten, Ausnahmecharakter, Balkon, untergeordnete Bauteile

Tenor

I. Der Bescheid der Beklagten vom … Mai 2024 (Az: …*) wird aufgehoben

II. Die Beklagte und der Beigeladene tragen die Kosten des Verfahrens je zur Hälfte.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Der jeweilige Kostenschuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung ode Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn die Klägerin nicht zuvo Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Klägerin wendet sich als Nachbarin gegen eine dem Beigeladenen durch die Beklagte erteilte Baugenehmigung.

2

Der Beigeladene ist Eigentümer des bisher unbebauten Grundstücks Fl.Nr. 509/68 Gemarkung T. , T. straße (im Folgenden: Baugrundstück). Das Baugrundstück liegt südwestlich des Grundstücks Fl.Nr. 509/23 Gemarkung T. , T. straße 82 (im Folgenden: Nachbargrundstück), das nach WEG-Recht geteilt ist und im Eigentum der Klägerin als Wohnungseigentümergemeinschaft steht. Das Nachbargrundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (Geschossigkeit: E +1 + 2 Dachgeschossebenen).

3
Mit Bauantrag vom … Februar 2024 begehrte der Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für das Baugrundstück. Die eingereichte Planung sieht die Errichtung eines Doppelhauses mit der Geschossigkeit E+1+Terrassengeschoss sowie von zwei Einzelgaragen vor. Das Wohngebäude soll eine Grundfläche von 162 m² erhalten, die Firsthöhe wird mit 8,87 m angegeben. Der Baukörper verfügt über 5 Gebäudeseiten. Zum Nachbargrundstück hin sieht die Darstellung der Abstandsflächen im Plan „Dachdraufsicht mit Abstandsflächen“ vom … Februar 2024 die Einhaltung einer Abstandsfläche von 0,5 H durch die Außenwand im Nord-Osten vor . Gleiches gilt für eine nach Süd-Westen gerichtete Außenwand mit einer Länge von 16 m. Für eine nach Westen gerichtete Außenwand, eine Richtung Nord-Westen gerichtete Außenwand und eine weitere nach Süd-Osten gerichtete Außenwand sieht der Plan die Einhaltung einer Wandhöhe von 1 H vor. An der südöstlichen Außenwand ist im 1. Obergeschoss die Anbringung eines Balkons vorgesehen. Bei einer vermaßten Länge dieser Außenwand von 6,50 m soll die Länge des Balkons 4,50 m betragen, seine Tiefe 2,2 m. An der mit 3,605 m vermaßten, nach Westen ausgerichteten Außenwand ist im 1. Obergeschoss ebenfalls ein Balkon vorgesehen, der nahezu die gesamte Breite der Außenwand in Anspruch nimmt und eine Tiefe von 1,60 m aufweist. Im genehmigten Plan ist allgemein als „OK Gelände“ 541,56 m ü. NHN angegeben und die gleiche Höhe als Bezugspunkt für die „OK FFB“ im Erdgeschoss genannt. An der Nord-Westseite des Gebäudes in Richtung zum Grundstück Fl.Nr. 508/58 Gemarkung T. findet sich eine Höhenangabe „OK GEL vorh. = 541,40 ü. NHN 2016“. An der nordwestlichen Gebäudeecke befindet sich eine weitere Höhenangabe mit „geplant +/- 0,00“.

4
Vergleiche zur baulichen Situation folgenden nicht maßstabsgetreuen Lageplan, der eine Darstellung des Vorhabens enthält:



5
Mit Bescheid vom … Mai 2024 erteilte die Beklagte dem Beigeladenen die Baugenehmigung zum Bauantrag vom … Februar 2024 mit dem vorstehend beschriebenen Planinhalt.

6
Mit Schriftsatz vom 14. Juni 2024 eingegangen beim Bayerischen Verwaltungsgericht München am selben Tag hat die Klägerin Klage erhoben. Sie beantragt,

7
Die von der Beklagten an den Beigeladenen mit Bescheid vom … Mai 2024 erteilte Baugenehmigung wird aufgehoben.

8
Die Klägerin werde durch die Baugenehmigung in ihren Rechten verletzt, da sich das Vorhaben in nachbarrelevanter Weise nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge, nachdem durch die Überschreitung der faktischen rückwärtigen Baugrenzen städtebauliche Spannungen ausgelöst würden. Die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück würden nicht eingehalten bzw. ließen sich aufgrund der Unbestimmtheit der Baugenehmigung nicht hinreichend bestimmen.

