VG München, Beschluss v. 02.04.2026 – M 1 SN 26.1933

Titel:

Erfolgloser Eilantrag der Nachbarin gegen Wohnanlage im innerstädtischen Bereich

Normenketten:

BauGB § 34
BauNVO § 15
BayBO Art. 3 S. 1, Art. 6, Art. 10, Art. 59, Art. 63
VwGO § 80 Abs. 5, § 80a Abs. 3
BGB § 242

Leitsätze:

1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen kommt nachbarschützende Wirkung zu; derselbe Nachbarschutz besteht auch im unbeplanten Innenbereich, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht. Der Nachbar hat dabei einen von konkreten Beeinträchtigungen unabhängigen Anspruch auf Schutz vor gebietsfremden Nutzungen im Plangebiet oder faktischen Baugebiet. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Nachbar kann sich gegenüber einer Baugenehmigung in der Regel nicht mit Erfolg auf die Verletzung einer nachbarschützenden Vorschrift berufen, wenn auch die Bebauung auf seinem Grundstück nicht dieser Vorschrift entspricht und wenn die beidseitigen Abweichungen etwa gleichgewichtig sind und nicht zu – gemessen am Schutzzweck der Vorschrift – schlechthin untragbaren, als Missstand (Art. 3 S. 1 BayBO) zu qualifizierenden Verhältnissen führen. (Rn. 44) (redaktioneller Leitsatz)
3. Im dicht bebauten innerstädtischen Bereich kann auch eine Abweichung zugelassen werden, um das Abrücken von der gemeinsamen Grundstücksgrenze zugunsten des Nachbarn zu ermöglichen. (Rn. 48) (redaktioneller Leitsatz)
4. Im vereinfachten Genehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde die Standsicherheit baulicher Anlagen – auch solcher auf Nachbargrundstücken – nicht. Ein Nachbar kann eine im vereinfachten Genehmigungsverfahren erteilte Baugenehmigung daher nicht mit der Begründung angreifen, das genehmigte Vorhaben gefährde die Standsicherheit seiner baulichen Anlage. (Rn. 55) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbareilantrag, Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme (verneint), Abstandsflächen, Rechtmäßigkeit einer Abweichungsentscheidung (bejaht), Nachbarrechtsschutz, Abstandsflächenüberschreitung, Rücksichtnahmegebot, Gebietserhaltungsanspruch, Denkmalschutzbelange, Stilllegungsanordnung, Rechtsschutzinteresse, Baugenehmigung, Nachbar, Gebot der Rücksichtnahme, Treu und Glauben, Abweichung, Denkmaleigentümer, Standsicherheit, vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird auf 10.000,- EUR festgesetzt.

Gründe

I.

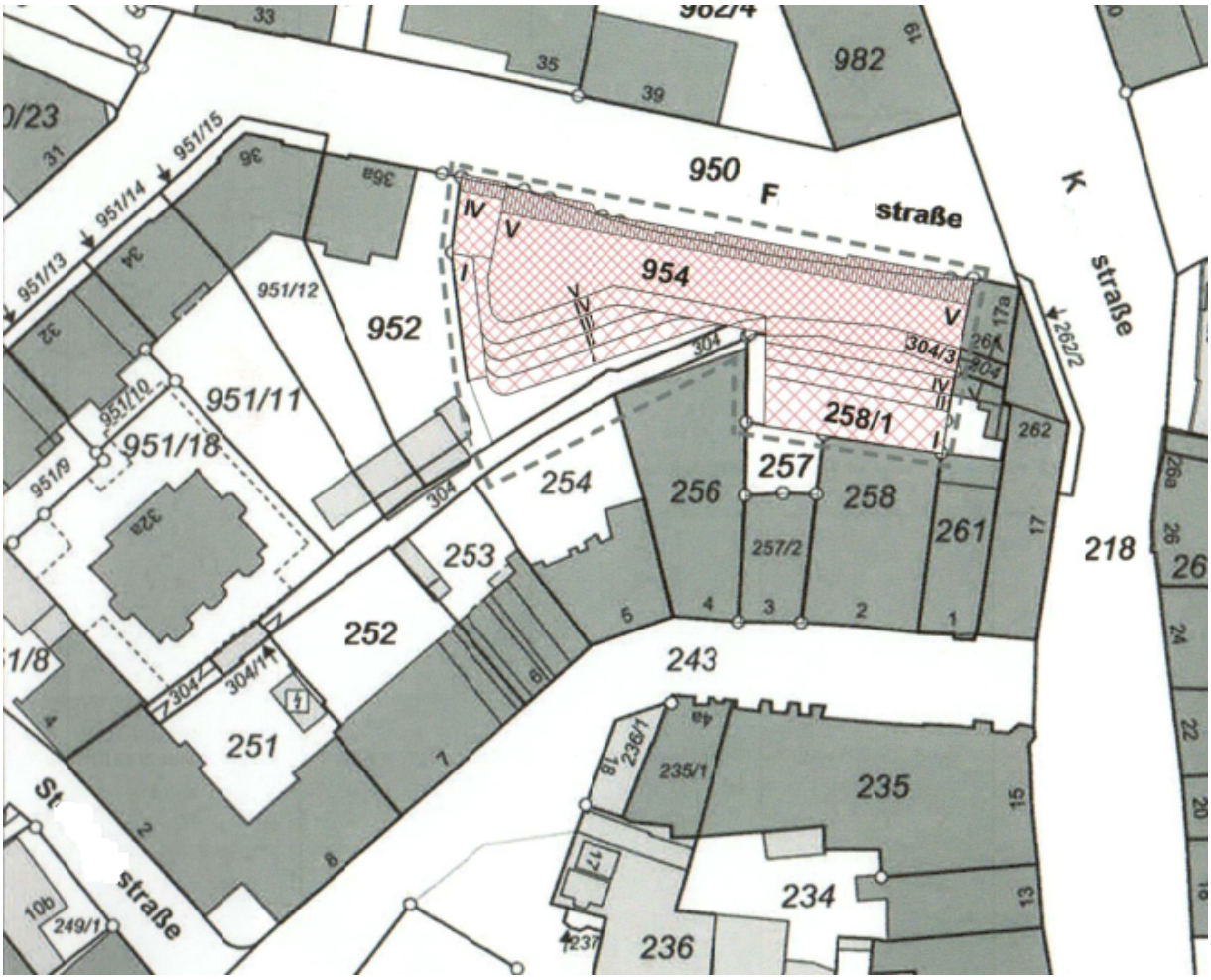
1
Die Antragstellerin begehrt einstweiligen Rechtsschutz gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für die Grundstücke FlNrn. 258/1.1, 304/3.0, 304/0.3 und 954/0.2, Gem. … (im

