

Titel:

Errichtung einer Gartenhütte in Überschreitung des Höchstmaßes an zulässiger Grenzbebauung, (keine) Abweichung von Abstandsflächen, Grenzbebauung, Abstandsflächen, Beseitigungsanordnung, Nachbarbelange, Privilegierte Nebenanlagen, Befreiung vom Bebauungsplan, Zulassung der Berufung, Beseitigungsanordnung.

Normenketten:

VwGO § 124 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3

VwGO § 124a Abs. 4 S. 4, Abs. 5 S. 2

BayBO Art. 6 Abs. 1 S. 4, Abs. 7 Nr. 1

BayBO Art. 63 Abs. 1 S. 1

BayBO Art. 76 S. 1

Schlagworte:

Errichtung einer Gartenhütte in Überschreitung des Höchstmaßes an zulässiger Grenzbebauung, (keine) Abweichung von Abstandsflächen, Grenzbebauung, Abstandsflächen, Beseitigungsanordnung, Nachbarbelange, Privilegierte Nebenanlagen, Befreiung vom Bebauungsplan, Zulassung der Berufung, Beseitigungsanordnung.

Vorinstanz:

VG Ansbach, Urteil vom 13.11.2025 – 3 K 23.1284

Tenor

I. Der Antrag der Kläger auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Ansbach vom 13. November 2025 – AN 3 K 23.1283 / AN 3 K 23.1284 – wird abgelehnt.

II. Die Kläger haben die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 7.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Kläger begehren eine isolierte Abweichung von einzuhaltenden Abstandsflächen für eine (bereits errichtete) Gartenhütte und wenden sich gegen die angeordnete Beseitigung dieser Gartenhütte auf ihrem Wohngrundstück (* *).

2

Das mit einer Doppelhaushälfte und zwei Garagen bebaute Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. * ... der Standortgemeinde vom 7. Oktober 1970, der ein allgemeines Wohngebiet und ein durch Baugrenzen definiertes Baufeld festsetzt. Von der Standortgemeinde wurde mit Bescheid vom 30. Mai 2022 für die Gartenhütte die planungsrechtliche Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans zur Unzulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen erteilt.

3

Mit Bescheid vom 31. Mai 2023 wurde von der Bauaufsichtsbehörde der Antrag der Kläger vom 2. Mai 2023 auf Erteilung einer bauordnungsrechtlichen Abweichung mit der Begründung abgelehnt, dass die zulässige Grenzbebauung von 9 m überschritten werde, da die beiden Garagen und die Gartenhütte entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze insgesamt eine Länge von 11,05 m aufwiesen. Mit weiterem Bescheid vom 2. Juni 2023 verpflichtete das Landratsamt die Kläger zur Beseitigung der Gartenhütte.

4

Die hiergegen gerichteten Klagen hat das Verwaltungsgericht zur gemeinsamen Entscheidung verbunden und mit der Begründung abgewiesen, dass die Ablehnung der beantragten Abweichung und die

