VG München, Beschluss v. 11.08.2026 – M 8 SN 26.4991

Titel:

Grenzständige Aufstockung im unbeplanten Innenbereich

Normenketten:

BayBO Art. 6

BauGB § 34

Leitsätze:

1. Die Privilegierung des Art. 6 Abs. 1 S. 4 BayBO greift bei einem grenzständigen Anbau an der rückwärtigen Grundstücksgrenze nicht ein, wenn sich im maßgeblichen Umgebungsbereich keine prägenden Vorbilder für eine entsprechende grenzständige Hauptnutzung befinden und ein Grenzanbau nicht aus § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB zulässig ist (ebenso BayVGH BeckRS 2008, 34104). (Rn. 30 – 36) (redaktioneller Leitsatz)

2. Nebengebäude, Garagen und sonstige untergeordnete Anlagen sind für die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit einer grenzständigen Hauptnutzung grundsätzlich nicht rahmenbildend; ein hiervon abweichender baulicher Fremdkörper entfaltet regelmäßig keine prägende Wirkung auf die nähere Umgebung (ebenso BVerwG BeckRS 2007, 21020). (Rn. 28 – 35) (redaktioneller Leitsatz)

3. Im einstweiligen Rechtsschutz kann die aufschiebende Wirkung einer Klage gegen eine Baugenehmigung auf einzelne, abtrennbare Bauabschnitte beschränkt werden, wenn das Rechtsschutzbegehren entsprechend gefasst ist. (Rn. 41 – 43) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Antrag eines Nachbarn auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung nach § 80a Abs. 3 VwGO i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO, Beschränkung des Eilantrags auf Gebäudeteile, Baugenehmigung für die Sanierung und Teilaufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses mit vier Wohnungen und einem Laden, Abstandsflächenverstoß (bejaht), Vorrang des Planungsrechts (verneint), Zulässigkeit eines Anbaus an die rückwärtige Grundstücksgrenze nach planungsrechtlichen Vorschriften (verneint), Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächentiefe, Abstandsflächenrecht, Nachbarschutz, Rücksichtnahmegebot, Teilanfechtung, Grenzbebauung, Vorläufiger Rechtsschutz, Bestandsbebauung, Nebengebäude, baulicher Fremdkörper, nähere Umgebung, rückwärtige Grundstücksgrenze, prägende Vorbilder

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 01.10.2026 – 2 CS 26.1657

Tenor

I. Die aufschiebende Wirkung der Klage des Antragstellers (M 8 K 26.4990) gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 1. Juni 2026 nach PlanNr. … wird angeordnet, soweit die Aufstockung um zwei Geschosse entlang der Ostgrenze bis zur Nordgrenze des Baugrundstücks und die Errichtung zweier Dachbalkone (auf dem Dach der vorgenannten Aufstockung und auf dem Dach des in den Hofbereich auskragenden Gebäudeteils entlang der Westgrenze des Baugrundstücks) genehmigt wurde.

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

III. Der Streitwert wird auf EUR 7.500,00 festgesetzt.

Gründe

I.

1

Mit seinem Antrag begehrt der Antragsteller die teilweise Anordnung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für die Sanierung und Teilaufstockung eines

Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück FlNr. 196 Gemarkung …, … …allee 66 (im Folgenden: Baugrundstück).

2
Auf dem Baugrundstück ist straßenseitig – jeweils grenzständig zu den westlich und östlich angrenzenden Grundstücken – ein dreigeschossiger rechteckiger Hauptbaukörper zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss (Mansarddach) vorhanden. Der nördlich anschließende Innenhof ist nahezu vollständig überbaut. Auf der Westseite des rechteckigen Hauptbaukörpers erstreckt sich zunächst ein 3,88 m breiter und 4,50 m langer, im Westen grenzständiger Gebäudeteil (E+ausgebautes Dachgeschoss) Richtung Norden in den dortigen Innenhof. Ausweislich öffentlich zugänglicher Lichtbilder („google maps“) scheint sich auf dem Dach dieses Gebäudeteils ein Balkon zu befinden, der sich bis an die westliche Grenze des Baugrundstück erstreckt und vom zweiten Obergeschoss des Hauptgebäudes zugänglich ist. Eine Genehmigung für diesen Balkon lässt sich in den Bestandsakten nicht finden. Unmittelbar nördlich an vorgenannten Gebäudeteil schließt sich ein eingeschossiges Gebäude (in den vorliegenden Bauvorlagen als „Abstellraum“ bezeichnet) an, das sich von der westlichen Grundstücksgrenze über die gesamte Breite der nördlichen Grundstücksgrenze bis zur östlichen Grundstücksgrenze erstreckt und von dort wieder Richtung Süden auf den Hauptbaukörper zuläuft, an diesen aber nicht wieder anschließt.

