

Titel:

Erfolgloser Eilantrag der Nachbarin gegen Wohn- und Geschäftshaus im innerstädtischen Bereich

Normenketten:

BauGB § 34

BayBO Art. 6 Abs. 1 S. 3, Abs. 4 S. 1

VwGO § 80 Abs. 5 S. 1, § 80a Abs. 3 S. 2

Leitsätze:

1. Die Befreiung von der zulässigen Zahl der Wohneinheiten kann Ausdruck der Art der baulichen Nutzung sein und damit drittschützende Wirkung haben, die Festsetzung kann jedoch auch rein objektivrechtlich ausgestaltet sein. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Vorhaben ist aus tatsächlichen Gründen in der Regel dann nicht als rücksichtslos ("erdrückend") anzusehen, wenn es mit seiner Lage und seinen Abmessungen die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften einhält. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
3. Das Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Nachbarn nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung der Licht- und Luftverhältnisse oder der Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
4. Neue Einsichtsmöglichkeiten sind im dicht bebauten innerstädtischen Bereich unvermeidlich und im nachbarschaftlichen Verhältnis hinzunehmen. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarrechtsbehelf gegen Baugenehmigung, Antrag auf aufschiebende Wirkung der Klage, Abstandsflächenrecht, Rücksichtnahmegebot, situative Rücksichtnahme, Gebietserhaltungsanspruch, erdrückende Wirkung, Verschattung, Lärmimmissionen, Baugenehmigung, Nachbar, Maß der baulichen Nutzung, Befreiung von Zahl der Wohneinheiten, Gebot der Rücksichtnahme, Abstandsflächen, Sichtachsen, Einsichtsmöglichkeiten

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird auf EUR 7.500 festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin begehrt die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer am ... Dezember 2025 erhobenen Klage (M 1 K 25.8567) gegen die dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 28. Oktober 2025.

2

Der Beigeladene ist Bauherr auf dem Grundstück FINr. 1131, Gem. (Baugrundstück). Die Antragstellerin ist Eigentümerin des nördlich davon verlaufenden Grundstücks FINr. 1131/1, Gem., das mit einem Einfamilienhaus in Form eines Bungalows mit Keller, Erdgeschoss und unausgebaute Dachboden bebaut ist (Nachbargrundstück). Das Baugrundstück befindet sich im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 144 „An der ... Straße“. Das Nachbargrundstück ist vom Bebauungsplan nicht umfasst. Zum Zeitpunkt des Bescheiderlasses galt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe des Markts (Abstandsflächensatzung) vom 1. Februar 2021 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 1. Juli 2021. In deren § 2 Nr. 1 ist festgelegt, dass die Tiefe der Abstandsflächen

0,8 H beträgt, jedoch mindestens 3,00 m. In § 2 Nr. 4 ist geregelt, dass vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16,00 m Länge als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der nach den Nrn. 1 bis 3 erforderlichen Tiefe genügt, jedoch mindestens 3,00 m.

3

Am 28. Oktober 2025 erteilte der Antragsgegner dem Beigeladenen eine Baugenehmigung für den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage sowie 53 Stellplätze und einem Kinderspielplatz (Az. ...*). Das Gebäude soll mit UG, EG, zwei OG und einem Staffelgeschoss realisiert werden und dabei vier Gewerbeeinheiten und 13 Wohneinheiten umfassen. Die Wandhöhe beträgt laut Planunterlagen 10,69 m zuzüglich 2,46 m des zurückgesetzten Staffelgeschosses, insgesamt 13,15 m. Die Baugenehmigung wurde der Antragstellerin am 30. Oktober 2025 mittels Postzustellungsurkunde zugestellt. Das Vorhaben entspricht im Wesentlichen dem mit Vorbescheid vom 28. Mai 2024 genehmigten Vorhaben.

4

Mit Änderungs- und Ergänzungsbescheid vom 27. Januar 2026 wurden die mit Genehmigungsvermerken versehenen Planunterlagen zum Bestandteil des Genehmigungsbescheids vom 28. Oktober 2025 erklärt. Dieser wurde der Antragstellerin am 29. Januar 2026 zugestellt.

