VG München, Beschluss v. 19.10.2026 – M 1 SN 26.8005

Titel:

Nachbareilantrag, Befreiung von nicht nachbarschützender Festsetzung, Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme (verneint), Ferienhaussiedlung, Nachbarschutz, Rücksichtnahmegebot, Befreiung vom Bebauungsplan, Drittschutz, Erdrückende Wirkung, Interessenabwägung, Ferienhausgebiet

Normenketten:

VwGO § 80a Abs. 3
BauGB § 30
BauGB § 31 Abs. 2

Schlagworte:

Nachbareilantrag, Befreiung von nicht nachbarschützender Festsetzung, Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme (verneint), Ferienhaussiedlung, Nachbarschutz, Rücksichtnahmegebot, Befreiung vom Bebauungsplan, Drittschutz, Erdrückende Wirkung, Interessenabwägung, Ferienhausgebiet

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragsteller haben die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen gesamtverbindlich zu tragen.

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

Gründe

I.

1
Die Antragsteller begehren die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Nachbarklage gegen eine den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Ferienhauses.

2
Die Antragsteller sind (Mit-)Eigentümer der mit einem Ferienhaus bebauten Fl.Nrn. 987 sowie der nicht bebauten Fl.Nr. 986/2, jeweils Gem. … (im Folgenden: Nachbargrundstück). Die Antragstellerin zu 2) ist zudem Alleineigentümerin des Wegegrundstücks Fl.Nr. 986/13, Gem. … Nördlich bzw. nordöstlich hiervon befindet sich das Baugrundstück, Fl.Nr. 986/1, Gem. … Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „W …“ (9. Änderung vom 20. November 2017) der Gemeinde … Dieser setzt für das Baugrundstück als Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet 1“ – „Ferienhausgebiet“ sowie neben einer Bauraumausweisung u.a. eine maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalnull von 584,55 bei einem Geschoss fest. Die Nachbargrundstücke liegen im „Sondergebiet 2“ – „Ferienhausgebiet“ (u.a. WH 3,20, OK_{WH} 589,70, Bauraum auf der Fl.Nr. 987). Mit dem Bebauungsplan war ein bereits bebautes Gebiet überplant worden.

3
Mit notariellen Vertrag vom 14. Mai 2018 hatte die Antragstellerin zu 2) das Baugrundstück an die Beigeladenen veräußert.

4
Am 1. Juli 2025 (den Antragstellern zugestellt am 3. Juli 2025) erteilte der Antragsgegner den Beigeladenen die Baugenehmigung zum Abbruch und Neubau eines Ferienhauses mit Garage auf dem Baugrundstück (PlanNr. …). Vorgesehen ist die Errichtung eines Hauptbaukörpers (E + D, das Dachgeschoss ist laut Eingabeplanung kein Vollgeschoss) mit einer Grundfläche von 8 × 10 m. Mit der Baugenehmigung wurde eine Befreiung von dem Bauraum und von der maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe erteilt. Das Baufenster werde nach Osten um ca. 24 m² überschritten, allerdings werde im Süden der Bauraum nicht

ausgeschöpft, sodass netto ca. 19 m² zusätzlich bebaut würden. Gegenüber der festgesetzten maximal zulässigen absoluten Höhe der Oberkante der Wandhöhe über Normalnull werde eine Anhebung von 1,2 m geplant. Das bestehende Gelände bleibe weitgehend unverändert. Der niedrigste Geländepunkt befinde sich 2,35 m unter dem unteren Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe und erfülle damit die Vorgabe des § 3 Abs. 7 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans.

5
Am … Juli 2025 haben die Antragsteller Klage gegen die Baugenehmigung erhoben, über die noch nicht entschieden worden ist (M 1 K 25.4711).

6
Mit Schriftsatz vom 7. Oktober 2026 beantragen sie:

7
Die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage vom 31.07.25 gegen den Bescheid des Landratsamts … vom 01.07.25 (Az. … …) wird angeordnet.