3
Der Antragsteller ist Eigentümer der Grundstücke FlNrn. 194/1, 195 und 195/1 Gemarkung …, … …allee 67 (im Folgenden: Nachbargrundstück). Das Nachbargrundstück schließt sich unmittelbar westlich und nördlich an das Baugrundstück an und ist – ausweislich öffentlich zugänglicher Luftbilder („google maps“) und der Eintragungen in den Bauvorlagen – mit einem Vordersowie einem Rückgebäude bebaut. Das – wohl – wohngenutzte Rückgebäude umfasst drei Geschosse und mutmaßlich zwei ausgebaute Dachgeschossebenen unter einem Satteldach. Es ist einseitig grenzständig an das Rückgebäude auf dem westlich angrenzenden Grundstück FlNr. 194 (* … …allee 68) errichtet. An seiner östlichen Giebelseite befinden sich in den oberen Geschossen Balkone. Das Vordergebäude auf dem Nachbargrundstück ist grenzständig zum Hauptgebäude auf dem Baugrundstück (einschließlich dessen Auskragung in den Innenhof) errichtet, weist zwei Geschosse zuzüglich ausgebautes Dachgeschoss (straßenseitig Mansarddach) auf und wird augenscheinlich zumindest im Erdgeschoss gewerblich genutzt. Hofseitig ist im Dachgeschoss eine Dachterrasse vorhanden, die bis zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Baugrundstück reicht.

Vgl. zur Lage der Grundstücke und ihrer Bebauung nachstehenden, dem Geoportal Bayern (https://geoportal.bayern.de) entnommenen Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 (nach dem Einscannen möglicherweise nicht maßstabsgetreu), in dem jedoch bei den auf dem Baugrundstück vorhandenen nördlich grenzständigen Anlagen der Gebäudevorsprung auf der Ostseite nach Süden nicht dargestellt ist:



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie Datenquelle: Geoportal Bayern, www.geoportal.bayern.de

4
Für Bau- und Nachbargrundstück ist mittels einfachen übergeleiteten Baulinienplans eine vordere Baulinie in einem Abstand von 6 m zur vorderen Grundstücksgrenze festgesetzt. Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen bestehen nicht. Das Vordergebäude auf dem Nachbar- und das Hauptgebäude auf dem Baugrundstück sind unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze errichtet worden. Beide Gebäude sind darüber hinaus jeweils in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege als Einzelbaudenkmäler eingetragen (das Hauptgebäude auf dem Baugrundstück ohne den Gebäudevorsprung nach Norden entlang der Westgrenze). Daneben liegen sie innerhalb des Geltungsbereichs des ebenfalls in die Denkmalliste eingetragenen Ensembles „N* …, Schloss … mit Park, …rondell und Kanälen“.

5
Die Bestandssituation auf dem Baugrundstück stellt sich nach Aktenlage wie folgt dar:

6
Das Vordergebäude einschließlich der westlichen Auskragung in den Innenhof wurde am 15. Mai 1899 baurechtlich genehmigt und weist nach den genehmigten Eingabeplänen drei Geschosse auf; ein Ausbau des Dachgeschosses unter dem Mansarddach war nicht vorgesehen. Das Erdgeschoss wurde als Laden (der Eigentümer war Metzgermeister), Zimmer und Treppenhaus genutzt, der östliche Gebäudeteil diente als Durchfahrt zum Hof. Im ersten und zweiten Obergeschoss sind „Zimmer“, mithin Wohnnutzung genehmigt. In der rückwärtigen Gebäudeauskragung in den Innenhof (E+DG) ist im Erdgeschoss eine Nutzung als „Waschhaus“ und „Stallung“ genehmigt, im Dachgeschoss als „Heulager mit Betonboden“. Auf dem Dach ist eine „Wäscheaufhänge“ dargestellt. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und entlang der westlichen, soweit sie nicht mit dem vorgenannten Gebäude bebaut ist, ist im Erdgeschossgrundriss eine Einfriedung mit einer Mauer eingezeichnet. Im Jahr 1908 wurde eine Baugenehmigung für den (unterirdischen) Einbau eines Eislagerraums im Keller erteilt, unter dem 14. März 1928 sodann eine Baugenehmigung für einen eingeschossigen, fensterlosen Maschinenraumanbau (Innenraumfläche mit 2,10 m x 2,85 m vermaßt, Wandhöhe an der Nordgrenze ca. 3,5 m) mit Pultblechdach im Anschluss an den vorgenannten rückwärtigen Gebäudevorsprung an der Westgrenze (dort jetzt die Nutzungen im Erdgeschoss als „Waschküche“ und „Kühlraum“ bezeichnet) bis zur nördlichen Grundstücksgrenze. Im

Eingabeplan findet sich daneben in der Grundrissdarstellung ein Bleistifteintrag unbekannten Datums mit weiteren Anlagen an der nördlichen und der östlichen Grundstücksgrenze, die mit „Garage“ und „Abstellraum“ betitelt sind. Im dazugehörigen Lageplan findet sich ebenfalls eine entsprechende Darstellung.

7
Mit Schreiben vom 2. April 1958, gerichtet an den „Besitzer des Bauwerks“, teilte die Antragsgegnerin diesem mit, dass die Garage im Hof ohne die erforderliche bauaufsichtliche Genehmigung errichtet worden sei und eine solche auch nicht erteilt werden könne. Unbeschadet dessen erklärte sich die Antragsgegnerin bei Erfüllung im Einzelnen näher aufgeführter Bedingungen (insbesondere keine Vornahme baulicher Änderungen und Untersagung jeder sonstiger Veränderung des jetzigen Zustands und der Benützung) bereit, vorläufig nicht gegen die Anlage einzuschreiten.