Beseitigungsanordnung rechtmäßig seien und die Kläger wegen Überschreitung der nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO höchstzulässigen Grenzbebauung von 9 m an einer Grundstücksgrenze keine Abweichung beanspruchen könnten. Zwar könne sich eine vorhandene, an die Grundstücksgrenze gebaute Grenzgarage auf die Privilegierung des Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO berufen, soweit der Bebauungsplan dort einen Garagenstandort i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB vorsehe. Gleichwohl sei auch die nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO privilegierte Bebauung auf die Höchstmaße der Grenzbebauung nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO anzurechnen, da der Gesetzgeber durch die Festlegung von Höchstmaßen insbesondere „Einmauerungseffekte“ habe verhindern wollen. Es sei nicht ersichtlich, dass der Gesetzgeber eine unbegrenzte Ausdehnung des Privilegs für Grenzbebauung durch „Kumulation“ mit Grenzbauten nach dem Vorrang des Bauplanungsrechts (Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO) gewollt haben könnte. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächenbestimmungen nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO lägen nicht vor. Eine grundstücksbezogene, atypische Situation sei beim klägerischen Grundstück nicht zu erkennen. Mit den Höhenunterschieden in Nord-Süd-Richtung werde keine besondere topographische Situation begründet, die eine sinnvolle, anderweitige Bebaubarkeit ausschließe. Die Kläger hätten mit den zwei bereits bestehenden Garagen die nach Osten zulässige Grenzbebauung im Wesentlichen ausgeschöpft. Selbst wenn man das Erfordernis einer Atypik nicht mehr als zwangsläufige Voraussetzung für eine Abweichung sehen wolle, verlange eine Abweichung die Vereinbarkeit mit den öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belangen. Besondere, baurechtlich relevante Gründe für die Errichtung der Gartenhütte seien nicht vorgetragen, was eine spürbare Verletzung der Abstandsflächen nicht rechtfertigen könne. Die Beseitigungsanordnung sei rechtmäßig, da die Gartenhütte gegen die Abstandsflächenvorschriften verstoße und eine Legalisierung des Verstoßes durch die Erteilung einer isolierten Abweichung nicht in Betracht komme; Ermessensfehler lägen nicht vor.

5

Gegen das Urteil richtet sich der Antrag der Kläger auf Zulassung der Berufung, dem der Beklagte entgegentritt.

6

Wegen der weiteren Einzelheiten und des Vorbringens der Beteiligten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten beider Rechtszüge sowie die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

7

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg.

8

1. Der Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO ist bereits nicht in einer den Anforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO entsprechenden Weise dargelegt und liegt im Übrigen nicht vor.

9

Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit eines Urteils i.S.v. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO bestehen nur, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, B.v. 18.3.2022 – 2 BvR 1232/20 – NVwZ 2022, 789 = juris Rn. 23 m.w.N.). Bei der Beurteilung ist nicht auf einzelne Elemente der Urteilsbegründung, sondern auf das Ergebnis der Entscheidung abzustellen (vgl. BVerfG, B.v. 7.10.2020 – 2 BvR 2426/17 – NVwZ 2021, 325 = juris Rn. 34; BVerwG, B.v. 10.3.2004 – 7 AV 4.03 – DVBl 2004, 838 = juris Rn. 9). Das Darlegungsgebot des § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO erfordert eine substantielle Erörterung des in Anspruch genommenen Zulassungsgrundes sowie eine erkennbare Sichtung und rechtliche Durchdringung des Streitstoffs, vor allem eine substantielle Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Urteil. Dazu muss der Rechtsmittelführer im Einzelnen dartun, in welcher Hinsicht und aus welchen Gründen die Annahmen des Verwaltungsgerichts ernstlichen Zweifeln begegnen. Nur mit einer Wiederholung erstinstanzlichen Vorbringens oder der Darstellung der eigenen Rechtsauffassung wird dem Darlegungsgebot nicht genügt (vgl. BayVG, B.v. 4.10.2024 – 9 ZB 23.1099 – juris Rn. 7).

10

Die Kläger rügen die fehlerhafte Annahme einer zwingenden „Atypik“ als Tatbestandsvoraussetzung des Art. 63 BayBO durch das Gericht und die aus ihrer Sicht unzutreffende Verneinung einer atypischen

Fallgestaltung. Als besondere Grundstückssituation weisen sie (erneut) auf die (zum Zeitpunkt der Standortwahl noch vorhandene) auf dem Nachbargrundstück (**) in einem Abstand von 0,80 m zur Grundstücksgrenze befindliche Zeder und auf einen Höhenversatz zwischen dem Garagen- und dem Gartenbereich hin. Die nachbarlichen Belange seien fehlerhaft gewichtet worden. Die Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts, die planungsrechtlich privilegierte Grenzgarage auf das Höchstmaß von 9 m nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO anzurechnen, begegne ernstlichen Zweifeln.

