

Titel:

Erfolgloser Eilantrag der Nachbarin gegen Umbau und Erweiterung eines innerstädtischen Gebäudes

Normenketten:

BauGB § 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1

BayBO Art. 6 Abs. 1 S. 4, Art. 63 Abs. 1

VwGO § 80 Abs. 5, § 80a Abs. 3

Leitsätze:

1. Ein Anspruch auf Freihaltung des Nachbargrundstücks zum Erhalt der Durchlüftung und der mikroklimatischen Verhältnisse auf dem eigenen Grundstück lässt sich aus dem Rücksichtnahmegebot nicht ableiten. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
2. Das Rücksichtnahmegebot vermittelt dem Nachbarn weder das Recht auf die Beibehaltung einer günstigen Situation noch legt es dem Bauherrn eine Pflicht auf, generell die für den Nachbarn am wenigsten beeinträchtigende Alternative für seine Bauabsicht zu wählen. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)
3. Das Bauplanungsrecht vermittelt keinen generellen Schutz vor unerwünschten Einblicken; die Möglichkeit der Einsichtnahme ist grundsätzlich nicht städtebaulich relevant. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)
4. Im dicht bebauten innerstädtischen Bereich kann eine Abweichung zugelassen werden, um das Abrücken von der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu ermöglichen. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbar, Zulässige Grenzbebauung nach planungsrechtlichen Vorschriften, Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften, Zurückgesetztes Terrassengeschoss, Nachbarrechtlicher Drittschutz, Rücksichtnahmegebot, Erdrückende Wirkung, Abstandsflächenabweichung, Grenzbebauung, Einsichtnahmemöglichkeiten, Interessenabwägung, Baugenehmigung, Gebot der Rücksichtnahme, Belichtung und Belüftung, Abstandsfläche, Abweichung

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird auf EUR 7.500,-- festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich als Nachbarin gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung.

2

Die Beigeladene beabsichtigt die Änderung der Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 17736/0 Gemarkung, K* ...straße 89 a bis 89 b (im Folgenden: Baugrundstück). Das Baugrundstück ist im Bestand unter anderem mit einem an der Ost- und Westseite grenzständigen von der Erschließungsstraße zurückgesetzten Hauptgebäude (Geschossigkeit 4+D) bebaut. Im Norden angrenzend an das vorgenannte Gebäude befindet sich im nordöstlichen Grundstücksbereich sowie im nordwestlichen Grundstücksbereich jeweils ein Bestandsgebäude, das sowohl im Norden als auch im Osten bzw. Westen grenzständig errichtet ist .

3

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des nach WEG-Recht geteilten Grundstücks Fl.Nr. 17737/11 Gemarkung, K* ...straße 87 a bis 87 c (im Folgenden: Nachbargrundstück). Das Nachbargrundstück

ist mit einem Wohngebäude als Mehrfamilienhaus (Geschossigkeit 6+D) bebaut. Zum Baugrundstück hin verfügt es über Wohnraumfenster auf allen Ebenen und zum Teil über Balkone. Im 6. Obergeschoss befindet sich aufgrund eines Rückversatzes des 6. Obergeschosses eine um das gesamte Gebäude umlaufende Dachterrasse (sämtliche Angaben sind der Darstellung im Luftbild in „google maps“ (<https://www.google.de/maps>) entnommen).