8
Unter dem 2. September 1966 wurde ferner eine baurechtliche Genehmigung für eine Ladenerweiterung im Erdgeschoss des Vordergebäudes erteilt. In den Bauvorlagen weisen der rückwärtige Gebäudeteil an der Westgrenze im Erdgeschoss und der als Maschinenraum genehmigte eingeschossige Anbau die Bezeichnungen „Nebenräume“ bzw. „Nebenraum“ auf. Im Dachgeschoss des Gebäudevorsprungs an der Westgrenze ist die Nutzung „Speicher“ angegeben.

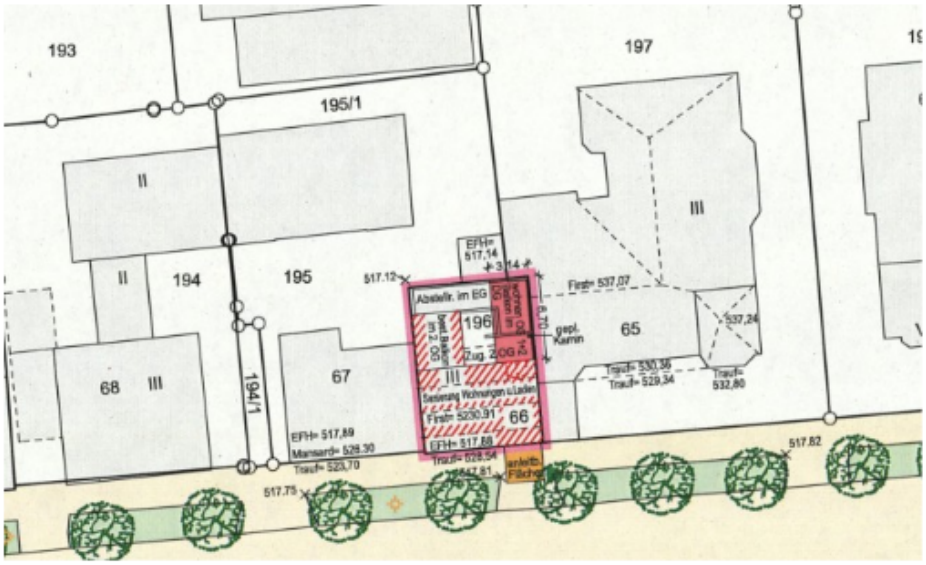
9
Zu Beginn des Jahres 1975 wurde sodann anlässlich einer örtlichen Baukontrolle der Antragsgegnerin festgestellt, dass das Dachgeschoss ausgebaut und im Hof ein Holzbau errichtet worden sei. Daraufhin forderte die Antragsgegnerin dem Eigentümer mit Schreiben vom 23. Juli 1975 zur Vorlage eines Bauantrags für den Dachgeschossausbau und zur Beseitigung des Holzbaus im Hof aus. Den daraufhin eingereichten Bauantrag für den Ausbau des Dachgeschosses lehnte die Antragsgegnerin mit Bescheid vom 7. April 1976 u.a. wegen fehlenden Stellplatznachweises ab, teilte jedoch gleichzeitig mit, unter bestimmten Bedingungen vorläufig nicht dagegen einzuschreiten.

10
Auf Antrag vom 10. September 2025 hin wurde der Beigeladenen nunmehr mit streitgegenständlichem Bescheid vom 1. Juni 2026 eine Baugenehmigung für die Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses mit vier Wohnungen und einem Laden nach PlanNr. … erteilt. Die Genehmigung enthält neben Auflagen zu Fahrradabstellplätzen und zum Denkmalschutz eine „Abweichung gem. Art 63 Abs. 1 BayBO von Art. 6 Abs. 3, Abs. 5 und 6 BayBO wegen Nichteinhaltung von Abstandsflächen zwischen gegenüberliegenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen“. Zu deren Begründung wurde ausgeführt, die Abweichung diene einer zeitgemäßen, den Wohnbedürfnissen entsprechenden Sanierung bzw. Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz und sei auch unter Berücksichtigung des Zwecks des Abstandsflächenrechts und unter Würdigung der öffentlichrechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

11
Ausweislich der genehmigten Bauvorlagen soll unter anderem das in den Plänen als Bestand dargestellte und dort als „Abstellraum“ bezeichnete eingeschossige Gebäude entlang der gesamten östlichen Grenze des Baugrundstücks vom Hauptgebäude bis hin zur Nordgrenze um zwei Geschosse aufgestockt werden. Der Gebäudeteil umfasst eine Länge von bis zu 6,70 m und eine Breite von 3,14 m. Das gesamte Flachdach über dem zweiten Obergeschoss soll als Dachterrasse genutzt werden. In den Bauvorlagen ist darüber hinaus auf dem Dach der westlichen Auskragung des Hauptgebäudes in den Innenhof ein die gesamte Dachfläche einnehmender Balkon mit Anschluss an das Hauptgebäude und mittigem Austritt aus dem dortigen zweiten Obergeschoss dargestellt. Im zugehörigen Lageplan ist der Balkon als „best. Balkon im 2. OG“ bezeichnet, in den Ansichten und Schnitten ist er mitsamt Umwehrung in schwarzer Farbe skizziert, während die Grundrissdarstellung des Balkons im „Grundriss Obergeschoss 2“ in roter Farbe vorgenommen wurde. In der Nordfassade des auskragenden westlichen Gebäudeteils ist im Dachgeschoss eine (neue) bodentiefe Fenstertüre mit französischem Balkon dargestellt, deren Abstand zur Grenze des Nachbargrundstücks etwa 1,50 m (abgegriffen) beträgt. Im Erdgeschoss des Vordergebäudes ist ein Ladengeschäft sowie ein Eingangsbereich vorgesehen, der als Durchgang zum Innenhof dient. Im ersten und zweiten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss des Vordergebäudes sowie im rückwärtigen

Gebäudeteil an der westlichen Grundstücksgrenze ist jeweils eine Wohneinheit (insgesamt also vier Wohneinheiten) genehmigt.