9
Das Bauvorhaben überschreite faktische rückwärtige Baugrenzen und zerstöre einen begrünten Ruhebereich. Im maßgeblichen Geviert gebe es keine Rückgebäude, eine Bebauungstiefe, wie sie hier genehmigt sei, gebe es im maßgeblichen Geviert nicht. Die Abstandsflächen der nordöstlichen Außenwand des Bauvorhabens könnten das Schmalseitenprivileg des Art. 6 Absatz 5a Satz 2 BayBO nicht in Anspruch nehmen, da das Vorhaben an keiner der drei übrigen Außenwände die volle Abstandsfläche in einer Tiefe von 1 H einhalte. Dies ergebe sich daraus, dass die Balkone an der westlichen Außenwand als auch an der südöstlichen Außenwand nicht mehr als untergeordnete Vorbauten gelten könnten. Die seitliche

Abstandsfläche des Balkons an der südöstlichen Außenwand komme daher Teil auf dem südwestlich gelegenen Nachbargrundstück zu liegen. Die seitliche Abstandsfläche des Balkons an der südwestlichen Außenwand überschneide sich mit den Abstandsflächen der nördlich und südlich angrenzenden Außenwände. Weder vor der westlichen noch der nordwestlichen oder der südöstlichen Außenwand werde deshalb die volle Abstandsfläche von 1 H eingehalten. Die Voraussetzungen des Schmalseiten-Privilegs lägen daher nicht vor. Eine Abweichung könne nicht erteilt werden.

10
Die Baugenehmigung sei zudem unbestimmt. Im Gebäudeschnitt A – A sowie dem Grundriss EG werde angegeben, dass die Oberkante des Geländes auf 541,56 m üNN verlaufe. Zugleich werde in den genehmigten Eingabeplänen eine hiervon abweichende Oberkante Gelände mit 541,30 m üNN oder 541,40 m üNN angegeben. Die für die Abstandsflächenberechnung maßgebliche Geländeoberkante werde in den Eingabeplänen damit nicht bestimmt, sondern widersprüchlich angegeben. Nachdem die Abstandsflächen des Baukörpers den vorhandenen Abstand bis auf den letzten Millimeter ausnutze, sei die Bestimmung der tatsächlichen Wandhöhe nachbarrechtlich relevant.

11
Die Beklagte beantragt

12
die Klage abzuweisen.

13
Eine Stellungnahme zur Sache erfolgte nicht.

14
Der Beigeladene beantragt,

15
die Klage abzuweisen.

16
Der Vortrag der Klägerin sei verspätet und deshalb nach § 6 UmwRG präkludiert. Die Klägerin habe innerhalb der Klagebegründungsfrist noch nicht einmal vorgetragen, ob und auf welcher rechtlichen Grundlage sie Nachbar im baurechtlichen Sinne sein solle. Es liege kein Abstandsflächenverstoß vor. Gegenüber dem Nachbargrundstück werde 0,5 H eingehalten. Das Vorhaben halte an seiner Süd-Ostseite und an seiner Westseite die volle Abstandsfläche ein, weshalb der Wortlaut des Art. 6 Abs. 5a Satz 2 BayBO beachtet werde. Die zu einer früheren, anderslautenden Fassung der Vorschrift ergangene Rechtsprechung des Großen Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs habe sich an dem damaligen Wortlaut orientiert. In der heutigen Fassung werde ausdrücklich nur verlangt, dass das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden 1 H einhalte, während in der früheren Fassung diese ausdrückliche Voraussetzung gefehlt habe. Eine Auslegung entgegen dem Wortlaut der Vorschrift sei daher nicht möglich.

17
Die genehmigten Bauvorlagen seien auch nicht unbestimmt. In den Ansichten und im Grundriss des Erdgeschosses sei das Gelände mit +0,00 angegeben. Da ein abweichendes Gelände nicht angegeben sei, entspreche das vorhandene Gelände dem geplanten Gelände. Vor dem Erker werde das Gelände in einer Entfernung von 1,5 m vor dem relevanten Fußpunkt der Außenwand mit -0,16 angegeben. Es handle sich offensichtlich um eine punktuelle Senke. Hier werde nicht der abstandsflächenrelevante untere Bezugspunkt der relevanten Außenwand angegeben.