4

Mit Bescheid vom 17. April 2026 erteilte die Antragsgegnerin der Beigeladenen die Baugenehmigung zum Umbau und zur Erweiterung der Gebäude auf dem Baugrundstück. Bei dem Hauptgebäude ist dabei eine Änderung des Dachgeschosses vorgesehen. Gegenüber dem First des Bestandsgebäudes ergibt sich nach der Darstellung in den genehmigten Plänen eine Erhöhung desselben um 0,36 m. Das zum Nachbargrundstück grenzständige Gebäude im Nordwesten des Baugrundstücks soll ersetzt werden („Seitengebäude 3“). Die genehmigte Planung sieht hier als Ersatz die Errichtung eines 3-geschossigen Wohngebäudes vor. Anstelle der bestehenden grenzständigen Wand mit einer Höhe (gemessen ab dem Geländeniveau auf dem Nachbargrundstück) von 5,18 m ist die Errichtung einer grenzständigen Wand mit einer Höhe von 7,92 m (bezogen auf das Geländeniveau des Nachbargrundstücks) vorgesehen. Nach der genehmigten Planung schließt sich an die grenzständige Wand im 2. Obergeschoss eine Dachterrasse mit einer Tiefe von 2,765 m an (gemessen von der westlichen Begrenzung der grenzständigen Außenwand bis zur westlichen Außenwand des 2. Obergeschosses). Die Gesamthöhe des Baukörpers bis zur Oberkante des Pultdaches am im obersten Geschoss ist mit + 9,65 m vermaßt. Gemessen ab dem Geländeniveau des Nachbargrundstücks ergibt sich damit eine Wandhöhe von 10,25 m, ab dem Gelände des Baugrundstücks eine Wandhöhe von 9,86 m.

5

Im Baugenehmigungsbescheid wurde hinsichtlich der Abstandsflächen, die durch die Neuerrichtung des Seitengebäudes 3 zum Nachbargrundstück hin ausgelöst werden, eine Abweichung wegen Nichteinhaltung derselben erteilt. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass das neue Dachgeschoss von der gemeinsamen Grundstücksgrenze zurückspringe, sodass es sich nicht mehr um eine Grenzbebauung handle. Eine Abweichung von den Abstandsflächen sei vertretbar, da planungsrechtlich auch eine Grenzbebauung ohne Rücksprung an der Westgrenze zulässig wäre. Das Nachbargebäude, das einen Abstand von 14 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze habe, sei weiterhin ausreichend belichtet.

6

Zur Lage des Bau- und Nachbargrundstücks sowie der bestehenden und geplanten Baukörper vergleiche folgenden Lageplan (nicht maßstabsgetreu).



7

Mit Schriftsatz vom 7. Mai 2026, eingegangen beim Verwaltungsgericht München am selben Tag, hat die Antragstellerin Klage erhoben (Verfahren M 8 K 26.3467) und die Aufhebung der Baugenehmigung vom 17. April 2026 beantragt. Über die Klage wurde bisher nicht entschieden.

8

Mit Schriftsatz vom 13. Mai 2026 beantragt

die Antragstellerin im vorliegenden Verfahren:

9

Die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragstellerin vom 7. Mai 2026 gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung der Antragsgegnerin vom 17. April 2026 wird angeordnet.

10

Zur Begründung führte die Antragstellerin im Wesentlichen aus, dass ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung bestünden. Insbesondere füge sich das Vorhaben der Beigeladenen nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Umgebung ein. Dies ergebe sich bereits aus der massiven Grenzbebauung, die noch erhöht werden solle. Das Vorhaben verstoße gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Die bestehende Kommunwand solle nach Abbruch des bestehenden Werkstattgebäudes von 4,88 m auf 7,32 m erhöht werden. Darüber hinaus werde ein weiteres Staffelgeschoss errichtet, was zu einer Gesamthöhe des Seitengebäudes 3 von ca. 10 m führe. Durch die massive Grenzbebauung werde die bereits bestehende einmauernde und erdrückende Wirkung zulasten des Grundstücks der Antragstellerin

unzumutbar intensiviert. Die Wohnnutzung mit drei Wohneinheiten und Dachterrasse führe zu einer erheblichen Nutzungsintensivierung mit zusätzlichen Einsichtsmöglichkeiten. Durch eine einheitliche, hohe Grenzwall entstehe eine enge Hofsituation zulasten des Nachbargrundstücks. Darüber hinaus bestünden erhebliche Zweifel an der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Vorschriften über die Abstandsflächen. In den Planunterlagen fehle eine vollständige Ansicht unter Einschluss der bestehenden Grenzgebäude, sodass sich die Auswirkungen des geplanten Baus auf die westlich gelegenen Nachbarn nicht erkennen ließen. Das Vorhaben bewege sich nicht mehr innerhalb der Privilegierung grenzständiger Bebauung.