Vgl. zur Baumaßnahme nachstehenden, den Bauvorlagen entnommenen Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 (nicht maßstabsgetreu):



12
Ausweislich der in den Behördenakten enthaltenen Postzustellungsurkunde wurde eine Nachbarausfertigung der Baugenehmigung dem Antragsteller am 3. Juni 2026 zugestellt.

13
Mit Schriftsatz vom 30. Juni 2026, bei Gericht eingegangen am selben Tag, erhob der Antragsteller Klage (M 8 K 26.4990) zum Bayerischen Verwaltungsgericht München mit dem Antrag,

den Baugenehmigungsbescheid vom 1. Juni 2026, Az. … aufzuheben.

14
Zugleich beantragt er:

Die aufschiebende Wirkung gegen den vorbezeichneten Baugenehmigungsbescheid gemäß § 80 Abs. 5 VwGO anzuordnen hinsichtlich der Anbaumaßnahmen (neue Anbauten und Dachterrassen).

15
Zur Begründung wurde im Wesentlichen geltend gemacht, die angefochtene Baugenehmigung verletze den Antragsteller in seinen subjektivöffentlichen Nachbarrechten. Die Abstandsflächen würden durch die Errichtung von Anbauten (1. und 2. OG) bis direkt an die Grenze in einer Höhe von ca. 9,60 m zuzüglich darüberliegender Dachterrasse verletzt. Die Baugenehmigung und die dazugehörigen Bauvorlagen seien unbestimmt, so dass sich konkretes weiteres Störpotential nicht berechnen/ablesen lasse. Unter anderem sei eine Darstellung der Abstandsflächen sowie deren Berechnung in den Plänen nicht vorhanden. Darüber hinaus werde das Gebot der Rücksichtnahme durch eine einmauernde, erdrückende Wirkung der Anbaumaßnahmen bei ohnehin schon dichter Bebauung sowie durch weitere Verschattung, die Entstehung neuer Einblicke und Außenflächen, Lärmquellen durch zwei Dachterrassen, die ebenfalls direkt an die Grundstücksgrenze reichten, verletzt. Zudem würden Fenster und Fenstertüren in Entfernungen von zum Teil unter 1 m von der gemeinsamen Grenze errichtet. Ferner bestünden Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes aufgrund der Ausführung der Anbauten und Dachterrassen in Holzbauweise direkt an den Grundstückgrenzen (Brandwände). Mit diesen sei – neben der aus nachbarlicher Sicht unproblematischen Innensanierung – bereits begonnen worden. Zur Illustration übermittelte der Antragsteller zudem zwei vom Rückgebäude des Nachbargrundstücks aus gefertigte Lichtbilder, auf denen das Aufbringen einer

Holzkonstruktion auf dem Dach des rückwärtigen Gebäudeteils entlang der Westgrenze des Baugrundstücks erkennbar ist.

16
Die Antragsgegnerin beantragt

Antragsablehnung.

17
Der Antrag sei abzulehnen, da die Drittanfechtungsklage erfolglos bleiben werde. Die Baugenehmigung sei rechtmäßig und verletze keine Nachbarrechte des Antragstellers. Sie sei nicht in nachbarrelevanter Weise unbestimmt. Die Bauzeichnungen seien ausreichend, um die Abstandsflächen zweifelsfrei zu ermitteln. Hierzu seien alle geeigneten Bauzeichnungen heranzuziehen. Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme liege nicht vor. Eine Rechtsverletzung des Antragstellers wegen abstandsflächenrechtlicher Regelungen sei nicht ersichtlich. Der grenzständig errichtete Teil des Gebäudes löse wegen Art. 6 Abs. 1 Satz 4 Bayerische Bauordnung keine Abstandsflächen aus. Die Dachterrassenumwehrungen blieben nach Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 Bayerische Bauordnung bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht. Im Übrigen seien die Abstandsflächen aus den vorgelegten Bauvorlagen in der Gesamtschau der Unterlagen (insbesondere Schnitte/Grundrisse) eindeutig ermittelbar. Die Bestimmungen des Brandschutzes seien im vereinfachten Genehmigungsverfahren nicht zu prüfen. Eine Rechtsverletzung des Antragstellers scheide unter diesem Gesichtspunkt aus.

