VG Regensburg, Beschluss v. 07.08.2026 – RO 7 S 26.1943

Titel:

Erfolgloser Nachbareilantrag gegen Baugenehmigung wegen fehlender Anhörung und fehlendem einfügen

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5 S. 1, Abs. 2 S. 1 Nr. 3, § 80a Abs. 3
BayBO Art. 6, Art. 59, Art. 66
BauGB§ 34, § 34 Abs. 3b, § 212a,
GO Art. 37, Art. 39 Abs. 2
BauNVO § 23

Leitsätze:

1. Der Schutzzweck der Nachbarbeteiligung im Baugenehmigungsverfahren liegt nicht in der Wahrung der Beteiligungsrechte selbst, sondern ist ein Mittel für die Behörde, sich möglichst umfassend über den entscheidungserheblichen Sachverhalt zu unterrichten. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung vor Erteilung der gemeindlichen Zustimmung eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, unabhängig von der Baugenehmigungsbehörde, den Sachverhalt eigenständig zu ermitteln und verleiht keinen Drittschutz. (Rn. 28-32) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein Nachbar kann nicht mit Erfolg einen Verstoß gegen die gemeindeinterne Zuständigkeit geltend machen. (Rn. 50) (redaktioneller Leitsatz)
4. § 34 Abs. 3b BauGB enthält mit dem Tatbestandsmerkmal, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein muss, ein drittschützendes Element, jedoch ist zu differenzieren, ob von einer nachbarschützenden oder von einer nichtnachbarschützenden Vorschrift abgewichen wird. Rn. 54) (redaktioneller Leitsatz)
5. Dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme kommt drittschützende Wirkung zu, soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist (Rn. 62) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarrechtsschutz, Rücksichtnahmegebot, Zuständigkeitsübertragung, Öffentlichkeitsbeteiligung, Bebauungstiefe, Erdrückende Wirkung, Boardinghouse-Nutzung, Eilrechtsschutz, Nachbar, Baurecht, Baugenehmigung, vorherige Beteiligung, Abweichung, Befreiung, Einfügensgebot, Gebietserhaltung, Abstandsfläche

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

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

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

Gründe

I.

1
Die Antragsteller wenden sich im einstweiligen Rechtsschutzverfahren gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung.

2
Die Antragsteller sind Miteigentümer des Grundstücks Fl. Nr. …1 der Gemarkung … (wie alle nachfolgend genannten Fl. Nrn.).

3

Unmittelbar südwestlich des genannten Grundstücks grenzt das Grundstück Fl. Nr. …2. Auf diesem Baugrundstück befindet sich im vorderen Bereich ein Zweifamilienwohnhaus. Zudem soll ein weiteres Zweifamilienwohnhaus (Haus A) im mittleren Bereich des Grundstücks Fl. Nr. …2 errichtet werden. Dieses Vorhaben wurde bestandskräftig genehmigt.

4
Die genannten Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

5
Mit Beschluss vom 29. Januar 2026 hat der Stadtrat der Antragsgegnerin die Zuständigkeit für die Erteilung der Zustimmung für Vorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB für Zweifamilienhäuser auf den „Arbeitskreis Bau-Turbo“ der Stadt … übertragen.

6
Mit Formblattantrag vom 13. April 2026 beantragte die Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses (Haus B) mit Stellplätzen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Fl. Nr. …2.

7
Am 15. Mai 2026 erteilte der „Arbeitskreis Bau-Turbo“ der Antragsgegnerin die gemeindliche Zustimmung zu dem beantragten Vorhaben (Haus B).

8
Mit Bescheid vom 2. Juni 2026 erteilte die Antragsgegnerin die Baugenehmigung entsprechend den mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen (Ziffer 1). Die baurechtliche Genehmigung kann widerrufen werden, wenn der Bauherr nicht innerhalb von 18 Monaten nach Bestandskraft der unter Nr. 1 erteilten Genehmigung mit dem Bau beginnt (Ziffer 2). Das Bauvorhaben sei nach § 34 Abs. 3b BauGB bauplanungsrechtlich zulässig. Mit Zustimmung der Gemeinde werde von der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungstiefe abgewichen, da das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes diene und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sei. Die Entscheidung stehe im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde. Der unter Nr. 2 angeordnete Widerrufsvorbehalt stütze sich auf Art. 36 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BayVwVfG. Der Stadtrat habe beschlossen, dass die Zustimmung nach § 36a BauGB an die Bedingung geknüpft sei, dass innerhalb von 18 Monaten nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Bau begonnen werde. Im Übrigen wird auf den Bescheid verwiesen.

