

**Titel:**

**Nachbarklage gegen Baugenehmigung für Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten**

**Normenketten:**

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1, Abs. 2

BauNVO § 3, § 4, § 15 Abs. 1 S. 1

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

**Leitsätze:**

1. Ein „Villengebiet“ gibt es nicht. Die Baunutzungsverordnung kennt bezüglich der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnnutzungen lediglich das Kleinsiedlungsgebiet, das reine, das allgemeine und das besondere Wohngebiet und daneben verschiedene Arten von Mischgebieten. Dabei ist dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung eine weitere Untergliederung in verschiedene Formen, insbesondere unterschiedlich wertige oder schutzwürdige Formen des Wohnens fremd. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Villa kann keinen höheren Schutzgrad für sich in Anspruch nehmen als ein Mehrparteienhaus. Insbesondere kann der Eigentümer einer Villa keinen Abwehranspruch gegen ein Mehrparteienhaus mit der Begründung geltend machen, es handle sich um eine andere, nicht gebietstypische Art des Wohnens. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Nachbarrechtsschutz, Baugenehmigung, Rücksichtnahmegebot, Abstandsflächen, Gebietserhaltungsanspruch, Lärmimmissionen, Nachbarklage gegen die Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten (abgewiesen), Anspruch auf Erhaltung des „Villencharakters“ der näheren Umgebung (verneint), Zum Gebietsprägungserhaltungsanspruch, Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme durch wesentliche Verschlechterung der Erschließungssituation aufgrund des mit dem Vorhaben verbundenen Verkehrs (verneint), Wohngebiet, Gebietsprägungserhaltungsanspruch, Villengebiet, Erschließung

**Tenor**

1. Die Klagen werden abgewiesen.
2. Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen als Gesamtschuldner.
3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten gegen Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand**

**1**

Die Kläger begehren mit ihren Klagen Rechtsschutz gegen eine den Beigeladenen vom Landratsamt ... erteilte Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten.

**2**

Das streitgegenständliche Baugrundstück FINr. ... der Gemarkung ... (wie alle nachfolgend genannten Grundstücke) im ... 8a in der Gemeinde ... steht im Eigentum der Beigeladenen und weist eine Grundfläche von 962 m<sup>2</sup> auf. Es handelt sich um ein Hinterliegergrundstück, welches über einen nach Süden führenden und im Eigentum der Gemeinde ... stehenden Stichweg (FINr. ...) mit dem in Ost-West-Richtung verlaufenden ... verbunden ist. Dieser Stichweg verbreitert sich vor dem Beigeladenengrundstück und dessen östlichem Nachbargrundstück auf etwa 14,5 m und bildet dort einen Wendehammer. Südlich des Baugrundstücks liegt westlich des Stichweges und unmittelbar an das Baugrundstück angrenzend das Grundstück der Klägerin des Verfahrens AN 9 K 25.2791 (im Folgenden: die Klägerin) mit der FINr. ... Östlich des Stichweges befindet sich das Grundstück des Klägers des Verfahrens AN 9 K 25.2806 (im Folgenden: der Kläger) mit der FINr. ... Nördlich des Beigeladenengrundstücks verlaufen die Bundesstraße 14 und eine Bahnstrecke. Die klägerischen Grundstücke sind jeweils mit größeren freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Auf dem Beigeladenengrundstück befindet sich derzeit ebenfalls ein

Wohngebäude. Westlich der Grundstücke liegt das unbebaute Grundstück FINr. ... Das Grundstück des Klägers mit der FINr. ... liegt südöstlich des Beigeladenengrundstücks und hat mit diesem keine gemeinsame Grundstücksgrenze. Es weist eine Grundfläche von 1.020 m<sup>2</sup> auf und ist mit einem größeren Einfamilienhaus bebaut, für dessen Erweiterung und Umbau zuletzt mit Bescheiden vom 26. Mai 2004, vom 6. Juni 2006 und vom 23. März 2009 eine Baugenehmigung erteilt worden ist. Für das Grundstück der Klägerin wurden trotz Aufforderung durch das Gericht keine Bauakten vorgelegt.

### 3

Für die genannten Grundstücke besteht kein Bebauungsplan. Die genaue Grundstückssituation wird durch den Lageplan verdeutlicht:



### 4

Mit Formblatt vom 18. Juni 2024, beim Landratsamt ... am 5. Juli 2024 eingegangen, beantragten die Beigeladenen beim Beklagten die Erteilung der Baugenehmigung für das Bauvorhaben „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Carports“ auf dem Grundstück FINr. ... der Gemarkung ... Geplant ist ein Gebäude mit einem für Wohnzwecke ausgebauten Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss mit Walmdach (Toskanadach), welches eine Dachneigung von 15 Grad aufweisen soll. Das Gebäude soll über insgesamt sechs Wohneinheiten verfügen, zwei in jedem Geschoss. Das Gebäude soll eine Firsthöhe von 7,92 m, eine Grundfläche von 275,1 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 550,2 m<sup>2</sup> haben, was einer Grundflächenzahl von 0,29 und einer Geschossflächenzahl von 0,57 entsprechen soll. Die Wohnfläche soll 505,04 m<sup>2</sup>, der Brutto-Rauminhalt 2.595,162 m<sup>3</sup> betragen. Das Grundstück weist im Wesentlichen einen ebenen Gelände Verlauf auf, nach Norden hin fällt das Gelände ein wenig ab, was durch Aufschüttungen ausgeglichen werden soll. In diesem Bereich sollen acht Kfz-Stellplätze (sechs Garagen und zwei einfache Stellplätze) geschaffen werden, an der südlichen Grundstücksgrenze sollen drei Stellplätze entstehen.

### 5

Am 12. August 2024 nahm die Gemeinde ... zu dem Vorhaben Stellung und erteilte ihr gemeindliches Einvernehmen. Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Es füge sich in die Eigenart der näheren Umgebung, die einem allgemeinen Wohngebiet (WA) entspreche, ein.

## 6

Im Baugenehmigungsverfahren wurde von der Bauherrenschaft aufgrund der Lage an der Bundesstraße ein Lärmgutachten des Büros ... – ... aus ... vorgelegt. Dieses setzt sich mit dem von der Bundesstraße 14 auf das Bauvorhaben einwirkenden Lärm auseinander.