18
Mit Beschluss vom 17. Dezember 2025 hat die Kammer das Verfahren auf den Berichterstatter als Einzelrichter übertragen. Das Gericht hat Beweis erhoben durch Augenschein und in der Sache mündlich verhandelt. Auf das Protokoll über den Augenschein und die mündliche Verhandlung wird Bezug genommen. Die Parteien haben im Rahmen der mündlichen Verhandlung auf eine weitere mündliche Verhandlung verzichtet und einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren zugestimmt.

19
Zum weiteren Vorbringen der Parteien und den übrigen Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten sowie die Gerichtsakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

20
Das Gericht konnte gem. § 101 Satz 2 VwGO ohne weitere mündliche Verhandlung entscheiden, da die Parteien auf eine solche verzichtet haben.

21
Die Klage ist zulässig und begründet. Der Bescheid der Beklagten vom … Mai 2024 ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

22
1. Die Anfechtungsklage eines Dritten gegen eine Baugenehmigung hat nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn die Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung einer Vorschrift beruht, die dem Schutz des Nachbarn zu dienen bestimmt ist und diese im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen war (BayVGH, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20; B.v. 22.1.2020 – 15 ZB 18.2547 – juris Rn. 4 m.w.N.). Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen öffentlichrechtliche Vorschriften verstößt, denen kein drittschützender Charakter zukommt. Im gerichtlichen Verfahren findet keine umfassende Rechtskontrolle statt; die gerichtliche Prüfung beschränkt sich darauf, ob die angefochtene Baugenehmigung den Nachbarn schützende Vorschriften verletzt.

23
1.1 Eine Berücksichtigung des Vortrags der Klägerin ist nicht schon aufgrund der innerprozessualen Präklusion des § 6 UmwRG ausgeschlossen.

24
Es kann dahinstehen, ob die streitgegenständliche Baugenehmigung, die bauplanungsrechtlich auf § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB beruht, überhaupt dem Anwendungsbereich des § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 UmwRG und damit die Klage § 6 UmwRG unterfällt (vgl. hierzu BVerwG, B.v. 10.4.2025 – 4 B 18.24 – juris). Selbst wenn man die Anwendbarkeit des § 6 UmwRG bejahen würde, wäre die Präklusion gem. § 6 Satz 3 UmwRG i.V.m. § 87b Abs. 3 Satz 3 VwGO ohne Auswirkungen, da die maßgeblichen Entscheidungsgrundlagen auch ohne Mitwirkung der Beteiligten mit geringem Aufwand ermittelt werden können. Bei der Auslegung von § 87b Abs. 3 Satz 3 VwGO, der eine klarstellende einfachgesetzliche Ausprägung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes darstellt (vgl. BVerwG, U.v. 18.2.1998 – 11 A 6.97 – NVwZ-RR 1998, 592), ist der Regelungszweck des § 6 UmwRG maßgeblich zu berücksichtigen. Ziel ist es, Rechtssicherheit für das Gericht und die Verfahrensbeteiligten durch frühzeitige Fixierung des Prozessstoffes zu erreichen und so zur Straffung des Gerichtsverfahrens beizutragen (BVerwG, U.v. 27.11.2018 – 9 A 8.17 – NVwZ 2019, 1202; OVG NW, B.v. 18.2.2020 – 11 B 13/20 – juris Rn. 17 ff., jeweils m.w.N). Damit soll für das Gericht und die übrigen Beteiligten klar und eindeutig feststehen, unter welchen tatsächlichen Gesichtspunkten eine behördliche Entscheidung angegriffen wird. Das schließt späteren lediglich vertiefenden Tatsachenvortrag nicht aus (vgl. BVerwG, U.v. 27.11.2018 – 9 A 8/17 – juris Rn. 14; OVG NW, U.v. 5.2.2021 – 11 D 13/18.AK – juris Rn. 83). Eine Ausnahme von der Präklusionsregelung liegt daher nach § 87b Abs. 3 Satz 3 VwGO regelmäßig vor, wenn deutlich zu Tage tritt, unter welchen tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkten der Kläger die Entscheidung angreift und die Klagebegründungsobliegenheit eine bloße Förmlichkeit wäre (BayVGH, B. v. 16.3.2021 – 8 ZB 20.1873 – juris Rn. 17; VG München, B.v. 20.12.2022 – M 29 SN 22. 4964 – juris Rn. 48 und VG München, U.v. 17.5.2021 – M 8 K 19.6030 – juris Rn. 49).