9
Eine Ausfertigung der Baugenehmigung wurde den Antragstellern am 9. Juni 2026 zugestellt.

10
Gegen diesen Bescheid haben die Antragsteller am 8. Juli 2026 Klage zum Verwaltungsgericht Regensburg erheben lassen, über die noch nicht entschieden wurde (Az. RO 7 K 26.1895). Am 13. Juli 2026 haben die Antragsteller um einstweiligen Rechtsschutz nachsuchen lassen. Die Baugenehmigung verstoße gegen das Gebot der Rücksichtnahme, weil die Bauaufsichtsbehörde mangels Anhörung der Nachbarn und der unterbliebenen einzelfallbezogenen Zustimmung des Stadtrates den ihrer Ermessensentscheidung im Rahmen des § 34 Abs. 3b BauGB zugrunde liegenden Sachverhalt nicht ausreichend ermittelt und berücksichtigt habe. Es sei nicht zulässig, dass der Stadtrat die Zuständigkeit in bestimmten Fällen pauschal an die Verwaltung delegiere. Die Zustimmung im Rahmen des § 34 Abs. 3b BauGB zähle nicht zu den Geschäften der laufenden Verwaltung gemäß Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO. Der Verstoß gegen diese Verfahrensbestimmung sei im Falle des § 34 Abs. 3b BauGB auch drittschützend. Insbesondere dann, wenn die Nachbarn trotz des § 36a Abs. 2 BauGB nicht am Baugenehmigungsverfahren beteiligt worden seien, sei es Aufgabe der zuständigen Planungsbehörde, hier des Stadtrats, die nachbarlichen Belange zu würdigen. Zudem sei der rückwärtige Bereich des Baugrundstücks bislang als Garten bzw. Grünfläche genutzt worden. Außerdem sei Bauherr eine Firma, die innerhalb eines Firmengeflechts aus Baufirmen, Bauträgern und Immobilienverwaltungen angesiedelt sei. Es dränge sich der Verdacht auf, dass die beiden neuen Zweifamilienhäuser vorwiegend zur Unterbringung von Mitarbeitern aus der betreffenden Unternehmensgruppe gedacht seien. Dieser Verdacht nähre sich aus der aktuellen Nutzung des derzeitigen Bestandsgebäudes. Das Bestandsgebäude werde nicht als Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung genutzt, sondern offenkundig zur zeitweiligen Unterbringung von Bauarbeitern. An dem Briefkasten und

dem Sockel der Einfahrt seien rund 20 Namen als „Bewohner“ angebracht. Die Stadtverwaltung hätte prüfen müssen, ob es sich dabei um ein sogenanntes Boardinghouse handle. Es sei zu befürchten, dass bei einer Nutzung der Gebäude zur vorübergehenden Unterbringung von Mitarbeitenden der Unternehmensgruppe unzumutbare Belästigungen für ihr Grundstück entstünden. Dies betreffe insbesondere die Anzahl der sich dort aufhaltenden Personen und den damit verbundenen Kfz-Verkehr. Ein nachbarschaftliches Verhältnis, wie es in der Einfamilienhaussiedlung im Stadtteil … üblich sei, könne mit diesem Personenkreis kaum aufgebaut werden.

11
Die Antragsteller beantragen,

Die aufschiebende Wirkung der Klage gegen die Baugenehmigung der Antragsgegnerin vom 02.06.2026 (III/342/BT-2026-183) wird angeordnet.

12
Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

13
Das Bauvorhaben füge sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und nach der Bauweise, nicht jedoch nach der Bebauungstiefe in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Vom Erfordernis des Einfügens habe im vorliegenden Fall mit Zustimmung der Gemeinde gemäß § 34 Abs. 3b BauGB jedoch abgewichen werden können. Bei der Übertragung der Entscheidung über die Zustimmung in exakt definierten Fällen, handele es sich um eine innerkommunale Angelegenheit. Die Baugenehmigung verletze nicht das Gebot der Rücksichtnahme. Allein die Masse eines Bauvorhabens entfalte keine erdrückende Wirkung. Für die Annahme der „erdrückenden Wirkung“ eines Nachbargebäudes sei kein Raum, wenn dessen Baukörper nicht erheblich höher sei als das betroffene Gebäude. Zudem scheide eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots regelmäßig aus, wenn die Abstandsflächen eingehalten seien. Bei der Prüfung des geplanten Vorhabens sei aus Gründen des Nachbarschutzes bewusst darauf Wert gelegt worden, die Masse des geplanten Baukörpers zu reduzieren. Aus diesem Grund sei das Bauvorhaben so umgeplant worden, dass zwei Baukörper entstünden, um eine sozial verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Eine fehlende Nachbarbeteiligung begründe keine materiellrechtliche Fehlerhaftigkeit der Baugenehmigung.

14
Die Beigeladene beantragt,

den Antrag abzulehnen.

15
Eine Verletzung in eigenen Rechten werde nicht aufgezeigt. Das Rücksichtnahmegebot könne nicht mit der Verbandszuständigkeit und Organzuständigkeit ausgefüllt werden. Unzumutbare Belästigungen lägen nicht vor.

16
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakten im Eil- und Klageverfahren sowie die vorgelegte Behördenakte verwiesen.

II.

17
1. Der Antrag gem. § 80a Abs. 3 VwGO i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB gerichtet auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage vom 8. Juli 2026 (Az. RO 7 K 26.1895) gegen die der Beigeladenen mit Bescheid vom 2. Juni 2026 erteilte Baugenehmigung ist zulässig, aber unbegründet.

18
Ein Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung hat dann Erfolg, wenn das Aussetzungsinteresse des Nachbarn das öffentliche Interesse am Sofortvollzug des streitgegenständlichen Verwaltungsakts bzw. das Vollzugsinteresse des Bauherrn überwiegt. Die vom Gericht vorzunehmende Interessenabwägung

richtet sich regelmäßig nach den Erfolgsaussichten in der Hauptsache bei summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage.