8
Mit dem Bau sei bereits begonnen worden. Die Antragsteller seien beim Verkauf davon ausgegangen, dass sich auch die Beigeladenen an die Festsetzungen des Bebauungsplans halten würden. Das Vorhaben verstoße gegen drittschützende Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung. Das Baufenster werde nach Osten um 24 m², die maximal zulässige Wandhöhe um 1,2 m sowie die Anzahl der Geschosse überschritten. Die Festsetzungen zur Wandhöhe und zu den Baufenstern sei durch ein Austauschverhältnis zwischen den Nachbarn charakterisiert, das alle Nachbarn schützen wolle. Jeder Planbetroffene habe sich in Gestalt einer Schicksalsgemeinschaft mit einer entsprechend zurückhaltenden Planung zufriedengegeben, was auch Wille der Plangeberin gewesen sei. Dies ergebe sich aus der Begründung zum Bebauungsplan. Ziel sei es gewesen, den Bestand auch im Hinblick auf die topographische Situation zu erhalten und damit die Planbetroffenen zu schützen. Die stillschweigende Verständigung der Nachbarn untereinander – es sei den Eigentümern der Ferienhäuser seit Jahrzehnten wichtig gewesen, dass diese in ihrem Bestand erhalten würden – sei der Gemeinde bei Planaufstellung sicherlich bekannt gewesen. Überdies verstoße die Befreiung gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Die veränderte Höhenlage des Bauvorhabens und der vergrößerte Baukörper beschränke die Antragsteller unzumutbar in ihren Rechten und nehme ihnen gleichsam die Luft zum Atmen bzw. erdrücke sie. Überdies verletze die Baugenehmigung den Gleichheitssatz. Die Antragsteller hätten im Februar 2023 um eine Abweichung vom Maß der baulichen Nutzung für die Fl.Nr. 987 angefragt. Dies sei von der Gemeinde verneint worden.

9
Der Antragsgegner beantragt,

den Antrag abzulehnen.

10
Der Antrag sei unbegründet. Der Bebauungsplan enthalte keine Anhaltspunkte dafür, dass die Gemeinde beabsichtigt hätte, für Nachbarn Drittschutz zu vermitteln. Die Befreiung sei rechtmäßig. Die Beeinträchtigung des Grundstücks der Antragsteller sei minimal. Hinsichtlich der gerügten Verletzung des Gleichheitssatzes fehle es bereits an einer Vergleichbarkeit der Sachverhalte.

11
Die Beigeladenen beantragen ebenfalls, den Antrag abzulehnen.

12
Das Vorhaben werde in einem Abstand mit über 12 m zum Ferienhaus der Antragsteller errichtet. Drittschützende Normen würden nicht verletzt, da alle Abstände gemäß Abstandsflächenplan eingehalten würden. Deshalb sei auch das Gebot der Rücksichtnahme eingehalten. Das neue Haus habe mehr Abstand als der Altbestand.

13
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte, auch im Verfahren M 1 K 25.477 und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

14
Der Antrag nach § 80a Abs. 3 VwGO i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage vom 31. Juli 2025 (M 1 K 25.4711) ist zwar zulässig, aber unbegründet, da die in der Hauptsache erhobene Anfechtungsklage voraussichtlich ohne Erfolg sein wird.

I.

15
Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung hat in der Sache keinen Erfolg.

16
1. Nach § 212a BauGB hat die Anfechtungsklage eines Dritten gegen die einem anderen erteilte bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung. Auf Antrag kann das Gericht daher gem. § 80a Abs. 3 Satz 2, § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage ganz oder teilweise anordnen. Im Rahmen eines Verfahrens nach § 80a Abs. 3 Satz 2, § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO trifft das Gericht aufgrund der sich im Zeitpunkt seiner Entscheidung darstellenden Sach- und Rechtslage eine eigene Ermessensentscheidung darüber, ob die Interessen, die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts sprechen, oder diejenigen, die für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung streiten, höher zu bewerten sind. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind auch die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache zu berücksichtigen. Diese sind ein wesentliches, wenngleich nicht das alleinige Indiz für und gegen den gestellten Antrag (vgl. ausführlich: BayVGH, B.v. 7.3.2023 – 15 CS 23.142 – juris Rn. 24 m.w.N.).