25
Vorliegend war es dem Gericht mit geringem Aufwand möglich, den Sachverhalt auch ohne Mitwirkung der Klägerin anhand der vorgelegten Behördenakten festzustellen. Schon mit Klageerhebung hat die Klägerin ihre Rechtsstellung als Nachbarin klargestellt. Der begrenzte Prüfumfang und die Betroffenheit war damit bekannt und konnte anhand der Behördenakten ohne weiteres ermittelt werden. Auf den Vortrag der Klägerin im vorliegenden Verfahren kam es nicht entscheidungserheblich an.

26
1.2 Aufgrund der Beschränkung des Prüfumfangs auf nachbarschützende Vorschriften kommt es im vorliegenden Verfahren nicht darauf an, ob sich das Vorhaben (objektiv) nach der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthaltene Einfügensgebot dient (mit Ausnahme des Zulassungskriteriums der Art der baulichen Nutzung,

soweit die Voraussetzungen des § 34 Abs. 2 BauGB vorliegen) im Grundsatz nur allgemein der städtebaulichen Ordnung und nicht auch dem Schutz der Nachbarn. Ein Nachbar, der sich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB gegen ein Vorhaben im Innenbereich wendet, kann mit seiner Klage nur durchdringen, wenn eine angefochtene Baugenehmigung gegen das im Tatbestandsmerkmal des Einfügens enthaltene Gebot der Rücksichtnahme verstößt (stRspr, BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – ZfBR 2014, 257 m.w.N.).

27
2. Die streitgegenständliche Baugenehmigung ist jedoch in nachbarrechtlich relevanter Weise (zumindest) unbestimmt, da sich die für die Prüfung der Abstandsflächen relevanten Angaben nicht eindeutig aus den genehmigten Planunterlagen ablesen lassen.

28
Baugenehmigungen müssen nach Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG inhaltlich hinreichend bestimmt sein, sodass sie vollständig, klar und unzweideutig sind. Dies bedeutet, dass die im Genehmigungsbescheid getroffene Regelung und damit auch der Inhalt, die Reichweite und der Umfang der genehmigten Nutzung für die Beteiligten des Verfahrens – gegebenenfalls nach Auslegung (vgl. BVerwG, U.v. 29.10.1998 – 4 C 9/97 – juris Rn. 19) insbesondere unter Berücksichtigung des Bauantrags, der ihm beigefügten Bauvorlagen im Sinne von Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO sowie weiterer von der Bauaufsichtsbehörde zur Beurteilung des Vorhabens verlangter oder vom Bauherrn vorgelegter Unterlagen eindeutig zu erkennen sein müssen (vgl. BayVGH, B.v. 16.4.2015 – 9 ZB 12.205 – juris Rn. 7; B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 30). Der Bauherr muss die Bandbreite der für ihn legalen Nutzungen erkennen und Drittbetroffene müssen zweifelsfrei feststellen können, ob und in welchem Umfang sie betroffen sind (vgl. BayVGH, B.v. 22.4.2009 – 1 CS 09.221 – juris Rn. 20; B.v. 29.4.2015 – 2 ZB 14.1164 – juris Rn. 6; VGH Kassel, B.v. 30.1.2012 – 4 B 2379/11 – juris Rn. 5).

29
Der Nachbar hat zwar keinen Anspruch darauf, dass der Bauherr „einwandfreie“ Bauvorlagen einreicht. Eine Verletzung seiner drittschützenden Rechte kommt aber in Betracht, wenn er infolge der Unbestimmtheit der Baugenehmigung bzw. der Unvollständigkeit, Unrichtigkeit bzw. Uneindeutigkeit der Bauvorlagen den Umfang der Baugenehmigung nicht eindeutig feststellen kann und ein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften deswegen nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. BayVGH, B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 30; B.v. 25.7.2019 – 1 CS 19.821 – juris Rn. 14; U.v. 20.5.1996 – 2 B 94.1513 – BayVBl. 1997, 405 f.; B.v. 31.10.2016 – 15 B 16.1001 – juris Rn. 4). Die im Genehmigungsbescheid getroffene Regelung – d.h. insbesondere der Inhalt, die Reichweite und der Umfang der genehmigten Nutzung – müssen ggf. nach Auslegung eindeutig erkennbar sein (vgl. BVerwG, U.v. 29.10.1998 – 4 C 9/97 – juris Rn. 19; BayVGH, B.v. 16.4.2015 – 9 ZB 12.205 – juris Rn. 7).