19
Dabei kommt es im Rahmen einer Nachbarklage nicht darauf an, ob eine erteilte Baugenehmigung in objektiver Hinsicht umfassend rechtmäßig ist. Ein Nachbar kann eine Genehmigung nur dann mit Erfolg anfechten, wenn die Genehmigung ihm zustehende subjektivöffentliche Rechte verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Maßgeblich ist daher, ob der Nachbar in subjektiven Rechten verletzt wird, d.h. ob die Baugenehmigung gegen Vorschriften verstößt, die zumindest auch seinem Schutz dienen (vgl. z.B. BVerwG, U.v. 19.9.1986 – 4 C 8/84 – juris). Eine Rechtsverletzung kommt ferner nur insoweit in Betracht, als die Baugenehmigung überhaupt Regelungs- bzw. Feststellungswirkung entfaltet, d.h. soweit die ggf. verletzte drittschützende Rechtsvorschrift zum Prüfgegenstand im Genehmigungsverfahren gehört.

20
Die streitgegenständliche Baugenehmigung wurde zu Recht im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO erteilt, da es sich beim Vorhaben der Beigeladenen nicht um einen Sonderbau gem. Art. 2 Abs. 4 BayBO handelt. Im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB (Satz 1 Nr. 1a), den Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO (Satz 1 Nr. 1b) und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 BayBO (Satz 1 Nr. 1c), beantragte Abweichungen im Sinn des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO (Satz 1 Nr. 2) sowie andere öffentlichrechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlichrechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird (Satz 1 Nr. 3).

21
Hiervon ausgehend ergibt die gebotene Interessenabwägung des Gerichts ein überwiegendes öffentliches Interesse an der sofortigen Vollziehung der angefochtenen Baugenehmigung bzw. ein überwiegendes Vollzugsinteresse der Beigeladenen als Bauherrin gegenüber dem Aussetzungsinteresse der Antragsteller. Die Klage wird bei summarischer Prüfung nach Aktenlage keinen Erfolg haben, da die streitgegenständliche Baugenehmigung die Antragsteller nicht in ihren Rechten verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

22
a) Eine unterbliebene Nachbarbeteiligung kann dem Antrag nicht zum Erfolg verhelfen.

23
aa) Ein Verstoß gegen Art. 66 BayBO führt nicht zu einer Verletzung drittschützender Nachbarrechte.

24
Die Nachbarbeteiligung im Baugenehmigungsverfahren ist ein Mittel für die Behörde, sich möglichst umfassend über den entscheidungserheblichen Sachverhalt zu unterrichten; der Schutzzweck liegt aber nicht in der Wahrung der Beteiligungsrechte selbst. Eine unterlassene Nachbarbeteiligung hat allein zur Folge, dass der Baugenehmigungsbescheid gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 4 BayBO dem Nachbarn zuzustellen ist, wobei diese Zustellung den Fristlauf für eine Klageerhebung auslöst (vgl. BayVGH, B.v. 9.1.2018 – 9 C 17.88 – juris Rn. 3).

25
bb) Auch eine fehlende Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 36a Abs. 2 BauGB können die Antragsteller nicht mit Erfolg rügen.

26
Nach § 36a Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung – wie vorliegend im Falle des § 34 Abs. 3b BauGB – Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist, höchstens jedoch innerhalb eines Monats, geben. In diesem Fall verlängert sich die Frist für die fingierte Zustimmung nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB um die Dauer der Stellungnahmefrist.

27
Zweck der Zustimmung ist der funktionale Ersatz der (unterbliebenen) Bauleitplanung, sodass sie insgesamt eine mit der Bauleitplanung vergleichbare steuernde Wirkung für die städtebauliche Entwicklung entfaltet (BT-Drs. 256/25, S. 25; ZAP 2026, 358, 362). § 36a Abs. 1 BauGB eröffnet der Gemeinde einen weitreichenden, planerisch geprägten Entscheidungsspielraum. Daher steht der Gemeinde auch die

Befugnis zu, ihre Zustimmung unter der Bedingung zu erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB.

28
Hiervon ausgehend soll die Öffentlichkeitsbeteiligung der Gemeinde die Möglichkeit eröffnen, unabhängig von der Baugenehmigungsbehörde, den Sachverhalt eigenständig zu ermitteln. Dadurch soll vermieden werden, dass die Zustimmung allein aufgrund unsicherer Datenlage vorsorglich versagt wird.

29
Zudem dient die Öffentlichkeitsbeteiligung dazu, nachbarliche Interessen und sonstige öffentliche Belange zu ermitteln und zu bewerten, ob und unter welchen städtebaulichen Bedingungen das Vorhaben den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht. Hierdurch kann auch eine bessere Akzeptanz des Vorhabens erreicht werden (BT-Drucks. 256/25, S. 25). Auf Grundlage der gewonnen Erkenntnisse kann die Gemeinde entgegenstehenden nachbarlichen Interessen und sonstigen öffentlichen Belange durch entsprechende Auflagen oder vertragliche Verpflichtungen des Vorhabenträgers hinreichend Rechnung tragen.

30
Aus dem Wortlaut des § 36a Abs. 2 BauGB („kann … Gelegenheit zur Stellungnahme geben“) folgt, dass die Gemeinde nur eine Möglichkeit zur verfahrensgestaltenden Einbindung der Öffentlichkeit erhält. Die Norm regelt jedoch nicht, wie das Beteiligungsverfahren im Detail durchzuführen ist.

31
Aus dem Umstand, dass der Gesetzgeber bewusst darauf verzichtet hat, eine obligatorische Öffentlichkeitsbeteiligung vorzusehen, lässt sich ableiten, dass die Norm keinen subjektiven Anspruch eines Dritten auf Durchführung eines bestimmten Beteiligungsformats einräumt. Daher kann eine unterbliebene Beteiligung des Nachbarn weder zur Rechtswidrigkeit der Zustimmung noch zur Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung, für die die Zustimmung erteilt wurde, führen (vgl. Busse/Kraus/Kraus/Schamberger, 161. EL Februar 2026, BayBO Art. 82c Rn. 17, beckonline; Reidt, UPR 2026, 49-52, Rn. 10).

