VG Würzburg, Urteil v. 20.03.2026 – W 5 K 25.306

Titel:

Abweichung von der Einhaltung der erforderlichen Abstandstiefe

Normenketten:

BayBO Art. 6, Art. 63 Abs. 1
BauGB § 34 Abs. 1
BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

Leitsatz:

Eine Atypik, die eine Abweichung von der Einhaltung der Regelabstandsflächen gegenüber dem Grundstück des Nachbarn rechtfertigt, ergibt sich aus Lage, Zuschnitt und Bebauung des Baugrundstücks in einem Altortbereich: Es weist Charakteristika eines historisch gewachsenen Dreiseithofs innerhalb einer eng bebauten geschlossenen Ortschaft auf, was dazu führt, dass die Einhaltung von Abstandsflächen nicht oder nur unter erheblichen Einschränkungen möglich wäre. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

baurechtliche Nachbarklage, Baugenehmigung für die Errichtung einer Dachterrasse mit Überdachung und Brandwand, keine Unbestimmtheit, Abstandsflächen, rechtmäßige Erteilung einer Abweichung, Gebot der Rücksichtnahme, keine Möglichkeit zur Einsichtnahme, Baugenehmigung, Abweichung, atypische Fallgestaltung, Bestimmtheit, Belichtung

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

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

III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand

1
Der Kläger wendet sich als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. … der Gemarkung R. (H. straße …, 9. R. *) gegen die dem Beigeladenen mit Bescheid vom 31. Januar 2025 erteilte Baugenehmigung für die Errichtung einer Dachterrasse mit Überdachung und Brandwand auf dem Baugrundstück Fl.Nr. … der Gemarkung R. (H. straße …, 9. R. *).

2
1. Das Baugrundstück und das östlich unmittelbar angrenzende Nachbargrundstück des Klägers befinden sich im Altortbereich von R. ; ein Bebauungsplan existiert nicht. Bei dem Baugrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück, welches entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze nahezu vollständig mit Bestandsgebäuden bebaut ist und über einen Innenhof verfügt. An der westlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstücks befindet sich ein mit dem Hauptgebäude verbundener Garagenbau, auf dem das streitige Bauvorhaben fertiggestellt wurde. Das Grundstück des Klägers ist im Bereich der westlichen, südlichen und östlichen Grundstücksgrenze nahezu vollständig mit einem Wohnanwesen und Nebengebäuden bebaut und verfügt ebenfalls über einen Innenhof. Der genaue Verlauf der gemeinsamen Grundstücksgrenze ist zwischen Kläger und Beigeladenem umstritten. Eine gegen den Abmarkungsbescheid vom 8. Januar 2024 gerichtete Klage des Klägers wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichts vom 17. Juli 2024 abgewiesen (W 6 K 24. …*); der hiergegen gestellte Antrag auf Zulassung der Berufung wurde mit Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 29. Januar 2025 abgelehnt (13a ZB 24. …*).

3

2. Mit Bauantrag vom 27. Februar 2023, eingegangen beim Landratsamt W. am 7. Oktober 2024, ergänzt um eine am 5. Dezember 2024 eingegangene Tektur, beantragte der Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung einer Dachterrasse und einer Dachterrassenüberdachung einschließlich Brandwand an der Grundstücksgrenze und Änderung der Garagenhöhe und Dachterrassengröße für eine wohngerechte Nutzung. Zudem wurde eine Abweichung von den Abstandsflächen zum Grundstück Fl.Nr. … der Gemarkung R. beantragt und dies mit der gegenseitigen Grenzbebauung mit einer Brandwand begründet.

4
Das gemeindliche Einvernehmen wurde mit Stellungnahme der Gemeinde R. vom 10. Dezember 2024 erteilt.

5
3. Mit Baugenehmigungsbescheid vom 31. Januar 2025, dem Kläger zugestellt am 5. Februar 2025, genehmigte das Landratsamt W. dem Beigeladenen das beantragte Bauvorhaben entsprechend den mit Genehmigungsvermerk vom 31. Januar 2025 versehenen und ggf. mit Roteintrag korrigierten Bauvorlagen (Ziffer 1). Von Art. 6 BayBO (Freihaltung der Abstandsflächen vor den Außenwänden) wurde eine Abweichung zugelassen (Ziffer 2). Der Anhang mit den dort abgedruckten Bedingungen, Auflagen, Begründungen und Hinweisen wurde zum Bestandteil des Bescheids erklärt (Ziffer 3). Zur Begründung wurde u.a. ausgeführt, dass das Vorhaben den im vereinfachten Verfahren nach Art. 59 BayBO zu prüfenden öffentlichrechtlichen Vorschriften nicht widerspreche, so dass die Baugenehmigung mit den im Anhang abgedruckten Vorgaben hätte erteilt werden können (Art. 68 BayBO i.V.m. Art. 36 Abs. 1 BayVwVfG). Es habe eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO von der baurechtlichen Vorschrift des Art. 6 Abs. 1 BayBO zugelassen werden können (Abstandsfläche nach Westen zu Fl.Nr. **). Die abstandsflächenrechtlichen Schutzziele der ausreichenden Belichtung, Belüftung und der nachbarliche Wohnfriede würden nicht unzulässig beeinträchtigt. Da auf dem Grundstück Fl.Nr. … ebenfalls eine Grenzbebauung mit einer Brandwand vorhanden sei, habe die Abweichung nach pflichtgemäßem Ermessen zugelassen werden können.