5

Mit Schriftsatz vom *. Dezember 2025 hat die Antragstellerin Klage (M 1 K 25.8567) gegen die Baugenehmigung in Form des Ausgangsbescheids vom 28. Oktober 2025 erhoben und mit Schriftsatz vom 26. Februar 2026 um den Änderungs- und Ergänzungsbescheid erweitert. Mit Schriftsatz vom ... Dezember 2025 begehrt sie Eilrechtsschutz. Sie beantragt,

6

die aufschiebende Wirkung der am *. Dezember 2025 erhobenen Klage der Antragstellerin (M 1 K 25.8567) gegen den Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts ... vom 28. Oktober 2025 (AZ: ...*) anzuordnen.

7

hilfsweise, dem Antragsgegner aufzugeben, die Bauarbeiten bis zur Entscheidung über die Klage der Antragstellerin vorläufig einzustellen.

8

Das Vorhaben halte gerade noch die erforderlichen Abstandsflächen ein. Es liege jedoch ein Verstoß gegen das allgemeine Rücksichtnahmegebot vor aufgrund der erdrückenden Wirkung des Vorhabens. Das Haus der Antragstellerin sei nach Süden ausgerichtet, auf der Südseite befinde sich im Wohnzimmer eine große Fensterfront, angrenzend sei die südlich ausgerichtete Terrasse der Antragstellerin. Bei Realisierung des Vorhabens würde der Antragstellerin die Aussicht und die Belichtung entzogen sowie die Belüftung erschwert. Es sei damit zu rechnen, dass dem Nachbargrundstück gänzlich das direkte Sonnenlicht entzogen werde. Zudem werde die Antragstellerin direkten Einsichtsmöglichkeiten ausgesetzt, die das übliche Maß weit überschritten. Aufgrund der Höhe, der Baumaße und des geringen Grenzabstands des Vorhabens liege eine qualifizierte und individualisierte Unzumutbarkeit im Einzelfall vor. Es sei zudem mit unzumutbaren Lärmimmissionen zu rechnen.

9

Der Antragsgegner beantragt,

10

die Anträge abzulehnen.

11

Die Abstandsflächen seien eingehalten. Es liege keine erdrückende oder einmauernde Wirkung vor. Die genehmigte Wandhöhe betrage 10,69 m, zuzüglich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses. Das Vorhabengebäude befinde sich in ca. 13,5 m Entfernung zum Wohngebäude der Antragstellerin. Die Umgebung sei nicht durch kleinteilige oder ausschließlich niedrige Bebauung geprägt. Es gäbe Gebäude mit einer dem Bauvorhaben vergleichbaren Höhenentwicklung. Das Vorhaben sei zudem nicht linear, vollständig südexponiert geplant sondern mit einer leichten Abweichung dem Straßenverlauf folgend. Eine dauerhafte und vollumfängliche Verschattung des ganzen Nachbargrundstücks sei somit nicht zu erwarten. Stellplätze und Tiefgaragenzufahrt seien nicht zur Seite des Nachbargrundstücks hin ausgerichtet.

12

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf die Gerichtsakte im Eilverfahren und im Hauptsacheverfahren (M 1 K 25.8567) sowie auf die Behördenakte.

II.

13

Der Antrag nach § 80a Abs. 3 VwGO i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB ist zulässig, insbesondere wurde der Änderungs- und Ergänzungsbescheid vom 27. Januar 2026 fristgerecht mit einbezogen.

14

Der Antrag ist jedoch unbegründet, da die in der Hauptsache erhobene Anfechtungsklage voraussichtlich ohne Erfolg sein wird.

15

1. Nach § 212a BauGB hat die Anfechtungsklage eines Dritten gegen die einem anderen erteilte Baugenehmigung 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. Bei der Entscheidung über den Antrag des Nachbarn auf vorläufigen Rechtsschutz hat das Gericht eine Abwägung zwischen dem Interesse der Antragstellerin an der Aussetzung der sofortigen Vollziehung und dem öffentlichen Vollzugsinteresse zu treffen. Wesentliches Element der Interessenabwägung ist die Beurteilung der Erfolgsaussichten der in der Hauptsache erhobenen Anfechtungsklage (Hoppe in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 80a Rn. 23).