Folgenden: Baugrundstück) für den Neubau einer Wohnanlage (32 WE) und Mittelgarage (32 Pkw-Stellplätze).

2
Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks FlNr. 256/0, Gem. … (im Folgenden: Nachbargrundstück), das im Süden des Baugrundstücks liegt. Zwischen den Grundstücken verläuft ein verrohrter Stadtbach (FlNr. 304). Das Nachbargrundstück ist mit einem viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss befindet sich eine Gaststätte. Ein gastronomischer Betrieb findet gegenwärtig nicht statt. Das Nachbargebäude reicht im Norden teilweise bis an die Grundstücksgrenze heran, teilweise rückt es bis zu ca. 1,5 m von dieser ab. Die nördliche Außenwand des Nachbargebäudes verfügt über Fenster.

3
Bau- und Nachbargrundstück liegen im unbeplanten Geviert F* …straße, K* …straße, „Am S* …“ und S* …straße, das neben Straßenrandbebauung auch Bebauung im Geviertsinnern aufweist.

4
Vgl. zur Lage der Grundstücke und ihrer Bebauung anliegenden Lageplan im Maßstab 1 : 1000, der eine Darstellung des Vorhabens enthält (nach dem Übertragen möglicherweise nicht mehr maßstabsgerecht):



5
Mit Bescheid vom 6. November 2024 erteilte die Antragsgegnerin der Beigeladenen eine Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 32 Wohneinheiten (PlanNr. …*). Vorgesehen ist die Errichtung eines straßenseitig bis zu 5-geschossigen Baukörpers mit Flachdach, der zum Geviertsinneren hin treppenartig abgestuft wird. Die Einfahrt zu den Stellplätzen (diese befinden sich im teilweise offenen Erdgeschoss) erfolgt auf der Nordseite des Baugrundstücks von der F* …straße her. Laut dem genehmigten Abstandsflächenplan kommen bei einer Wandhöhe des fünfgeschossigen Gebäudeteils von +15,17 m und einer Wandhöhe des viergeschossigen Teils von +12,92 m Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück zu liegen. Die Baugenehmigung enthält u.a. Abweichungen (Ziff. 5 und 6) wegen Nichteinhaltung erforderlicher Abstandsflächen – nach Südwesten (soll 5,17 m; geplant 2,5 m) und nach Süden (soll 5,17 m; geplant 1,15 m) – zum Nachbargrundstück. Der Zweck der gesetzlichen Anforderungen an Belichtung, Belüftung

Brandschutz und Besonnung werde erfüllt und die Nachbarn nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die reduzierten Abstandsflächen begründeten sich auch aus der vorhandenen Situation im Geviert. Im Bauantrag vom 15. Januar 2024 ist unter Punkt 4 „Nachbarbeteiligung“ angekreuzt, dass die Antragstellerin die Zustimmung erteilt habe. In den Behördenakten findet sich kein entsprechender Nachweis, ebenso kein Zustellnachweis der Baugenehmigung an die Antragstellerin.

6
Mit Schreiben vom … März 2026 widerrief der Bevollmächtigte der Antragstellerin eine etwaige Zustimmung zu den Bauvorlagen.

7
Am … März 2026 erhob die Antragstellerin eine Drittanfechtungsklage (I.) gegen den Bescheid vom 6. November 2024 (M 1 K 26.1931), über die noch nicht entschieden worden ist.

8
Sie beantragt,

II.