32
Zudem regelt § 36a Abs. 3 BauGB, dass die Zustimmung nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden kann. Dies folgt daraus, dass es sich bei der Zustimmung nach § 36a Abs. 1 BauGB um ein reines Verwaltungsinternum handelt, auf dessen Erteilung auch kein Anspruch besteht (Mitschang, UPR 2026, 1-11, Rn. 21; Reidt, UPR 2026, 49-52 Rn. 5). Wenn schon die Zustimmung einem Dritten kein subjektives Recht vermittelt, kann dies für einen bloßen vorgelagerten Beteiligungsschritt – der Öffentlichkeitsbeteiligung – erst recht nicht gelten.

33
Im Übrigen widerspräche es dem gesetzgeberischen Ziel des „Bau-Turbo“, den Wohnungsbau zu beschleunigen, der Regelung des § 36a Abs. 2 BauGB drittschützenden Charakter beizumessen.

34
Könnte ein Nachbar mit Erfolg eine unterbliebene oder fehlerhafte Beteiligung rügen, würde dies zur Aufhebung der Baugenehmigung führen und zwar unabhängig davon, ob das Vorhaben tatsächlich materiellrechtliche, nachbarschützende Vorschriften verletzt.

35
Schließlich wäre, selbst bei Qualifizierung der Norm als drittschützend, eine Verletzung drittschützender Verfahrensvorschriften nach allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsverfahrensrechts nur beachtlich, wenn nicht ausgeschlossen werden könnte, dass die Entscheidung ohne den Fehler anders ausgefallen wäre, Art. 46 BayVwVfG. Eine solche Beachtlichkeit ist ausgeschlossen, da für die Rechtmäßigkeit einer Baugenehmigung nach § 34 Abs. 3b BauGB – unabhängig von der Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 36a Abs. 2 BauGB – ohnehin die Nachbarbelange hinreichend berücksichtigt werden müssen („unter Würdigung nachbarlicher Interessen“). Zudem enthält § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB eine Fiktionsregel, nach der die Zustimmung der Gemeinde als erteilt gilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Ersuchens verweigert wird. Hiernach treten die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 34 Abs. 3b BauGB und damit die beschleunigende Funktion des „Bau-Turbo“ unabhängig davon ein, ob die Gemeinde eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 36a Abs. 2 BauGB durchgeführt hat. Daraus folgt, dass sich selbst im Falle einer unterbliebenen

Öffentlichkeitsbeteiligung und nicht verweigerten Zustimmung die Abweichungsentscheidung nach § 34 Abs. 3b BauGB als rechtmäßig erweisen kann. Die Fiktionswirkung tritt auch dann ein, wenn die Gemeinde nachbarliche Belange weder ermittelt noch gewürdigt hat.

36
Nach alledem handelt es sich bei § 36a Abs. 2 BauGB nicht um eine nachbarschützende Vorschrift, weshalb eine fehlerhafte oder unterbliebene Öffentlichkeitsbeteiligung unbeachtlich ist.

37
b) Die streitgegenständliche Baugenehmigung erweist sich auch nicht deshalb in nachbarrechtsverletzender Weise als rechtswidrig, weil die Zustimmung für das streitgegenständliche Vorhaben gem. § 34 Abs. 3b BauGB i.V.m. § 36a BauGB nicht vom Stadtrat erteilt wurde.

38
Nach § 36a Abs. 1 BauGB ist die Gemeinde das zuständige Organ für die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung. Die Zustimmung ist zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB.

39
Zwar wird vertreten, dass das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB bei Identität (hier: Art. 53 Abs. 1 Satz 1, 54 Abs. 1 BayBO i. V. m. Art. 9 Abs. 2 Satz 1 GO, § 1 Nr. 21 GrKrV) von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde entbehrlich sei. Der Zweck des Einvernehmens besteht darin, die gemeindliche Planungshoheit zu sichern, weil über den Bauantrag ansonsten allein die Bauaufsichtsbehörde entscheidet und die Gefahr besteht, dass ein bauplanungsrechtlich unzulässiges Vorhaben genehmigt wird oder das Vorhaben den gemeindlichen planerischen Vorstellungen widerspricht. Ein Widerspruch gegen die gemeindlichen Planungsvorstellungen ist jedoch nicht zu besorgen, wenn die Baugenehmigungsbehörde und die Gemeinde identisch sind (BVerwG, U.v. 19.8.2004 – 4 C 16/03 –, BVerwGE 121, 339-344, Rn. 12).

40
Diese Wertungen sind jedoch auf die Zustimmung gem. § 36a BauGB nicht übertragbar. Im Gegensatz zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB kann die Zustimmung nach § 36a Abs. 1 BauGB nicht nur verweigert werden, weil die materiellrechtlichen Anforderungen der §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB nicht vorliegen, sondern auch aus städtebaulichen oder sonst planerischen Gründen.

41
Daher ist nach dem eindeutigen Wortlaut des § 36a Abs. 1 Satz 1 BauGB die positive Erteilung der Zustimmung für ein Vorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB auch dann zwingende Voraussetzung, wenn die Gemeinde selbst untere Bauaufsichtsbehörde ist (vgl. BT-Drs. 21/781 (neu), S. 27; Busse/Kraus/Kraus/Schamberger, 161. EL Februar 2026, BayBO Art. 82c Rn. 14, beckonline).