11

Mit Schriftsatz vom 20. Mai 2026 beantragt die Antragsgegnerin, den Antrag abzulehnen.

12

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalteten grundsätzlich keinen Drittschutz, weshalb sich die Antragstellerin insofern nicht auf eine Rechtsverletzung berufen könne. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots in Form einer einmauernden Wirkung scheide aus, da dies nur bei übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht komme. Hier verschlechtere sich die Situation nicht erheblich gegenüber der Bestandssituation. Durch die Verwirklichung der Dachterrasse entlang der westlichen Grundstücksgrenze werde der Antragstellerin das Recht zum grenzständigen Anbau nicht genommen, unzumutbare Beeinträchtigungen der Antragstellerin seien auch im Hinblick auf die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sowie hinsichtlich des Sozialabstands nicht erkennbar. Eine Verletzung des Abstandsflächenrechts sei nicht ersichtlich. Insbesondere sei die Abweichung rechtmäßig erteilt worden. Durch den grenzständig errichteten Teil des Gebäudes würden wegen Art. 6 Absatz 1 Satz 4 BayBO keine Abstandsflächen ausgelöst, da hier an der Grundstücksgrenze gebaut werden dürfe. Die Abweichung sei bei Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen möglich, da das zurückversetzte Terrassengeschoß zu keiner stärkeren beeinträchtigenden Wirkung führe als die grundsätzlich zulässige grenzständige Gestaltung, bei der keine Abstandsflächen anfallen würden und keine Abweichung notwendig wäre.

13

Die Beigeladene äußerte sich in dem Verfahren nicht.

14

Zum weiteren Vorbringen der Parteien und zu den übrigen Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten sowie die Gerichtsakten im vorliegenden Verfahren und im Verfahren M 8 K 26.3467 Bezug genommen.

II.

15

Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung gemäß § 80 a Abs. 3 Satz 2, § 80 Abs. 5 VwGO i.V.m. § 212 a BauGB ist zulässig, aber unbegründet.

16

1. Nach der im einstweiligen Rechtsschutz gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung der Erfolgsaussichten der Anfechtungsklage in der Hauptsache verletzt die streitgegenständliche Baugenehmigung die Antragstellerin nicht in ihren Rechten (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO), sodass das Vollzugsinteresse der Beigeladenen das Aussetzungsinteresse der Antragstellerin überwiegt.

17

Nach § 212a Abs. 1 BauGB hat die Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung. Erhebt ein Dritter gegen die einem anderen erteilte und diesen begünstigende Baugenehmigung eine Anfechtungsklage, so kann das Gericht auf Antrag gemäß § 80a Abs. 3 Satz 2 VwGO in entsprechender Anwendung von § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO die bundesgesetzlich gemäß § 212a Abs. 1 BauGB ausgeschlossene aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage ganz oder teilweise anordnen. Hierbei trifft das Gericht eine eigene Ermessensentscheidung darüber, welche Interessen höher zu bewerten sind – die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts oder die für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung streitenden. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind insbesondere die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache als wesentliches, aber nicht alleiniges Indiz zu berücksichtigen.

18

Bei der Beurteilung der Erfolgsaussichten ist hier 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 gerade auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVGh, B.v. 21.07.2020 – 2 ZB 17.1309 – juris Rn. 4; B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20). Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht – auch nicht teilweise – dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. Hinzu kommt, dass ein Nachbar eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten kann, wenn die Genehmigung rechtswidrig ist und die Rechtswidrigkeit sich aus einer Verletzung von Vorschriften ergibt, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren (BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20).