16

2. 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 (BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20).

17

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 Antragstellerin, die zum Prüfungsumfang des Genehmigungsverfahrens gehören, nicht ersichtlich (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO, Art. 60 BayBO), so dass das Interesse (des Beigeladenen) an der Vollziehung der Baugenehmigung vom 28. Oktober 2025, in Form des Änderungs- und Ergänzungsbescheids vom 27. Januar 2026, gegenüber dem Suspensivinteresse der Antragstellerin überwiegt. Die Baugenehmigung verletzt weder einen etwaigen Anspruch auf Gebietserhaltung (3.), noch die Vorschriften des Abstandsflächenrechts oder das Gebot der Rücksichtnahme (4.). Daher kann vorliegend auch offenbleiben, inwieweit das Vorhaben tatsächlich mit dem Vorbescheid vom 28. Mai 2024 übereinstimmt und ob der Vorbescheid – der der Antragstellerin zuzustellen gewesen wäre und wofür die Beweislast beim Antragsgegner läge – der Geltendmachung nachbarlicher Abwehrrechte entgegensteht (vgl. hierzu Decker in Busse/Kraus, BayBO, 160. EL Dezember 2025, Art. 71, Rn. 115 ff.).

18

3. Die Baugenehmigung verstößt nicht zulasten der Antragstellerin gegen den Anspruch auf Gebietserhaltung. Der Gebietserhaltungsanspruch des Nachbarn setzt voraus, dass das Baugrundstück und das Nachbargrundstück innerhalb desselben festgesetzten oder in einem faktischen Baugebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB) liegen (BayVGh, U.v. 28.6.2012 – 2 B 10.788 – juris Rn. 24). Er ist im Ergebnis darauf gerichtet, Vorhaben zu verhindern, die nach Art der baulichen Nutzung weder regelmäßig noch ausnahmsweise in diesem Gebiet zulässig sind. Da vorliegend das Baugrundstück in einem Bebauungsplangebiet und das Nachbargrundstück außerhalb desselben liegt, scheidet ein Gebietserhaltungsanspruch aus.

19

Nach summarischer Prüfung lässt sich weder dem Bebauungsplan noch seiner Begründung eine Absicht der Plangeberin, Plangebietsexternen einen gebietsübergreifenden Gebietserhaltungsanspruch gewähren zu wollen, entnehmen (vgl. hierzu BayVGh, B.v. 18.2.2020 – 15 CS 20.57 – juris Rn. 18 m.w.N.) Darüber hinaus enthält die Baugenehmigung ohnehin keine Befreiung von nachbarschützenden Festsetzungen. Dies

gilt namentlich für die Befreiung von der Vollgeschossanzahl und der Wandhöhe, die beide das Maß der baulichen Nutzung betreffen (BayVGH, B.v. 18.6.2018 – 15 ZB 17.635 – juris Rn. 16; B.v. 16.7.2002 – 2 CS 02.1236 – juris Rn. 34) sowie für die Geschossflächenzahl (BayVGH, B.v. 1.2.2022 – ZB 20.1433 – juris Rn. 3 f.), die Überschreitung der Baugrenze bzw. Baulinie (BayVGH, B.v. 18.6.2018 – 15 ZB 17.635 – juris Rn. 16) und die Dachform (BayVGH, B.v. 10.1.2000 – 27 ZB 97.1931 – juris Rn. 3). Die Befreiung von der zulässigen Zahl der Wohneinheiten kann Ausdruck der Art der baulichen Nutzung sein und damit drittschützende Wirkung haben, die Festsetzung kann jedoch auch rein objektivrechtlich ausgestaltet sein (BVerwG, B.v. 9.3.1993 – 4 B 38.93 – juris Rn. 3 m.w.N.). Es ist aus den im Eilverfahren vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich, dass mit der Festsetzung der Wohneinheitenanzahl der Gebietscharakter bestimmt werden sollte oder eine einheitliche Struktur – bspw. Bebauung vorwiegend mit Familienheimen (vgl. BVerwG, B.v. 9.10.1991 – 4 B 137.91 – juris Rn. 4 f.) – gewollt war. Vielmehr ist als Ziel des Bebauungsplans angestrebt, die örtliche Struktur, insbesondere auch für die ortsansässigen Arbeitsplätze zu verbessern, sowie Lückenschluss und Integration der Randbebauung zu gewährleisten. Diese Ziele werden mit dem Vorhaben, das sowohl Wohnraum als auch Gewerbeflächen schafft, verfolgt.