18
Die Beigeladene stellte keinen Antrag, ließ über ihren Prozessbevollmächtigten allerdings vortragen, sich den Ausführungen der Antragsgegnerin anzuschließen. Die Baugenehmigung sei rechtmäßig erteilt worden und verletzte keine Nachbarrechte des Antragstellers. Das Bauvorhaben sei anspruchsvoll und insbesondere mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Für die Beigeladene sei die zeitnahe Errichtung des Anbaus angesichts steigender Baupreise von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung. Die Bauvorlagen seien weder unvollständig noch unbestimmt. Aus den eingereichten Unterlagen sei ohne Weiteres feststellbar, dass die Anforderungen an die Abstandsflächen eingehalten würden. Soweit der Antragsteller sich auf das Gebot der Rücksichtnahme beziehe, sei darauf hinzuweisen, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts Art. 14 Grundgesetz als Grundlage des Nachbarrechtsschutzes wegen eines Eigentumseingriffs grundsätzlich nicht mehr in Frage komme. Derart verfassungsrechtlich begründete Ansprüche seien mit der Systematik des baurechtlichen Nachbarschutzes, die auf einfach gesetzlichen Schutzansprüchen beruhe, nicht vereinbar. Ein Nachbar müsse deshalb im bebauten innerörtlichen Bereich hinnehmen, dass von einem neu errichteten oder erweiterten Gebäude die Einsicht in sein Grundstück möglich werde. Auch eine stärkere Verschattung, die hier nicht vorliege, oder eine Zunahme des Lärms müsse der Nachbar grundsätzlich dulden. Abgesehen von diesen rechtlichen Grenzen habe der Antragsteller nicht dargetan, wo, wie und in welchem Umfang er Beeinträchtigungen seiner rechtlich geschützten Interessen befürchte. Die Beigeladene habe seinen Wünschen im Vorfeld bereits insoweit Rechnung getragen, dass auf die Errichtung von zwei Balkonen verzichtet worden sei, obgleich diese zulässig gewesen seien.

19
Wegen der weiteren Einzelheiten und zum Vorbringen der Beteiligten wird im Übrigen auf die vorgelegten Behördenakten sowie die Gerichtsakte in diesem und im Hauptsacheverfahren (M 8 K 26.4990) Bezug genommen.

II.

20
1. Der Antragsteller hat die streitgegenständliche Baugenehmigung vollumfänglich angefochten, seinen Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage ausweislich der Antragsschrift vom 30. Juni 2026 jedoch auf die „Anbaumaßnahmen (neue Anbauten und Dachterrassen)“ beschränkt. Nachdem er in seiner stichpunktartigen Begründung eine Verletzung des Abstandsflächenrechts durch Errichtung „von Anbauten“ rügt und diese mit dem Zusatz „(1. OG und 2. OG) bis direkt an die Grenze in einer Höhe von ca. 9,60m (..)“ präzisiert, geht das Gericht bei verständiger Auslegung seines Rechtsschutzbegehrens (§§ 122, 88 Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO) davon aus, dass sich der Antrag im vorläufigen Rechtsschutzverfahrens neben den beiden Dachbalkonen auf die Aufstockung entlang der Ostgrenze bis

zur Nordgrenze des Baugrundstücks bezieht, nicht jedoch auf die (bereits vorhandene, aber ausweislich der vom Antragsteller vorgelegten Lichtbilder wohl zu sanieren beabsichtigte) rückwärtige Gebäudeauskragung entlang der Westgrenze des Baugrundstücks.

21
2. Der in diesem Sinn verstandene, zulässige Antrag hat auch in der Sache Erfolg.

22
Nach der im einstweiligen Rechtsschutz gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung der Erfolgsaussichten der Anfechtungsklage in der Hauptsache, verletzt die streitgegenständliche Baugenehmigung den Antragsteller in seinen Rechten (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO), sodass das Aussetzungsinteresse des Antragstellers das Vollzugsinteresse der Beigeladenen überwiegt.

23
Die Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung hat gem. § 212a Baugesetzbuch (BauGB) 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, Abs. 1 Nr. 2 VwGO in entsprechender Anwendung von § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage ganz oder teilweise anordnen. Bei der Entscheidung über den Antrag nach § 80a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO trifft das Gericht eine eigene Ermessungsentscheidung darüber, ob das Interesse des Nachbarn an der Aussetzung der sofortigen Vollziehung oder das Interesse des Bauherrn an der sofortigen Vollziehung höher zu bewerten ist. Die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache sind als wesentliches, jedoch nicht alleiniges Indiz zu berücksichtigen (Puttler in Sodan/Ziekow, Verwaltungsgerichtsordnung, 6 2025, § 80a Rn. 25 f.).Verletzt die angefochtene Baugenehmigung den Nachbarn in seinen Rechten, so besteht kein öffentliches Interesse an deren Vollziehung. Dagegen stellt es ein gewichtiges Indiz für das Überwiegen des Vollzugsinteresses dar, wenn der Rechtsbehelf in der Hauptsache keinen Erfolg verspricht. Sind die Erfolgsaussichten der Anfechtungsklage des Nachbarn offen, so erfolgt eine Abwägung der für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Gesichtspunkte (BayVGH, B.v. 26.7.2011 – 14 CS 11.535 – juris Rn. 18).

24
Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit auf der Verletzung von Normen beruht, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren und zumindest auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (stRspr; vgl. etwa BayVGH, B.v. 21.7.2020 – 2 ZB 17.1309 – juris Rn. 4). Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht – auch nicht teilweise – dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren auch keine umfassende Rechtskontrolle statt, vielmehr hat sich die gerichtliche Prüfung darauf zu beschränken, ob durch den angefochtenen Bescheid drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch vermitteln, verletzt werden.

