

**Titel:**

**Erfolgreicher Berufungszulassungsantrag. Der durch ein Vorhaben, einen Neubau eines Mehrfamilienhauses mit elf Wohneinheiten, verursachte Fahrzeugverkehr führt nicht zu einer Unzumutbarkeit für die betroffenen Nachbarn**

**Normenketten:**

BauGB § 34

BauNVO § 15 Abs. 1 S. 1

VwGO § 113 Abs. 1 S. 1

**Leitsätze:**

1. Der durch ein Vorhaben verursachte und diesem zuzurechnende Fahrzeugverkehr kann nur in Ausnahmefällen zu einer Unzumutbarkeit für die betroffenen Nachbarn führen. Dies ist der Fall, wenn sich die Erschließungssituation eines Grundstücks durch eine vorhabenbedingte Überlastung einer das Grundstück erschließenden Straße erheblich verschlechtert. (Rn. 4) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die gebietstypische Prägung „Wohnen“ wird durch das Bauvorhaben, das ebenfalls dem Wohnen dient, nicht verletzt. Das ändert sich auch nicht dadurch, dass es sich bei dem Bauvorhaben um ein Gebäude mit elf Wohneinheiten handelt. Die Zahl der Wohnungen ist hier im vorliegenden Anwendungsbereich des § 34 BauGB kein Merkmal, das die Art der baulichen Nutzung prägt. Selbst wenn man davon ausginge, dass ausnahmsweise „Quantität in Qualität“ umschlagen könnte, lässt sich dem Zulassungsvorbringen ebenfalls nicht entnehmen, dass das Bauvorhaben mit elf Wohneinheiten eine Größe aufweist, die es erlauben würde, von einer gegenüber den bestehenden Wohngebäuden andersartigen Nutzungsart zu sprechen. (Rn. 6) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Gebot der Rücksichtnahme, Gebietsprägungserhaltungsanspruch, Park(such)verkehr, Nachbarschutz, Baugenehmigung, Unzumutbare Verkehrsbelastung, Gebietsprägung, Berufungszulassung, Kostenentscheidung, Streitwertfestsetzung, unzumutbare Verkehrsbelastung

**Vorinstanz:**

VG München, Urteil vom 05.05.2025 – 8 K 23.5960

**Tenor**

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird für das Zulassungsverfahren auf 10.000,-- Euro festgesetzt.

**Gründe**

1

Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg, weil die geltend gemachten Zulassungsgründe nicht vorliegen.

2

1. Das Urteil des Verwaltungsgerichts begegnet im Rahmen des Zulassungsvorbringens keinen ernstlichen Zweifeln an seiner Richtigkeit im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO. Der Senat teilt die Auffassung des Erstgerichts, dass der Kläger als Nachbar durch die erteilte Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit elf Wohneinheiten und elf Tiefgaragenplätzen nicht in seinen subjektivöffentlichen Rechten verletzt wird (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

3

1.1. Soweit der Kläger geltend macht, das Verwaltungsgericht habe die erhebliche Verschärfung der Verkehrssituation durch das Bauvorhaben falsch bewertet, führt dies nicht zum Erfolg. Er trägt vor, dass die Verkehrssituation bereits jetzt sehr angespannt sei. Innerhalb der mehrmals täglichen Stoßzeiten der nahe gelegenen Betreuungseinrichtung komme es bereits jetzt zu zum Teil unübersichtlichen und gefährlichen sowie chaotischen Verkehrssituationen. Mit der Realisierung des Vorhabens werde die Grenze der Unzumutbarkeit überschritten. Denn der vom Vorhaben ausgehende Verkehr unterscheide sich deutlich von der Vorgängerbebauung, die nur ein Einfamilienhaus und ausreichende Fläche auf dem Grundstück selbst für Stellplätze vorsah.

#### 4

Der durch ein Vorhaben verursachte und diesem zuzurechnende Fahrzeugverkehr kann nur in Ausnahmefällen zu einer Unzumutbarkeit für die betroffenen Nachbarn führen. Dies ist der Fall, wenn sich die Erschließungssituation eines Grundstücks durch eine vorhabenbedingte Überlastung einer das Grundstück erschließenden Straße erheblich verschlechtert (vgl. BayVGh, B.v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2482 – juris Rn. 20 m.w.N); insbesondere dann, wenn mangels ausreichender Parkmöglichkeiten (im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen oder auf dem Vorhabengrundstück) der hierdurch bewirkte Park- oder Parksuchverkehr den Nachbarn unzumutbar beeinträchtigt oder wenn die bestimmungsgemäße Nutzung des Nachbargrundstücks nicht mehr oder nur noch eingeschränkt möglich ist (vgl. BayVGh, U.v. 27.6.2024 – 2 BV 22.501 – juris Rn. 29; U.v. 25.8.2009 – 1 CS 09.287 – juris Rn. 39). Hierbei muss es aufgrund der örtlichen Verhältnisse zu chaotischen Verkehrsverhältnissen im unmittelbaren Umgriff des Nachbargrundstücks kommen (vgl. BayVGh, B.v. 12.2.2020 – 15 CS 20.45 – juris Rn. 18). Hiervon ist indes nicht auszugehen. Es ist nicht erkennbar, dass der von elf Wohneinheiten ausgelöste Mehrverkehr die Verkehrssituation so verschärfen kann, dass es dadurch zu chaotischen Verkehrsverhältnissen kommt. Im Hinblick auf den vom Kläger befürchteten zusätzlichen Park(such)verkehr hat bereits das Verwaltungsgericht zutreffend darauf hingewiesen, dass es nicht nachvollziehbar sei, weshalb die Anzahl der genehmigten Parkplätze in der Tiefgarage für den Bedarf des Vorhabens nicht ausreichen sollte. Aber selbst wenn dies nicht der Fall wäre, ist die Entstehung einer ihn unzumutbar beeinträchtigenden Verkehrssituation angesichts der Anzahl an neu hinzukommenden Wohneinheiten nicht erkennbar. Überzeugende Anhaltspunkte hierfür hat der Kläger auch nicht dargetan.