19

2. Das Vorhaben verletzt keine nachbarschützenden Vorschriften des Bauplanungsrechts.

20

2.1 Das in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthaltene Einfügensgebot dient (mit Ausnahme des Zulassungskriteriums der Art der baulichen Nutzung) 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. Darauf, ob sich das Bauvorhaben objektiv in die maßgebliche Umgebung einfügt, kommt es darüber hinaus nicht an (stRspr, BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – ZfBR 2014, 257 m.w.N.; BayVGh, B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.221 – juris Rn. 7). Die von der Antragstellerin geäußerten Zweifel an der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung sind daher für die zum Erfolg der Klage nötige Verletzung nachbarlicher Rechte ohne Belang.

21

2.2 Eine Rechtsverletzung der Antragstellerin ergibt sich auch nicht aus einem Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot, das hier – nachdem sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit vorliegend hinsichtlich des übergeleiteten Bauliniengefüges nach § 30 Abs. 3 BauGB und im Übrigen nach § 34 BauGB richtet – im Begriff des „Einfügens“ in § 34 Abs. 1 BauGB mit zu prüfen ist (vgl. zum Rücksichtnahmegebot statt vieler: BVerwG, U.v. 18.11.2004 – 4 C 1.04 – juris Rn. 22).

22

Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen, möglichst zu vermeiden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Für eine sachgerechte Bewertung des Einzelfalles kommt es wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist, an (vgl. statt vieler: BVerwG, U.v. 18.11.2004 – 4 C 1.04 – NVwZ 2005, 328). Bedeutsam ist ferner, inwieweit derjenige, der sich gegen das Vorhaben wendet, eine rechtlich geschützte wehrfähige Position innehat (BVerwG, B.v. 6.12.1996 – 4 B 215.96 – NVwZ-RR 1997, 516). Ein Anspruch auf Freihaltung des Nachbargrundstücks zum Erhalt der Durchlüftung und der mikroklimatischen Verhältnisse auf dem eigenen Grundstück, lässt sich aus dem Rücksichtnahmegebot nicht ableiten. Eine Rechtsverletzung ist erst dann zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht (vgl. BayVGh, B.v. 22.6.2011 – 15 CS 11.1101 – juris Rn. 17; B.v. 23.4.2014 – 9 CS 14.222 – juris Rn. 12; B.v. 7.2.2012 – 15 CE 11.2865 – juris Rn. 14; B.v. 30.9.2015 – 9 CS 15.1115 – juris Rn. 14; B.v. 3.6.2016 – 1 CS 16.747 – juris Rn. 7).

23

Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben scheidet eine von der Antragstellerin geltend gemachte „erdrückende Wirkung“ des geplanten Baukörpers aus. Eine solche Wirkung kommt vor allem bei nach Höhe und Volumen übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht (BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1/78 – juris Rn. 38: 12-geschossiges Gebäude in 15 m Entfernung zum 2,5-geschossigen Nachbarwohnhaus; U.v. 23.5.1986 – 4 C 34/85 – juris Rn. 15: drei 11,05 m hohe Siloanlagen im Abstand von 6 m zu einem 2-geschossigen Wohnanwesen). Eine solche Situation ist hier nicht

ansatzweise zu erkennen. Vielmehr ist festzustellen, dass das grenzständige Hauptgebäude in seiner Höhe kaum eine Veränderung zum Bestand erfährt und weiterhin hinter der Geschossigkeit des Baukörpers auf dem Nachbargrundstück zurückbleibt. Das an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück neu entstehende Seitengebäude (Seitengebäude 3) verfügt über lediglich 3 Geschosse und eine maximale Höhe von 10,25 m (gemessen ab dem Niveau des Nachbargrundstücks). Angesichts der von der Antragstellerin selbst genannten Entfernung von 14 m des Baukörpers auf dem Nachbargrundstück zur Grundstücksgrenze sowie aufgrund des Umstands, dass die Höhe des geplanten Seitengebäudes 3 weit hinter der Höhe des Gebäudes der Antragstellerin zurückbleibt, scheidet die Annahme einer erdrückenden Wirkung auf letzteres aus. Eine erdrückende Wirkung ist grundsätzlich schon zu verneinen, wenn der Baukörper des angegriffenen Gebäudes nicht erheblich höher ist als der des betroffenen Nachbargebäudes (BayVGh, B.v. 15.1.2018 – 15 ZB 16.2508 – juris Rn. 16 m.w.N.).