6
4. Gegen den Bescheid vom 31. Januar 2025 ließ der Kläger am 27. Februar 2025 durch seinen Bevollmächtigten Klage erheben und sinngemäß beantragen,

den Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts W. vom 31. Januar 2025 aufzuheben.

7
Zur Begründung der Klage wurde vorgetragen: Die Baugenehmigung sei schon nicht hinreichend bestimmt. Denn das Landratsamt nehme lediglich Bezug auf den Bauantrag. Dieser aber gehe von einer Änderung der Garagenhöhe für eine „wohngerechte Nutzung“ aus. Insoweit sollten offenbar Wohnräume errichtet werden. Dies aber sei weder im Bauantrag selbst hinreichend bestimmt noch sei die Errichtung von Wohnräumen auf der Baugrenze im vereinfachten Genehmigungsverfahren möglich. Selbst wenn man aber davon ausginge, dass eine Genehmigung vorliege, die hinreichend bestimmt sei, verstoße das Vorhaben in nachbarrechtlich relevanter Weise gegen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht. Das Vorhaben verstoße gegen das Rücksichtnahmegebot. Vorliegend sei von unzumutbaren Belästigungen bzw. Störungen im Sinne des § 15 BauNVO auszugehen. Insbesondere seien durch die Erweiterung um Wohnräume unzumutbare gegenseitige Störungen anzunehmen, die gerade nicht mehr in nachbarrelevanter Weise ausgeglichen werden könnten. Darüber hinaus seien die Abstandsflächen nicht eingehalten. Bis heute seien die Grenzverhältnisse nicht geklärt. Das Vorhaben halte die Abstandsflächen zum Kläger nicht ansatzweise ein. Insoweit helfe es auch nicht weiter, wenn das Landratsamt behaupte, auch auf klägerischer Seite sei eine Brandwand vorhanden. Es würden hier offenbar Wohnräume errichtet, so dass der Einwand, die seit Jahren bestehende Wand sei in gleicher Weise nachbarschaftlich relevant, ins Leere gehe. Das Vorhaben sei wegen eines gravierenden Verstoßes gegen drittschützende Normen unzulässig.

8
5. Das Landratsamt W. stellte für den Freistaat Bayern als Beklagten den Antrag,

die Klage abzuweisen.

9

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Baugenehmigung formell und materiell rechtmäßig sei und den Kläger nicht in eigenen Rechten verletze. Entgegen der klägerischen Behauptung verstoße die streitgegenständliche Baugenehmigung gegen keine der im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Rechtsvorschriften, die zugleich dem Schutz des Klägers dienten. Das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB zulässig. Die Baugenehmigung sei im Hinblick auf die nachbarrechtlich relevanten Merkmale hinreichend bestimmt, Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG. Nach Ziffer 1 des Bescheids werde das Bauvorhaben entsprechend den mit Genehmigungsvermerk vom 31. Januar 2025 versehenen Bauvorlagen genehmigt. Aus dem Betreff ergebe sich, dass die Dachterrasse und der Neubau einer Dachterrassenüberdachung einschließlich einer Brandwand an der Grundstücksgrenze mit Änderung der Garagenhöhe und Dachterrassengröße genehmigt worden seien. Der Betreff werde durch die Bauvorlagen konkretisiert. Aus diesen ergebe sich auch in zeichnerischer, darstellender Hinsicht eindeutig, in welchem Umfang die genehmigten Maßnahmen umgesetzt werden dürften. Ausweislich der genehmigten Planunterlagen sei nicht – wie vom Kläger behauptet – eine Errichtung von Wohnräumen geplant, sondern lediglich eine Terrassennutzung inklusive Überdachung, wie sie in den Unterlagen eindeutig dargestellt sei. Der klägerseits angeführte Passus „für eine wohngerechte Nutzung“ beschreibe nur zusätzlich die Intention des Klägers, ändere aber nichts an der Bestimmtheit der Baugenehmigung. Weiterhin liege insbesondere kein Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot vor. Die Verletzung des Rücksichtnahmegebots sei erst dann zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgehe. Eine erdrückende Wirkung liege nicht vor. Ebenso habe die Abweichung von den Abstandsflächen i.S.v. Art. 6 BayBO nach Art. 63 Abs. 1 BayBO rechtmäßig erteilt werden können, weil durch die Abweichung die abstandsflächenrechtlichen Schutzziele der ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Nachbargrundstücke sowie der soziale Wohnfriede nicht unzulässig beeinträchtigt werde. Das Baugrundstück befinde sich im Altort von R. , welcher sich durch eine für Altorte typische Bausituation mit einem entsprechenden Anteil an Gebäuden, welche die notwendigen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zumindest nicht vollständig einhalten könne, auszeichne. Dies gelte auch für das vorliegende Straßengeviert zwischen H. - und K. straße. Im Hinblick auf das Interesse des Bauherrn an einer optimalen Ausnutzung des Baugrundstücks und der Erhaltung einer Bebauung im bestehenden Bebauungszusammenhang – welche grundsätzlich auch im öffentlichen Interesse der Nachverdichtung und Schaffung zeitgemäßen Wohnraums liege – habe in Abwägung der Schutzziele des Abstandsflächenrechts und der Interessen der betroffenen Nachbarn an der Einhaltung der gesetzlichen Grundvorgabe die beantragte Abweichung ausgesprochen werden können. Unabhängig davon könne sich der Kläger nicht auf einen möglichen Abstandsflächenverstoß berufen, da die grenzständige Scheune bzw. das Nebengebäude des Klägers selbst die Abstandsflächen zum Grundstück des Beigeladenen nicht einhalte. Im Übrigen werde auf die Begründung des streitgegenständlichen Bescheids Bezug genommen.

