

**Titel:**

**Nachbarbeschwerde, Nutzungsänderung zu Wohnzwecken, Unbestimmtheit, Einsichtnahmemöglichkeit**

**Normenkette:**

BauNVO § 15 Abs. 1 S. 2

**Schlagworte:**

Nachbarbeschwerde, Nutzungsänderung zu Wohnzwecken, Unbestimmtheit, Einsichtnahmemöglichkeit

**Vorinstanz:**

VG Regensburg, Beschluss vom 30.12.2025 – RN 6 S 25.2582

**Tenor**

I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen.

III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 5.000,-- Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich als Nachbarin gegen eine dem Beigeladenen vom Landratsamt erteilte Baugenehmigung zur Nutzungsänderung für Wohnzwecke.

2

Der Beigeladene beantragte die Erteilung einer Baugenehmigung zur Nutzungsänderung und energetischen Sanierung der bestehenden Schreinerei zum Mehrparteienhaus mit 14 Wohneinheiten und Anbau von Balkonen auf seinem Grundstück in Innenstadtlage. Das Baugrundstück ist im nördlichen Bereich auf einer Länge von ca. 9,6 m mit einem grenzständigen Gebäude zum Grundstück der Antragstellerin hin bebaut. Das Landratsamt erteilte die beantragte Genehmigung.

3

Gegen diese erhob die Antragstellerin Klage zum Verwaltungsgericht Regensburg, über die noch nicht entschieden ist (Az. RN 6 K 25.2583). Gleichzeitig beantragte sie vorläufigen Rechtsschutz, den das Verwaltungsgericht ablehnte. Die Baugenehmigung sei hinsichtlich der Abstandsflächen nicht in nachbarrechtsrelevanter Weise unbestimmt und verstoße in Bezug auf Einsichtnahmemöglichkeiten sowie die Stellplatzfrage nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Hinsichtlich einer möglichen Rechtsverletzung der Antragstellerin in Bezug auf die Abstandsflächenproblematik eines Balkons falle die Interessenabwägung zugunsten des Beigeladenen aus, da etwaige Ungenauigkeiten oder Unbestimmtheiten im Hauptsacheverfahren aufgeklärt und durch ergänzende Auflagen bzw. einen ergänzenden Bescheid ausgeräumt werden könnten. Zudem würden keine vollendeten Tatsachen geschaffen. Hiergegen wendet sich die Antragstellerin mit ihrer Beschwerde.

4

Sie ist der Ansicht, das Verwaltungsgericht gehe fehlerhaft von der Bestimmtheit der Baugenehmigung aus, obwohl den Bauantragsunterlagen kein Lageplan beiliege. Entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichts zeigten die Luftbilder und Lagepläne in der näheren Umgebung sowie die Bebauung auf dem Baugrundstück selbst eine halboffene oder regellose Bebauung, weshalb Abstandsflächen einzuhalten seien. Das Ausmaß abstandsflächenrechtlicher Auswirkungen sei für die Antragstellerin nicht erkennbar. Zu Unrecht ordne das Verwaltungsgericht wegen eines mutmaßlichen Abstandsflächenverstoßes des Balkons im Obergeschoss die aufschiebende Wirkung ihrer Klage nicht an. Mangels Atypik könne nicht unterstellt

werden, dass die Abwägung der Interessen zugunsten des Bauherrn ausfalle und ein „einfacher“ Rückbau in zeitlicher, bautechnischer und kostenmäßiger Hinsicht möglich sei. Das Bauvorhaben verstoße auch gegen das Gebot der Rücksichtnahme, weil es neue Einsichtnahmemöglichkeiten auf das Grundstück der Antragstellerin schaffe. Während bislang auf der Gebäudenordseite zum Grundstück der Antragstellerin nur undurchsichtige Glasbausteine verbaut seien, böten neu geplante Fenster nunmehr Einsicht in deren Wohn- und Schlafzimmer. Schließlich sei das Bauvorhaben rücksichtslos, weil es zu einer unzumutbaren Verkehrs- und Stellplatzsituation führe. Der Beigeladene nutze eine zeitliche Verzögerung beim Erlass einer neuen Stellplatzsatzung aus. Von den objektiv erforderlichen 28 Stellplätzen würden deshalb nur drei errichtet, was zu chaotischen Verkehrsverhältnissen und unkontrolliertem Parksuchverkehr führe, zumal in der Umgebung keine real nutzbaren Parkflächen vorhanden seien.