#### 5

1.2. Ebenso wenig ist die Berufung des Klägers auf einen § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zu entnehmenden Abwehrensanspruch in Gestalt des sogenannten „speziellen Gebietsprägungserhaltungsanspruchs“ erfolgreich. In diesem Zusammenhang rügt der Kläger, dass durch den Umfang des Vorhabens der bestehende Wohncharakter mit Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern hin zu Wohnnutzungen mit hoher Nutzungsintensität verlagert werde.

#### 6

Unabhängig davon, ob ein solcher Anspruch überhaupt infrage kommt (vgl. BayVGh, B.v. 9.10.2012 – 2 ZB 11.2653 – juris Rn. 7; B.v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2482 – juris Rn. 16 m.w.N.), wird die gebietstypische Prägung „Wohnen“ durch das Bauvorhaben, das ebenfalls dem Wohnen dient, nicht verletzt. Das ändert sich auch nicht dadurch, dass es sich bei dem Bauvorhaben um ein Gebäude mit elf Wohneinheiten handelt. Die Zahl der Wohnungen ist hier im vorliegenden Anwendungsbereich des § 34 BauGB kein Merkmal, das die Art der baulichen Nutzung prägt (vgl. BVerwG, B.v. 24.4.1989 – 4 B 72.89 – juris Rn. 7; BayVGh, B.v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2482 – juris Rn. 16 m.w.N.). Selbst wenn man davon ausginge, dass ausnahmsweise „Quantität in Qualität“ umschlagen könnte, lässt sich dem Zulassungsvorbringen ebenfalls nicht entnehmen, dass das Bauvorhaben mit elf Wohneinheiten eine Größe aufweist, die es erlauben würde, von einer gegenüber den bestehenden Wohngebäuden andersartigen Nutzungsart zu sprechen. Auf die Ausmaße des Gebäudes kommt es hierbei nicht an, da § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nicht auf das Maß der baulichen Nutzung abstellt (vgl. BVerwG, U.v. 16.3.1995 – 4 C 3.94 – juris Rn. 17; BayVGh, B.v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2482 – juris Rn. 16).

#### 7

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

#### 8

Die im Zulassungsantrag aufgeworfenen Fragen lassen sich 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. 28.4.2020 – 9 ZB 18.1493 – juris Rn. 26).

## **9**

Soweit mit dem Zulassungsvorbringen geltend gemacht wird, das Umschlagen von „Quantität in Qualität“, die vom Verwaltungsgericht unterbliebene Untersuchung der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und der bestehenden Belastungssituation sowie die Beurteilung der Verkehrsauswirkungen durch das aus Sicht des Klägers deutlich erhöhte Verkehrsaufkommen seien tatsächlich oder rechtlich schwierig, wird weder über das zu § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO hinaus Dargelegte Entscheidungserhebliches vorgetragen, noch weist die Rechtssache insoweit entscheidungserhebliche Fragen auf, die in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht voraussichtlich das durchschnittliche Maß nicht unerheblich überschreitende Schwierigkeiten bereiten, sich also wegen der Komplexität und abstrakten Fehleranfälligkeit aus der Mehrzahl der verwaltungsgerichtlichen Verfahren herausheben (vgl. BayVGh, B.v. 2.2.2021 – 9 ZB 18.1513 – juris Rn. 12 m.w.N).

## **10**

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst (§ 162 Abs. 3 VwGO). Im Berufungszulassungsverfahren sind die außergerichtlichen Kosten eines Beigeladenen in der Regel nicht aus Billigkeitsgründen der unterliegenden Partei aufzuerlegen (vgl. BayVGh, B.v. 11.10.2001 – 8 ZB 01.1789 – BayVBI 2002, 378). Ein Ausnahmefall ist vorliegend nicht gegeben.

## **11**

Die Streitwertentscheidung folgt aus §§ 47, 52 Abs. 1 GKG.

## **12**

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).