10
6. Der Beigeladene äußerte sich schriftsätzlich nicht und stellte keinen Antrag.

11
7. Am 26. Februar 2026 hat das Gericht durch die Einnahme eines Augenscheins Beweis über die örtlichen und baulichen Verhältnisse im Bereich des Baugrundstücks erhoben. Die Beteiligten erklärten ihren Verzicht auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Im Weiteren wird auf das Protokoll über den Augenscheintermin und die gefertigten Lichtbilder verwiesen.

12
8. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

13
Die Klage hat keinen Erfolg.

14
Die zulässige Klage ist unbegründet, weil der Kläger durch die angefochtene Baugenehmigung des Landratsamts W. vom 31. Januar 2025 nicht in eigenen Rechten verletzt wird (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

15

1. Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlichrechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Insoweit ist das Landratsamt W. hier zutreffender Weise vom vereinfachten Genehmigungsverfahren des Art. 59 BayBO ausgegangen.

16
Die Baugenehmigung ist nur dann aufzuheben, wenn sie rechtswidrig und der Kläger dadurch in seinen Rechten verletzt ist (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Der Nachbar eines Vorhabens kann eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten, wenn öffentlichrechtliche Vorschriften verletzt sind, die auch seinem Schutz dienen, oder wenn es das Vorhaben an der gebotenen Rücksichtnahme auf seine Umgebung fehlen lässt und dieses Gebot im Einzelfall Nachbarschutz vermittelt. Nur daraufhin ist das genehmigte Vorhaben in einem nachbarrechtlichen Anfechtungsprozess zu prüfen (vgl. BayVGH, B.v. 24.7.2020 – 15 CS 20.1332; B.v. 26.5.2020 – 15 ZB 19.2231; BVerwG, B.v. 28.7.1994 – 4 B 94/94; U.v. 19.9.1986 – 4 C 8.84; U.v. 13.6.1980 – IV C 31.77; alle juris).

17
2. Soweit der Klägerbevollmächtigte reklamiert, die Baugenehmigung verstoße gegen den Bestimmtheitsgrundsatz, verhilft dies der Klage nicht zum Erfolg.

18
Wie jeder Verwaltungsakt muss auch eine Baugenehmigung hinreichend bestimmt sein (Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG). Sie muss Inhalt, Reichweite und Umfang der genehmigten Nutzung eindeutig erkennen lassen, damit die mit dem Baugenehmigungsbescheid getroffene Regelung für die Beteiligten des Verfahrens nachvollziehbar und eindeutig ist (vgl. BayVGH, B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 30). Der Inhalt der Baugenehmigung ergibt sich aus der Bezeichnung, den Regelungen und der Begründung im Baugenehmigungsbescheid, der durch die in Bezug genommenen Bauvorlagen und sonstigen Unterlagen konkretisiert wird (vgl. BayVGH, B.v. 20.3.2024 – 9 ZB 21.2531 – juris Rn. 13). Eine Verletzung von Nachbarrechten liegt allerdings nur dann vor, wenn die Unbestimmtheit der Baugenehmigung ein nachbarrechtlich relevantes Merkmal betrifft, wenn also wegen des Fehlens oder der Unvollständigkeit der Bauvorlagen bzw. mangels konkretisierender Inhalts- oder Nebenbestimmungen der Gegenstand und/oder der Umfang der Baugenehmigung und damit das nachbarliche Störpotenzial bei deren Umsetzung nicht eindeutig festgestellt und aus diesem Grund eine Verletzung von Nachbarrechten nicht eindeutig ausgeschlossen werden kann (vgl. BayVGH, B.v. 30.7.2019 – 15 CS 19.1227 – juris Rn. 16; B.v. 5.10.2011 – 15 CS 11.1858 – juris Rn. 14). Eine unzureichende inhaltliche Bestimmtheit der Baugenehmigung kann ein Nachbar also nur geltend machen, soweit dadurch nicht sichergestellt ist, dass das genehmigte Vorhaben allen dem Nachbarschutz dienenden Vorschriften entspricht (vgl. BayVGH, B.v. 11.1.2022 – 15 CS 21.2913 – juris Rn. 23 m.w.N.).