11

Mit diesem Vorbringen wiederholen die Kläger im Wesentlichen ihren erstinstanzlichen Vortrag und bekräftigen ihre von den Feststellungen des Verwaltungsgerichts abweichende Rechtsauffassung. Dies genügt nicht dem Darlegungsgebot nach § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO.

12

Aus dem Zulassungsvorbringen, auf das sich die Prüfung des Senats beschränkt (§ 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO), ergeben sich im Übrigen auch keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des verwaltungsgerichtlichen Urteils. In rechtlich nicht zu beanstandender Weise ist das Verwaltungsgericht zu dem Ergebnis gekommen, dass die Kläger die Erteilung einer Abweichung von der Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO i.V.m. Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO wegen deutlicher Überschreitung des Höchstmaßes der Grenzbebauung nicht beanspruchen können und die Beseitigungsanordnung nach Art. 76 Satz 1 BayBO mangels Legalisierungsmöglichkeit rechtmäßig ist. Der Senat nimmt deshalb zunächst gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO Bezug auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Urteils und sieht zur Vermeidung von Wiederholungen von einer weiteren Begründung ab. Lediglich ergänzend bleibt im Hinblick auf das Zulassungsvorbringen Folgendes zu bemerken:

13

a) Die Kläger wenden sich gegen die Anrechnung der aus planungsrechtlichen Gründen an der Grenze errichteten Garage (Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO) auf das Höchstmaß der nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO privilegierten Grenzbebauung mit dem Argument, die bauplanungsrechtlich zulässige Grenzbebauung falle aus dem System des Abstandsflächenrechts heraus. Das Verwaltungsgericht habe der von der Standortgemeinde mit Bescheid vom 30. Mai 2022 erteilten Befreiung von der Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen rechtsfehlerhaft keine relevante Bedeutung zuerkannt. Zwar entfalte die Befreiung von der Baugrenze keine unmittelbare Regelungswirkung für das Abstandsflächenrecht. Die Befreiung dokumentiere jedoch, dass die Nebenanlage städtebaulich akzeptiert und damit grundsätzlich auch gebietsverträglich sei, was im Rahmen der nach Art. 63 Abs. 1 BayBO vorzunehmenden Einzelfallabwägung zugunsten der Kläger hätte berücksichtigt werden müssen.

14

Dieses Vorbringen ist nicht geeignet, ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des verwaltungsgerichtlichen Urteils zu begründen. Art. 6 Abs. 7 BayBO trifft insgesamt Regelungen für nicht abstandsflächenrelevante bauliche Anlagen und schließt in der Festlegung des Höchstmaßes an Bebauung an einer Grundstücksgrenze von 9 m (Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO) auch die aus planungsrechtlichen Gründen privilegierte Grenzbebauung ein, soweit es sich um nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO privilegierte Nebengebäude handelt. Der Bebauungsplan kann – wie hier – die überbaubaren Grundstücksflächen für Garagen und andere Nebengebäude durch Baulinien oder Baugrenzen an der Grundstücksgrenze festlegen; der Plangeber ist insoweit nicht an die Höhen- und Längenbeschränkungen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO gebunden (vgl. Kühner in Busse/Kraus, BayBO, Stand: Mai 2026, Art. 6 Rn. 453). Abgesehen von der planerischen Festsetzung von Baufenstern für Grenzgaragen gelten die landesrechtlichen Vorschriften über Abstandsflächen in den Gebieten mit und ohne Bebauungsplänen, in denen nach den bauplanungsrechtlichen Vorschriften eine offene Bauweise vorgeschrieben ist. Welche Abstände im Fall der offenen Bauweise zu beachten sind, bestimmt – abgesehen von einer möglichen abweichenden Festsetzung hinsichtlich der Abstandsflächentiefe aus städtebaulichen Gründen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB – weder § 22 BauNVO noch das übrige Bauplanungsrecht, vielmehr obliegt die Regelung des Abstandsflächenrechts grundsätzlich dem Landesgesetzgeber (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Januar 2026, § 9 Rn. 42). Aus diesen kompetenzrechtlichen Gründen kann das Bauplanungsrecht die nach Bauordnungsrecht einzuhaltenden Abstandsflächen nur insoweit dispensieren oder modifizieren als der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung trifft. Kann gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO eine Garage nach planungsrechtlichen Grundsätzen an die Grundstücksgrenze gebaut werden, bedarf es (nur) für die Beurteilung der Zulässigkeit