9
Die aufschiebende Wirkung der Klage gegen die der Beizuladenden erteilte Baugenehmigung wird angeordnet.

10
alternativ:

11
Die Vollziehung der der Beizuladenden erteilten Baugenehmigung vom 06.11.2024 wird ausgesetzt.

III.

12
Der Antragsgegnerin wird aufgegeben, die Baustelle auf den Grundstücken 258/1, 304/3.0, 304/0.3 und 954/0.2, in … stillzulegen.

13
Die Baugenehmigung sei rechtswidrig und verletzte die Antragstellerin in subjektiven Rechten. Die Antragstellerin habe die Eingabepläne nicht unterschrieben, diese seien ihr im März 2026 erstmals zur Verfügung gestellt worden. Die Antragstellerin sei geradezu systematisch von Informationen ausgeschlossen worden. Vorabgenehmigungsbescheide seien ihrer Schwester, die seinerzeit Miteigentümerin gewesen sei, zugestellt worden, jedoch nicht der Antragstellerin. Die Schwester sei nicht in der Lage gewesen, sich um die Angelegenheit zu kümmern. Die Wohnanlage halte die Abstandsflächen nicht ein. Die Abweichung sei rechtswidrig. Die Antragstellerin sei hierzu nicht angehört worden, sodass die Abweichung fehlerhaft sei. Sollte es so sein, dass in der Umgebung Abstandsflächen ebenfalls nicht eingehalten würden, habe dies nicht zur Folge, dass dies für sämtliche Fälle in gleicher Weise zu handhaben sei. Das Gebäude der Antragstellerin bedürfe eines zweiten Notausganges. Dieser befinde sich an der Rückseite. Die Nutzbarkeit sei bereits während der Bauarbeiten nicht mehr möglich und gemäß der Planung in Zukunft nicht mehr vorgesehen. Das Nachbargebäude stehe unter Denkmalschutz und weise Risse auf. Es stehe zu befürchten, dass sich diese durch die Bauarbeiten vertieften und die Standsicherheit des Gebäudes nicht mehr gewährleistet sei. Im Rahmen des Denkmalschutzes sei die unmittelbare Umgebung so zu gestalten, dass dies weder den geschützten Belangen des Denkmals noch des Ensembleschutzes widerspreche. Dass mit dem genehmigten Vorhaben Wohnraum unmittelbar an die Grenze heranreiche, führe zu absehbaren Konflikten mit der geplanten Wiederaufnahme des gastronomischen Betriebs. Aufgrund des Gewerbebetriebs der Antragstellerin und weiterer benachbarter Gastronomiebetriebe könne auf dem Baugrundstück keine Wohnnutzung verwirklicht werden, sodass sich diese nicht in die Umgebungsbebauung einfüge. Das Vorhaben verstoße gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Es sei zu befürchten, dass dem eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb künftig Schutzauflagen gegen Lärmimmissionen erteilt würden.

14
Die Antragsgegnerin beantragt,

15
den Antrag abzulehnen.

16
Die Klage sei bereits unzulässig, da die Antragstellerin auf ihr Klagerecht verzichtet habe. Im Antragsformular sei angegeben worden, dass sie ihre Zustimmung erteilt habe. Die Vorlage der entsprechenden Unterschrift der Nachbarin bei der Behörde sei nicht notwendig. Der mit Schreiben vom 12. März 2026 erklärte Widerruf komme nur bis zum Eingang der Erklärung bei der Baugenehmigungsbehörde in Betracht. Überdies liege eine Verletzung von Rechten der Antragstellerin durch die Baugenehmigung nicht vor.

17
Die Beigeladene äußerte sich in der Sache nicht.

18
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte, auch im Verfahren M 1 K 26.1931 und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

19
Der als 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 18. März 2026 (M 1 K 26.1931) mit Annexantrag nach § 80a Abs. 3 Satz 1 VwGO (Stilllegung der Baustelle) auszulegende Antrag (§§ 122, 88 VwGO) ist zwar zulässig, aber unbegründet, da die in der Hauptsache erhobene Anfechtungsklage voraussichtlich ohne Erfolg sein wird.

I.

20
Der Antrag ist zulässig.

21
1. Zwar fehlt einem Rechtsbehelf desjenigen Nachbarn, der durch Zustimmung zur Baugenehmigung auf seine materiellen Rechte verzichtet hat (Art. 66 BayBO) regelmäßig das Rechtsschutzinteresse (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: 160. EL Dezember 2025, Art. 66 Rn. 160 m.w.N.). Allerdings spricht nach Aktenlage nichts dafür, dass die Antragstellerin eine Nachbarunterschrift zum streitgegenständlichen Bauvorhaben geleistet hat.