24

Das Rücksichtnahmegebot vermittelt dem Nachbarn zudem weder das Recht auf die Beibehaltung einer günstigen Situation noch legt es dem Bauherrn eine Pflicht auf, generell die für den Nachbarn am wenigsten beeinträchtigende Alternative für seine Bauabsicht zu wählen (BVerwG, B.v. 26.6.1997 – 4 B 97/97 – juris Rn. 6). Das Rücksichtnahmegebot gibt der Antragstellerin auch nicht das Recht, jegliche Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung oder der Verschlechterung von Sichtachsen von ihrem Grundstück abzuwehren (vgl. BayVGh, B.v. 3.6.2016 – 1 CS 16.747 – juris Rn. 7). Ein Verschattungseffekt als typische Folge der Bebauung ist insbesondere in innergemeindlichen bzw. innerstädtischen Lagen, in der Regel nicht rücksichtslos und hinzunehmen (vgl. BayVGh, B.v. 10.12.2008 – 1 CS 08.2770 – juris Rn. 24; B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 28 m.w.N.; OVG Bremen, B.v. 19.3.2015 – 1 B 19/15 – juris Rn. 19; SächsOVG, B.v. 4.8.2014 – 1 B 56/14 – juris Rn. 19). Die Baukörpergröße und dessen Situierung bewegen sich hier im Rahmen der im innerstädtischen Lagen mit zulässiger Grenzbebauung vorzufindenden Verhältnisse. Sie rechtfertigen bei Berücksichtigung der vorgenannten Vorgaben deshalb keine Annahme einer Rücksichtslosigkeit.

25

Eine Verletzung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots ergibt sich auch nicht aus den durch die im Seitengebäude 3 geplanten Balkone entstehenden Einsichtnahmемöglichkeiten. 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; BayVGh, B.v. 18.10.2010 – 2 ZB 10.1800 – juris Rn. 11; B.v. 13.4.2018 – 15 ZB 17.342 – juris Rn. 15 m.w.N.; B.v. 15.12.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 19). Das Rücksichtnahmegebot gibt dem Nachbarn somit nicht das Recht, vor jeglichen Einblicken verschont zu bleiben (vgl. SächsOVG, B.v. 23.2.2010 – 1 B 581/09 – juris Rn. 5), denn gegenseitige Einsichtnahmемöglichkeiten sind im dicht bebauten innerstädtischen Bereich unvermeidlich (vgl. BayVGh, B.v. 7.10.2010 – 2 B 09.328 – juris Rn. 30), gehören zur Normalität und sind daher hinzunehmen. Dies gilt auch für neu geschaffene Einsichtsmöglichkeiten (vgl. BayVGh, B.v. 14.6.2023 – 15 CS 23.369 – juris Rn. 23; B.v. 24.11.2023 – 15 CS 23.1816 – juris Rn. 28). Nicht zuletzt ist festzustellen, dass vom Gebäude der Antragstellerin aufgrund der zahlreichen zum Baugrundstück gerichteten Balkone und Dachterrassen eine weit umfangreichere Einsichtsmöglichkeit auf das Baugrundstück besteht. Bei dem Gebot der Rücksichtnahme handelt es sich um ein Instrument des nachbarlichen Ausgleichs, das die betroffenen Nachbarn in gleicher Weise berechtigt und verpflichtet. Dementsprechend kann der Nachbar, dessen Baubestand mehr Einsichtnahmемöglichkeiten als das geplante Gebäude bietet, nicht beanspruchen, dass das Nachbargrundstück zu seinen Gunsten hierauf verzichtet (vgl. etwa: VG München, U.v. 8.7.2024 – M 8 K 22.4885 – juris Rn. 70).