dieser Grenzgarage keiner Anwendung von Art. 6 Abs. 7 BayBO (vgl. Kühner in Busse/Kraus, a.a.O., Art. 6 Rn. 450). Dies bedeutet jedoch nicht, dass eine planungsrechtlich privilegierte Grenzbebauung für die Bestimmung des Höchstmaßes einer Grenzbebauung von 9 m je Grundstücksgrenze nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO und von 15 m für das Grundstück insgesamt nach Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO unbeachtlich oder ohne Relevanz ist. Aus dem kompetenzrechtlichen Vorrang einer aus städtebaulichen Gründen zulässigen Grenzbebauung lässt sich nicht schließen, dass diese bei der Berechnung im Rahmen des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO außer Betracht zu bleiben hat. Zum Zeitpunkt der planerischen Festsetzung mit Bebauungsplan vom 7. Oktober 1970 existierte in der damals geltenden Bauordnung (BayBO i.d.F.v. 1.10.1969) keine dem Art. 6 Abs. 7 BayBO vergleichbare Regelung, so dass eine hiervon abweichende planungsrechtliche Regelung nicht getroffen wurde. Das Verwaltungsgericht hat zutreffend ausgeführt, dass unter Berücksichtigung der gesetzgeberischen Intention, eine Massierung von Grenzbebauung zu vermeiden (LT-Drs. 15/7161, S. 44), nicht anzunehmen ist, dass der Gesetzgeber, der in Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO das Problem der Kumulation von privilegierter Grenzbebauung gesehen hat, eine darüber hinausgehende Ausdehnung dieser Höchstmaße durch planungsrechtlich privilegierte bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO gewollt haben könnte. Es widerspräche dem zum Ausdruck gebrachten Normzweck von Art. 6 Abs. 7 BayBO, die Grenzbebauung je Grundstücksgrenze und je Grundstück zu begrenzen, wenn hinsichtlich der Einhaltung der Höchstmaße die Vorhaben nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO außer Betracht bleiben würden und insoweit eine Überschreitung der geregelten Höchstmaße durch eine Kumulation von einerseits nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO und andererseits nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO privilegierten grenzständigen Vorhaben möglich wäre.

15

Entgegen der klägerischen Auffassung vermag auch die von der Standortgemeinde ausgesprochene Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans zur Unzulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen (Nr. 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans) nicht von der Einhaltung abstandsflächenrechtlicher Vorschriften zu dispensieren.

16

Hat der Bebauungsplan die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, können diese nicht nach Art. 6 Abs. 7 BayBO errichtet werden (vgl. Kühner in Busse/Kraus, a.a.O., Art. 6 Rn. 454). Erst die Befreiung von dieser Festsetzung ermöglicht mithin die Errichtung einer Nebenanlage als privilegiertes Vorhaben nach Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO unter Wahrung der dort genannten Maßgaben, die vorliegend wegen deutlicher Überschreitung der höchstzulässigen Grenzbebauung von 9 m nicht erfüllt sind.