17
Die Anfechtungsklage eines Nachbarn gegen die einem Dritten erteilte Baugenehmigung hat nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind und die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO; BayVGH, B.v. 21.7.2020 – 2 ZB 17.1309 – juris Rn. 4; B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20).

18
2. Nach der im vorliegenden Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung ist eine für den Erfolg der Anfechtungsklage erforderliche Verletzung von Rechten der Antragsteller, die zum Prüfungsumfang des vereinfachten Genehmigungsverfahrens gehören, nicht ersichtlich (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO, Art. 59 BayBO), so dass das Interesse (der Beigeladenen) an der Vollziehung der Baugenehmigung vom 1. Juli 2025 gegenüber dem Suspensivinteresse der Antragsteller überwiegt.

19
Ein Verstoß gegen drittschützende Normen des Bauplanungsrechts, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind, ist nicht erkennbar, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO i.V.m. § 29 ff. BauGB. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der ausgesprochenen Befreiungen. Weder dem Bebauungsplan, noch dessen Begründung ist auch nur ansatzweise entnehmbar, dass die Festsetzungen, von denen hier befreit wurde (Maß und Bauraum), Drittschutz vermitteln würden. Dasselbe gilt für die Maßfestsetzung zur Geschossigkeit. Die Antragsteller können sich daher lediglich auf das städtebauliche Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme berufen. Aufgrund der Höhenentwicklung und der Gebäudeabstände zueinander ist eine Verletzung dieses Gebots jedoch mehr als fernliegend.

20
2.1. Drittschutz wird vorliegend aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls nach den Grundsätzen des Gebots der Rücksichtnahme gewährt.

21
Ob und inwieweit Drittschutz gewährt wird, richtet sich bundesrechtlich nach der Lage der betroffenen Grundstücke. Diese befinden sich hier im überplanten Gebiet. Nach summarischer Prüfung sind keine offensichtlichen Fehler des zugrunde liegenden Bebauungsplans (§ 30 BauGB) auszumachen, sodass von

dessen Wirksamkeit auszugehen ist (vgl. zur nur eingeschränkten inzidenten Überprüfung eines Bebauungsplans im vorläufigen Rechtsschutzverfahren: BayVGH, B.v. 9.1.2024 – 1 CS 23.2032 – juris Rn. 12). § 30 BauGB vermittelt unmittelbar keinen Nachbarschutz. Nachbarschutz kann sich aber ergeben, wenn Vorhaben im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt oder ausgeführt werden und die Festsetzungen nachbarschützenden Charakter haben oder die Genehmigung oder Ausführung sonst mit den nachbarlichen Interessen nicht vereinbar sind (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand: Januar 2026, § 30 Rn. 55).

22
Soweit eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt wird, ist hinsichtlich des Nachbarschutzes zu differenzieren, ob von drittschützenden Festsetzungen eines Bebauungsplans oder von nicht drittschützenden Festsetzungen befreit wird. Bei einer Befreiung von einer Festsetzung, die nicht drittschützend ist, werden nachbarschützende Rechte nur verletzt, wenn der Nachbar durch die Erteilung der Baugenehmigung unzumutbar beeinträchtigt wird; eine Rechtsverletzung kommt insoweit nur in dem im Begriff der „Würdigung nachbarlicher Interessen“ verankerten Rücksichtnahmegebot in Betracht (vgl. BVerwG, U.v. 9.8.2018 – 4 C 7.17 – BVerwGE 162, 363, juris Rn. 12; BayVGH, B.v. 13.10.2021 – 9 CS 21.2211 – juris Rn. 28). Nachbarrechte werden in diesem Fall also nicht schon dann verletzt, wenn die Befreiung aus irgendeinem Grund rechtswidrig ist, sondern nur dann, wenn der Nachbar durch das Vorhaben infolge der zu Unrecht erteilten Befreiung unzumutbar beeinträchtigt wird (vgl. BayVGH, B.v. 13.10.2021 – 9 CS 21.2211 – juris Rn. 28). Gleiches gilt, wenn eine an sich erforderliche Befreiung unterlassen wurde (BayVGH, B.v. 5. 4. 2018 – 1 ZB 16.2598 – IBRRS 2018, 1642).