22
Mit der Novelle der BayBO 2020 wurde die Nachbarbeteiligung vollständig in die Hände des Bauherrn gelegt. Weder die Gemeinde noch die Bauaufsichtsbehörde haben dafür in irgendeiner Form die Verantwortung (vgl. LT-Drs. 18/8547, 21; Dirnberger in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: 160. EL Dezember 2025, Art. 66 Rn. 175 m.w.N.). Die materielle Beweislast trägt der Bauherr (Edenharter in BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Spannowsky/Manssen, Stand: 1.10.2025, Art. 66 Rn. 44). In den vorgelegten Behördenakten findet sich jedoch kein Nachweis, dass die Antragstellerin diese Unterschrift geleistet hätte. Auch der nachvollziehbare Sachvortrag der Antragstellerin, dass ausschließlich ihre nunmehr verstorbene Schwester, die bis zu ihrem Tod Miteigentümerin des Nachbargrundstücks gewesen war, am Baugenehmigungsverfahren beteiligt worden sei, spricht dagegen. Insoweit kommt es auf die Frage, ob ein Widerruf mit Schreiben vom 12. März 2026 (noch) möglich war, nicht an.

23
2. Die Anfechtungsklage wurde in der Hauptsache fristgerecht erhoben (§§ 74 Abs. 1 Satz 1, 58 Abs. 2, 57 VwGO i.V.m. § 222 ZPO i.V.m. §§ 187 ff. BGB). Da die Baugenehmigung der Antragstellerin nicht zugestellt wurde, muss sie sich so behandeln lassen, als sei ihr die Baugenehmigung in dem Zeitpunkt bekannt gegeben worden, indem sie auf andere Weise zuverlässig Kenntnis von der Genehmigung erlangt hat. Die Klage ist in diesem Fall mangels Rechtsmittelbelehrungregelmäßig innerhalb der Jahresfrist des § 58 Abs. 2 VwGO einzulegen (vgl. BVerwG, U.v. 25.1.1974 – IV C 2/72 – NJW 1974, 1260). Die Antragstellerin hat nach ihrem eigenen unwidersprochenen Vortrag erst nach dem Versterben ihrer Schwester in der „10. Kalenderwoche 2026“ [2. März 2026 bis 8. März 2026] die Pläne von der Beigeladenen zur Verfügung

gestellt bekommen. Damit ist die einjährige Klagefrist mit Klageeingang am 18. März 2026 zweifelsohne gewahrt.

II.

24
Der Antrag ist unbegründet.

25
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 des Antragstellers 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, § 80 Rn. 99).

26
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). Auf eine fehlende oder fehlerhafte Nachbarbeteiligung (Art. 66 BayBO) kann sich der Nachbar nicht berufen; maßgebend für den Erfolg des Nachbarrechtsbehelfs ist allein die Verletzung drittschützender materieller Rechte (vgl. BayVGH, B.v. 16.10.2018 – 9 CS 18.1468 – NVwZ-RR 2019, 303).

27
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. 59 BayBO), so dass das Interesse (der Beigeladenen) an der Vollziehung der Baugenehmigung vom 6. November 2024 gegenüber dem Suspensivinteresse der Antragstellerin überwiegt. Die Baugenehmigung verletzt weder einen etwaigen Anspruch auf Erhaltung der Gebietsart (1.2.) oder das Gebot der Rücksichtnahme (1.3.) noch Vorschriften des Abstandsflächenrechts (2.) oder des Denkmalschutzes (3.). Brandschutz und Standfestigkeit des Nachbargebäudes sind nicht Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens, so dass auch insoweit eine Rechtsverletzung ausscheidet (4.).

28
1. Verstöße gegen drittschützende Normen des Bauplanungsrechts, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind, insbesondere ein etwaiger Anspruch auf Erhaltung der Gebietsart oder das Gebot der Rücksichtnahme sind im Rahmen der hier nur möglichen summarischen Prüfung nicht ersichtlich, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO i.V.m. § 34 BauGB.

29
1.1. Im unbeplanten Innenbereich vermittelt der sog. Gebietserhaltungsanspruch nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO und das aus dem Tatbestandsmerkmal des Einfügens i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB oder aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO abzuleitende Gebot der Rücksichtnahme Drittschutz. Darauf, ob das Vorhaben darüber hinaus objektiv rechtmäßig ist, kommt es nicht an.

30
1.2. Ein Verstoß gegen den Anspruch auf Erhaltung der Gebietsart ist nicht ersichtlich.

31
Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen kommt nachbarschützende Wirkung zu; derselbe Nachbarschutz besteht auch im unbeplanten Innenbereich, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht (BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28/91 – BVerwGE 94, 151-163). Der Nachbar hat dabei einen von konkreten Beeinträchtigungen

unabhängigen Anspruch auf Schutz vor gebietsfremden Nutzungen im Plangebiet oder faktischen Baugebiet (vgl. BVerwG, B.v. 18.12.2007 – 4 B 55/07 – NVwZ 2008, 427 = juris Rn. 5; BayVGH B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – BayVBl 2020, 273-2760).

32
Als „maßgebliche nähere Umgebung“ i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB ist dabei der umliegende Bereich anzusehen, soweit sich die Ausführung des Vorhabens auf ihn auswirken kann und soweit er seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks prägt oder beeinflusst (BVerwG, U.v. 26.5.1978, BauR 1978, S. 276; B.v. 28.8.1998, NVwZ-RR 1999, 106; B.v. 11.2.2000, Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 197; B.v. 28.8.2003 – 4 B 74/03 – juris). Die Eigenart der näheren Umgebung ist für jedes Kriterium des Einfügens gesondert abzugrenzen (BVerwG, B.v. 13. 5. 2014 – 4 B 38/13 – NVwZ 2014, 1246).