20

4. Das Vorhaben verstößt nicht gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme, insbesondere kommt ihm keine unzumutbare einmauernde oder abriegelnde Wirkung zu.

21

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. Für eine sachgerechte Bewertung des Einzelfalles kommt es wesentlich auf eine Abwägung an zwischen dem, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist (BVerwG, U. v. 18.11.2004 – 4 C 1.04 – juris Rn. 22).

22

Dieses zugrunde gelegt liegt keine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes vor. Das Vorhaben ist weder erdrückend noch einmauernd. Zwar stellt die Errichtung des Vorhabens im Vergleich zur vorherigen baulichen Situation eine deutliche Veränderung der örtlichen Gegebenheiten dar. Jedoch hält das Vorhaben zum einen die bauordnungsrechtlich gebotenen Abstandsflächen ein, was regelmäßig gegen eine diesbezügliche Rücksichtslosigkeit spricht. Zum anderen hat die Antragstellerin das ihr mögliche Baurecht nicht erschöpft und kann sich daher nicht auf eine nur daraus resultierende Höhendifferenz berufen.

23

4.1. Nach der Rechtsprechung ist ein Vorhaben aus tatsächlichen Gründen in der Regel dann nicht als rücksichtslos („erdrückend“) anzusehen, wenn es mit seiner Lage und seinen Abmessungen die landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften einhält (sog. Indizwirkung, BayVGH, B.v. 5.9.2016 – 15 CS 16.1536 – juris Rn. 29 m.w.N.).

24

Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe, die senkrecht zur Wand zu messen ist, Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO. Weist ein Gebäude aufgrund einer Gliederung durch Vor- oder Rücksprünge versetzte Außenwandteile auf, ist die Wandhöhe im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO für jeden Wandteil gesondert zu ermitteln. Jeder versetzte Wandteil hat somit eine eigene Abstandsfläche, die unabhängig von der Gesamtlänge der Außenwand selbstständig zu beurteilen ist (BayVGH, U.v. 25.5.1998 – 2 B 94.2682 – juris Rn. 27; B.v. 18.8.2004 – 26 ZB 04.995 – juris Rn. 3). Dabei haben vertikal versetzte Außenwandteile, die dadurch entstehen, dass die Außenwand eines Gebäudes auf verschiedenen (vertikal) übereinanderliegenden Ebenen (zum Beispiel Geschossen) Versätze (Vor- oder Rücksprünge) aufweist, wie zum Beispiel zurückversetzte Dachterrassengeschosse, keine eigene Außenwand, die geschlossen von der Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Wand durchläuft. Daher ist stellvertretend für jeden versetzten Wandteil eine entsprechende fiktive Wand zu konstruieren, nach deren Höhe sich die jeweilige Abstandsflächentiefe bemisst (BayVGH B.v. 11.11.2015 – 2 CS 15.1251 – juris Rn. 4). Die sich nach dieser Methode für einen Wandteil ergebende,

am weitesten vor die Gebäudeaußenwand ragende Einzelabstandsfläche ist letztlich die für den Wandteil maßgebliche Abstandsfläche.

25

In Anwendung dieses Maßstabs genügt für die dem Grundstück der Antragstellerin gegenüberliegende nördliche Außenwand des streitgegenständlichen Bauvorhabens, die nicht länger als 16 m ist, gemäß § 2 Nr. 4 Abstandflächensatzung als Tiefe der Abstandsfläche die Hälfte der nach § 2 Nr. 1 der Abstandflächensatzung in Form des § 1 der 1. Änderungssatzung vorgeschriebenen Abstandsfläche von 0,4 H, mindestens aber 3 m. Dies wird vorliegend eingehalten.