23
Die erteilten Befreiungen beziehen sich hier auf Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung (Höhenentwicklung) und der überbaubaren Grundstücksfläche. Solche Festsetzungen sind grundsätzlich nicht drittschützend (vgl. BVerwG, B.v. 11.6.2019 – 4 B 5/19 – BRS 87 Nr. 118, juris Rn. 4). Dem Ortsgesetzgeber steht es allerdings grundsätzlich frei, eine Festsetzung statt ausschließlich aus städtebaulichen Gründen auch zum Schutze Dritter zu treffen und er darf dies regelmäßig selbst und ohne Bindung an das Eigentumsrecht des Nachbarn entscheiden. Von einer neben diese Ordnungsfunktion tretenden nachbarschützenden Wirkung einer Festsetzung ist daher ausnahmsweise dann auszugehen, wenn konkrete Anhaltspunkte für einen entsprechenden planerischen Willen erkennbar sind (BayVGH, B.v. 11.8.2021 – 15 CS 21.1775 – juris Rn. 13 m.w.N.).

24
Gemessen an diesen Grundsätzen kann weder dem Bebauungsplan selbst, noch seiner Begründung oder den, dem Gericht vorliegenden Planungsakten auch nur der geringste Anhaltspunkt dafür entnommen werden, dass im vorliegenden Fall ein wechselseitiges, die Planbetroffenen zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbindendes Austauschverhältnis vorliegen würde. Die streitgegenständlichen Festsetzungen dienen ersichtlich nur dem Interesse der Allgemeinheit an einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Schonung der vorhandenen natürlichen bewaldeten Flächen und Ressourcen.

25
Ausweislich der Planbegründung „A.1 – Anlass der Planung“ sollten die vorhandenen Ferienhäuser überplant und somit in ihrem Bestand als Ferienhäuser gesichert werden, um einen eindeutigen Abschluss der Siedlungstätigkeit zu schaffen. Weiterhin heißt es unter „B.1 – Ziele der Planung“ u.a., die städtebaulichen/ortsplanerischen Zielsetzungen seien die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Ferienhäuser sowie die Wahrung des Ortsbilds und die Berücksichtigung der Vorgaben aus den südlich und östlich angrenzenden Waldflächen. Die Ferienhäuser sollten in ihrem Bestand gesichert werden. Eine Erweiterung dieser sei jedoch nicht gewünscht, um einer weiteren Intensivierung der Nutzung am Ortsrand vorzubeugen („B.2.1 – städtebauliches Konzept“). In den Sondergebieten solle die bauliche Nutzung aufgrund der Lage am Orts- und Waldrand innerhalb einer bewegten Topographie auf das bestehende Maß begrenzt werden („B. 2.3 – Sondergebiet“). Es sei das Ziel, den Bestand in seiner heutigen Form zu erhalten. Größere Veränderungen und Erweiterungen sollten mit Rücksicht auf die Lage am Ortsrand und die topographische Situation vermieden werden. Dem folgend seien die Bauräume relativ eng an der bestehenden Bebauung orientiert („B. 2.4 – Maß der baulichen Nutzung (Bauräume)“).

26

Die damit bezweckte Abrundung des Plangebiets zur Vermeidung weiterer Zersiedelung des Außenbereichs und einer ansprechenden Abrundung des bebauten Gebiets ist offensichtlich allein städtebaulicher Natur. Ein wechselseitiges Austauschverhältnis der Planbetroffenen hinsichtlich Höhenentwicklung und Situierung der Gebäude ist dagegen insbesondere aufgrund der Verschiedenartigkeit der Festsetzungen nicht erkennbar. Die Maßfestsetzungen im „Sondergebiet 1“ und „Sondergebiet 2“ sind unterschiedlich (im Sondergebiet 1 ist eine Wandhöhe von 4,8 m festgesetzt, in Sondergebiet 2 dagegen eine Wandhöhe von 3,2 m) und die festgesetzten Bauräume stehen in keiner erkennbaren Beziehung zueinander. Ein gegenseitiges Partizipieren der benachbarten Grundstücke an den jeweiligen Festsetzungen der anderen Grundstücke ist nicht ersichtlich.