## 7

Mit Schriftsatz vom 20. Dezember 2024, auf den Bezug genommen wird, nahm der Prozessbevollmächtigte der Klägerin zu dem Bauvorhaben Stellung und erhob mehrere Einwendungen. Die Erschließung über den vorhandenen Wendehammer sei bauplanungsrechtlich nicht zulässig, sie stelle sich gegenüber den übrigen Anliegern des Erschließungsweges als rücksichtslos dar. Es sei anerkannt, dass ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme in Betracht komme, wenn sich die Erschließungssituation eines Grundstückes durch eine vorhabenbedingte Überlastung einer das Grundstück des Betroffenen erschließenden Straße oder durch unkontrollierten Parksuchverkehr erheblich verschlechtere. Die Gemeinde habe an der engsten Stelle des Stichweges fälschlicherweise eine Breite von 3,03 m zugrunde gelegt. Tatsächlich seien die Grundstücksgrenzen der Anwesen Nr. 6 und 8 mit einem Torbogen aus dem Jahr 1939 überbaut; der Weg habe an dieser Stelle nur eine Breite von 2,80 m. Der Torbogen genieße Bestandsschutz, da er von der Behörde seit 85 Jahren geduldet werde. Eine Beseitigungsanordnung wäre jedenfalls nach so langer Zeit ermessensfehlerhaft. Das streitgegenständliche Bauvorhaben füge sich gemessen an der überbauten Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auch hebe das Vorhaben den Villencharakter der näheren Umgebung auf und verletze so den Gebietsprägungserhaltungsanspruch der Klägerin.

## 8

Mit Bescheid vom 9. September 2025 erteilte der Beklagte den Beigeladenen die beantragte Baugenehmigung für das beschriebene Vorhaben. Befreiungen und Abweichungen wurden nicht erteilt. Das Bauvorhaben beurteile sich planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Zu den Nachbareinwendungen wurde ausgeführt, der näheren Umgebung seien nicht nur die durch die Erschließungsstraße FINr. ... erschlossenen vier Grundstücke zuzurechnen, sondern auch die FINrn. ..., ..., ... und ... im Osten und FINr. ... im Westen. Das Grundstück FINr. ... habe keine trennende Wirkung, da seine Ausdehnung zu gering sei. Von einem Villencharakter könne nicht gesprochen werden, da auch Reihenhäuser vorzufinden seien. Die überbaute Fläche durch das Hauptgebäude liege bei 275,1 m<sup>2</sup>, was in etwa der Fläche des Gebäudes ... 6 (FINr. ...) entspreche, welches 250 m<sup>2</sup> aufweise. Die Grundflächenzahl II, die die versiegelte Fläche durch Nebenanlagen beschreibe, sei vergleichbar mit der der Gebäude ... 12 bis 12i (FINr. ...). Mit einer wesentlichen Verschlechterung der Erschließungs- und Parksituation sei nicht zu rechnen. Der zu erwartende Verkehr könne durch die Erschließungsstraße aufgenommen werden, die notwendigen Stellplätze seien auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Lärmimmissionen durch privaten Parkverkehr seien als eine mit dem Wohnen verbundene Alltagserscheinung hinzunehmen. Von einer negativen Vorbildwirkung hinsichtlich der Verdichtung könne man nicht ausgehen, da die von der Klägerin angeführten Grundstücke FINrn. ... und ... zusammen wesentlich kleiner seien als das vorliegende Baugrundstück. Die Grundstücke FINrn. ... und ... könnten direkt über den Rainwiesenweg erschlossen werden. Die Erschließung künftiger Bauvorhaben sei aber nicht Gegenstand des Verfahrens. Von der Wärmepumpe würden keine unzumutbaren Lärmimmissionen ausgehen. Aus dem Schallschutzgutachten vom 21. August 2025 und seiner Ergänzung ergebe sich, dass beide Wärmepumpen in Summe einen Pegel von 33,9 dB(A) erreichten und damit die im allgemeinen Wohngebiet nachts zulässigen 40 dB(A) einhielten. Die Abstandsflächen seien eingehalten, insbesondere lösten Garagen bzw. Carports gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO keine Abstandsflächen aus.

## 9

Dieser Bescheid wurde der Klägerin ausweislich des Empfangsbekenntnisses ihres Prozessbevollmächtigten am 17. September 2025 zugestellt. Dem Kläger wurde der Bescheid mit per Einschreiben zur Post gegebenem Brief zugestellt. Das Datum der Aufgabe zur Post lässt sich der Behördenakte nicht entnehmen.

## 10

Mit Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 9. Oktober 2025, bei Gericht am selben Tag eingegangen, erhob die Klägerin in dem Verfahren AN 9 K 25.2791 Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach. Es wurde beantragt, einen gerichtlichen Augenschein durchzuführen. Außerdem solle ein verkehrstechnisches Sachverständigengutachten eingeholt werden, um Einzelheiten der Erschließungssituation näher zu beleuchten, insbesondere das durch das streitgegenständliche Vorhaben ausgelöste Verkehrsaufkommen und dessen Verteilung auf die Tag- und Nachtstunden, die Leistungsfähigkeit des Erschließungsweges unter besonderer Berücksichtigung der Engstellen, Begegnungsfälle, Rückwärtsfahrten, Wendevorgänge und Blockadesituationen. Das Gutachten solle die Feststellung treffen, ob die Erschließung i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB gesichert sei. Des Weiteren solle ein Lärmgutachten die aus dem Betrieb der Stellplätze und dem Zu- und Abfahrtsverkehr resultierenden Geräuschimmissionen beurteilen. Mit Schriftsatz vom 5. August wurde die Klage begründet. Die Baugenehmigung sei rechtswidrig und verletze die Klägerin in ihren Rechten. Das streitgegenständliche Bauvorhaben sei planungsrechtlich nicht zulässig, da es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfüge, insbesondere gebe es kein Vergleichsobjekt, bei dem die Grundstücksfläche ähnlich intensiv überbaut sei. Es verletze den Gebietsprägungserhaltungsanspruch der Klägerin, da der Villencharakter, den die nähere Umgebung aufweise, aufgehoben werde. Es verstoße gegen das bauplanungsrechtliche Erschließungsgebot. Dies führe auch zu einem Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme, da der zunehmende Parksuchverkehr und die zunehmenden Anfahrten für die Klägerin das zumutbare Maß überschreiten würden. Unter anderem die Arbeit des Winterdienstes und der Müllabfuhr werde erschwert. Kinder würden gefährdet. Es werde eine chaotische Verkehrssituation entstehen. Auch mit unzumutbaren Lärmimmissionen sei zu rechnen. Außerdem sei die Baugenehmigung nicht bestimmt genug. Das Landratsamt hätte die Vorlage einer Betriebsbeschreibung fordern sollen, da nicht ausgeschlossen sei, dass die Beigeladenen im Keller des Hauses eine Schneiderei betreiben wollten, wie sie das schon jetzt täten.