19
Ausgehend davon ist die Baugenehmigung des Landratsamts W. vom 31. Januar 2025 nicht als unbestimmt anzusehen. Der Inhalt der Baugenehmigung wird durch den Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts W. vom 31. Januar 2025 und den durch diesen in Bezug genommenen Bauvorlagen in eindeutiger Weise umrissen. Nach Ziffer 1 des Bescheids ist das im Betreff genannte Bauvorhaben entsprechend den mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen genehmigt worden. Aus dem Betreff des Genehmigungsbescheids ergibt sich, dass eine Dachterrasse und der Neubau einer Dachterrassenüberdachung einschließlich einer Brandwand an der Grundstücksgrenze mit Änderung der Garagenhöhe und Dachterrassengröße genehmigt worden sind. Dies ist im Einzelnen durch die Bauvorlagen – insbesondere die eingereichten Planunterlagen – näher konkretisiert worden. Aus diesen ergibt sich, worauf die Beklagtenseite zutreffend hingewiesen hat, eindeutig, wie und in welchem Umfang die genehmigte Baumaßnahme umgesetzt werden darf. Der Kläger kann hieraus die Reichweite des genehmigten Vorhabens und seiner Nutzung einschließlich der zu erwartenden Auswirkungen auf ihn als Nachbarn zweifelsfrei und ohne Weiteres ableiten. Ausweislich der genehmigten Planunterlagen ist auch nicht – wie vom Kläger behauptet – die Errichtung von „Wohnräumen“ geplant, sondern lediglich die Errichtung einer Dachterrasse nebst Überdachung und Brandwand, wie dies in den Unterlagen zeichnerisch eindeutig dargestellt ist. Soweit die Klägerseite dabei auf den Passus „für eine wohngerechte Nutzung“ rekurriert, beschreibt dieser nur den Zweck, welchen der Beigeladene mit der Änderung der Garagenhöhe und Dachterrassengröße verbunden hat, deutet aber nicht auf die Schaffung von (von der Planung

abweichenden) Wohnräumen hin und vermag die Bestimmtheit der Baugenehmigung nicht ansatzweise zu erschüttern.

20
3. Das Vorhaben des Beigeladenen verstößt in bauplanungsrechtlicher Hinsicht nicht gegen die Rechte des Klägers (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO i.V.m. §§ 29 ff. BauGB).

21
3.1. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB, da für das Baugrundstück kein qualifizierter Bebauungsplan existiert und es auch nicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuweisen ist. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, entspricht, beurteilt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig ist. Eine Verletzung drittschützender Rechte hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist hier nicht ersichtlich und wird klägerseits auch nicht geltend gemacht; ein Verstoß gegen den sog. Gebietsbewahrungs- oder -erhaltungsanspruch in Bezug auf das Vorhaben des Beigeladenen scheidet deshalb aus. Ob sich das Vorhaben im Übrigen nach den weiteren in § 34 Abs. 1 BauGB genannten Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, bedarf vorliegend keiner Entscheidung, denn die Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung, über die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sind nach ganz herrschender Meinung nicht nachbarschützend (vgl. BVerwG, B.v. 11.3.1994 – 4 B 53/94 – UPR 1994, 267; B.v. 19.10.1995 – 4 B 215/95 – NVwZ 1996, 888; BayVGH, B.v. 30.9.2014 – 2 ZB 13.2276).

22
3.2. Ein Abwehranspruch der Klägerin resultiert auch nicht aus dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme.

23
Das Gebot der Rücksichtnahme (grundlegend BVerwG, U.v. 25.2.1977 – 4 C 22/75 – BVerwGE 52, 122 – juris) soll einen angemessenen Interessenausgleich gewährleisten. Die an das Gebot der Rücksichtnahme zu stellenden Anforderungen hängen im Wesentlichen von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Die vorzunehmende Interessenabwägung hat sich daran zu orientieren, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und dem Rücksichtnahmeverpflichteten jeweils nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Dies beurteilt sich nach der jeweiligen Situation der benachbarten Grundstücke. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung des Rücksichtnahmeberechtigten ist, desto mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die Interessen des Bauherrn sind, die er mit dem Vorhaben verfolgt, desto weniger muss er Rücksicht nehmen (vgl. z.B. BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1/78 – juris). Das Gebot der Rücksichtnahme ist demnach nur dann verletzt, wenn die dem Nachbarn aus der Verwirklichung des geplanten Vorhabens resultierenden Nachteile das Maß dessen übersteigen, was ihm billigerweise noch zumutbar ist (BayVGH, B.v. 5.11.2019 – 9 CS 19.1767 – juris m.w.N.). Die an das Gebot der Rücksichtnahme zu stellenden Anforderungen hängen von den Umständen des Einzelfalles ab. Das heißt, es ist anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles zu prüfen, ob die mit einem Bauvorhaben verbundenen Nachteile das Maß dessen überschreiten, was einem Grundstücksnachbarn billigerweise noch zugemutet werden kann.