27
2.2. Damit kommt es für die Beurteilung der Erfolgsaussichten von Klage und Eilantrag nicht darauf an, ob die den Beigeladenen erteilten Befreiungen (objektiv) rechtmäßig erteilt wurden, die Befreiungen (etwa in Bezug auf die genehmigten Geschosse) vollständig sind oder bei der Erteilung der Befreiungen eine ermessensfehlerfreie Entscheidung getroffen wurde (BayVGH, B.v. 11.8.2021 – 15 CS 21.1775 – juris Rn. 21). Entscheidend ist allein, ob das genehmigte Vorhaben den Antragstellern gegenüber gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstößt. Ein solcher Verstoß ist jedoch nicht erkennbar. Bei Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls ist nicht ansatzweise ersichtlich, dass mit dem Vorhaben Auswirkungen einhergehen könnten, welche den Antragstellern nicht zugemutet werden könnten.

28
Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen, möglichst zu vermeiden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab (BVerwG, U.v. 18.11.2004 – 4 C 1.04 – juris, Rn. 22; U.v. 29.11.2012 – 4 C 8.11 – juris Rn. 16; BayVGH, B.v. 12.9.2013 – 2 CS 13.1351 – juris Rn. 4). Eine Rechtsverletzung ist erst dann zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht (BayVGH, B.v. 22.6.2011 – 15 CS 11.1101 – juris Rn. 17).

29
Das Vorhaben übt insbesondere keine „erdrückende“ oder „einmauernde“ Wirkung auf die Nachbargrundstücke aus. Für die Annahme einer solchen Wirkung besteht grundsätzlich schon dann kein Raum, wenn der Baukörper nicht erheblich höher ist als der des betroffenen Gebäudes (vgl. BayVGH, B.v. 17.7.2013 – 14 ZB 12.1153 – BauR 2014, 810, juris Rn. 14; B.v. 5.9.2016 – 15 CS 16.1536 – juris Rn. 30). So liegt es hier. Das genehmigte Vorhaben ist zum einen nicht wesentlich höher (das Obergeschoss ist nach den genehmigten Plänen kein „Vollgeschoss“) als das eingeschossige Ferienhaus der Antragsteller. Der Abstand der Gebäude zueinander beträgt zum anderen ca. 12 m, wobei das Ferienhaus der Antragsteller im Gelände zusätzlich um ca. 2 m höher liegt als das Vorhaben (vgl. die genehmigte Planzeichnung, „Schnitt A-A“). Bei diesen Voraussetzungen bleibt für die Annahme einer „erdrückenden Wirkung“ kein Raum.

30
Das Rücksichtnahmegebot legt dem Bauherrn zudem auch keine Pflicht auf, generell die für den Nachbarn am wenigsten beeinträchtigende Alternative für seine Bauabsicht zu wählen (BVerwG, B.v. 26.6.1997 – 4 B 97.97 – juris Rn. 6). Etwaige Annahmen und Vorstellungen beim Abschluss zivilrechtlicher Kaufverträge in Bezug auf das Beibehalten vorhandener Zustände sind städtebaulich ferner ohne Belang.

31
Gleiches gilt für die gerügte Ungleichbehandlung in Bezug auf den Antragstellern nach ihren Angaben verwehrte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese sind nicht Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreits.

32
2.3. Die Verletzung weiterer drittschützender, im vereinfachten Genehmigungsverfahren zu prüfender Vorschriften, insbesondere des Bauordnungsrechts ist nicht ersichtlich.

II.

33

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, 159 Satz 2 und 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladenen ihre außergerichtlichen Kosten erstattet erhalten, da sie einen Sachantrag gestellt und sich dadurch einem Kostenrisiko ausgesetzt haben.

34
Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nrn. 9.6.1 und 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025.