25
Dies zugrunde gelegt, überwiegt das Aussetzungsinteresse des Antragstellers gegenüber den entgegenstehenden Vollzugsinteressen der Beigeladenen. Die Klage des Antragstellers hat nach summarischer Prüfung voraussichtlich Erfolg. Die streitgegenständliche Baugenehmigung vom 1. Juni 2026 verletzt diesen nach summarischer Prüfung in seinen Rechten. Sie verstößt gegen die gem. Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) Bayerische Bauordnung (BayBO) zum Prüfprogramm des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gehörenden Abstandsflächenvorschriften (Art. 6 BayBO), die in ihrer Gesamtheit auch dem Nachbarschutz dienen (vgl. BayVGH, B.v. 21.10.1991 – 2 CS 91.2446 – BeckRS 1991, 9074; B.v. 30.11.2005 – 1 CS 05.2535 – juris Rn. 19; Dirnberger in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand Februar 2026 Art. 66 Rn. 258 m.w.N.).

26
Das anlässlich der streitgegenständlichen baulichen Änderungen einer abstandsflächenrechtlichen Neubeurteilung zu unterwerfende Gesamtgebäude (vgl. hierzu: Waldmann in: Moldovsky/Famers/Waldmann, Bayerische Bauordnung, Werkstand 1.3.2026, Art. 6 Rn. 42 ff. mit ausführlichen Nachweisen zur Rechtsprechung) hält die erforderlichen Abstandsflächen voraussichtlich nicht ein. Abweichungen wurden insoweit weder beantragt noch erteilt.

27
Gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten, die nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen müssen. Diesen Anforderungen wird das streitgegenständliche Vorhaben nicht gerecht.

28
2.1. Die nördliche Außenwand des mit der streitgegenständlichen Genehmigung zugelassenen Vorhabens hält aufgrund ihrer Lage unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze keine Abstandsfläche zum Antragstellergrundstück ein. Die Pflicht zur Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächentiefe zum Nachbargrundstück entfällt vorliegend auch nicht nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO.

29
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. Der gesetzlich eingeräumte Vorrang des Städtebaurechts vor dem Abstandsflächenrecht (vgl. BVerwG, B.v. 7.7.1994 – 4 B 131.94 – juris Rn. 6) gilt nicht nur für Festsetzungen in Bebauungsplänen, sondern auch dort, wo sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet (Kraus in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: Februar 2026, Art. 6 Rn. 47; siehe auch BayVGH, B.v. 15.8.2025 – 9 ZB 23.2289 – juris Rn. 12). Die Vorschrift ist darüber hinaus auch dann anwendbar, wenn nicht oder – wie hier, nicht nur – die Frage eines seitlichen, sondern eines rückwärtigen Grenzanbaus im Streit steht (vgl. BayVGH, U.v. 2.8.2007 – 2 BV 06.497 – juris Rn. 11; OVG Berlin-Bbg, B.v.30.10.2009 – OVG 10 S 26.09 – juris Ls. 1, Rn. 12; OVG LSA, B.v. 1.9.2021 – 2 M 70/21 – juris Rn. 43).

30
Die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO sind mit Blick auf die nördliche, rückwärtige Grenze des Baugrundstücks indes nicht erfüllt. Eine Anbau ist an dieser Stelle bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

31
An eine vordere oder rückwärtige Grundstücksgrenze muss oder darf gebaut werden, wenn eine atypische Bauweise (vgl. § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) dies vorsieht (VG München, B.v. 2.4.2013 – M 8 SN 12.4288 – juris Rn. 56). Unter Umständen kann sich die Zulässigkeit einer Grenzbebauung insoweit aber auch aus dem Kriterium der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben (VG München, U.v. 11.07.2022 – M 8 K 21.1030, M 8 K 21.3567 – juris Rn. 41; Kraus in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand Februar 2026, Art. 6 Rn. 58; Schönfeld in BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Stand 1.2.2026, Art. 6 Rn. 49, 56 f.; Waldmann in: Molodovsky/Famers/Waldmann, Bayerische Bauordnung, Werkstand 1.3.2026, Art. 6 Rn. 93). Hierbei ist aber zu beachten, dass das Einfügensmerkmal der überbaubaren Grundstücksfläche den Standort des Vorhabens im Rahmen der vorhandenen Bebauung regelt, aber nichts darüber besagt, dass dann, wenn dieser Standort im konkreten Fall zu einem Anbau an die – zufällig dort verlaufende – rückwärtige Grundstücksgrenze führen würde, nach planungsrechtlichen Grundsätzen an diese Grenze gebaut werden müsste oder dürfte (BayVGH, U.v. 2.8.2007 – 2 BV 06.497 – juris Rn. 11).

32
Das Vorliegen der Voraussetzungen für einen Grenzanbau ist bei Innenbereichsvorhaben, d.h. wenn – wie hier – entsprechende planerische Festsetzungen durch einfachen Bebauungsplan nicht getroffen wurden, gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Maßgabe des Einfügensgebots im Hinblick auf Eigenart der näheren Umgebung zu bestimmen. Welcher Bereich als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und andererseits sich diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken (BVerwG, U.v. 26.5.1978 – IV C 9/77 – BVerwGE 55,369, juris Rn. 33; U.v. 8.12.2016 – 4 C 7/15 – BVerwGE 157, 1, juris Rn. 9; BayVGH, U.v. 18.7.2013 – 14 B 11.1238 – juris Rn. 19 m.w.N.; B.v. 30.1.2013 – 2 ZB 12.198 – juris Rn. 3; B.v. 7.2.2020 – 15 CS 19.2013 – juris Rn. 30; OVG NW, U.v. 1.3.2017 – 2 A 46/16 – juris Rn. 35 m.w.N.). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. In der Regel gilt bei einem inmitten eines Wohngebiets gelegenen Vorhaben als Bereich gegenseitiger Prägung das Straßengeviert und die

gegenüberliegende Straßenseite (BayVGH, B.v. 27.9.2010 – 2 ZB 08.2775 – juris Rn. 4; U.v. 10.7.1998 – 2 B 96.2819 – juris Rn. 25; U.v. 18.7.2013 – 14 B 11.1238 – juris Rn. 19).