33
Hinsichtlich der für die Art der baulichen Nutzung maßgeblichen Umgebung ist auf das Geviert F* …straße, K* …straße, „Am S* …“ und S* …straße abzustellen. Die massive Blockrandbebauung bildet hier eine städtebaulich relevante Abgrenzung zu den anderen, ebenfalls mit entsprechender Blockrandbebauung ausgestatteten umliegenden Quartieren.

34
Nach summarischer Prüfung unter Hinzuziehung öffentlich zugänglicher Karten und Fotomaterial („Google Maps“) spricht nichts für die von der Antragsgegnerin getroffene Einschätzung, dass ein MI (§ 6 BauNVO) vorliegt, da das Quartier von Wohnnutzung dominiert wird. Vielmehr dürfte es sich um eine Gemengelage mit überwiegendem Wohnanteil (§ 34 Abs. 1 BauGB) oder ein WA (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) handeln, sodass ein etwaiger Anspruch auf Gebietserhaltung (im Fall einer Gemengelage) bereits ausscheidet bzw. durch Hinzutreten weiterer Wohnnutzung nicht verletzt ist. Eine (Nach-)Prägung der gewerblichen Nutzung auf dem Nachbargrundstück (gastronomischer Betrieb), die dazu führt, dass weitere Wohnnutzung städtebaulich nicht zulässig wäre, ist aufgrund der bereits vorhandenen, das Gebiet maßgeblich prägenden Wohnnutzung nicht ersichtlich.

35
1.3. Das Vorhaben verstößt ferner nicht gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 15 Abs. 1 BauNVO oder § 34 Abs. 1 BauGB).

36
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). Zur Bestimmung dessen, was dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist, ist insbesondere die nähere Umgebung als (städte-)baulicher Rahmen, in den das Vorhaben- und Nachbargrundstück eingebettet sind, sowie die jeweilige besondere bauliche Situation der betroffenen Grundstücke in den Blick zu nehmen (VG München, U.v. 22.3.2022 – M 8 K 20.3855 – juris Rn. 29; U.v. 14.6.2021 – M 8 K 19.2266 – juris Rn. 41). 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).

37
Jede auf dem Nachbargrundstück ausgeübte und künftige gewerbliche Nutzung unterliegt bereits gegenwärtig der gebotenen Rücksichtnahme auf die im Quartier vorhandene Wohnnutzung. Eine Schlechterstellung tritt durch die Errichtung weiterer Wohnungen nicht ein. Das Vorhaben ist keinen stärkeren Belastungen ausgesetzt als die bereits vorhandene Wohnbebauung; die gewerbliche Nutzung braucht folglich gegenüber der hinzukommenden Wohnnutzung nicht mehr Rücksicht zu nehmen als gegenüber der bereits vorhandenen Wohnnutzung (vgl. hierzu: BVerwG, B.v. 26.7.2021 – 4 B 32.20 – juris Rn. 10).

38
Ein „Einmauerungseffekt“ ist aufgrund der abgestaffelten Bauart des Vorhabens nicht auszumachen. Die Fenster der hofseitigen Außenwand des Nachbargebäudes werden – bei Berücksichtigung der dicht

bebauten innerstädtischen Umgebung – nicht unzumutbar verschattet, zumal das Bauvorhaben im Norden entsteht. 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).

39
Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Wohngeräusche sind als sozialadäquat hinzunehmen. Auch die Anzahl (32) und Situierung der Stellplätze (im teilweise offenen Erdgeschoss) auf dem Baugrundstück sowie der damit einhergehende Verkehr – die Erschließung erfolgt auf der vom Nachbargrundstück abgewandten Straßenseite) – lassen keine für die Antragstellerin unzumutbaren Auswirkungen erwarten. Ein Nachbar hat die Errichtung notwendiger Stellplätze für ein Bauvorhaben (§ 12 BauNVO) und die mit ihrem Betrieb üblicherweise verbundenen Immissionen des Anwohnerverkehrs grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen (VG München, B.v. 20.4.2022 – M 8 SN 22.1605 – BeckRS 2022, 10528 Rn. 28 m.w.N.). Dieser Maßstab ist entsprechend auf die Zulässigkeit von Wohnnutzung zugeordneten Stellplätzen nach § 34 Abs. 1 BauGB zu übertragen. Ein Ausnahmefall, insbesondere eine städtebaulich relevante „rückwärtige Ruhezone“, in die erstmals Kraftfahrzeugverkehr eingetragen wird, ist nach summarischer Prüfung im streitgegenständlichen Geviert nicht erkennbar.

40
2. Ein Verstoß gegen drittschützende Normen des Bauordnungsrechts, insbesondere des Abstandsflächenrechts, ist ebenso nicht gegeben, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO i.V.m. Art. 6 BayBO.