**5**

Die Antragstellerin beantragt,

**6**

unter Aufhebung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 30. Dezember 2025 die aufschiebende Wirkung ihrer Klage anzuordnen.

**7**

Der Antragsgegner beantragt,

**8**

die Beschwerde zurückzuweisen.

**9**

Das Verwaltungsgericht sei zutreffend von einer geschlossenen Bauweise ausgegangen, weshalb zum Grundstück der Antragstellerin hin keine Abstandsflächen einzuhalten seien. Soweit die Antragstellerin ein rückwärtiges Angrenzen für maßgeblich halte, lege sie den falschen Bezugspunkt zugrunde. Bezüglich des Balkons sei der Beigeladene bereits aufgefordert worden, einen Antrag auf Abweichung zu stellen oder auf die Errichtung zu verzichten. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme liege nicht vor. Eine erstmalige Einsichtnahmemöglichkeit unterstellt, lege die Antragstellerin keine unzumutbaren Verhältnisse dar, da im Hinblick auf die Entfernung des Bauvorhabens vom Gebäude der Antragstellerin keine Ausnahmesituation ersichtlich sei. Im Übrigen könne sich die Antragstellerin durch in Innerortslagen typische Sichtschutzeinrichtungen selbst schützen und eine Einsichtnahme in den Garten- und Terrassenbereich sei weniger schutzwürdig. Unzumutbare Verkehrsverhältnisse würden von der Antragstellerin lediglich behauptet; sie zeige aber beispielsweise nicht auf, dass es zu einem Verkehrsrückstau in ihre Erschließungsstraße komme. Zudem bestehe sei 1. Oktober 2025 keine Nachweispflicht mehr für Stellplätze.

**10**

Der Beigeladene beantragt ebenfalls,

**11**

die Beschwerde zurückzuweisen.

**12**

Die Antragstellerin übersehe, dass es sich um die Nutzungsänderung eines Bestandsgebäudes handle, welches grenzständig errichtet sei. Es sei deshalb nicht nachvollziehbar, weshalb der Umbau eine Abstandsflächenpflicht auslösen sollte. Für den Balkon im Obergeschoss sei zwischenzeitlich eine Abweichung beantragt. Aufgrund der Lage der Grundstücke im Innerortsbereich bestünden verschiedenste Einsichtnahmemöglichkeiten; hieraus könne kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme abgeleitet werden, zumal der Abstand von Wand zu Wand der Gebäude etwa 20 m betrage. Der Antragstellerin sei es zumutbar, sich z.B. durch Vorhänge selbst zu schützen. Nachbarschutz in Bezug auf die Stellplätze bestehe nicht.

**13**

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten in beiden Instanzen und die vorgelegte Behördenakte Bezug genommen.

II.

#### 14

Die Beschwerde bleibt erfolglos. Bei summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage, wie sie das Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes kennzeichnet, hat das Verwaltungsgericht den Antrag der Antragstellerin zu Recht abgelehnt. Die allein zu prüfenden Beschwerdegründe (vgl. § 146 Abs. 4 Satz 3 und 6 VwGO) rechtfertigen keine Abänderung des verwaltungsgerichtlichen Beschlusses. Die vorzunehmende Abwägung der gegenseitigen Interessen geht zulasten der Antragstellerin aus.