30
Die Angaben in den Plänen lassen hier nicht eindeutig erkennen, welcher Bezugspunkt für die Höhe der nach Nord-Westen gerichteten Außenwand des geplanten Gebäudes zugrunde gelegt wurde. Es bleibt unklar, ob der für die Abstandsflächenberechnung dieser Außenwand angenommene untere Bezugspunkt auf das natürliche Gelände bezogen ist oder eine (unzulässige) Geländeaufschüttung erfordert. Die Angaben in dem Grundrissplan „Erdgeschoss“ lassen unterschiedliche Auslegungsvarianten zu. An der Süd-Ost Seite des geplanten Gebäudes befindet sich im Grundriss Erdgeschoss eine umrahmte Tabelle, in der das „OK Gelände mit 541,56 m = +/ -0,00“ angegeben wird. Unmittelbar im Bereich des Schnittpunkts der nordwestlichen Außenwand des geplanten Gebäudes mit dem Gelände, ist als „OK GEL vorh.“ das Höhenmaß 541,40 üNHN verzeichnet. Zugleich ist hier die Angabe -0,16 zu finden. Für die Wandhöhe in diesem Bereich geht die Planung hier indes von einem maßgeblichen unteren Bezugspunkt von +/- 0,00 = 541,56 aus (vergleiche Plan „Ansicht Nord-Westen“). Dementsprechend wird in dem Plan zur Darstellung der Abstandsflächen („Dachdraufsicht mit Abstandsflächen“) die in der Ansicht mit + 6,62 m angegebene Wandhöhe ab +/- 0,00 der nach Nord-Westen dargestellten Abstandsfläche (H = + 6,62) zugrunde gelegt. Die Abstandsflächenberechnung dieser Außenwand beruht damit offenbar auf der Annahme, dass das maßgebliche Gelände bei 541,56 m = +/- 0,00 liegt. In Zusammenschau mit der Angabe, dass das für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche vorhandene natürliche Gelände in dem vorgeschriebenen Bereich bei – 0,16 liegt, würde dies eine Aufschüttung um 16 cm erfordern, um das in der Planung für die Abstandsfläche zugrunde gelegte Gelände herzustellen. Diese Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche würde eine Manipulation der Abstandsflächen der nordwestlichen Außenwand

beinhalten. Die abstandflächenrelevante Wandhöhe ist regelmäßig ab dem natürlichen Gelände und nicht ab einem künstlich hergestellten Gelände zu bemessen. Bei der im Fall einer 16 cm tiefer liegenden natürlichen Geländeoberfläche wäre dieses Maß der abstandsflächenrelevanten Wandhöhe hinzuzurechnen, so dass sich eine Abstandsfläche von 6,78 m ergibt. Die Abstandsfläche Richtung Nord-Westen könnte nicht mehr eingehalten werden. Wie sich aus der Vermaßung im Grundriss Erdgeschoss ergibt, besteht bei der Zugrundelegung einer Wandhöhe von 6,62 m nur ein Spielraum von 2 cm zur Grundstücksgrenze und damit eine Abstandsflächenüberschreitung von 14 cm bei einer Wandhöhe von 6,78 m.

31
Nach den Ausführungen des Beigeladenen beschreibt die Bemaßung des Geländes an der Nord-Westseite des geplanten Gebäudes nicht den Schnittpunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände, sondern betrifft eine außergewöhnliche Senke im Gelände. Zwar spricht wenig für die Auslegung des Beigeladenen, da eine Maßangabe, die eine Senke im Gelände dokumentiert, die nicht im Zusammenhang mit dem Gebäude steht wenig sinnvoll erscheint. Zudem ist an der Nordwestecke des Gebäudes nochmals ausdrücklich die Angabe „geplant plus -0,00“ zu finden, was auf eine geplante Geländeanhebung an der Nord-Westfassade schließen lässt.