24
In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots insbesondere dann in Betracht kommt, wenn durch die Verwirklichung des genehmigten Vorhabens ein in der unmittelbaren Nachbarschaft z.B. befindliches Wohngebäude „eingemauert“ oder „erdrückt“ wird (vgl. z.B. BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1/78; B.v. 20.9.1984 – 4 B 181/84; U.v. 23.5.1986 – 4 C 34/85 – alle juris). Dass vorliegend das Bauvorhaben des Beigeladenen dem Anwesen des Klägers gegenüber insgesamt eine solche einmauernde oder erdrückende Wirkung entfaltet, ist nicht ansatzweise zu ersehen. Dies anzunehmen kommt nur in Ausnahmefällen in Betracht, wenn die genehmigte Anlage das Nachbargrundstück aufgrund einer außergewöhnlichen Dimension regelrecht abriegelt, d.h. dort ein Gefühl des „Eingemauertseins“ oder eine „Gefängnishofsituation“ hervorruft und das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder

überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene baurechtliche Charakteristik wahrgenommen wird; dem Grundstück muss gleichsam die „Luft zum Atmen“ genommen werden (vgl. OVG Lüneburg, B.v. 18.2.2009 – 1 ME 282/08 – NordÖR 2009, 179; B.v. 15.1.2007 – 1 ME 80/07 – BauR 2007, 758; OVG Münster, U.v. 9.2.2009 – 10 B 1713/08 – NVwZ-RR 2009, 374). Eine solche Wirkung hat die Rechtsprechung vor allem bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden angenommen (vgl. BayVGH, B.v. 8.8.2007 – 14 AS 07.1855 – juris), so bei einem zwölfgeschossigen Hochhaus in Entfernung von 15 m zum zweigeschossigen Nachbarwohnhaus (vgl. BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1/78 – DVBl. 1981, 928). Derartig gravierende Auswirkungen sind vorliegend nicht ersichtlich. Für die Annahme einer erdrückenden Wirkung eines Nachbargebäudes besteht grundsätzlich schon dann kein Raum, wenn dessen Baukörper nicht erheblich höher ist als der des betroffenen Gebäudes (vgl. BayVGH, B.v. 26.9.2018 – 9 CS 17.361 – BeckRS 2018, 25053 m.w.N.). Hier bleibt der vom Bauvorhaben betroffene Gebäudeteil (Dachterrasse, Überdachung, Brandwand) der Höhe nach hinter dem daran unmittelbar angrenzenden Gebäude des Klägers – wie die Planunterlagen zeigen und im Rahmen des gerichtlichen Augenscheins ohne Weiteres zu erkennen war – deutlich zurück; allenfalls stehen sich zwei in etwa gleich dimensionierte Baukörper gegenüber. Dass das genehmigte Vorhaben eine erdrückende oder einmauernde Wirkung hervorrufen könnte, ist daher auszuschließen.

25
Auch unter sonstigen Aspekten ist keine Verletzung des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme anzunehmen. Die Kammer vermag – auch unter Berücksichtigung der beim gerichtlichen Augenschein gewonnenen Erkenntnisse – insoweit keine unzumutbaren Verhältnisse zu erkennen. Beeinträchtigungen in der Sonneneinstrahlung oder Lichtzufuhr sind vorliegend nicht oder allenfalls in einem geringfügigen Ausmaß, das sozialadäquate Verhältnisse nicht übersteigt, zu erkennen. Weiterhin konnte der Kläger nicht aufzeigen, weshalb das Vorhaben des Beigeladenen eine unzureichende Belüftungssituation für sein grenzständiges Gebäude herbeiführen sollte. Etwaige Beeinträchtigungen der Belüftung seines Anwesens muss der Kläger unabhängig davon schon deshalb hinnehmen, weil sein Anwesen selbst ein Bau ist, der ohne ausreichende Einhaltung von Abstandsflächen errichtet wurde. Der Nachbar hat ferner keinen Rechtsanspruch darauf, dass Räume, Fenster und Balkone des Bauvorhabens so angeordnet werden, dass sein Grundstück nicht oder nur eingeschränkt eingesehen werden kann (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, Stand 160. EL Dezember 2025, Art. 66 Rn. 440). Anhaltspunkte für einen Ausnahmefall, in dem Einblicksmöglichkeiten in das Nachbargrundstück, die durch ein neues Bauvorhaben geschaffen werden, unter besonders gravierenden Umständen als Verletzung des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme angesehen werden, sind nicht ersichtlich. Insbesondere ist nichts dafür vorgetragen und auch sonst nicht erkennbar, dass aus kurzer Entfernung Einblick in (besonders schutzwürdige) Räume des Wohngebäudes des Klägers genommen werden könnte; die grenzständigen Gebäudeteile sind vielmehr in hinreichender Weise voneinander abgeschirmt.

26
Die anhand des Rücksichtnahmegebots durchzuführende Interessenabwägung führt daher zu dem Ergebnis, dass der Kläger dem Interesse des Beigeladenen an der Verwirklichung seines Vorhabens keine überwiegenden eigenen Interessen entgegenzusetzen hat.

27
4. Im Weiteren liegt keine Verletzung der nach Art. 59 i.V.m. Art. 6 BayBO zu prüfenden abstandsflächenrechtlichen Vorschriften zu Lasten des Klägers vor.

28
Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Diese Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO). Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO nach der Wandhöhe und beträgt gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO grundsätzlich 0,4 H, mindestens 3 m. Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO bleibt Art. 63 BayBO unberührt. Insoweit lässt sich den genehmigten Planunterlagen unzweifelhaft entnehmen, dass bzgl. des streitgegenständlichen, grenzständigen Vorhabens die nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens 3 m, in Richtung Westen nicht eingehalten werden können und sich auf das Grundstück des Klägers erstrecken.