41
2.1. Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten (vgl. zum Drittschutz der Abstandsflächenvorschriften: BayVGH, B.v. 6.4.2018 – 15 ZB 17.36 – juris Rn. 19 m.w.N.). Unstreitig liegen hier bei einer abstandsflächenrelevanten Wandhöhe von 12,92 m (der Bezugspunkt liegt zwar bei -0,3 m, allerdings war das Urgelände entsprechend höher, vgl. die genehmigte Schnittzeichnung) und einem Abstand der maßgeblichen Außenwände des Vorhabens zur Grundstücksgrenze von nur ca. 1,15 m bzw. 2,5 m die Abstandsflächen nicht auf dem Baugrundstück selbst, sondern kommen (rein rechnerisch) auf dem Nachbargrundstück zu liegen.

42
Damit geht jedoch keine Rechtsverletzung zulasten der Antragstellerin einher. Diese kann sich, da ihr Gebäude die Abstandsflächen ebenfalls nicht einhält, nach summarischer Prüfung nicht auf einen Verstoß gegen das Abstandsflächenrecht berufen. Überdies ist die ausgesprochene Abweichung nicht zu beanstanden.

43
2.2. Die Antragstellerin ist in entsprechender Anwendung des Rechtsgedankens von Treu und Glauben, § 242 BGB, daran gehindert, einen etwaigen Verstoß gegen das Abstandsflächenrecht geltend zu machen (vgl. hierzu BayVGH, B.v. 1.9.2016 – 2 ZB 14.2605 – juris Rn. 15; B.v. 30.12.2008 – 1 CE 08.3253 – juris Rn. 10).

44
Ein Nachbar kann sich gegenüber einer Baugenehmigung in der Regel nicht mit Erfolg auf die Verletzung einer nachbarschützenden Vorschrift berufen, wenn auch die Bebauung auf seinem Grundstück nicht dieser Vorschrift entspricht und wenn die beidseitigen Abweichungen etwa gleichgewichtig sind und nicht zu – gemessen am Schutzzweck der Vorschrift – schlechthin untragbaren, als Missstand (Art. 3 Satz 1 BayBO) zu qualifizierenden Verhältnissen führen (vgl. BayVGH, B.v. 27.7.2017 – 1 CS 17.918 – juris Rn. 10; U.v. 4.2.2011 – 1 BV 08.131 – juris Rn. 37; U.v. 11.11.2014 – 15 B 12.2672 – juris Rn. 37, jeweils m.w.N.). Es kommt lediglich auf das tatsächliche Maß der Abstandsflächenüberschreitung zum Entscheidungszeitpunkt an (BayVGH, B.v. 1.9.2016 – 2 ZB 14. 2605 – juris Rn. 10 m.w.N.). Aufgrund dessen ist nicht entscheidend, welches der Gebäude zuerst genehmigt wurde, bzw. welches Gebäude zur vorhandenen baulichen Situation hinzutritt.

45
Art. 6 BayBO bezweckt insbesondere im nachbarlichen Verhältnis die Gewährleistung ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung, nach umstrittener Ansicht auch den Erhalt des sozialen

Wohnfriedens (vgl. zum Streitstand: BayVGH, U.v. 31.7.2020 – 15 B 19.832 – juris Rn. 33). Vorliegend kann das vierstöckige Nachbargebäude bei einem Maximalabstand zur (schräg verlaufenden) Grundstücksgrenze von lediglich 1,5 m die erforderliche Abstandsfläche ersichtlich nicht einhalten, sodass diese (rein rechnerisch) auch auf das Baugrundstück fällt. Bei der Prüfung der Vergleichbarkeit der wechselseitigen Verletzung der Abstandsflächenvorschriften ist keine zentimetergenaue quantitative Entsprechung gefordert (OVG Berlin-Bbg, U.v. 11.2.2003 – 2 B 16.99 – juris Rn. 30), vielmehr ist die Qualität der mit der Verletzung einhergehenden Beeinträchtigungen von Bedeutung (BayVGH, B.v. 30.12.2008 – 1 CE 08.3253 – juris Rn. 10, m.w.N.). Insoweit ist hier zu berücksichtigen, dass das Vorhaben im Norden des Nachbargrundstücks liegt und somit kaum Einfluss auf dessen Belichtung, Besonnung und Belüftung nimmt, während sich das Nachbargebäude im Süden des Vorhabens befindet. Schlechthin untragbare, als Missstand zu qualifizierenden Verhältnisse sind trotz der äußerst beengten Hinterhofbebauung nicht zu besorgen, da das Bauvorhaben aus Rücksicht auf die vorhandenen Bebauung treppenartig abgestuft errichtet wird.

46
2.3. Selbst wenn man dem nicht folgen wollte, ist die gewährte Abweichung nicht zu beanstanden.