32
Selbst wenn man die Auslegungsalternative des Beigeladenen für eine mögliche Lesart der Planung hält führt dies jedenfalls dazu, dass die Pläne hinsichtlich der Darstellung der Abstandsflächen bzw. der für die Berechnung der Abstandsflächen maßgeblichen natürlichen Geländeoberfläche nicht eindeutig sind. Es bleibt unklar, ob das natürliche Gelände bereits auf dem der Abstandsflächenberechnung zugrunde liegenden Niveau von 541,56 m ü. NHN liegt oder durch eine Aufschüttung auf dieses Niveau gebracht werden soll. Insofern wären die Pläne unbestimmt.

33
Die zumindest bestehende Unbestimmtheit der Baugenehmigung ist auch nachbarrechtlich relevant. Gegenüber der Klägerin nimmt das Bauvorhaben des Beigeladenen das sogenannte 16-m-Privileg des Art. 6 Abs. 5a Satz 2 BayBO in Anspruch. Dies setzt sowohl nach der Darstellung der Abstandflächen in den genehmigten Plänen als auch nach der vom Beigeladenen im Schriftsatz vom 23. Februar 2026 geäußerten Rechtsauffassung die Einhaltung der vollen Abstandsflächen von 1 H an der Nord-Westseite des geplanten Gebäudes voraus. Die Einhaltung der vollen Abstandsfläche wäre indes nur gegeben, wenn die natürliche Geländeoberfläche am Schnittpunkt der westlichen Außenwand bei 541,56 m ü. NHN liegen würde und nicht wie im Erdgeschossgrundriss in der Nähe der westlichen Außenwand verzeichnet bei 541,40 m ü. NHN. Eine Verletzung der unstreitig nachbarschützenden Vorschriften kann daher aufgrund der (zumindest) unbestimmten Planunterlagen nicht ausgeschlossen werden.

34
3. Selbstständig tragend ergibt sich eine Rechtsverletzung der Klägerin auch aus einem anhand der genehmigten Pläne feststellbaren Verstoß gegen das nachbarschützende Abstandsflächenrecht. Für die gegenüber dem Nachbargrundstück in Anspruch genommene Verkürzung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5a Satz 1 BayBO 2023 auf 0,5 H fehlen die Voraussetzungen, weshalb die von dem Vorhaben ausgelösten Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück zu liegen kommen.

35
3.1 Zur Beurteilung der abstandsflächenrechtlichen Situation ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung maßgeblich.

36
Bei der Anfechtung einer Baugenehmigung durch einen Nachbarn ist grundsätzlich auf die Umstände zum Zeitpunkt der Behördenentscheidung abzustellen. Hat sich die Sach- und Rechtslage jedoch zugunsten des Bauherrn geändert, ist materiellrechtlich auf den Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung abzustellen (BVerwG, B.v. 23.4.1996 – 4 B 40.98 – BauR 1998, 995, juris Rn. 3; BayVGH, B.v. 18.1.2010 – 1 ZB 07.3187 – juris Rn. 12, jeweils m.w.N.). Im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung galt Art. 6 BayBO in der Fassung von § 4 Zweites ModernisierungsG Bayern vom 23.12.2024 (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. Im Bereich von Gebieten, die

überwiegend durch Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 oder 3 geprägt sind, verbleibt es wie bisher bei den gem. Art. 6 Abs. 5a BayBO i.d.F. der Änderung vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 327) (im Folgenden: BayBO 2023) vorgesehenen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5a BayBO). Nach dem Ergebnis des gerichtlichen Augenscheins ist die Umgebung des Baugrundstücks überwiegend von einer Bebauung mit der Geschossigkeit E+1+DG mit üblichen Raumhöhen in Wohngebäuden geprägt. Es handelt sich daher um Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 oder 3, mit der Folge, dass sich die Änderung des Gesetzes durch § 4 Zweites ModernisierungsG Bayern vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) nicht auswirkt. Eine zugunsten des Bauherren wirkende geänderte Rechtslage liegt nicht vor, weshalb die in Art. 6 Abs. 5a BayBO 2023 genannten und gem. Art. 6 Abs. 5a BayBO weiterhin geltenden Abstandflächenmaße maßgeblich bleiben.