26

Das streitgegenständliche Bauvorhaben gliedert sich in vier oberirdische Geschosse, wobei das Dachgeschoss im Verhältnis zu den drei darunterliegenden Geschossen in alle Richtungen zurückversetzt ist. Es ist von einer Dachterrasse umgeben, die durchgehend um das Gebäude verläuft und durch eine Brüstung begrenzt wird. Auf dem Dachgeschoss befindet sich ein Flachdach.

27

Die dem Grundstück der Antragstellerin gegenüberliegende nördliche Außenwand des streitgegenständlichen Vorhabens weist in ihrer größten Ausdehnung im Obergeschoss eine Länge von 16 m auf.

28

Der in seiner Höhe durch die Brüstung der Dachterrasse bestimmte und für die Abstandsflächenbestimmung maßgebliche Wandteil der nördlichen Außenwand hat eine Höhe von 10,69 m und weist eine Abstandsflächentiefe von $0,4 H = 4,28$ m, gemessen von der von der Brüstung der Dachterrasse gebildeten fiktiven Außenwand, auf. Diese Abstandsfläche liegt – angesichts eines Abstands der nördlichen Außenwand des streitgegenständlichen Vorhabens zur Grenze zum klägerischen Grundstück zwischen 6,15 m und 6,30 m – offensichtlich gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO auf dem Grundstück des Beigeladenen.

29

Der sich daran anschließende, durch die fiktiv von der von der Außenwand des Dachgeschosses nach unten zur Geländeoberfläche laufenden Wand bestimmte Wandteil hat eine Höhe von 13,15 m, die von ihm geworfenen Abstandsflächen damit eine Tiefe von $H = 5,26$ m. Diese ist von der durch die Außenwand des Dachgeschosses gebildeten fiktiven Außenwand zu messen, die um ca. 1,41 m gegenüber der Außenwand von Erd- und Obergeschossen zurückversetzt ist. Sie liegt damit ebenfalls noch auf dem Grundstück des Beigeladenen.

30

4.2. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes dann in Betracht kommt, wenn durch die Verwirklichung des genehmigten Vorhabens ein in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliches Wohngebäude „eingemauert“ oder „erdrückt“ wird. Eine solche Wirkung kommt vor allem bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht (BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1.78 – juris Rn. 38: 12-geschossiges Gebäude in 15 m Entfernung zu 2,5-geschossigem Nachbarwohnhaus; U.v. 23.5.1986 – 4 C 34.85 – juris Rn. 15: drei 11,05 m hohe Siloanlagen im Abstand von 6 m zu einem 2-geschossigen Wohnanwesen). Hauptkriterien bei der Beurteilung einer „abriegelnden“ bzw. „erdrückenden“ Wirkung sind unter anderem die Höhe des Bauvorhabens und seine Länge, sowie die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung (BayVGh, B. v. 19.3.2015 – 9 CS 14.2441 – Rn. 31).

31

Dabei gibt das Gebot der Rücksichtnahme dem Nachbarn nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung der Licht- und Luftverhältnisse oder der Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung ist erst dann zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht (vgl. BayVGh, B. v. 22.6.2011 – 15 CS 11.1101 – juris Rn. 17).

32

Eine solche unzumutbare Beeinträchtigung ist hier für die Kammer nicht zu erkennen. Die Antragstellerin beruft sich darauf, dass das geplante Vorhaben aufgrund der Höhe, der Baumaße, des geringen Grenzabstands, aufgrund der Unterschiede der Grundstücksgrößen, die Dauer und Intensität der