42
Welches Organ innerhalb der Gemeinde zuständig ist, regelt das Landesrecht, im vorliegenden Fall die Bayerische Gemeindeordnung (vgl. BT-Drs. 21/781 (neu), S. 27). Hiernach entscheidet im Regelfall der Gemeinderat bzw. der Stadtrat gem. Art. 29, Art. 30 Abs. 2 GO, soweit nicht der Gemeinderat die Erteilung oder Verweigerung der Zustimmung auf beschließende Ausschüsse nach Art. 32 Abs. 2 Satz 1 GO übertragen hat. Hiervon abweichend regelt Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO, dass die erste Bürgermeisterin oder der erste Bürgermeister in eigener Zuständigkeit die laufenden Angelegenheiten erledigt, die für die Gemeinde keine grundsätzliche Bedeutung haben und keine erheblichen Verpflichtungen erwarten lassen.

43
Angesichts der Tragweite einer erteilten Zustimmung für die gemeindliche Planungshoheit handelt es sich hierbei nicht um eine „laufende Angelegenheit“ i. S. v. Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayGO. Laufende Angelegenheiten sind solche, welche regelmäßig bei der Gemeindeverwaltung wiederkehren und zur ungestörten und ununterbrochenen Fortführung der Verwaltung notwendig sind (Widtmann/Grasser/Glaser BayGemeindeO/Glaser, 35. EL Mai 2025, BayGO Art. 37 Rn. 5, beckonline). Den laufenden Angelegenheiten darf keine grundsätzliche Bedeutung zukommen und keine erheblichen Verpflichtungen erwarten lassen, Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO.

44

Dies ist bei Entscheidungen nach § 36a BauGB, insbesondere bei Vorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB regelmäßig nicht der Fall (vgl. Engel/Mock, VBlBW 2026, 221 (224)). Denn die Zustimmung nach § 36a BauGB führt – sofern die weiteren Voraussetzungen des § 34 Abs. 3b BauGB gegeben sind – zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. Die Verwirklichung eines nach § 34 Abs. 3b BauGB genehmigten Vorhabens bindet die Gemeinde damit in ihrer weiteren städtebaulichen Entwicklung, weshalb regelmäßig eine grundsätzliche Bedeutung angenommen werden kann.

45
Liegt kein Fall des Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO vor, kommt auch keine unmittelbare Übertragung der Entscheidung über die Zustimmung auf die Verwaltung gem. Art. 39 Abs. 2 Halbsatz 1 GO in Betracht.

46
Denkbar wäre möglicherweise eine Übertragung der Befugnis des Gemeinderats nach Art. 37 Abs. 2 Satz 1 GO mit der Folge, dass die erste Bürgermeisterin oder der erste Bürgermeister die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a Abs. 1 BauGB trifft. In diesem Fall wäre eine weitere Delegation der Befugnis zur Entscheidung über die Zustimmung an die Verwaltung nach Art. 39 Abs. 2 Halbsatz 2 GO nicht per se ausgeschlossen.

47
Hiervon ausgehend bestehen Zweifel, ob die Zustimmung zum streitgegenständlichen Vorhaben im Einklang mit den kommunalrechtlichen Regelungen und der Geschäftsordnung der Antragsgegnerin erteilt wurde.

48
Im vorliegenden Fall wurde die Zustimmung am 15. Mai 2026 durch den „Arbeitskreis Bau-Turbo“ erteilt. Der Stadtrat der Antragsgegnerin übertrug mit Beschluss vom 29. Januar 2026 die Entscheidung über die Zustimmung gem. § 36a BauGB nach Maßgabe der in Anlage 1 enthaltenen Richtlinien auf diesen Arbeitskreis. In der in Bezug genommen Anlage 1 ist geregelt, dass „die Verwaltung“ die Zustimmung für Vorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB u.a. bei Zweifamilienhäusern erteilen kann. Indes regelt die Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt … vom 6. Mai 2026 ausdrücklich, dass die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a Abs. 1 BauGB bei dem Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss liegt (vgl. Nr. 2 b).

49
Somit liegt kein Fall des Art. 39 Abs. 2 Halbsatz 2 GO i.V.m. Art. 37 Abs. 2 GO vor. Zwar ist in der Geschäftsordnung der Antragsgegnerin ausdrücklich geregelt, dass der Übertragung von Befugnissen auf Bedienstete allgemein zugestimmt wird (vgl. § 10 Abs. 1 Satz 3, § 12 Abs. 2 Satz 2). Allerdings können nur solche Befugnisse an die Verwaltung delegiert werden, für die zum Zeitpunkt der Delegation der Oberbürgermeister zuständig ist. Dies ergibt sich sowohl aus dem Wortlaut als auch der systematischen Stellung des Art. 39 Abs. 2 Halbsatz 2 GO. Dies ist vorliegend nicht der Fall, denn es handelt sich weder um eine laufende Angelegenheit nach Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. GO, noch um einen Fall des Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 2 und 3, Art. 37 Abs. 3 oder Art. 37 Abs. 2 GO. Insbesondere liegt kein Fall des Art. 37 Abs. 2 GO vor, weil die Geschäftsordnung der Antragsgegnerin dem Oberbürgermeister in Bauangelegenheiten nur die Aufgabe zuweist, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen, nicht jedoch die Zustimmung nach § 36a Abs. 1 BauGB (vgl. § 11 Abs. 2 Nr. 4 c).