29

Art. 6 BayBO geht dabei von dem Regelfall aus, dass der Verlauf der Grundstücksgrenzen klar und eindeutig ist. Für die Einhaltung der Abstandsflächen auf dem Baugrundstück sind die Grundstücksverhältnisse, insbesondere der Verlauf der Grenzen maßgeblich, wie sie sich aus dem Auszug aus dem Katasterwerk (amtlicher Lageplan) ergeben (§ 7 Abs. 1 BauVorlV). Denn die Richtigkeitsvermutung des Grundbuches (§ 891 Abs. 1 BGB) bezüglich der Eigentumsverhältnisse an einem Grundstück erstreckt sich auf den im Liegenschaftskataster dargestellten Grenzverlauf (BGH, U.v. 2.12.2005 – V ZR 11/05 – juris). Stimmen – wie der Kläger geltend macht – das Liegenschaftskataster oder die abgemarkten Grenzpunkte (vgl. hierzu Urteil des Verwaltungsgerichts vom 17.7.2024, W 6 K 24.220, und Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 29.1.2025, 13a ZB 24.1454) mit den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen nicht überein, muss der Eigentümer seine Rechte zunächst im Zivilrechtsweg geltend machen (BayVGH, B.v. 14.6.2007 – 1 CS 07.265 – juris m.w.N.; Kühner in Busse/Kraus, BayBO, 160. EL Dezember 2025, Art. 6 Rn. 81). Dies hat der Kläger vorliegend nicht getan, so dass er mit seinem Einwand, die Grenze verlaufe abweichend von der entsprechenden Eintragung im Liegenschaftskataster, im hiesigen Verfahren nicht durchdringen kann. Für die Beurteilung der Einhaltung der Abstandsflächenvorgaben bleibt damit die Eintragung im amtlichen Lageplan maßgeblich.

30
Offenbleiben kann, ob im vorliegenden Fall die Einhaltung von Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO bereits deshalb nicht erforderlich ist, weil nach planungsrechtlichen Gründen an die Grenze gebaut werden muss oder darf. Nicht nur in durch Bebauungspläne geregelten Gebieten, sondern auch dort, wo sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, können Grenzbauten im dargestellten Sinne zulässig sein (vgl. etwa BayVGH, U.v. 20.10.2010 – 14 B 09.1616 – juris). Ob dies – etwa aufgrund einer regellosen Bauweise in Ansehung der in der näheren Umgebung entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen gegebenen Bausituation – der Fall ist, und ob der Standort des Bauvorhabens in der hier gegebenen Konstellation eines Eckgrundstücks an seiner seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze situiert ist, bedarf keiner vertiefenden Betrachtung. Denn unabhängig davon liegen jedenfalls die Voraussetzungen für die erteilte Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 und 4 BayBO i.V.m. Art. 63 BayBO in der zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung vom 31. Januar 2025 geltenden Fassung vom 23. Dezember 2024 (gültig ab 1.1.2025 bis 31.12.2024) vor, weshalb das Vorhaben den Kläger nicht in seinem Recht aus Art. 6 BayBO verletzt. Die nach Art. 63 BayBO erteilten Abweichung von Art. 6 BayBO erweist sich als objektiv rechtmäßig und kann deshalb vom Kläger nicht mit Erfolg gerügt werden.

Im Einzelnen:

31
4.1. Nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO soll die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und bei Würdigung sowohl gesetzlich definierter überragender öffentlicher wie auch öffentlichrechtlich geschützter nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO, vereinbar sind.

32
4.2. Die Frage, ob die Erteilung einer Abweichung von der Einhaltung der erforderlichen Abstandstiefe nach Art. 6 Abs. 5 BayBO nach Art. 63 BayBO (in der seit dem 1. September 2018 geltenden Fassung) und nach Einfügung des heutigen Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO noch eine atypische Situation voraussetzt, ist streitig (z.B. befürwortend: BayVGH, B.v. 18.3.2025 – 1 ZB 24.142; U.v. 19.9.2023 – 15 CS 23.1208; U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139; alle juris; offengelassen: BayVGH, B.v. 10.2.2022 – 15 ZB 21.2428 – juris Rn. 36; B.v. 7.6.2021 – 9 CS 21.953 – juris Rn. 22; ablehnend: BayVGH, B.v. 2.5.2023 – 2 ZB 22.2484 – juris Rn. 10 in einem Zulassungsverfahren, in dem die Rechtmäßigkeit der Abweichungserteilung nicht entscheidungserheblich war). Nach Auffassung der Kammer erfordert die Zulassung einer Abweichung vom Abstandsflächenrecht entsprechend der bisherigen Rechtsprechung eine sogenannte Atypik, um dem Schutzzweck der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO entsprechen zu können. Danach sind Gründe erforderlich, durch die sich das Vorhaben vom Regelfall unterscheidet und die etwa bewirkten Einbußen an geschützten Nachbarrechtspositionen vertretbar erscheinen lassen. Es muss sich um eine atypische, von der gesetzlichen Regel nicht zureichend erfasste oder bedachte, Fallgestaltung handeln (BayVGH, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Rn. 26 m.w.N.).