33
In Anwendung vorstehender Grundsätze wird die maßgebliche nähere Umgebung vorliegend durch das Geviert … …allee, M* … Straße, T* …straße und P* …straße gebildet. In diesem sind zwar nach dem dem Gericht vorliegenden Lageplan sowie den aus den Geoinformationssystemen BayernAtlasPlus und „google maps“ zu ersehenden Verhältnissen nicht nur Hauptgebäude in offener Bauweise, sondern auch seitlich grenzständige Blockrandbebauungen mit Unterbrechungen durch sogenannte Pavillionabstände und beidseits seitlich grenzständige Hauptgebäude vorhanden. Hinsichtlich grenzständiger Bebauung an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen finden sich in dieser maßgeblichen Umgebung indes keine Vorbilder. Die Hauptgebäude halten durchgängig einen Grenzabstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ein und bilden innerhalb des Gevierts eine einheitliche Struktur und eine die Umgebung prägende Systematik, aus der ein Anbau eines Hauptbaukörpers an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen weder als notwendig noch als möglich ableitbar ist. Damit ist ein Anbau an die rückwärtige Grundstücksgrenze, wie er vorliegend genehmigt wurde, planungsrechtlich nicht zulässig.

34
An dieser Beurteilung vermag auch der auf dem Baugrundstück vorhandene eingeschossige Baubestand, der sich entlang dessen nördlicher Grundstücksgrenze erstreckt, nichts zu ändern (zur Berücksichtigungsfähigkeit der Bestandsbebauung auf dem Baugrundstück selbst exemplarisch BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – BVerwGE 157, 1, juris Rn. 10).

35
Nach dem Eindruck, den das Gericht aufgrund öffentlich zugänglicher Luftbilder („google maps“) und der vom Antragsteller mit der Antragsschrift vorgelegten Lichtbilder gewonnen hat, dürfte es sich hierbei um Nebenanlagen und nicht um Hauptnutzungen handeln. Jedenfalls für das an der Nordostecke des Grundstücks vorhandene Gebäude und den unmittelbar westlich daran anschließenden – mittigen – Gebäudeteil bestätigt eine Auswertung der vorgelegten Bestandsakten dieses Bild. Hierbei dürfte es sich um die mit Schreiben der Antragsgegnerin vom 2. April 1958 zwar beanstandete, aber vorläufig geduldete Garage und um einen Abstellraum handeln (vgl. auch den Bleistifteintrag unbekannten Datums im Bauplan von 1928). Als rahmenbildend können jedoch nur Hauptgebäude, nicht aber Nebengebäude oder Garagen in der tatsächlichen Bebauung herangezogen werden (siehe exemplarisch zur Bauweise: BayVGH, B.v. 23.4.2004 – 20 B 03.3002 – juris Ls., Rn. 13; B.v. 14.3.2022 – 1 ZB 21.2440 – juris Rn. 13; VGH BW, U.v. 13.112023 – 14 S 1161/23 – juris Rn. 32; VG München, Waldmann in: Molodvsky/Famers/Waldmann, Bayerische Bauordnung, Werkstand 1.3.2026, Art. 6 Rn. 74; vgl. zur überbaubaren Grundstücksfläche: BayVGH, U.v. 11.11.2014 – 15 B 12.2765 – juris Rn. 14). Damit lässt sich aus dem tatsächlichen Vorhandensein der vorgenannten Baulichkeiten nichts für die grenzständige Errichtung eines Hauptbaukörpers herleiten.

36
Der ferner in der Nordwestecke vorhandene Gebäudeteil mag zwar unter Umständen auf die Baugenehmigung von 14. März 1928 zurückzuführen und als damaliger Maschinenraum einer Hauptnutzung, nämlich der seinerzeit auf dem Baugrundstück wohl vorhandenen Metzgerei zugeordnet bzw. ggf. damit selbst Teil der Hauptnutzung gewesen sein. Die aktuelle tatsächliche Nutzung entzieht sich der Kenntnis des Gerichts. In den Bauplänen zur Baugenehmigung vom 2. September 1966 für die Ladenerweiterung im Erdgeschoss des Vordergebäudes wurde der am 14. März 1928 als Maschinenraum genehmigte eingeschossige Anbau in der Bestandsdarstellung als „Nebenraum“ bezeichnet. Dies deutet darauf hin, dass eine die vormals darin ausgeübte Nutzung – selbst wenn es sich um eine Hauptnutzung gehandelt haben sollte – später zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt aufgegeben und die Räumlichkeit als Nebenanlage genutzt wurde und wird mit der Folge, dass auch dieser Gebäudebestand für die Beurteilung der Zulässigkeit einer grenzständigen Hauptnutzung unbeachtlich ist (siehe vorstehend).