37
3.2. Gem. Art. 6 Abs. 1 Satz1 BayBO 2023 sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Abstandsflächen müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO 2023). Sie dürfen sich, abgesehen von den in Art. 6 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BayBO 2023 enthaltenen Ausnahmen, nicht überdecken. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe, die senkrecht zur Wand zu messen ist (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO 2023). Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO 2023).

38
In – wie hier – Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern beträgt die Tiefe der Abstandsfläche außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 1 H (Art. 6 Abs. 4 Satz 5 BayBO 2023), mindestens jedoch 3 m (Art. 6 Abs. 5a Satz 1 BayBO 2023). Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Art. 6 Abs. 5a Satz 1 BayBO 2023 beachtet (Art. 6 Abs. 5a Satz 2 BayBO 2023; sog. 16-m-Privileg).

39
3.2.1 Nach der ständigen Rechtsprechung der Kammer liegt eine Nachbarrechtsverletzung vor, wenn gegenüber dem Nachbargrundstück eine Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,5 H gem. Art. 6 Abs. 5a Satz 2 BayBO 2023 in Anspruch genommen wird und zugleich eine Verkürzung der vollen Abstandsfläche an mehr als zwei Gebäudeseiten erforderlich wird (vgl. VG München, B.v. 19.10.2022 – M 8 SN 22.3565 – juris Rn. 26; U.v. 31.3.2025 – M 8 K 23.4102 – juris Rn. 27; B.v. 6.4.2022 – M 8 SN 22.936 – juris Rn. 24). Dies entspricht der obergerichtlichen Rechtsprechung (vgl. BayVGH, B.v. 12.1.2010 – 2 ZB 07.252 – juris Rn. 2ff., B.v. 28.2.2005 – 2 CS 05.90 – juris Rn. 4).

40
Hieran hat sich auch durch die Änderung des Gesetzestextes im Vergleich zu der Fassung, die der Entscheidung des Großen Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 17. April 2000 (BayVGH – GrS 1/1999 – juris) zugrunde lag, nichts geändert (vgl. auch Kühner in Busse/Kraus, BayBO, Stand: Dezember 2025, Art. 6 Rn. 373, 377). Die genannte Entscheidung befasst sich maßgeblich mit der Frage, ob neben der Anwendung des sog. 16-m-Privilegs an zwei Gebäudeseiten für die übrigen Gebäudeseiten eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften erteilt werden kann. Dabei stellt der Große Senat fest, dass die Ausnahmeregelung des 16-m-Privilegs nur dann zur Anwendung kommt, wenn sich deren Anwendung entsprechend dem – insoweit unveränderten – Gesetzeswortlaut auf zwei Seiten des Gebäudes beschränkt. Maßgeblich kommt es für die Anwendung des 16-m-Privilegs daher darauf an, dass für andere Gebäudeseiten nicht weitere Ausnahmen von der Regelabstandsfläche von 1 H erforderlich werden (vgl. GrS, a.a.O Rn. 11). Dieses Regel-Ausnahme-Verhältnis hat sich durch den durch das „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“ vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geänderten Wortlaut nicht verändert, da die Beschränkung auf zwei Gebäudeseiten unverändert geblieben ist. Die vom Beigeladenen für seine Auffassung herangezogene Ergänzung in Art. 6 Abs. 5a Satz 2 letzter Halbsatz BayBO 2023 („wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet“) ersetzt die in der zuvor geltenden Gesetzesfassung anders formulierte Beschränkung bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze (vgl. Art. 6 Abs. 6 Satz 2 BayBO i.d.F. vom 10. Juli 2018; Schönfeld in BeckOK, Bauordnungsrecht in Bayern, Stand 1.2.2026, Art. 6 Rn. 171). Es handelt sich um eine sprachliche Straffung, die keine inhaltliche Änderung der Ausnahmeregelung in dem vom Beigeladenen unterstellten Sinn beinhaltet (vgl. Begründung zum Gesetzesentwurf (LT-Drs. 18/8547, S. 14; Vollzugshinweise StMWBV vom 25. November Nr. 1.5).