47
Gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO soll die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen 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 (vgl. grundsätzlich zu den Voraussetzungen einer Abweichung: BayVGH, B.v. 4.8.2011 – 2 CS 11.997 – juris Rn. 23; B.v. 5.12.2011 – 2 CS 11.1902 – juris Rn. 3; U.v. 22.12.2011 – 2 B 11.2231 – juris Rn. 16; B.v. 20.11.2014 – 2 CS 14.2199 – juris Rn. 4; B.v. 2.12.2014 – 2 ZB 14.2077 – juris Rn. 3; B.v. 9.2.2015 – 15 ZB 12.1152 – juris Rn. 8 ff). Wegen der aufgenommenen Verpflichtung zur Würdigung nachbarlicher Interessen bedarf es nach dem Gesetz einer Abwägung zwischen den für das Vorhaben sprechenden Gründen und den Belangen des Nachbarn (BayVGH, B.v. 30.11.2023 – 2 ZB 21.2099 – BeckRS 2023, 37961 Rn. 18). Die Belange der Nachbarn, die durch die Abweichung berührt werden, sind zu ermitteln und entsprechend ihrem Gewicht in die Abwägung einzustellen (BayVGH, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – NVwZ-RR 2023, 977). Eine Anhörung des Nachbarn ist nicht vorgesehen. Gemäß Art. 66 Abs. 2 Satz 2 BayBO findet Art. 28 BayVwVfG im Rahmen der Nachbarbeteiligung im Baugenehmigungsverfahren keine Anwendung.

48
Es kann offenbleiben, ob die Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 BayBO nach Einfügung von Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO noch eine atypische Situation voraussetzt (Bayer. Landtag Drucksache 17/21474, zu Nr. 5 (Art. 6); vgl. zum Streitstand: BayVGH, B.v. 9.3.20 – 9 ZB 25.1251 – juris Rn. 27; U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – NVwZ-RR 2023, 977), denn eine solche liegt hier zweifelsohne vor. Die Lage der betroffenen Grundstücke in einem seit langer Zeit dicht bebauten großstädtischen Innenstadtquartier, in dem allenfalls wenige Gebäude die nach heutigen Maßstäben erforderlichen Abstände zu den jeweiligen Grundstückgrenzen einhalten, vermittelt eine besondere Atypik, die eine Abweichung von der Einhaltung der Regelabstandsflächen gegenüber Nachbarn rechtfertigt (BayVGH, B.v. 22.1.2020 – 15 ZB 18.2547 – juris Rn. 36). Ferner ergibt sich die Atypik vorliegend auch aus einem besonderen Grundstückszuschnitt (BayVGH, B.v. 16.7.2007 – 1 CS 07.1340 – juris Rn. 16), da die Südgrenze des Baugrundstücks nicht gerade verläuft, sondern deutliche Versprünge aufweist. Überdies entsteht die Pflicht, eine Abstandsfläche einzuhalten, erst durch das für den Nachbarn günstigere Abrücken der Außenwand von der gemeinsamen Grenze. Die Eigenart der näheren Umgebung weist hier ein städtebauliches Ordnungssystem auf, wonach die Bebauung planungsrechtlich nicht nur an den seitlichen, sondern auch an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig wäre (vgl. zum Anbau auch an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen: BayVGH, U.v. 2.8.2007 – 2 BV 06.497 – juris Rn. 11). Die Bebauung auf dem Nachbargrundstück partizipiert an dem abgestaffelten Baukörper auf dem Baugrundstück, denn durch das Abrücken von der Grenze entstehen Freiräume, die insbesondere der Belichtung, Besonnung und Belüftung dienen. Dieses gerade für den Nachbarn günstige Zurücktreten von der Grundstücksgrenze löst aber aus rechtlichen Gründen eine Abstandsflächenverletzung aus. Daher kann im dicht bebauten innerstädtischen Bereich auch eine Abweichung zugelassen werden, um das Abrücken von der gemeinsamen Grundstücksgrenze

zugunsten des Nachbarn zu ermöglichen (vgl. VG München, U.v. 6.3.2023 – M 8 K 21.811 – juris Rn. 33 m.w.N.).

49
Die Abweichung ist auch unter Berücksichtigung des Zwecks des Abstandsflächenrechts und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Zu prüfen war insbesondere, ob die Abweichung nach dem Zweck des Abstandsflächenrechts für die Antragstellerin mit unzumutbaren, rücksichtslosen Auswirkungen verbunden ist (vgl. BayVGH, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – NVwZ-RR 2023, 977). Dies ist hier nicht der Fall. Durch die besondere Ausgestaltung des Vorhabens ist eine Belichtung der Fenster auf der Hofseite des Nachbargebäudes weiterhin gewährleistet, obschon dieses das nachbarliche Austauschverhältnis selbst wesentlich dadurch stört, dass es selbst die erforderlichen Abstandsflächen nicht einhält und zusätzlich die hofseitige, zum Teil grenzständige Außenwand zulasten des Nachbargrundstücks – über dieses wird die Belichtung bewirkt – mit Fenstern versehen wurde. Bei Berücksichtigung der Gesamtsituation ist daher auch ein die Belange der Antragstellerin überwiegendes Bauherreninteresse gegeben. Eine Bebauung des atypisch geschnittenen Baugrundstücks wäre insbesondere aufgrund des Bestands auf dem Nachbargrundstück unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen kaum oder nur sehr erschwert möglich.