37
Letztlich kann dies jedoch dahinstehen: Selbst wenn es sich (noch) um eine Hauptnutzung handeln sollte – worauf jedoch, wie dargestellt, nichts (mehr) hindeutet – hätte die Anlage angesichts ihrer begrenzten Kubatur schon nicht das erforderliche Gewicht, die maßgebliche Umgebung dergestalt zu prägen, dass sich hieraus die allgemeine Zulässigkeit einer rückwärtig grenzständigen Hauptnutzung ableiten ließe.

Außerdem stellt der rückseitig grenzständige Bestand auf dem Baugrundstück einen auffälligen Kontrast zu der ansonsten einheitlichen Struktur der näheren Umgebung dar, die – wie vorstehend festgestellt – ansonsten homogen durch eine Bebauung mit Hautbaukörpern geprägt ist, die einen Grenzabstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einhalten. Somit handelte es sich um einen Fremdkörper und entfaltet aufgrund dessen keine prägende Wirkung auf seine Umgebung (vgl. BVerwG, U.v. 7. 12. 2006 – 4 C 11.05 – BVerwGE 127, 231, juris Rn. 9; U.v. 15.2.1990 – 4 C 23.86 -BVerwGE 84, 322, juris Ls. 1, Rn. 11; U.v. 8.12.2016 – 4 C 7.15 – juris Rn. 13; U.v. 6.6.2019 – 4 C 10.18 – juris Rn. 15).

38
Da mithin die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO nach summarischer Prüfung nicht vorliegen, müssten vor der nördlichen Gebäudeaußenwand Abstandsflächen auf dem Baugrundstück selbst eingehalten werden, was infolge der grenzständigen Bauausführung indes nicht der Fall ist. Bereits aus diesem Grund ist eine Verletzung des Antragstellers in seinen Rechten anzunehmen.

39
2.2. Darüber hinaus hält auch der rückwärtige Gebäudevorsprung entlang der Westgrenze des Baugrundstücks mit dem darauf befindlichen Dachbalkon mit einer Wandhöhe von ca. 7,67 m (Brüstungsoberkante, abgegriffen aus den Ansichten) und einem Grenzabstand von 2,20 m zur nördlichen Grundstücksgrenze unstreitig die erforderliche Abstandsflächentiefe nicht auf dem Baugrundstück selbst ein.

40
Dabei geht das Gericht nach summarischer Prüfung und auf der Grundlage öffentlich zugänglicher Lichtbilder („google maps“) zwar davon aus, dass die Umgebung des Baugrundstücks, gebildet durch das Geviert … …allee, M* … Straße, T* …straße und P* …straße, jedenfalls nicht überwiegend durch Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 und 3 geprägt ist, da in großem Umfang auch Bebauung mit Geschossigkeiten vorhanden ist, die den Gebäudeklassen 4 bzw. 5 zuzuordnen ist. Allerdings reicht der vorhandene Grenzabstand von 2,20 m nach Norden auch unter Zugrundelegung eines Abstandsflächenmaßes von 0,4 H nicht aus, um die erforderliche Abstandsfläche von ca. 3,06 m (ca. 7,67 m x 0,4) auf eigenem Grund einzuhalten, woraus sich nach summarischer Prüfung eine (weitere) Rechtsverletzung des Antragstellers ergibt.

41
3. Die Anordnung der aufschiebenden Wirkung musste und durfte – entsprechend dem unter Ziffer 1. dargestellten Antragsbegehren, über welches das Gericht nicht hinausgehen darf (§§ 122, 88 VwGO), – auf die im Beschlusstenor genannten Gebäudeteile bezogen und beschränkt werden.

42
Baugenehmigungen sind zwar grundsätzlich nicht teilbar, da sie die einheitliche und deshalb grundsätzlich unteilbare Feststellung enthalten, dass das im Bauantrag beschriebene und zur Genehmigung gestellte Bauvorhaben (s. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO) in seiner Gesamtheit nicht gegen zu prüfende öffentlichrechtliche Vorschriften verstößt. Die Baugenehmigung stellt, sofern sie sich nicht ausnahmsweise auf mehrere selbstständige Bauvorhaben bezieht, nicht eine Zusammenfassung von Einzelbaugenehmigungen für die verschiedenen Bauteile eines Bauvorhabens dar (vgl. BayVGH, B.v. 7.8.2012 – 15 CS 12.1147 – juris Rn. 14; U.v. 29.1.2019 – 1 BV 16.232 -juris Rn. 30). Eine Teilanfechtung im Rahmen der Nachbarklage ist nur ausnahmsweise und unter bestimmten Voraussetzungen möglich (vgl. VG München, B.v. 21.12.2021 – M 8 SN 21.5737 – juris Rn. 16; B.v. 14.4.2020 – M 8 SN 20.1256 – juris Rn. 37; vgl. auch OVG Berlin-Bbg., B.v. 25.8.2020 – OVG 10 N 15/20 – juris Rn. 12).

43
Allerdings sind bei einer Entscheidung im vorläufigen Rechtsschutz auch solche Regelungen zulässig, die im Hauptsacheverfahren (gegebenenfalls) nicht getroffen werden können (vgl. hierzu BayVGH, B.v. 18.6.2025 – 2 CS 25.718 – juris Rn. 25; B.v. 10.5.2012 – 2 CS 12.795 – juris Rn. 33), so dass die Anordnung der aufschiebenden Wirkung auf die in Tenorziffer 1. genannten Gebäudeteile beschränkt werden konnte und dies entsprechend dem Antragsbegehren auch musste.

44

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

45
5. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Ziff. 1.5 und Ziff. 9.6.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025.