#### 11

Die Klägerin im Verfahren AN 9 K 25.2791 beantragt,

Der von dem Beklagten an die Beigeladenen erteilte Baugenehmigungsbescheid vom 9. September 2025 zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen und Carports auf dem Anwesen ... 8a in ..., FINr. ... der Gemarkung ..., wird aufgehoben.

#### 12

Mit Schriftsatz vom 10. Oktober 2025, bei Gericht am selben Tag eingegangen, erhob auch der Kläger im Verfahren AN 9 K 25.2806 Klage. Zur Begründung trägt er vor, die Baugenehmigung sei rechtswidrig und verletze ihn in seinen Rechten. In seiner Stichstraße, die an der schmalsten Stelle nur eine Breite von 2,80 m aufweise, gebe es schon sechs Wohneinheiten, es herrsche ein gewisser Parkdruck. Die Anwesen ... 8, 8a, 6, 6a und 6b böten aus seiner Sicht genug Stellplätze für Pkws. Er habe den Zaun seines Anwesens zum Teil abgebaut, um im Wendehammer mehr Platz zu schaffen. Seiner Erfahrung nach würden die mit dem streitgegenständlichen Bauvorhaben verbundenen zusätzlichen Pkws, nämlich von Bewohnern, Gästen und Lieferanten, aus Bequemlichkeit im ... oder im Wendehammer geparkt werden. Auch werde die Arbeit der Müllabfuhr, des Winterdienstes, der Straßenreinigung und des Rettungsdienstes erschwert. Die vielen mit dem Bauvorhaben verbundenen Fahrzeuge würden unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen hervorrufen, und es würden überdurchschnittlich viele Rangier- und Rückwärtsfahrten entstehen. Hierdurch verschlechtere sich die Erschließungssituation, was einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme bedeute. Die mangelhafte Erschließung stelle auch einen Verstoß gegen Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 und Art. 5 BayBO dar. Die Baugenehmigung sei unbestimmt, da die Baubeschreibung und das Bauantragsformular unvollständig seien und die Bauzeichnungen nicht den Vorgaben von § 8 BauVorIV entsprächen. Das Vorhaben verletze seinen Gebietsprägungserhaltungsanspruch, da es in das faktische reine Wohngebiet mit seinem Villencharakter eine neue Art der Nutzung hineintrage. Nach dem Maß der baulichen Nutzung füge es sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da dort kein Referenzobjekt existiere, das im Verhältnis zur Freifläche so massiv überbaut sei. Das Haus habe eine Grundfläche von 291,98 m<sup>2</sup>, mit Garagen, Carports, Stellplätzen, Zufahrt und Hof seien weitere 444,14 m<sup>2</sup> überbaut, was insgesamt eine überbaute Grundfläche von 736,12 m<sup>2</sup> gegenüber 962 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bedeute. Hierdurch habe das Vorhaben in Sachen Nachverdichtung negative Vorbildwirkung. Aufgrund seiner Lage im Einwirkungsbereich der Bundesstraße 14 seien auch die Anforderungen an den Schall- und Erschütterungsschutz nach Art. 13 Abs. 2 und 3 BayBO nicht eingehalten. Er meine auch, dass der nach

Art. 31 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 2 BayBO erforderliche zweite Rettungsweg nicht sichergestellt und das Gebäude nicht gemäß Art. 48 Abs. 1 Satz 1 BayBO barrierefrei sei.

**13**

Der Kläger im Verfahren AN 9 K 25.2806 beantragt,

Der von dem Beklagten an die Beigeladenen erteilte Baugenehmigungsbescheid vom 9. September 2025 wird aufgehoben.

**14**

Der Beklagte beantragt in beiden Verfahren jeweils:

Die Klage wird abgewiesen.

**15**

Im Verfahren AN 9 K 25.2806 trägt der Beklagte vor, die Anfechtungsklage sei schon unzulässig, da dem Kläger die Klagebefugnis nach § 42 Abs. 2 VwGO fehle. Eine Verletzung des Klägers in eigenen Rechten durch die Baugenehmigung sei nicht ersichtlich, insbesondere seien die nachbarschützenden Vorschriften über die Abstandsflächen nicht berührt und es stehe dem Kläger ersichtlich kein Gebietsprägungserhaltungsanspruch zu. Die gesetzlichen Anforderungen an die Bauvorlagen seien nicht drittschützend, außer die Unbestimmtheit beziehe sich auf nachbarrechtsrelevante Merkmale. Das sei hier nicht der Fall. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche vermittele § 34 BauGB keinen Drittschutz. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung füge sich das geplante Mehrfamilienhaus unabhängig von der Anzahl der Wohnungen in das faktische allgemeine Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO ein. Gleiches gelte, wenn man – wie der Kläger – ein faktisches reines Wohngebiet i.S.d. § 3 BauNVO annehme. Das Vorhaben halte sich auch im Rahmen, sei also gebietsverträglich; Quantität schlage hier nicht in Qualität um, ein Gebietsprägungserhaltungsanspruch bestehe nicht. Die Pflicht zur Herstellung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen diene ebenfalls nicht dem Nachbarschutz, sondern ausschließlich dem öffentlichen Interesse an der Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen von ruhendem Verkehr. Ein Abwehranspruch könne höchstens entstehen, wenn die Genehmigung eines Vorhabens ohne die erforderlichen Stellplätze zu Beeinträchtigungen führe, die dem Nachbarn schlechthin unzumutbar sind, etwa weil er durch den Parksuchverkehr sein Grundstück nicht mehr oder nur eingeschränkt nutzen kann. Das sei hier nicht der Fall, da auf dem streitgegenständlichen Baugrundstück die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen würden. Hinsichtlich der Lärmimmissionen, die mit dem durch die Wohnnutzung ausgelösten Parkverkehr einhergingen, könne nicht pauschal auf die TA Lärm, insbesondere nicht auf das Spitzenpegelkriterium von Ziffer 6.1 Satz 2 TA Lärm, abgestellt werden. Stellplätze und Garagen, die dem Wohnen dienten, seien durch § 12 Abs. 2 BauNVO privilegiert. Die mit ihnen normalerweise verbundenen Lärmimmissionen seien sozialadäquat und daher hinzunehmen. Vorzunehmen sei eine Einzelfallwürdigung, die die Lage der Stellplätze, die Situierung der Zufahrt, die Vorbelastung durch Kfzbedingten Lärm oder die übermäßige Notwendigkeit von Rangiervorgängen berücksichtige. Derartige außergewöhnliche Umstände lägen hier nicht vor. Die Anforderung der wegemäßigen Erschließung sei nicht drittschützend, hier aber jedenfalls erfüllt, da das genehmigte Gebäude mit einer Breite von ca. 12 m an dem Stichweg und damit an einer öffentlichen Straße liege.