26

3. Das geplante Vorhaben verstößt auch nicht zu Lasten der Antragstellerin gegen das Abstandsflächenrecht.

27

Soweit in der Antragsbegründung geltend gemacht wird, dass die Auswirkungen der westlichen Außenwand des Seitengebäudes 3 mangels planlicher Darstellung in den Ansichten nicht feststellbar seien, trifft dies nicht zu. Die genehmigten Pläne enthalten eine solche Ansicht mit Höhenangaben (vgl. Plan „Schnitte, Ansichten“ Plandatum: 07.04.2025).

28

3.1 Die an der Grundstücksgrenze zwischen dem Bau- und dem Nachbargrundstück grenzständig errichteten Gebäude sind gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO ohne Abstandsflächen zulässig, da sie nach planungsrechtlichen Vorschriften an der Grenze errichtet werden dürfen. Nach dieser Vorschrift ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Die Regelung bringt den sog. Vorrang des Planungsrechts gegenüber dem Bauordnungsrecht zum Ausdruck (BVerwG, B.v. 7.7.1994 – 4 B 131.94 – juris Rn. 6).

29

Die Bestandsbebauung ist hier in der näheren Umgebung durch grenzständige Bebauung sowohl an den seitlichen als auch an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen geprägt (vgl. etwa Fl.Nr. 17735/3, 17735, 17733, 17734 und das Baugrundstück selbst). Mithin fügen sich die grenzständig errichteten Gebäude in die Umgebungsbebauung gem. § 34 Abs. 1 BauGB ein und können gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO ohne Abstandsfläche an der Grenze errichtet werden.

30

3.2 Soweit hinsichtlich der durch das zurückgesetzte Terrassengeschoss ausgelösten Abstandsfläche des Seitengebäudes 3 gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO eine Abweichung von Art. 6 BayBO erteilt wurde, wird die Antragstellerin nicht in ihren Rechten verletzt.

31

Da die Regelungen des Art. 6 BayBO in ihrer Gesamtheit auch dem Schutz der angrenzenden Nachbarn dienen (vgl. BayVGh B.v. 21.10.1991 – 2 CS 91.2446 – BeckRS 1991, 09074 m.w.N.; B.v. 30.11.2005 – 1 CS 05.25235 – BeckRS 2005, 17740; Dirnberger in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand Februar 2026, Art. 66 Rn. 258 m.w.N.), hat der Nachbar grundsätzlich auch ein Recht darauf, dass Abweichungen im Sinne von Art. 63 BayBO von den drittschützenden Regelungen des Art. 6 BayBO zu seinen Lasten nur unter Einhaltung der Voraussetzungen des Art. 63 Abs. 1 BayBO erteilt werden.

32

Gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO soll die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

33

Es kann offenbleiben, ob die Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 BayBO nach Einfügung von Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO a.F. (jetzt Art. 6 Abs. 1 Satz 5 BayBO) noch eine atypische Situation voraussetzt (Bayer. Landtag Drucksache 17/21474, zu Nr. 5 (Art. 6); vgl. zum Streitstand: BayVGh, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – NVwZ-RR 2023, 977), denn eine solche liegt hier vor.