41
Die Auffassung des Beigeladenen übersieht den Ausnahmecharakter der zugelassenen Abstandsflächenverkürzung. Die Ansicht, es sei neben der ausnahmsweisen Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,5 H an Gebäuden mit mehr als vier Außenwänden eine weitere Außenwand ohne Einhaltung der vollen Abstandsfläche möglich, übergeht die ausdrückliche Beschränkung des 16-m-Privilegs auf zwei Außenwände und würde zu widersprüchlichen Ergebnissen führen. Würde man der Auffassung folgen, dass bei fünf Außenwänden je zwei Außenwände 0,5 H und weitere zwei Außenwände 1 H einzuhalten hätten, verbliebe für die fünfte Außenwand eine Regelungslücke. Es bliebe offen, welche Vorgabe für diese Wand gelten soll. Die Gesetzessystematik beantwortet die Frage abweichend von der Auffassung des Beigeladenen. Von dem Grundsatz 1 H macht Art. 6 Abs. 5a Satz 2 BayBO 2023 eben nur für zwei Außenwände eine Ausnahme und fordert damit für alle übrigen Außenwände 1 H. Nicht zuletzt würde die Auffassung des Beigeladenen dazu führen, dass durch die Gebäudegestaltung mit zwei kurzen Außenwänden, die 1 H einhalten und durch die Vermehrung der Zahl der Außenwände der Bereich, der die volle Abstandsfläche einzuhalten hat auf ein Minimum der gesamten Außenwandlänge reduziert werden könnte.

42
Soweit der Beigeladene darüber hinaus darauf verweist, dass in der Rechtsprechung eine Nachbarrechtsverletzung bei mehr als vier Außenwänden verneint wurde (vgl. BayVGH, B.v. 6.5.2019 – 2 CE 19.515 –) ist diese mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar, da es dort um die Frage der Kombination des 16-m-Privilegs mit einer Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften ging. Eine solche Abweichung wurde hier weder beantragt noch erteilt.

43
3.2.2 Die volle Abstandsfläche von 1 H wird nicht an allen übrigen Seiten eingehalten, so dass die Inanspruchnahme der Regelung des Art. 6 Abs. 5a Satz 2 BayBO 2023 für die nach Nord-Osten und Süd-Westen gerichtete Außenwand des Vorhabens ausscheidet. Die durch die Balkone an der Süd-Ostseite des Gebäudes und an der Westseite ausgelösten Abstandsflächen überschreiten die Grenzen des Baugrundstücks.

44
Bei den Balkonen handelt es sich nicht um untergeordnete Bauteile i.S.v. Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO 2023, da sie die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO 2023 nicht erfüllen. Sie treten jeweils mehr als 1,5 m vor die Außenwand und nehmen mehr als ein Drittel der Länge der Außenwand in Anspruch. Die durch die seitlichen Außenwände der Balkone ausgelösten Abstandsflächen haben eine Tiefe von 3,70 m und kommen daher teilweise auf dem Grundstück FlNr. 509/73 und auf dem Grundstück Fl.Nr. 509/71 zu liegen.

45
Die Nichteinhaltung der Abstandsflächen durch die Balkone schließt die vorgesehene Reduzierung der Abstandsfläche auf 0,5 H zum Nachbargrundstück aus, mit der Folge, dass sich bei Ansatz einer Abstandsfläche von 1 H auch gegenüber der Klägerin eine Verletzung der Abstandsflächenvorschriften ergibt.

46
4. Zur Vermeidung weiterer Rechtsstreitigkeiten weist das Gericht darauf hin, dass bei Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften im Rahmen einer geänderten Planung keine Verletzung von Nachbarrechten der Klägerin mehr ersichtlich ist.

47
Eine Verletzung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes ist weder aufgrund der Baukörpergröße und dessen Entfernung zum Nachbargrundstück noch aufgrund der Lage des Baukörpers ersichtlich. Die rückwärtige Erschließung ist automatische Folge der Lage der nach dem Urteil der Kammer vom 17. Juli 2023 (Az.: M 8 K 22.4966) im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB überbaubaren Grundstücksfläche. Eine Rücksichtslosigkeit der Stellplätze lässt sich aufgrund der damit zwangsläufig im Geviertsinneren erforderlichen Situierung nicht erkennen.

48

5. Die Kostenentscheidung beruht hinsichtlich der Beklagten auf § 154 Abs. 1 VwGO. Dem Beigeladenen waren die Hälfte der Kosten aufzuerlegen, da er einen Sachantrag gestellt hat und mit diesem unterlegen ist (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO).

49
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.