**16**

Die Beigeladenen tragen durch ihren Prozessbevollmächtigten vor, es entstehe der Eindruck, die Klägerin wolle schlichtweg keine Veränderung des Wohngebiets dulden. Der Einwand, es entstünde eine erhöhte, nicht einem Wohngebiet entsprechende Schallbelastung, greife nicht durch. Das Bauvorhaben liege unmittelbar an der B 14, dort verlaufe auch eine Eisenbahnlinie und man befinde sich in der Einflugschneise des Flughafens ... Diese Vorbelastung sei zu berücksichtigen.

**17**

Die Beigeladenen beantragen in beiden Verfahren jeweils:

Die Klage wird abgewiesen.

**18**

In der mündlichen Verhandlung am 13. August 2026 war die Klägerin im Verfahren AN 9 K 25.2791 durch ihren Prozessbevollmächtigten vertreten, der Kläger im Verfahren AN 9 K 25.2806 erschien nicht und war

auch nicht vertreten. Die beiden Klagen wurden zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden. Die Anwesenden stellten die schriftsätzlich angekündigten Anträge.

**19**

Wegen weiterer Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die beigezogenen Bauakten, die Gerichtsakten und die Niederschrift der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

**20**

Über die Klage im Verfahren AN 9 K 25.2806 durfte gemäß § 102 Abs. 2 VwGO auch in Abwesenheit des Klägers verhandelt und entschieden werden. Beide Klagen sind zulässig, aber unbegründet.

**21**

1. Die angefochtene Baugenehmigung ist – soweit die gerichtliche Überprüfung reicht – rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

**22**

Der Nachbar kann die Baugenehmigung mit dem Ziel der Aufhebung nur dann erfolgreich angreifen, wenn sie rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit auf der Verletzung von Normen beruht, die nicht nur im Interesse der Allgemeinheit erlassen sind, sondern gerade dem Schutz eines von der Allgemeinheit abgrenzbaren Personenkreises, namentlich des betroffenen Nachbarn, zu dienen bestimmt sind (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Das ist der Fall, wenn in dieser Norm das geschützte Interesse, die Art seiner Verletzung und der Kreis der geschützten Personen hinreichend klargestellt und bestimmt sind (ständige Rechtsprechung, vgl. BVerwG, U.v. 28.4.1967 – IV C 10.65; U.v. 15.7.1987 – 4 C 56/83; U.v. 26.9.1991 – 4 C 5.87; BVerwGE 89, 69; BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – m.w.N. – juris). Weiter ist nur die Verletzung von Normen maßgeblich, die zum Prüfungsumfang im bauaufsichtlichen Verfahren gehören. Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt. Aus den dargestellten Erwägungen heraus haben die Kläger keinen Anspruch darauf, dass das Gericht vollumfänglich nachprüft, ob das streitgegenständliche Bauvorhaben bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig ist. Die Prüfung ist darauf beschränkt, ob durch die angegriffene Baugenehmigung Vorschriften verletzt sind, die den Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln und die zum Prüfungsmaßstab der Baugenehmigung gehören.

**23**

Das streitgegenständliche Bauvorhaben umfasst die Errichtung eines Mehrparteienhauses mit sechs Wohneinheiten. Auf dem Grundstück sollen daneben insgesamt elf Kfz-Stellplätze entstehen, teils in Gestalt von Garagen und Carports. Das Vorhaben ist nach Art. 55 Abs. 1 BayBO baugenehmigungspflichtig. Eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht nach Art. 57 BayBO ist nicht einschlägig. Im vorliegenden Fall wurde das streitgegenständliche Bauvorhaben rechtmäßig im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 Satz 1 BayBO genehmigt, da es sich bei ihm um keinen Sonderbau i.S.d. Art. 2 Abs. 4 BayBO handelt. Prüfungsgegenstand und damit Inhalt der Baugenehmigung waren die Vorschriften über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach den §§ 29 bis 38 BauGB und die Vorschriften über die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Abweichungen i.S.d. Art. 63 Abs. 1 und 2 BayBO waren nicht beantragt und nicht zu prüfen. Gemessen daran kann eine Verletzung von Nachbarrechten nicht erkannt werden.

**24**

a) Eine Verletzung der Kläger ergibt sich nicht daraus, dass in der Baugenehmigung eine etwaige gewerbliche Nutzung nicht ausdrücklich ausgeschlossen wurde. Dies stellt keinen Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz dar. Eine Baugenehmigung muss nach Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG hinreichend bestimmt sein, sodass der Nachbar aus ihr eindeutig das Maß seiner Betroffenheit erkennen kann. Diese Aussage muss der Baugenehmigung selbst – gegebenenfalls durch Auslegung – entnommen werden können, wobei die genehmigten Baupläne als Teil der Baugenehmigung heranzuziehen sind (vgl. Decker in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 159. EL September 2025, Art. 68 Rn. 242 ff.; OVG NRW, U.v. 25.1.2013 – 10 A 2269/10; B.v. 9.6.2006 – 10 B 2071/05; U.v. 10.12.1998 – 10 A 4248/92 – juris). Eine Baugenehmigung kann Rechte des Nachbarn verletzen, wenn sie unter Verstoß gegen Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Fragen unbestimmt ist. Das ist dann der Fall, wenn wegen Fehlens oder Unvollständigkeit der Bauvorlagen bzw. mangels konkretisierender Inhalts- oder