33
Vorliegend muss dem nicht weiter nachgegangen werden, weil die Kammer keinen durchgreifenden Zweifel daran hat, dass hier – unabhängig von den Regelbeispielen des Art. 63 Abs. 1 Satz 2 BayBO („insbesondere“) – tatsächlich ein atypischer Fall vorliegt. Zwar hat das Landratsamt W. in der Begründung der Abweichungsentscheidung – anders als in der Klageerwiderung – keine Begründung für eine Atypik vorgebracht. Allerdings liegt hier zur Überzeugung der Kammer, die diese aus den in den Behördenakten enthaltenen Liegenschaftskatasterauszügen, Luftbildern und aufgrund des gerichtlichen Augenscheins vom 26. Februar 2026, dessen Erkenntnisse auch den ehrenamtlichen Richtern vermittelt wurden, gewinnen konnte, eine atypische Fallgestaltung vor. Eine atypische, von der gesetzlichen Regelung nicht zureichend erfasste oder bedachte, Fallgestaltung kann sich insbesondere aus einem besonderen Grundstückszuschnitt, einer aus dem Rahmen fallenden Bebauung auf dem Bau- oder Nachbargrundstück oder einer besonderen städtebaulichen Situation ergeben (vgl. BayVGH, U.v. 3.12.2014 – 1 B 14.819 – NVwZ-RR 2015, 365; zusammenfassend: BayVGH, B.v. 16.7.2007 – 1 CS 07.1340 – NVwZ-RR 2008, 84). Diese besondere städtebauliche Situation kann begründet sein in der Lage des Baugrundstücks in einem historischen Ortskern. Diese Rechtsprechung bezieht sich grundsätzlich auf Bereiche, die durch eine enge, grenzständige oder grenznahe Bebauung geprägt sind, und in denen die geltenden Abstandsflächen generell nicht eingehalten werden können (BayVGH, B.v. 5.4.2012 – 15 CS 11.2628 – BeckRS 2012, 52948; B.v. 16.7.2007 – 1 CS 07.1340 – NVwZ-RR 2008, 84; B.v. 22.9.2006 – 25 ZB 01.1004 – BeckRS 2007, 24316). Eine derartige Atypik, die eine Abweichung von der Einhaltung der Regelabstandsflächen gegenüber dem Grundstück des Klägers rechtfertigt, ergibt sich vorliegend aus Lage, Zuschnitt und Bebauung des Baugrundstücks im Altortbereich von R. Das Baugrundstück weist – ebenso wie die Grundstücke Fl.Nrn. … und … der Gemarkung R. – Charakteristika eines historisch gewachsenen Dreiseithofs innerhalb einer eng bebauten geschlossenen Ortschaft auf, was dazu führt, dass die Einhaltung von Abstandsflächen nicht oder nur unter erheblichen Einschränkungen möglich wäre (vgl. BayVGH, B.v. 24.4.2012 – 2 ZB 10.2984 – juris). Damit einher geht das Interesse des Beigeladenen an einer optimalen Ausnutzung des verkehrlich von Osten aus erschlossenen Eckgrundstücks im historisch geprägten Bebauungszusammenhang unter Beibehaltung der Innenhofsituation; dies liegt ferner im öffentlichen Interesse an weiterer Nachverdichtung und Wohnraumschaffung (vgl. VG Würzburg, U.v. 22.5.2025 – W 5 K 24.1603 – juris). Infolge dessen ist von der erforderlichen Atypik auszugehen.

34
4.3. Im Weiteren erweist sich die vom Landratsamt W. erteilte Abweichung unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlichrechtlich geschützten nachbarlichen Belange als mit den öffentlichen Belangen, insbesondere mit den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO, vereinbar.

35
Mit der Verpflichtung zur Würdigung nachbarlicher Interessen verlangt das Gesetz – wie bei dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme – eine Abwägung zwischen den für das Vorhaben sprechenden Gründen und den Belangen des Nachbarn (Dhom/Simon, in Busse/Kraus, BayBO, Stand: 160. EL Dezember 2025, Art. 63 Rn. 31 ff.). Werden die nachbarlichen Interessen nicht mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt, dann wird der Nachbar auch dann in seinen Rechten verletzt, wenn die Vorschrift, von der die Abweichung zugelassen wird, nicht dem Nachbarschutz dient. Ob eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften zugelassen werden kann, beurteilt sich nicht allein danach, wie stark die Interessen des betroffenen Nachbarn beeinträchtigt werden. Es ist stets auch zu prüfen, ob die Schmälerung der nachbarlichen Interessen durch überwiegende Interessen des Bauherrn oder überwiegende öffentliche Belange gerechtfertigt ist (vgl. BayVGH, B.v. 16.7.2007 – 1 CS 07.1340 – juris). Gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO ist der Zweck der jeweiligen Anforderung, in diesem Fall des Abstandsflächenrechts, zu berücksichtigen. Insofern entspricht es gesicherter Auffassung, dass der Zweck des Abstandsflächenrechts darin besteht, eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude zu gewährleisten und die für notwendige Nebenanlagen erforderlichen Freiflächen zu sichern (z.B. BayVGH, U.v. 14.10.1985 – 14 B 85 A.1224 – BayVBl. 1986, 143; U.v. 14.12.1994 – 26 B 93.4017 – VGHE n.F. 48, 24).