50
Es kann letztlich dahinstehen, ob die Delegation an den Arbeitskreis wirksam war und die Zustimmung im konkreten Fall vom zuständigen Organ erteilt wurde, denn ein Nachbar kann nicht mit Erfolg einen Verstoß gegen die gemeindeinterne Zuständigkeit geltend machen.

§ 36a Abs. 1 BauGB dient ausschließlich der Sicherung der kommunalen Planungshoheit und nicht den Interessen des Bauherrn oder der Nachbarn (vgl. zum gemeindlichen Einvernehmen: Busse/Kraus/Dirnberger, 161. EL Februar 2026, BayBO Art. 66 Rn. 407, beckonline; VGH BW, U.v. 13.11.2025 – 5 S 256/25 – juris Rn. 71; Engel/Mock, VBlBW 2026, 221 (230)).

51
Soweit die Antragsteller vortragen, dass der Regelung in § 36a BauGB gleichwohl Drittschutz zukommt, kann dem nicht gefolgt werden. Nach § 34 Abs. 3b BauGB sind die nachbarlichen Interessen vielmehr zwingend auf Tatbestandsebene und auf Rechtsfolgenseite im Rahmen der Ermessensentscheidung zu

berücksichtigten. Gegen eine drittschützende Funktion des Verfahrens über die Entscheidung der Zustimmung spricht zudem die Fiktionsregelung in § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB. Hiernach gilt die Zustimmung als erteilt, wenn die Gemeinde nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde die Zustimmung verweigert. Die Existenz dieser gesetzlich vorgesehene Fiktionswirkung zeigt, dass selbst eine Baugenehmigung, für die die Zustimmung der Gemeinde erforderlich ist, für die diese Zustimmung aber überhaupt nicht erteilt wurde, nach dem Willen des Gesetzgebers nicht bereits aufgrund der fehlenden Zustimmung rechtswidrig sein soll. Dies muss auch für den Fall gelten, in dem eine Zustimmung vorliegt, die lediglich durch die unzuständige Stelle erteilt worden ist. Nach allgemeinen Grundsätzen ist eine von einem unzuständigen Vertreter entsprechend § 177 BGB abgegebene Erklärung (schwebend) unwirksam und hindert nicht den Eintritt der Fiktionswirkung (vgl. BayVGH, B.v. 27.5.2014 – 15 ZB 13.105 – juris). Das für die Erklärung zuständige Organ der Gemeinde ist innerhalb der Frist, nach deren Ablauf die Fiktionswirkung eintritt, nicht gehindert trotz der schwebend unwirksamen Erklärung des Vertreters ohne Vertretungsmacht ihre Zustimmung zu verweigern. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass selbst bei Annahme, der „Arbeitskreis Bau-Turbo“ hat die Zustimmung gem. § 36a Abs. 1 BauGB erteilt, obwohl er hierfür nicht zuständig gewesen ist, gleichwohl die Fiktionswirkung des § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB eintreten konnte.

52
c) Zudem folgt keine Rechtsverletzung aus der gem. § 34 Abs. 3b BauGB erteilten Abweichung.

53
Nach dieser Vorschrift kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

54
§ 34 Abs. 3b BauGB enthält mit dem Tatbestandsmerkmal, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein muss, ein drittschützendes Element. Für den Umfang des hieraus folgenden Nachbarschutzes ist jedoch – wie bei der Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO und der Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB – zu differenzieren, ob von einer nachbarschützenden oder von einer nichtnachbarschützenden Vorschrift abgewichen wird. Wird von einer nachbarschützenden Vorschrift abgewichen, kann der Nachbar grundsätzlich eine umfassende Prüfung der Voraussetzungen der Abweichung verlangen. Wird hingegen – wie hier – von einer Vorschrift abgewichen, die dem Nachbarn keinen unmittelbaren Drittschutz vermittelt, beschränkt sich der Nachbarschutz auf die im Rahmen der Abweichungsentscheidung gebotene Würdigung seiner nachbarlichen Interessen nach denselben Maßstäben bzw. Abwägungskriterien wie beim bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot (vgl. hierzu Engel/Mock, VBlBW 2026, 221, 230; VG Regensburg, B.v. 30.6.2026, RO 7 S 26.1555). Im Rahmen der Abweichungsentscheidung ist demnach zu prüfen, ob das Vorhaben, obwohl es das Einfügensgebot nicht einhält, die gebotene Rücksichtnahme wahrt und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nachbargrundstücke verursacht (vgl. Hien/Dahlke/Savoie/Widiker, ZfIR 2026, 1 (8)).

55
Vorliegend wurde eine Abweichung vom Einfügensgebot hinsichtlich der nach der prägenden Umgebung maßgeblichen Bebauungstiefe erteilt.

56
Die Bebauungstiefe bestimmt neben der Baugrenze und der Baulinie die überbaubare Grundstücksfläche. In Bebauungsplänen können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden durch die Regelungen in § 23 BauNVO konkretisiert (BeckOK BauNVO/Hornmann, 45. Ed. 15.4.2026, BauNVO § 23 Rn. 1, beckonline).

57
Nach § 23 BauNVO wird die Bebauungstiefe durch die Entfernung des hinteren Punkts der rückwärtigen Fassade von der Straßenbegrenzungslinie bestimmt. Dabei bildet die Erschließungsstraße regelmäßig den Bezugspunkt (vgl. BVerwG, B.v. 12.8.2019 – 4 B 1.19 – juris Rn. 6; B.v. 16.6.2009 – 4 B 50/08 – juris Rn. 4).