Nebenbestimmungen der Gegenstand und bzw. oder der Umfang der Baugenehmigung und damit das nachbarliche Störpotenzial nicht eindeutig feststeht und aus diesem Grund eine Verletzung von Nachbarrechten nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. BayVGh, U.v. 30.7.2019 – 15 CS 19.1227 – juris). Das ist hier fernliegend. Alleine aufgrund der Vermutung des Prozessbevollmächtigten der Klägerin, die Beigeladenen würden auf dem Baugrundstück derzeit eine kleine Schneiderei betreiben und es könne aufgrund des Zuschnittes der geplanten Räumlichkeiten nicht ausgeschlossen werden, dass dieses Gewerbe auch in dem neuen Gebäude ausgeübt werden solle, musste sich der Beklagte nicht veranlasst sehen, im Baugenehmigungsverfahren die Vorlage einer Betriebsbeschreibung zu verlangen. Aus den genehmigten Bauplänen geht eindeutig hervor, dass in dem Gebäude Wohnnutzung stattfinden soll. Dies ergibt sich auch aus der Bezeichnung des Bauvorhabens als Mehrfamilienhaus. Der Hinweis auf ein beabsichtigtes (Klein-)Gewerbe findet sich nirgends. Entsprechend wurde mit der streitgegenständlichen Baugenehmigung ausschließlich Wohnnutzung genehmigt. Allein dies ist maßgebend. Der Umstand, dass die Räume – etwa aufgrund ihrer Größe – auch für andere Zwecke genutzt werden könnten, ist unerheblich. Dass dies beabsichtigt sei, ist eine reine Vermutung. Die Baugenehmigung indes stellt sich in dieser Hinsicht als eindeutig und insofern nicht unbestimmt dar.

## 25

b) Das streitgegenständliche Gebäude verstößt nicht gegen Abstandsflächenrecht. Die nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO vor den Außenwänden einzuhaltenden Abstandsflächen, die gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO auf dem Baugrundstück selbst liegen müssen, sich mit anderen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 BayBO nicht überdecken dürfen und die nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 BayBO das 0,4-fache der Wandhöhe, mindestens aber 3 m betragen müssen, sind vorliegend eingehalten. Die Stellplätze an der Grenze zur Klägerin lösen keine Abstandsflächen aus.

## 26

c) Ein Gebietserhaltungsanspruch steht den Klägern nicht zu. Die genaue bauplanungsrechtliche Einordnung der näheren Umgebung kann dabei dahinstehen. Nach dem übereinstimmenden Vortrag aller Beteiligten entspricht deren Eigenart entweder einem reinen (§ 3 BauNVO) oder einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO), sodass das streitgegenständliche Bauvorhaben dort allgemein zulässig ist. Auf die Zulässigkeit einer etwaig beabsichtigten gewerblichen Nutzung kommt es nicht an, da Derartiges nicht Gegenstand der Baugenehmigung ist (siehe Ausführungen unter a)). Sollte die Eigenart der näheren Umgebung des Bauvorhabens keinem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entsprechen und insofern von einer Gemengelage auszugehen sein, würde ein Gebietserhaltungsanspruch von vorneherein ausscheiden.

## 27

d) Auch auf einen Gebietsprägungserhaltungsanspruch können die Kläger sich nicht mit Aussicht auf Erfolg berufen. Die Ansichten zur Existenz eines solchen Anspruchs gehen in der Rechtsprechung auseinander. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO regelt, dass die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu ausgeführt, dass die Norm auch dem Anspruch des Nachbarn auf Aufrechterhaltung der gebietstypischen Prägung zu dienen bestimmt sei (vgl. BVerwG, B.v. 13.5.2002 – 4 B 86.01 – juris Rn. 7, im Anschluss an U.v. 24.9.1992 – 7 C 7/92 – juris: Hiernach bezwecke § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO die einzelfallbezogene „Feinabstimmung“, indem er Anlagen, die nach der „Grobabstimmung“ der §§ 2 bis 14 BauNVO zulässig wären, für nicht genehmigungsfähig erklärt, wenn sie im Einzelfall nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Die Vorschrift diene daher der Aufrechterhaltung der gebietstypischen Prägung). Hieraus ist teilweise der Schluss gezogen worden, das Bauplanungsrecht beinhalte einen vom Gebietserhaltungsanspruch und vom Gebot der Rücksichtnahme unabhängigen sogenannten Gebietsprägungserhaltungsanspruch, wonach ein an sich im jeweiligen Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässiges Bauvorhaben gleichwohl als gebietsunverträglich vom Nachbarn abgewehrt werden können soll, wenn es der allgemeinen Zweckbestimmung des maßgeblichen (auch faktischen) Baugebiets widerspreche und deshalb gebietsunverträglich sei (vgl. BayVGh, B.v. 4.11.2009 – 9 CS 09.2422 – juris Rn. 11 ff.; VG Neustadt a.d.W., U.v. 26.3.2019 – 5 K 1482/18.NW – juris Rn. 39, unter Verweis auf die Rechtsprechung des rheinlandpfälzischen OVG; Decker, JA 2007, 55 ff.). Von anderer Seite ist die rechtliche Existenz eines eigenständigen Gebietsprägungserhaltungsanspruchs angezweifelt worden und die genannte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vielmehr als weitere Ausgestaltung des

Rücksichtnahmegebotes interpretiert worden (vgl. SchlHOVG, B.v. 8.1.2018 – 1 MB 23/17 – juris Rn. 6 f.; Hofmann, BauR 2010 – 1859 ff.; zweifelnd, im Ergebnis offenlassend BayVGh, B.v. 9.10.2012 – 2 ZB 11.2653 – juris Rn. 7 ff.; B.v. 3.2.2014 – 9 CS 13.1916 – juris Rn. 13; B.v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2482 – juris Rn. 16; VG Ansbach, B.v. 4.5.2015 – AN 9 S 15.00693 – juris Rn. 98). Dies hätte zur Folge, dass eine Beeinträchtigung des Nachbarn zu fordern wäre.