eintretenden Verschattung und der optischen Dominanz in Form einer „Wandwirkung“ gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoße. Diese Umstände begründen vorliegend keine „abriegelnde“ oder „erdrückende“ Wirkung. Zwischen dem Wohnhaus der Antragstellerin und dem viergeschossigen Neubau mit zurückversetztem Staffelgeschoss mit einer Höhe von maximal 13,15 m liegt eine unbebaute Fläche von ca. 13 m Tiefe. Auf den streitgegenständlichen Grundstücken besteht auch nach Errichtung des Neubaus lockere Bebauung, nachdem die Flächen um das Wohnhaus der Antragstellerin nördlich zum L* ...weg und östlich zur M* ... Straße hin frei sind. Da das relevante Geviert entlang der M* ... Straße, im Norden abgegrenzt durch den L* ...weg, im Westen durch die E* ...straße und im Süden durch den M* ...-H* ...-Weg – soweit über die online einsehbaren Möglichkeiten (google maps, Bayernatlas) erkennbar – überwiegend von Bebauung E + 1 + D geprägt ist, hätte die Antragstellerin ihr Gebäude selbst architektonisch anders gestalten können. Die Antragstellerin hat jedoch eine niedrigere Bauweise vorgezogen. Insbesondere die dadurch ausgelöste Belichtungssituation könnte nur dann unverändert aufrechterhalten werden, wenn der Nachbar zu Gunsten der Antragstellerin ebenfalls auf die Ausschöpfung der für ihn möglichen Höhenentwicklung Abstand nehmen würde. Dies kann jedoch von dem Beigeladenen nicht verlangt werden, insbesondere auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass sich in der unmittelbaren Umgebung (A* ...weg 1, M* ... Str. 26) Gebäude mit einer vergleichbaren Höhenentwicklung befinden.

33

Soweit sich die Antragstellerin durch etwaige neue Einsichtsmöglichkeiten durch die Balkonanlage gestört fühlt, sind solche im dicht bebauten innerstädtischen Bereich unvermeidlich und im nachbarschaftlichen Verhältnis hinzunehmen (BayVGh, B.v. 15.11.2010 – 2 ZB 09.2191 – juris Rn. 7 m.w.N.).

34

Die hinzukommende Beeinträchtigung durch mögliche Lärmbelastigungen sind als sozialadäquat anzusehen und entsprechen dem Charakter eines Mischgebiets. Dies gilt für die von der Wohnnutzung zu erwartenden ausgehenden Geräusche, denn menschliche Lebensäußerungen sind untrennbar mit dem Wohnen verbunden. Stößt eine Wohnnutzung auf eine vorhandene Wohnnutzung, dann kommt unter dem Gesichtspunkt der Nutzungsart ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot nur unter ganz außergewöhnlichen Umständen in Betracht (BayVGh, B.v. 15.11.2010 – 2 ZB 09.2191 – juris Rn. 7). Solche sind hier nicht erkennbar. Selbiges gilt für die zu erwartenden Geräusche der Gewerbebetriebe. Ausweislich der Regelung Nr. 701 in der Baugenehmigung sind die Bestimmungen der TA Lärm zu beachten. Zudem ist die Betriebsbeschreibung vom 6. Oktober 2025 mit den darin enthaltenen Angaben Bestandteil der Baugenehmigung. Die Betriebsbeschreibung sieht vier Gewerbebetriebe vor, die sich in ihrer Ausgestaltung an den im Mischgebiet zulässigen Betrieben orientieren. Die immissionsbedingte Ausgestaltung und die notwendigen Stellplätze haben sich an den Vorgaben des Bebauungsplans und der TA Lärm auszurichten. Hierdurch ist für die Antragstellerin erkennbar, dass die Gewerbebetriebe nicht über das Maß hinausgehen werden, was sie als Anwohnerin hinzunehmen hat.

35

5. Soweit dem Hilfsantrag überhaupt eine eigenständige Bedeutung beizumessen ist, ergibt sich zu den obigen Ausführungen kein Unterschied. Die Baugenehmigung verletzt die Antragstellerin nicht in ihren subjektivöffentlichen Rechten, sodass es keinen Anlass gibt, die Bauarbeiten vorläufig einzustellen.

36

6. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass der Beigeladene seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da er keinen Sachantrag gestellt und sich dadurch auch keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat, § 154 Abs. 3, § 162 Abs. 3 VwGO.

37

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 Gerichtskostengesetz (GKG) i.V.m. den Ziffern 1.5 und 9.6.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025.