34

Eine Atypik kann sich etwa aus einem besonderen Grundstückszuschnitt, einer aus dem Rahmen fallenden Bebauung auf dem Bau- oder Nachbargrundstück oder einer besonderen städtebaulichen Situation, wie der Lage des Baugrundstücks in einem historischen Ortskern, ergeben; auch das Interesse des Grundstückseigentümers, vorhandene Bausubstanz zu erhalten und sinnvoll zu nutzen oder bestehenden Wohnraum zu modernisieren, kann zu einer Verkürzung der Abstandsflächen durch Zulassung einer Abweichung führen (BayVGh, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – NVwZ-RR 2023, 977). Auch die Lage der betroffenen Grundstücke in einem seit langer Zeit dicht bebauten großstädtischen Innenstadtquartier, in dem allenfalls wenige Gebäude die nach heutigen Maßstäben erforderlichen Abstände zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen einhalten, vermittelt eine besondere Atypik, die eine Abweichung von der Einhaltung der Regelabstandsflächen gegenüber Nachbarn rechtfertigt (BayVGh, B.v. 22.1.2020 – 15 ZB 18.2547 – juris Rn. 36). Überdies entsteht die Pflicht, eine Abstandsfläche einzuhalten, hier erst durch das für den Nachbarn günstigere Abrücken der Außenwand von der gemeinsamen Grenze. Sofern die übrigen Voraussetzungen vorliegen, kann im dicht bebauten innerstädtischen Bereich eine Abweichung zugelassen werden, um das Abrücken von der gemeinsamen Grundstücksgrenze, das auch hier zugunsten des Nachbarn wirkt, zu ermöglichen (vgl. VG München, B.v. 22.4.2024 – M 8 SN 24.990 – juris Rn. 54; U.v. 6.3.2023 – M 8 K 21.811 – juris Rn. 33 m.w.N.).

35

Die Abweichung ist auch unter Berücksichtigung des Zwecks des Abstandsflächenrechts und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Wegen der aufgenommenen Verpflichtung zur Würdigung nachbarlicher Interessen bedarf es nach dem Gesetz einer Abwägung zwischen den für das Vorhaben sprechenden Gründen und den Belangen des Nachbarn (BayVGh, B.v. 30.11.2023 – 2 ZB 21.2099 – BeckRS 2023, 37961 Rn. 18). Ob eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften zugelassen werden kann, beurteilt sich nicht allein danach, wie stark die Interessen des betroffenen Nachbarn beeinträchtigt werden. Es ist stets auch zu prüfen, ob die Schmälerung der nachbarlichen Interessen durch überwiegende Interessen des Bauherrn oder überwiegende öffentliche Belange gerechtfertigt ist (vgl. BayVGh, B.v. 17.7.2007 – 1 CS 07.1340 – juris Rn. 20).

36

Das private Interesse des Bauherrn an der Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum (vgl. BayVGh, B.v. 5.12.2011 – 2 CS 11.1902 – juris Rn. 5) und das öffentliche Interesse an der Neuerrichtung von Wohnraum ist gegenüber den Interessen der Antragstellerin vorrangig. Hier war insbesondere zu berücksichtigen, dass Auswirkungen auf geschützte Belange der Antragstellerin kaum spürbar sind. Vor allem wäre ein vergleichbarer, unmittelbarer Grenzanbau mit drei Geschossen bauplanungsrechtlich ebenso zulässig. Die in einem solchen Fall entstehende, abstandsflächenrechtlich nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO zulässige Grenzwand in der Höhe von ca. 10 m würde die Antragstellerin durch ihre Verschattungswirkung mehr belasten als das durch die Abweichung zugelassene Zurücktreten der Außenwand von der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Sofern die Antragstellerin das bauplanungsrechtlich auch für ihr Grundstück bestehende Recht zum Grenzanbau nutzen würde, hätte die Beigeladene eine entsprechende Grenzwand und die damit eintretende Verschattung der geplanten Dachterrasse auf dem Seitengebäude 3 hinzunehmen.

37

Die Ermessensentscheidung der Antragsgegnerin ist nicht zu beanstanden (§ 114 Satz 1 VwGO). Sie hat sich im Rahmen der Prüfung der Abweichung mit der konkreten Situation sowie den Interessen der Beigeladenen und den Belangen der Antragstellerin in sachgerechter Weise unter Berücksichtigung des Zwecks des Abstandsflächenrechts auseinandergesetzt.

38

4. Der Antrag war nach alldem mit der Kostenfolge der § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen. Es entspricht billigem Ermessen im Sinne von § 162 Abs. 3 VwGO, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da diese keinen Antrag gestellt hat und sich keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 154 Abs. 3 VwGO).

39

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 2025.