## 28

Hiervon unabhängig könnte ein Gebietsprägungserhaltungsanspruch nur gegeben sein, wenn das den Vorgaben von § 3 und § 4 BauNVO an sich entsprechende Bauvorhaben gleichwohl als gebietsunverträglich zu bewerten wäre, weil es der allgemeinen Zweckbestimmung des (faktischen) Baugebietes widerspricht. Die Kläger haben in diesem Zusammenhang unter anderem vorgetragen, dass bei dem Vorhaben Quantität rechtswidrig in Qualität umschlage. Um dies annehmen zu können, müsste der Umfang bzw. die Größe des Bauvorhabens von solchem Gewicht sein, dass die Art der baulichen Nutzung derart erfassen würde und im Ergebnis ein Widerspruch zur Eigenart des (faktischen) Baugebietes angenommen werden könnte (vgl. BVerwG, U.v. 16.3.1995 – 4 C 3.94 – NVwZ 1995, 899 = juris Rn. 17). Da es sich bei § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO um eine Ausnahmenvorschrift zu den besonderen Vorschriften zur Zulässigkeit eines Vorhabens nach der Art der baulichen Nutzung handelt, ist ein solcher Widerspruch zur Eigenart des Baugebietes nur unter strengen Voraussetzungen anzunehmen. Er muss sich bei objektiver Betrachtung offensichtlich aufdrängen; dass das neue Vorhaben oder die neue Nutzung nicht in jeder Hinsicht mit der vorhandenen Bebauung im Einklang steht, genügt nicht (vgl. BayVGh, B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 10; OVG RhPf, B.v. 8.12.2016 – 8 A 10680/16 – juris Rn. 11 f.).

## 29

Vor diesem Hintergrund haben die Kläger im vorliegenden Fall aus mehreren Gründen keinen Gebietsprägungserhaltungsanspruch. Bereits ein von den Klägern so bezeichnetes (bzw. so gemeintes) „Villengebiet“ gibt es nicht. Die Baunutzungsverordnung kennt bezüglich der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnnutzungen lediglich das Kleinsiedlungsgebiet, das reine, das allgemeine und das besondere Wohngebiet und daneben verschiedene Arten von Mischgebieten. Dabei ist dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung eine weitere Untergliederung in verschiedene Formen, insbesondere unterschiedlich wertige oder schutzwürdige Formen des Wohnens fremd (vgl. BayVGh, B.v. 4.3.2021 – 15 ZB 20.3152 – juris). Insofern kann eine Villa keinen höheren Schutzgrad für sich in Anspruch nehmen als ein Mehrparteienhaus. Insbesondere kann der Eigentümer einer Villa keinen Abwehranspruch gegen ein Mehrparteienhaus mit der Begründung geltend machen, es handle sich um eine andere, nicht gebietstypische Art des Wohnens. Einen Anspruch darauf, dass auch ferner in der näheren Umgebung nur gehobene Einfamilienhäuser errichtet werden, gibt es nicht. Auch ist nicht erkennbar, wie eine Wohnnutzung aufgrund ihrer typischen Nutzungsweise im Rahmen einer typisierenden Betrachtungsweise stören könnte und in einem Wohngebiet gebietsunverträglich sein könnte. Die Zahl der Wohnungen ist jedenfalls im Anwendungsbereich des § 34 BauGB kein Kriterium, das die Art der Nutzung prägt (vgl. BayVGh, B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 13). Auch von einem Umschlagen von „Quantität in Qualität“ kann angesichts der überschaubaren Anzahl von sechs Wohneinheiten nicht ausgegangen werden (vgl. BayVGh, B.v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2482 – juris: Errichtung eines 5-Familienhauses mit Tiefgarage). Das streitgegenständliche Bauvorhaben weist keine besonderen Merkmale auf, die es rechtfertigen würden, alleine aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten und der damit einhergehenden Nutzung gegenüber Einfamilienhäusern von einer qualitativ anderen Nutzungsart auszugehen. Die Abmessungen des Gebäudes müssen hierbei außer Betracht bleiben, da § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO gerade nicht das Maß der baulichen Nutzung betrifft (vgl. BayVGh, B.v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2483 – BayVBl. 2019, 349; B.v. 22.6.2021 – 9 ZB 21.466 – juris Rn. 8).

## 30

Ohne dass es hierauf noch ankommen würde, bleibt festzuhalten, dass auch die von den Klägern vorgenommene Abgrenzung der maßgeblichen näheren Umgebung nicht zutrifft. Selbst wenn man annehmen wollte, dass das westlich an die klägerischen Grundstücke und an das Vorhabensgrundstück angrenzende leerstehende Grundstück und der südlich verlaufende Rainwiesenweg trennende Wirkung aufweisen, so erscheint die Abgrenzung nach Osten doch alleine mit dem Zweck gewählt zu sein, die dort bestehende Reihenhausbebauung auszublenden. Diese schließt sich aber unmittelbar an die genannten Grundstücke an und steht zu ihnen in Sichtbeziehung, sodass auch aus diesem Grund nicht von einem „Villengebiet“ die Rede sein kann.

**31**

Ein Gebietsprägungserhaltungsanspruch scheidet demnach aus.

**32**

e) Die Kläger können nicht mit ihrem Vortrag durchdringen, das streitgegenständliche Bauvorhaben sei zu hoch und stelle eine zu intensive Überbauung des Grundstückes dar. Das Erfordernis des Einfügens in § 34 Abs. 1 BauGB nach dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche vermittelt keinen Drittschutz. Die Kläger haben keinen Anspruch darauf, dass das Vorhaben den aus der Umgebungsbebauung abzuleitenden Rahmen in jeder Hinsicht einhält. Rechtsschutz kann es lediglich nach den Maßstäben des Gebots der Rücksichtnahme geben (hierzu unter g) cc)).

**33**

f) Unter dem Gesichtspunkt der wegemäßigen Erschließung verletzt die angegriffene Baugenehmigung die Kläger nicht in ihren Rechten. Ihr Einwand, der durch das Vorhaben ausgelöste Verkehr durch Bewohner und Gäste, die mit ihm verbundenen Ver- bzw. Entsorgungsfahrten und Anfahrten von Rettungsdiensten und der Feuerwehr könnten durch den Rainwiesenweg und durch den zwischen den klägerischen Grundstücken hindurchführenden Stichweg nicht aufgenommen werden, kann nicht durchdringen. Das Erfordernis der gesicherten Erschließung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB hinsichtlich des Anschlusses an das öffentliche Straßennetz ist nicht drittschützend. Die Vorschrift dient einzig dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und soll die ordnungsgemäße Benutzung des Baugrundstückes sicherstellen (vgl. BayVGh, U.v. 22.3.1999 – 15 B 98.207; B.v. 18.5.2006 – 26 ZB 05.3344; B.v. 6.2.2017 – 15 ZB 16.398 – juris). Eine subjektive Rechtsposition wird den Nachbarn hierdurch nicht vermittelt. Auch eine Berufung auf Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 und Art. 5 BayBO scheidet aus, da diese Normen nicht zum Prüfprogramm im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gehören. Rechtsschutz können die Nachbarn nur nach den Maßstäben des Gebotes der Rücksichtnahme in Anspruch nehmen (hierzu sogleich).