36
Eine nennenswerte Beeinträchtigung der geschützten Nachbarbelange der Belichtung und Besonnung durch die mit dem Bauvorhaben einhergehenden Veränderungen ist nach Überzeugung der Kammer

auszuschließen, da das Vorhaben im maßgeblichen, die Abstandsflächen nicht einhaltenden Bereich hinter den Ausmaßen des Anwesens des Klägers zurückbleibt (vgl. hierzu bereits vorstehende Ausführungen). Der Kläger kann sich auch nicht mit Erfolg auf eine Einschränkung der Belüftungssituation berufen, nachdem spürbare, vorhabenbedingte Beeinträchtigungen nicht substantiiert aufgezeigt wurden. Zudem ist in Rechnung zu stellen, dass der Kläger entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze selbst ein grenzständiges Gebäude von in etwa gleicher Dimension errichtet hat, welches zu etwaigen Einschränkungen in der Belüftungssituation maßgeblich beigetragen hat. Auch auf eine Beeinträchtigung des Wohnfriedens durch die größere Nähe des Nachbargebäudes und eine Beeinträchtigung der Wohnqualität des Klägers kann sich die Klägerseite nicht erfolgreich berufen. Die Kammer neigt zwar der Auffassung zu, dass über die vorgenannten Zwecke hinaus auch der sog. Wohnfrieden bzw. Sozialabstand als Zweck des Abstandsflächenrechts anzuerkennen ist (vgl. zum Streitstand: BayVGH, U.v. 31.7.2020 – 15 B 19.832 – juris Rn. 22; B.v. 17.7.2018 – 9 ZB 15.2458 – juris Rn. 10). Allerdings lässt sich vorliegend auch insoweit eine spürbare Verschlechterung der Situation nicht feststellen; vielmehr stellen sich die vom Bauvorhaben zu erwartenden Auswirkungen auf den sozialen Wohnfrieden als nachbarverträglich dar. Eine besondere Situation, in der in gravierendem, unerträglichen Maß in die Rechte des Klägers eingegriffen würde, liegt nicht vor. Bei Berücksichtigung der Gesamtsituation ist ein die Belange des Klägers überwiegendes Bauherreninteresse gegeben. Hierzu zählt nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs auch die Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum (BayVGH, B.v. 5.12.2011 – 2 CS 11.1902 – juris Rn. 5). Das Interesse des Beigeladenen an der Schaffung einer seinen Wohnraum ergänzenden Dachterrasse nebst Überdachung, also an einer sinnvollen wirtschaftlichen Verwendung des vorhandenen Grundstücks, überwiegt in vergleichbarer Weise das Interesse des Klägers, von der baulichen Maßnahme, die ihn aufgrund der vorhandenen Abschirmung ohnehin allenfalls kaum spürbar betrifft, verschont zu bleiben.

37
4.4. Die der gerichtlichen Kontrolle nach Maßgabe von § 114 Satz 1 VwGO unterliegende Ermessensentscheidung des Landratsamts W. ist nicht zu beanstanden. Ein Ermessensfehler ist nicht ersichtlich. Die Behörde hat das ihr im Rahmen der Abweichungsentscheidung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO zustehende Ermessen – wie sich aus den Ausführungen im Anhang zum streitgegenständlichen Bescheid („nach pflichtgemäßem Ermessen“) ergibt – erkannt. Angesichts der hohen Anforderungen, die das Gesetz an die Zulassung der Abweichung stellt, insbesondere, dass die Abweichung mit öffentlichen und privaten Belangen vereinbar sein muss, hat die Behörde, falls die Voraussetzungen bejaht werden, sich regelmäßig für die Zulassung der Abweichung zu entscheiden, sog. intendiertes Ermessen (Dhom/Simon in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 160. EL Dez. 2025, Art. 63 Rn. 39), was auch im Wortlaut des Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO Niederschlag gefunden hat („soll“). Ausgehend davon und mangels Anhaltspunkten dafür, dass ausnahmsweise eine andere Rechtsfolge zu gelten hätte, bestehen an der sachgerechten Ausübung des Ermessens keine Bedenken.

38
5. Aufgrund der rechtmäßig erteilten Abweichung kommt es nicht mehr darauf an, ob es dem Kläger zudem nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB analog) aufgrund der eigenen Grenzbebauung verwehrt gewesen wäre, sich auf einen Verstoß gegen das Abstandsflächenrecht zu berufen.

39
6. Aus den genannten Gründen war die Klage im Ergebnis abzuweisen.

40
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Nachdem der Beigeladene keinen Antrag gestellt und kein Kostenrisiko übernommen hat, kommt es nicht in Betracht, ihn gemäß § 154 Abs. 3 VwGO an der Kostentragung zu beteiligen bzw. seine außergerichtlichen Aufwendungen nach § 162 Abs. 3 VwGO dem Kläger aufzuerlegen.

41
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.