#### 15

1. Die von der Antragstellerin geltend gemachte Unbestimmtheit der Baugenehmigung führt nicht zur Aufhebung oder Abänderung des verwaltungsgerichtlichen Beschlusses.

#### 16

Das Verwaltungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen (BA S. 13 f.), dass eine Verletzung von Nachbarrechten dann vorliegt, wenn die Unbestimmtheit der Baugenehmigung (Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG) ein nachbarrechtlich relevantes Merkmal betrifft, wenn also wegen Fehlens oder Unvollständigkeit der Bauvorlagen bzw. mangels konkretisierender Inhalts- oder Nebenbestimmungen der Gegenstand und/oder der Umfang der Baugenehmigung und damit des nachbarlichen Störpotenzials bei deren Umsetzung nicht eindeutig festgestellt und aus diesem Grund eine Verletzung von Nachbarrechten nicht eindeutig ausgeschlossen werden kann (vgl. BayVGh, B.v. 21.5.2025 – 15 ZB 25.509 – juris Rn. 7). Soweit die Antragstellerin insoweit das Fehlen eines Abstandsflächenplans beanstandet, ist das Verwaltungsgericht unter Berücksichtigung der Luftbilder und Lagebilder sowie Google Maps und Google Street View zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Abstandsflächen zum Grundstück der Antragstellerin einzuhalten sind, weil die überwiegende Bebauung in der näheren Umgebung als geschlossene Bauweise zu beurteilen ist und diese das Vorhabengrundstück und die nähere Umgebung prägt (BA S. 15). Dem tritt die Beschwerde nicht substantiiert entgegen; die Bauweise auf den von der Antragstellerin angeführten Flurnummern steht nicht in Widerspruch zu den Ausführungen des Verwaltungsgerichts und die Antragstellerin legt damit auch keine fehlerhafte Beweiswürdigung dar. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO, wonach eine Abstandsfläche nicht erforderlich ist vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf, auch die Variante erfasst, dass sowohl offene als auch geschlossene Bebauung vorliegt (vgl. OVG NW, B.v. 3.8.2017 – 7 A 1830/16 – juris Rn. 20; Söfker/Hellriegel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2025, § 34 Rn. 46), mithin (auch) an die Grenze gebaut werden darf. Entgegen der Ansicht der Antragstellerin sind die für die Beurteilung in Betracht kommenden seitlichen Grundstücksgrenzen zudem von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Erschließungsstraße her zu ermitteln, an der das Baugrundstück liegt (vgl. BayVGh, B.v. 14.3.2022 – 1 ZB 21.2440 – juris Rn. 13).

#### 17

In Bezug auf den Balkon im ersten Obergeschoss geht das Verwaltungsgericht davon aus, dass ein Abstandsflächenverstoß mangels bemaßter Angaben zwar nicht eindeutig auszuschließen ist, es aber nicht geboten ist, die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragstellerin anzuordnen, da der eventuelle Verstoß aller Voraussicht nach einer Abweichung zugänglich sein könnte bzw. jedenfalls ein Rückbau des Balkons einfach möglich wäre (BA S. 16). Damit werden keinesfalls vollendete Tatsachen zulasten der Antragstellerin geschaffen. Hiermit setzt sich die Antragstellerin durch den bloßen Hinweis auf zeitliche, bautechnische und kostenmäßige Aspekte nicht substantiiert auseinander (§ 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO).

#### 18

2. Die angefochtene Baugenehmigung verstößt voraussichtlich auch nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

#### 19

Die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, hängen dabei wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, desto mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (vgl. BVerwG, U.v. 18.11.2004 – 4 C

1.04 – juris Rn. 22; BayVGH, B.v. 10.6.2025 – 15 CS 25.874 – juris Rn. 23). Hiervon ist das Verwaltungsgericht zutreffend ausgegangen (BA S. 16 f.).