17

b) Soweit die Kläger rügen, das Verwaltungsgericht habe in unzulässiger Weise für die Prüfung eines Anspruchs auf Abweichung nach Art. 63 BayBO eine Atypik gefordert (vgl. zum Streitstand vgl. BayVGh, B.v. 9.3.2026 – 9 ZB 25.1251 – juris Rn. 27), kommt es hierauf insofern nicht an, als das Verwaltungsgericht seine Entscheidung selbständig tragend auch darauf gestützt hat, dass die begehrte Abweichung mit den öffentlichrechtlich geschützten nachbarlichen Belangen nicht vereinbar ist. Stützt das Verwaltungsgericht seine Entscheidung auf mehrere selbständig tragende Gründe, kommt eine Zulassung der Berufung nur dann in Betracht, wenn hinsichtlich jeder dieser Begründungen ein Zulassungsgrund dargelegt wird und vorliegt (vgl. BayVGh, B.v. 2.4.2019 – 9 ZB 16.597 – juris Rn. 6). Denn ist nur bezüglich einer Begründung ein Zulassungsgrund gegeben, dann kann diese Begründung hinweggedacht werden, ohne dass sich der Ausgang des Verfahrens ändert (vgl. BVerwG, B.v. 21.8.2018 – 4 BN 44.17 – juris Rn. 3 m.w.N.).

18

Ohne Erfolg machen die Kläger insoweit geltend, dass keine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks vorliege, vielmehr der Eigentümer des Nachbargrundstücks (* ... *) in Kenntnis des Vorhabenstandorts durch Erteilung seiner Unterschrift auf den Bauplänen dem Vorhaben ausdrücklich und vorbehaltlos zugestimmt habe. Das Verwaltungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass die Zwecke der Abstandsflächenvorschriften in nachbarlicher Hinsicht grundsätzlich nicht auf andere Weise als durch Abstände berücksichtigt werden können und somit für eine Abweichung besonders gewichtige Gründe sprechen müssen, die diese mit dem Zweck des Abstandsflächenrechts ausnahmsweise vereinbar erscheinen lassen und die nachbarlichen Interessen überwiegen. In Anbetracht der deutlichen Überschreitung des Höchstmaßes an Grenzbebauung ist mit dem Verwaltungsgericht darauf hinzuweisen, dass durch die Errichtung der Gartenhütte im südöstlichen und durch den Höhenunterschied nach Norden

hin abgesetzten Bereich ihres Grundstücks für das Nachbargrundstück eine Belastung in einem bisher abstandsflächenrechtlich unbelasteten Grenzbereich begründet wird.

19

Auch die Feststellung des Verwaltungsgerichts, dass es für die Würdigung und Gewichtung der nachbarlichen Belange keine Rolle spielt, ob der Nachbar der Bebauung zugestimmt hat (vgl. Dhom/Simon in Busse/Kraus, BayBO, Stand: Mai 2026, Art. 63 Rn. 37 m.w.N.), und eine Zustimmung vorliegend ohnehin bezweifelt werden darf, ist nicht zu beanstanden. In Folge der Unterschrift auf den Bauplänen vom 21. Dezember 2021 wurde der Nachbar von der Baurechtsbehörde zu einer Abstandsflächenübernahme angeschrieben, was dieser jedoch abgelehnt hat (vgl. BA S. 10). Daraufhin nahmen die Kläger ihren am 14. März 2022 beim Landratsamt gestellten Antrag auf isolierte Abweichung zurück, was zur Verfahrenseinstellung mit Bescheid vom 5. Juli 2022 unter Verweis auf die Rückbauverpflichtung führte.

20

Abgesehen davon ist entgegen dem klägerischen Vorbringen eine städtebauliche Sondersituation aufgrund der bereits vorhandenen Grenzbebauung und der topografischen Besonderheit hinsichtlich der Höhenlage des Gartenbereichs nicht zu erkennen. Der Senat teilt die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass die gegebene geringfügige Hanglage von Gartenbereich zu Garagenbereich keine topographische Sondersituation begründet, die eine sinnvolle, anderweitige Bebaubarkeit ausschließt. Aus den beim gerichtlichen Augenschein gefertigten Lichtbildern wird deutlich, dass die Kläger das Gartenhaus auch unter Wahrung des erforderlichen Grenzabstands von 3 m oder an der südlichen Grundstücksgrenze hätten errichten können. Mit dem Verwaltungsgericht kann allein die klägerische Präferenz für den gewählten Standort eine spürbare Verletzung der Abstandsflächen zu Lasten des Nachbarn nicht rechtfertigen.