58
Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO haben grundsätzlich keine nachbarschützende Wirkung (vgl. BVerwG, B.v. 23.6.1995 – 4 B 52.95 – juris Rn. 4; BayVGH, B.v. 18.12.2017 – 9 CS 17.345 – juris Rn. 16 m.w.N). Etwas anderes gilt dann, wenn nach dem Willen des Plangebers die Festsetzung nach § 23 BauNVO zumindest auch einem nachbarlichen Interessenausgleich im Sinne eines Austauschverhältnisses dienen sollen (BayVGH, B. v. 4.2.2020 – 9 ZB 18.1092, BeckRS 2020, 1225 Rn. 4, beckonline)

59
Im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB kann zur Konkretisierung der Anforderungen für die überbaubare Grundstücksfläche auf § 23 BauNVO zurückgegriffen werden. (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Blechschmidt, 162. EL Januar 2026, BauNVO § 23 Rn. 1, beckonline).

60
Die überbaubare Grundstücksfläche ist zwar eines der Kriterien zur Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens. Gleichwohl kommt der überbaubaren Grundstücksfläche auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB keine drittschützende Wirkung zu (st. Rspr. BayVGH, B.v. 30.7.2026 – 1 CS 26.821 –, Rn. 11, juris m.w.N.).Ein nachbarlicher Abwehranspruch steht den Antragstellern daher nur bei Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme zu, welches sich aus dem Tatbestandsmerkmal „unter Würdigung nachbarlicher Interessen“ ableitet.

61
Eine Verletzung des nachbarschützenden Gebots der Rücksichtnahme ist jedoch zu verneinen.

62
Dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme kommt drittschützende Wirkung zu, soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist (BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – juris). Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, ist abhängig von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugutekommt, umso mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, welcher das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen (vgl. BVerwG, U.v. 28.10.1993 – 4 C 5/93 – juris; BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1/78 – juris).

63
Eine erdrückende Wirkung oder unzumutbare Verschattung ist nach summarischer Prüfung nicht erkennbar. Das nachbarschützende bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme ist 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).

64
Insbesondere vermag das Gericht eine Rücksichtslosigkeit in Bezug auf eine „erdrückende“ Wirkung auf die Immobilie der Antragsteller oder etwaige unzumutbare Einsichtnahmemöglichkeiten nicht zu erkennen.

65
Wenn – wie hier das streitgegenständliche Zweifamilienhaus – die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften einhält, indiziert dies für das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot in tatsächlicher Hinsicht, dass das Rücksichtnahmegebot im Regelfall nicht verletzt ist (vgl. Busse/Kraus/Kühner/Kraus, 161. EL Februar 2026, BayBO Art. 6 Rn. 560, beckonline, m.w.N.).

66
Des Weiteren vermittelt das öffentliche Baurecht keinen generellen Schutz vor unerwünschten Einblicken. Der Nachbar hat insbesondere keinen Rechtsanspruch darauf, dass Räume, Fenster, Balkone und Terrassen des Bauvorhabens so angeordnet werden, dass sein Grundstück nicht oder nur eingeschränkt eingesehen werden kann (Busse/Kraus/Dirnberger, 161. EL Februar 2026, BayBO Art. 66 Rn. 440, beckonline). Das Rücksichtnahmegebot gibt dem Nachbarn in aller Regel keinen Schutz vor Einsichtsmöglichkeiten (vgl. BVerwG, B.v. 24.4.1989 – Az. 4 B 7/89; BayVGH, B.v. 23.4.2014 – Az. 9 CS

14.222; B.v. 14.4.2014 – Az. 15 ZB 13.205 – jeweils juris). Nur besondere Umstände können im Ausnahmefall die Annahme einer rücksichtslosen Wirkung rechtfertigen.

67
Davon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen. Das Wohnhaus der Antragsteller ist mindestens 14 m von der östlichen Außenwand des geplanten Zweifamilienhauses entfernt. Den Antragstellern ist es daher zuzumuten, sich gegen (etwaige über die bestehenden Einsichtsmöglichkeiten hinausgehende) Einsichtsmöglichkeiten, etwa durch Bepflanzung oder Sichtschutzwände selbst zu schützen.

68
Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich an der Ostfassade des streitgegenständlichen Vorhabens pro Etage nur jeweils ein Fenster im Bad, im Abstellraum sowie im Treppenhaus bzw. die Hauseingangstür befinden. Die Fenster befinden sich damit zum Großteil in Räumen, die nur gelegentlich genutzt werden oder bezüglich derer selbst keine Einsichtsmöglichkeiten (Badezimmer) erwünscht sind.

69
Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme scheidet auch aus, soweit die Antragsteller Beeinträchtigungen ihres rückwärtigen Garten- bzw. Ruhebereichs vortragen. Denn der Erhalt einer Ruhezone ist weder ein Kriterium im Rahmen des Einfügens nach § 34 Abs. 1 BauGB noch haben Nachbarn einen Anspruch auf den Fortbestand einer faktischen Ruhezone in dem Sinn, als dass sie damit die Bebauung von Nachbargrundstücken verhindern könnten (BVerwG, U.v. 18.9.2003 – 4 CN 3/02 – juris Rn. 19; BayVGH, B.v. 8.2.2010 – 2 AS 09.2907 – juris Rn. 23). Für eine entsprechende „rückwärtige Ruhezone“ hat jeder Bauherr vielmehr auf seinem eigenen Grundstück zu sorgen (BayVGH, B.v. 18.10.2010 – 2 ZB 10.1800 – juris Rn. 11; VG München, U.v. 30.1.2019 – M 29 K 18.3555 –, Rn. 51, juris).