## 20

a) Das Verwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang zutreffend darauf abgestellt (BA S. 17), dass das Bauplanungsrecht weder im Allgemeinen, noch das Gebot der Rücksichtnahme im Speziellen einen generellen Schutz vor unerwünschten Einblicken vermittelt (BayVGH, B.v. 12.2025 – 15 ZB 25.1907 – juris Rn. 10 m.w.N.). Ein situationsbedingter Ausnahmefall oder über die üblichen Einsichtnahmemöglichkeiten in Innerortslagen hinausgehende Belastungen sind – auch angesichts der Entfernung zwischen den beiden Gebäuden von ca. 20 m (vgl. BayVGH, B.v. 14.6.2023 – 15 CS 23.369 – juris Rn. 23 [18 m]; B.v. 24.4.2024 – 15 ZB 24.465 – juris Rn. 9 [12 m]) – weder ersichtlich noch dargelegt. Unabhängig davon, ob es sich tatsächlich um eine neu geschaffene Einsichtnahmemöglichkeit handelt, ist der Antragstellerin jedenfalls zuzumuten, ihre betroffenen Räumlichkeiten durch in Innerortslagen typische Sichtschutzeinrichtungen entsprechend zu schützen (vgl. BayVGH, B.v. 12.2.2020 – 15 CS 20.45 – juris Rn. 20).

## 21

b) Die Antragstellerin kann sich auch nicht mit Erfolg auf eine unzumutbare Verkehrs- oder Stellplatzsituation berufen. Sie übersieht hierbei bereits, dass nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b Halbsatz 2 BayBO im Falle einer Nutzungsänderung zu Wohnzwecken keine Stellplätze herzustellen sind und die Stellplatzvorschriften auch nicht dem Schutz der Nachbarn dienen (vgl. BayVGH, B.v. 14.6.2023 – 15 CS 23.369 – juris Rn. 29).

## 22

Die Grenze zur Rücksichtslosigkeit kann nur ausnahmsweise in Einzelfällen dann überschritten sein, wenn es aufgrund der örtlichen Verhältnisse zu chaotischen Verkehrsverhältnissen im unmittelbaren Umgriff des Nachbargrundstücks kommen wird (vgl. BayVGH, B.v. 16.2.2026 – 2 ZB 25.1207 – juris Rn. 4). Solche Verhältnisse, die die bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstücks der Antragstellerin beeinträchtigen könnten (vgl. BayVGH, B.v. 8.11.2021 – 15 CS 21.2447 – juris Rn. 25; VGH BW, B.v. 10.1.2008 – 3 S 2772/07 – juris Rn. 13), sind weder substantiiert vorgetragen noch ersichtlich. Zwar liegt eine Innenstadtlage mit wenigen Parkmöglichkeiten im Umfeld vor und sind nur drei Stellplätze auf dem Baugrundstück für ein Bauvorhaben mit 14 Wohneinheiten vorgesehen. Das Verwaltungsgericht kommt bei seiner Gesamtschau der örtlichen Verhältnisse gleichwohl zu dem Ergebnis (BA S. 20), dass „die Zugänglichkeit zum Anwesen der Antragstellerin dem Grunde nach und auf Dauer“ nicht in Frage gestellt ist (vgl. BayVGH, B.v. 4.11.2022 – 15 ZB 22.1777 – juris Rn. 7). Dies ist im Hinblick darauf, dass das Grundstück der Antragstellerin nicht an der selben Erschließungsstraße wie das Bauvorhaben liegt und auch nicht unmittelbar an der Kreuzung hierzu, nicht zu beanstanden.

## 23

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO. Da der Beigeladene im Beschwerdeverfahren einen Antrag gestellt hat und damit auch ein Kostenrisiko übernommen hat (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO), entspricht es der Billigkeit, dass dieser seine außergerichtlichen Kosten erstattet erhält (§ 162 Abs. 3 VwGO).

## 24

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.5, 9.6.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

## 25

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).