21

Dies zugrunde gelegt bleibt das klägerische Vorbringen, die streitgegenständliche Gartenhütte sei vom Nachbargrundstück aus lediglich auf einer Länge von 3,15 m und einer mittleren Höhe von 2,40 m wahrnehmbar, weshalb die Kläger einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Abweichung vom Abstandsflächenanfordernis hätten, ohne Erfolg.

22

c) Schließlich vermögen auch die klägerischen Einwände gegen die Beseitigungsanordnung keine ernstlichen Zweifel an der erstinstanzlichen Entscheidung zu begründen.

23

Eine nachträgliche Legalisierung gemäß Art. 76 Satz 1 Halbs. 2 BayBO ist – wie dargelegt – nicht möglich und es ist grundsätzlich von einem intendierten Ermessen auszugehen. Der unsubstantiierte Hinweis, vergleichbare Fälle würden nicht verfolgt, ist nicht geeignet, Anhaltspunkte für ein willkürliches Vorgehen der Bauaufsichtsbehörde zu begründen.

24

2. Die Rechtssache weist keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO).

25

Abgesehen davon, dass sich die Sache in tatsächlicher Hinsicht nicht als besonders komplex darstellt, lassen sich die im Zulassungsantrag aufgeworfenen Rechtsfragen zur Beanspruchung einer Abweichung von der Einhaltung von Abstandsflächenvorschriften und zur Beseitigungsanordnung einer materiell baurechtswidrigen Bebauung – wie unter Nr. 1. ausgeführt – ohne Weiteres und mit zweifelsfreiem Ergebnis im Zulassungsverfahren klären. Besondere Schwierigkeiten im Sinne offener Erfolgsaussichten eines Berufungsverfahrens ergeben sich aus dem Zulassungsvorbringen nicht; die unterschiedliche Bewertung des vorliegenden Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht und den Kläger genügt hierfür nicht (vgl. BayVGh, B.v. 13.11.2025 – 9 ZB 25.61 – juris Rn. 20).

26

3. Die Rechtssache hat auch nicht die geltend gemachte grundsätzliche Bedeutung (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO).

27

Die Zulassung der Berufung wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache setzt voraus, dass eine konkrete, noch nicht geklärte Rechts- oder Tatsachenfrage formuliert wird, deren Beantwortung sowohl für die Entscheidung des Verwaltungsgerichts von Bedeutung war als auch für die Entscheidung im Berufungsverfahren erheblich sein wird und die über den konkreten Fall hinaus wesentliche Bedeutung für die einheitliche Anwendung oder für die Weiterentwicklung des Rechts hat. Zur Darlegung dieses Zulassungsgrundes ist eine Frage auszuformulieren und substantiiert anzuführen, warum sie für klärungsbedürftig und entscheidungserheblich gehalten und aus welchen Gründen ihr eine allgemeine, über den Einzelfall hinausreichende Bedeutung zugemessen wird (vgl. BayVGH, B.v. 20.5.2019 – 9 ZB 18.1261 – juris Rn. 17).

28

Auf die von den Klägern aufgeworfene Frage, ob und inwieweit nach der BayBO-Novelle 2018 für die Zulassung einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO weiterhin eine „atypische“ Fallgestaltung erforderlich ist, kommt es – wie unter Nr. 1 dargelegt – aufgrund der Mehrfachbegründung des Verwaltungsgerichts nicht an. Selbst ohne dieses Erfordernis liegt aufgrund der deutlichen Überschreitung der zulässigen Grenzbebauung und der möglichen Standortalternativen kein Fall vor, der eine Abweichung zu Lasten des Nachbarn rechtfertigen würde.

29

4. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

30

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47 Abs. 3, 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.1.2.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025 sowie § 52 Abs. 2 GKG. Sie folgt der Streitwertfestsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwände erhoben wurden.

31

Diese Entscheidung ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).