**34**

g) Die streitgegenständliche Baugenehmigung verstößt nicht gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in seiner subjektivrechtlichen Ausprägung, welches bei Annahme eines faktischen Baugebietes über § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO Eingang in die Zulässigkeitsprüfung findet (vgl. BVerwG, U.v. 29.11.2012 – 4 C 8.11; BayVGh, B.v. 24.4.2014 – 15 ZB 13.1167 – juris). Bei der vorzunehmenden Interessenabwägung, die die jeweiligen Umstände des Einzelfalls berücksichtigen muss, ist ausschlaggebend, was dem Rücksichtnahmeberechtigten, aber auch, was dem zur Rücksichtnahme Verpflichteten in der jeweiligen Grundstückssituation zumutbar ist. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme zugutekommt, umso mehr kann an Rücksichtnahme verlangt werden; je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht der Bauherr Rücksicht zu nehmen (vgl. BVerwG, U.v. 25.2.1977 – IV C 22.75 – juris Rn. 22; BayVGh, B.v. 25.10.2010 – 2 CS 10.2137 – juris). Das Rücksichtnahmegebot ist also erst dann verletzt, wenn die den Klägern aus der Verwirklichung des geplanten Vorhabens resultierenden Nachteile das Maß dessen übersteigen, was ihnen als Nachbarn billigerweise noch zumutbar ist.

**35**

aa) Hinsichtlich der verkehrsmäßigen Erschließung eines Bauvorhabens ist von der Rechtsprechung anerkannt, dass ein Abwehranspruch ganz ausnahmsweise bestehen kann, wenn die Baugenehmigung wegen des Fehlens der Erschließung unmittelbar in das Grundeigentum der Kläger eingreifen und ihre Rechte aus Art. 14 Abs. 1 GG verletzen würde, etwa wenn das Fehlen der wegemäßigen Erschließung dazu führen würde, dass ein Notwegerecht nach § 917 Abs. 1 BGB am Grundstück des Nachbarn entstände (vgl. BayVGh, B.v. 6.2.2017 – 15 ZB 16.398; B.v. 1.6.2016 – 15 CS 16.789; B.v. 25.8.2009 – 1 CS 09.287 – juris). Dies ist hier nicht ersichtlich. Das Beigeladenengrundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Eine Inanspruchnahme der klägerischen Grundstücke ist nicht zu befürchten.

**36**

Auch ist anerkannt, dass ein Vorhaben rücksichtslos sein kann, wenn sich die Erschließungssituation eines Grundstückes durch die vorhabensbedingte Überlastung einer das Grundstück des Betroffenen erschließenden Straße oder durch unkontrollierten Parksuchverkehr erheblich verschlechtert. Dies kann auch – ausnahmsweise – in einer unzureichenden Anzahl von Stellplätzen begründet sein (vgl. BayVGh,

### 37

Eine solche Annahme kann hier nicht getroffen werden. Das Bauvorhaben verfügt über genügend Kfz-Stellplätze. Aus § 2 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Gemeinde ... ergibt sich – bemessen nach der Wohnfläche – ein Stellplatzbedarf von elf Kfz-Stellplätzen. Diese werden allesamt auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Fahrzeuge der künftigen Bewohner ihren Platz auf dem Baugrundstück finden und der ... und der Wendehammer am Ende des Stichweges durch sie nicht in Anspruch genommen werden. Lebensnah ist zwar die Annahme, dass Besucher im ... parken werden. Auch dürfte der Stichweg häufiger als bisher von Lieferdiensten wie der Deutschen Post oder von Handwerkern frequentiert werden. Dies mag zu häufigeren Rangierbewegungen führen, da im Stichweg kein Begegnungsverkehr möglich ist. Dass hierbei jeder Verkehrsteilnehmer die erforderliche Sorgfalt anwenden muss, ist selbstredend. Alleine das zu rügen, ist indes nicht Sache der Kläger, da es sich bei dem Stichweg um eine öffentliche Straße handelt. Angesichts der sehr moderaten Anzahl von sechs Wohneinheiten ist die Kammer indes davon überzeugt, dass die Kläger hierdurch nicht über das zumutbare Maß beeinträchtigt werden. „Chaotische“ Zustände – wie von den Klägern befürchtet – werden sicherlich nicht entstehen. Vielmehr ist es im Regelfall schlicht sozialadäquat und damit hinzunehmen, dass durch (neu hinzukommende) Wohnnutzung ein gewisses Maß an zusätzlichem Verkehr ausgelöst wird. Es ist nicht zu erkennen, dass die Erreichbarkeit und somit Nutzbarkeit der klägerischen Grundstücke hierdurch unzumutbar beeinträchtigt, geschweige denn aufgehoben würde. Da sich die Frage insofern nach der Sozialadäquanz beurteilt und keine Anhaltspunkte ersichtlich sind, dass diese überschritten werden wird, war auch die Einholung eines Verkehrsgutachtens entbehrlich. Des Weiteren ist Folgendes zu beachten: Die Stellplätze beider klägerischer Grundstücke sind – soweit aus den Lageplänen und den Luftbildern ersichtlich – über den Wendehammer des Stichweges erreichbar. Diese zuzuparken stellt schon jetzt, aber auch nach Verwirklichung des Bauvorhabens, eine unzulässige Besitzstörung dar, der mit den Mitteln des Ordnungsrechts oder zivilrechtlich zu begegnen ist. Individuelles Fehlverhalten ist städtebaulich nicht relevant. Es wird durch die Baugenehmigung weder legalisiert noch wird durch sie dazu „angestiftet“ (vgl. hierzu BVerwG, B.v. 6.12.2011 – 4 BN 20.11 – juris Rn. 5). Die Befürchtung der Kläger, dass sich die Parkplatzsituation im ... verschlechtert, bezieht sich nicht auf das klägerische Grundeigentum, sondern ausschließlich auf den öffentlichen Verkehrsraum. Für dessen ordnungsgemäße und reibungslose Benutzung Sorge zu tragen, ist Aufgabe der Gemeinde bzw. der Polizei, nicht aber der Kläger. Eine unzumutbare Beeinträchtigung erwächst ihnen hieraus nicht.