70
Schließlich ergibt sich auch keine Rechtsverletzung der Antragsteller im Hinblick auf die Ermessensentscheidung.

71
Der Genehmigungsbehörde steht im Rahmen der Abweichungsentscheidung nach § 34 Abs. 3b BauGB ein Ermessensspielraum zu („kann“). Der Ermessensspielraum reduziert sich, sobald die wesentlichen städtebaulichen und nachbarrechtlichen Aspekte bereits vollständig innerhalb der Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 Abs. 3a oder 3b BauGB berücksichtigt wurden. Insbesondere die Anforderung, dass das Vorhaben „unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar“ sein muss, beinhaltet insoweit bereits eine umfassende Abwägung zentraler nachbarschützender Aspekte (Hien/Dahlke/Savoie/Widiker, ZfIR 2026, 1, (8). In Fällen, in denen eine Abweichung von nicht drittschützenden Kriterien des Einfügensgebots erteilt wurde, haben die Nachbarn über den Anspruch auf „Würdigung nachbarlicher Interessen“ hinaus keinen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung der zuständigen Behörde (vgl. BVerwG, B.v. 8.7.1998 – 4 B 64.98 – juris).

72
d) Soweit die Antragsteller vortragen, es sei zu befürchten, dass das streitgegenständliche Zweifamilienwohnhaus als Boardinghouse genutzt werde, führt auch dieser Vortrag nicht zum Erfolg.

73
Das bestehende Zweifamilienhaus im vorderen Grundstücksbereich ist nicht von der Feststellungswirkung der Baugenehmigung erfasst. Störungen, die auf bauliche Maßnahmen oder Verhaltensweisen zurückgehen, die nicht vom Regelungsumfang der Genehmigung erfasst sind, vermögen die Rechtswidrigkeit der streitgegenständlichen Baugenehmigung nicht zu begründen.

74
Vom Genehmigungsumfang umfasst ist nur die Errichtung eines Zweifamilienhauses für Wohnzwecke. Den Antragstellern steht es im Falle einer genehmigungswidrigen Nutzung frei, einen Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten zu stellen. Darüber ist jedoch in diesem Verfahren, in dem lediglich die Baugenehmigung vom 2. Juni 2026 streitgegenständlich ist, nicht zu entscheiden.

75

Selbst bei einer Nutzung des als Zweifamilienhaus genehmigten Bauvorhabens als Boardinghouse ist nach summarischer Prüfung eine Verletzung des bauplanungsrechtlichen, drittschützenden Gebietserhaltungsanspruch ausgeschlossen.

76
Der Gebietserhaltungsanspruch räumt den Eigentümern von Grundstücken in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet 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. Aufgrund der Gleichstellung von geplanten und faktischen Baugebieten im Sinne der Baunutzungsordnung durch § 34 Abs. 2 BauGB gilt der Gebietserhaltungsanspruch nicht nur innerhalb eines durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiets (§ 30 BauGB), sondern auch im unbeplanten Innenbereich innerhalb eines faktischen Baugebiets nach § 34 Abs. 2 BauGB (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 17.2061 –, jeweils juris).

77
In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass ein Boardinghouse eine Übergangsform zwischen Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieb darstellt, bei der sich die Zuordnung abhängig von den Umständen des Einzelfalls nach dem Nutzungsschwerpunkt bestimmt (vgl. BayVGH, B.v. 5.8.2025 – 2 ZB 24.795 – juris Rn. 10).

78
Liegt der Schwerpunkt in einer Wohnnutzung, sind solche Vorhaben gleichermaßen in einem allgemeinen wie auch einem reinen Wohngebiet zulässig. Ist hingegen schwerpunktmäßig auf einen Beherbergungsbetrieb abzustellen, wäre das Vorhaben ebenfalls sowohl in einem allgemeinen Wohngebiet als auch – im Falle eines kleinen Betriebs – ausnahmsweise in einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig (BayVGH, B.v. 3.1.2022 – 9 ZB 18.2590, 9 ZB 18.2591, 9 ZB 18.2593 – juris Rn. 7).

79
Schließlich dringen die Antragsteller auch nicht mit dem Vortrag durch, dass kein nachbarschaftliches Verhältnis zu den Bewohnern auf dem Vorhabengrundstück aufgebaut werden könne.

80
Das allgemeine Bauplanungsrecht gewährleisten weder einen „Milieuschutz“ noch einen Schutz auf den Bestand einer homogenen Nachbarschaftsbevölkerung (vgl. BVerwG, U.v. 23.8.1996 – 4 C 13/94 –, BVerwGE 101, 364-381, Rn. 72).

81
Andere Gründe, aus denen sich eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme ergeben könnte, sind für das Gericht weder ersichtlich noch wurden diese vorgetragen.

82
Nach alledem wird die Klage der Antragsteller voraussichtlich erfolglos bleiben, weshalb der Eilantrag abzulehnen war, zumal auch sonst keine Aspekte ersichtlich sind, die in einer solchen Situation ausnahmsweise doch den Interessen der Antragsteller an der Aussetzung der Vollziehung der Baugenehmigung Vorrang einräumen würden.

83
2. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO, § 159 VwGO. Es entsprach der Billigkeit, die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen für erstattungsfähig zu erklären, da diese einen Antrag gestellt hat und somit ein Kostenrisiko eingegangen ist (vgl. § 154 Abs. 3, § 162 Abs. 3 VwGO).

84
3. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nrn. 1.5. und 9.6.1. des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.