50
Die Ermessensentscheidung der Antragsgegnerin ist nicht zu beanstanden (§ 114 Satz 1 VwGO). Sie hat sich im Rahmen der Prüfung der Abweichung mit der konkreten Situation sowie den Interessen der Beigeladenen und den Belangen der Antragstellerin in sachgerechter Weise unter Berücksichtigung des Zwecks des Abstandsflächenrechts auseinandergesetzt.

51
3. Auch ein Verstoß gegen drittschützende Belange des Denkmalschutzgesetzes, Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO i.V.m. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 und 5 Satz 1 DSchG, ist nicht ersichtlich.

52
Der Denkmaleigentümer kann nur dann in seinen Rechten verletzt sein, wenn das genehmigte Vorhaben die Denkmalwürdigkeit seines Anwesens erheblich beeinträchtigt. Darüber hinaus lässt sich dem DSchG kein allgemeiner Drittschutz zugunsten des Denkmaleigentümers entnehmen (BayVGH, B.v. 22.1.2020 – 15 ZB 18.2547 – BeckRS 2020, 117 Rn. 43).

53
Das Nachbargebäude ist in den Denkmalatlas unter der Nr. … eingetragen und beschrieben als „ehemaliges Brauerei-Nebengebäude, großer traufständiger Flachsatteldachbau mit mehreren Lagerböden, Erdgeschoss durchgehend gewölbt mit dem Grundstückszuschnitt entsprechend unregelmäßigen Jochen und Säulenstellungen, mittleres bis spätes 19. Jahrhundert“. Dass die Denkmalwertigkeit des Gebäudes durch das rückwärtige Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden könnte, ist angesichts dessen nicht zu besorgen. Das Denkmal ist bereits gegenwärtig Teil einer Blockrandbebauung in dichtest bebauter innerstädtischer Lage. Seine Denkmalwürdigkeit resultiert vorrangig aus seinem Innenausbau (Gewölbe und Lagerböden) sowie der Traufständigkeit, welche durch die Umgebungsbebauung nicht beeinträchtigt werden. Die hofseitige Fassade weist nach summarische Prüfung keine gesonderten Gestaltungselemente auf. Auch die im Verwaltungsverfahren beteiligte Untere Denkmalschutzbehörde, mit der insbesondere die Fassadengestaltung des Vorhabens abgestimmt wurde, hatte aus denkmalfachlicher Sicht keine Einwendungen.

54
4. Die Antragstellerin kann die für den Erfolg des Antrags erforderliche Verletzung eigener Rechte nur geltend machen, soweit der Regelungsgehalt der Baugenehmigung reicht.

55
4.1. Fragen der Standsicherheit – Art. 10 BayBO – sind nicht Teil des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach Art. 59 BayBO. Eine Erweiterung des Prüfprogramms erfolgt auch nicht durch Art. 59 Satz 2 BayBO, wonach die Art. 62-62b BayBO (bautechnische Nachweise) unberührt bleiben (vgl. BayVGH, B.v. 5.12.2011 – 2 CS 11.1902 – juris Rn. 7 m.w.N.). Im vereinfachten Genehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde die Standsicherheit baulicher Anlagen – auch solcher auf Nachbargrundstücken – nicht. Ein Nachbar kann eine im vereinfachten Genehmigungsverfahren

erteilte Baugenehmigung daher nicht mit der Begründung angreifen, das genehmigte Vorhaben gefährde die Standsicherheit seiner baulichen Anlage (BayVGH, B.v. 27.10.1999 – 2 CS 99.2387 – BayVBl 2000, 377-378, Ls. 1 und 3).

56
4.2. In Bezug auf den zweiten Rettungsweg des Nachbargrundstücks, dessen mögliche Beeinträchtigung die Antragstellerin beklagt, ist eine Rechtsverletzung ebenfalls nicht ersichtlich. Die „Rettungswegsituation“ des Nachbargrundstücks ist nicht Gegenstand der streitgegenständlichen Baugenehmigung. Nachbarn können sich bei der Anfechtung einer Baugenehmigung regelmäßig nur gegen die unberechtigte Inanspruchnahme ihres eigenen Grundstückes wenden (vgl. zur unberechtigten Inanspruchnahme: BayVGH, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – NVwZ-RR 2023, 977). Die Aufrechterhaltung aller umgebungsbezogenen baurechtlichen Voraussetzungen der Nachbarbebauung ist grundsätzlich nicht Gegenstand der Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Soweit private Rechte eines Nachbarn bestehen, ist auf Art. 68 Abs. 5 BayBO zu verweisen. Nur der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die FlNr. 304, auf die der bestehende Rettungsweg aus dem Gebäude heraus führt, nach den genehmigten Plänen im Bereich zwischen Nachbargebäude und Baugrundstück nicht überbaut wird.

III.

57
Da der Hauptantrag keinen Erfolg hat, kann die Antragstellerin auch mit dem Annexantrag (Stilllegung der Baustelle) nicht durchdringen.

IV.

58
1. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1 und 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da sie keinen Sachantrag gestellt und sich dadurch keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat.

59
2. 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.