### 38

bb) Eine unzumutbare Beeinträchtigung, auf die sich die Kläger berufen könnten, stellen auch nicht die mit dem Bauvorhaben verbundenen Lärmimmissionen dar. Unzumutbar sind Lärmimmissionen grundsätzlich dann, wenn sie im Sinne des § 3 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) geeignet sind, erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft hervorzurufen (ständige Rspr., vgl. BVerwG, U.v. 27.28.1998 – 4 C 5.98 – juris Rn. 30; zur Heranziehbarkeit des Begriffes vgl. BVerwG, U.v. 25.2.1977 – IV C 22/75; U.v. 29.8.2007 – 4 C 2.07 – beide juris). Die Frage, welche Lärmimmissionen dem Nachbarn noch zumutbar sind, hängt unter anderem von der Schutzwürdigkeit der jeweiligen Umgebung ab, variiert also zwischen den verschiedenen Baugebieten. Entsprechend enthält Ziffer 6.1 der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) auf die verschiedenen Baugebiete bezogene Beurteilungs- und Spitzenpegel. Den höchsten Schutzgrad können Wohngebiete in Anspruch nehmen. Die TA Lärm kann – obgleich ihr direkter Anwendungsbereich die Beurteilung der Geräusche von Anlagen ist, die als genehmigungsbedürftige oder nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundesimmissionsschutzgesetzes unterliegen, – grundsätzlich in entsprechender Anwendung auch für die Beurteilung solcher Vorhaben herangezogen werden, die (nur) dem Baurecht unterfallen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass nach § 12 Abs. 2 BauNVO in Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sowie in Sondergebieten, die der Erholung dienen, Stellplätze und Garagen (nur) für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Dass solche der Wohnnutzung zugeordneten und ihr dienenden Stellplätze allgemein zulässig sind, zeigt, dass der Verordnungsgeber den durch sie verursachten Lärm allgemein dem Wohnen zurechnet. Das begründet für den Regelfall eine Vermutung dahingehend, dass die Nutzung der Stellplätze und der Garagen in den von Wohnbebauung geprägten Bereichen nachbarverträglich ist. Der Nachbar hat hiernach die Errichtung der notwendigen Garagen und Stellplätze für ein Wohnbauvorhaben und die mit ihrem Betrieb üblicherweise

verbundenen Belastungen durch zu- und abfahrende Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs grundsätzlich, das heißt im Regelfall, als sozialadäquat hinzunehmen (vgl. BVerwG, B.v. 20.3.2003 – 4 B 59.02 – juris Rn. 6 f.; U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – BVerwGE 94, 151 (162); BayVGh, B.v. 9.2.2004 – 14 CS 03.2977 – juris Rn. 16; B.v. 12.7.2007 – 15 ZB 06.3088 – juris Rn. 7; B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 43 m.w.N.).

### 39

Vorliegend ist von einem solchen „Regelfall“ auszugehen. Hierfür spricht, dass es sich um die Schaffung von lediglich sechs Wohneinheiten handelt. Dies stellt zwar eine Nachverdichtung dar, verlässt aber nicht den Rahmen dessen, was in einem Gebiet wie dem vorliegenden grundsätzlich zu erwarten wäre (vgl. insofern die Ausführungen zum Gebietsprägungserhaltungsanspruch). Hinzu kommt, dass acht der elf Parkplätze im nördlichen Bereich des streitgegenständlichen Grundstücks situiert sind und von dem zu errichtenden Wohngebäude gegen die Kläger abgeschirmt werden. Von den Geräuschen, die beim Anlassen des Motors und beim Schließen der Türen und Kofferraumklappen entstehen, dürften die Kläger daher von vorneherein nichts mitbekommen. An der Grenze zum Grundstück der Klägerin befinden sich lediglich drei Stellplätze. Es gibt daher keine Anhaltspunkte für besondere Umstände, die sich „erschwerend“ auf die Situation der Kläger auswirken könnten, und die den Schluss nahelegen würden, dass die zu erwartenden Lärmimmissionen den Bereich des Sozialadäquaten verlassen könnten und eine genauere Untersuchung der zu erwartenden Immissionen – etwa durch ein Lärmschutzgutachten – erforderlich machen würden. Von einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Kläger ist nicht auszugehen.

### 40

cc) Auch hinsichtlich der Höhenentwicklung und der überbauten Grundstücksfläche verhält sich das Bauvorhaben gegenüber den Klägern nicht rücksichtslos. Derartiges wäre gegeben, wenn durch ein „übergroßes“ Vorhaben das Nachbargebäude förmlich „eingemauert“ würde (vgl. BayVGh, B.v. 19.3.2015 – 9 CS 14.2441; BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1/78 – beide juris). Die Rechtsprechung nimmt dies nur in absoluten Ausnahmefällen an (vgl. BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1.78 – juris: zwölfgeschossiges Gebäude in Entfernung von 15 m zu zweigeschossigem Nachbarwohnhaus; BVerwG, U.v. 23.5.1986 – 4 C 34.85 – juris: 11,5 m hohe und 13 m lange Siloanlage in einem Abstand von 6 m zu einem zweigeschossigen Wohnhaus). Wenn – wie hier – die Abstandsflächen, deren Zweck die Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung ist, eingehalten sind, ist das im Regelfall ein Indiz dafür, dass auch das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt ist. Das gilt auch nach der gesetzlichen Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,4 H (vgl. BayVGh, U.v. 12.2.2020 – 15 CS 20.45; B.v. 6.12.2021 – 15 ZB 21.2360 – juris). Vorliegend hält das Bauvorhaben die Abstandsflächen ein; die klägerischen Wohngebäude sind zudem ebenfalls zurückgesetzt. Auch kann das Bauvorhaben nicht als derartiger „Riegel“ angesehen werden, dass bei den Klägern nur ansatzweise das Gefühl des Eingemauertseins aufkommen könnte.

### 41

h) Auch mit dem Vortrag, das streitgegenständliche Gebäude weise Brandschutzmängel auf und sei nicht barrierefrei, können die Kläger nicht durchdringen, da diese Vorschriften nicht zum Prüfungsumfang im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zählen.

### 42

Nach alledem waren die Klagen abzuweisen.

### 43

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO, wonach der unterliegende Teil die Kosten des Verfahrens zu tragen hat. Da die Beigeladenen einen Klageabweisungsantrag gestellt und sich somit gemäß § 154 Abs. 3 Hs. 1 VwGO einem Kostenrisiko ausgesetzt haben, entspricht es nach § 162 Abs. 3 der Billigkeit, deren außergerichtliche Kosten ebenfalls den Klägern aufzuerlegen.

### 44

3. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.