

Titel:

Nachbarschutz gegen Baugenehmigung für ein Wohngebäude mit 35 Wohneinheiten

Normenkette:

BauNVO § 15

Leitsätze:

1. Auch neu geschaffene Einsichtsmöglichkeiten begründen nicht aus sich heraus eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots. (Rn. 8) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Inanspruchnahme der – auch für Externe – angebotenen Leistungen eines nahegelegenen Altenheims stellt die Nutzung eines Wohngebäudes zu Wohnzwecken im städtebaulichen Sinn nicht infrage. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beschwerde (erfolglos), Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung, Gebot der Rücksichtnahme, erdrückende Wirkung, Verschattung, Nachbarschutz, Rücksichtnahmegebot, Baugenehmigung, Einmauernde Wirkung, Stellplatzpflicht, Lärmbelastung, Gebietserhaltungsanspruch, Lärmimmissionen, Wohngebäude, einmauernde Wirkung

Vorinstanz:

VG Regensburg, Beschluss vom 22.12.2025 – RN 6 S 25.2984

Tenor

- I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.
- II. Die Antragsteller haben die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen als Gesamtschuldner zu tragen.
- III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 7.500,- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragsteller wenden sich als Nachbarn gegen die dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 26. November 2025 für den Abbruch eines Wohn- und Geschäftshauses mit Halle und Garagen und Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit Tiefgarage.

2

Das Verwaltungsgericht hat den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der von den Antragstellern erhobenen Klage (Az. RN 6 K 25.2975), über die noch nicht entschieden ist, abgelehnt. Nach summarischer Prüfung werde diese keinen Erfolg haben, da das streitgegenständliche Vorhaben sowohl bauplanungs- als auch bauordnungsrechtlich zulässig sei und die streitgegenständliche Baugenehmigung die Antragsteller nicht in – jedenfalls auch – ihrem Schutz dienenden Rechten verletze.

3

Mit der eingelegten Beschwerde verfolgen die Antragsteller ihr Rechtsschutzziel weiter. Sie machen im Wesentlichen geltend, die erteilte Baugenehmigung sei objektiv rechtswidrig. Das Bauvorhaben entfalte einmauernde bzw. erdrückende Wirkung auf ihr Grundstück, verschatte es, eröffne unerwünschte Möglichkeiten einer Einsichtnahme und verursache eine nicht mehr als ortsüblich anzusehende Lärmbelastung. Die erforderliche Stellplatzzahl werde deutlich unterschritten und die Baugenehmigung sei nicht ausreichend bestimmt. Im Übrigen hätte sich der Antragsgegnerin, die auf insgesamt drei, im einzelnen erläuterte Kompromissvorschläge der Antragsteller nicht eingegangen sei, die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung aufdrängen müssen.

4

Die Antragsteller haben beantragt,

die aufschiebende Wirkung der Klage gegen den Baugenehmigungsbescheid vom 26. November 2025 unter Aufhebung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 22. Dezember 2025 anzuordnen.

5

Die Antragsgegnerin und der Beigeladene haben beantragt,

die Beschwerde zurückzuweisen, und verteidigen den erstinstanzlichen Beschluss.

6

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakten beider Instanzen, der Akten in den Verfahren RN 6 S 25.2587, RN 6 K 25.2588 und RN 6 K 25.2975 sowie der Behördenakten verwiesen.

II.

7

Die zulässige Beschwerde bleibt ohne Erfolg. Die von den Antragstellern dargelegten Gründe, auf die die Prüfung des Senats im Beschwerdeverfahren beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), rechtfertigen keine Abänderung des verwaltungsgerichtlichen Beschlusses. Bei summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage, wie sie das Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes kennzeichnet, hat das Verwaltungsgericht den Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz (§ 80a Abs. 3 Satz 2, § 80 Abs. 5 VwGO) zu Recht abgelehnt, weil die Klage der Antragsteller voraussichtlich erfolglos bleiben wird. Die erteilte Genehmigung zur Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit Tiefgarage auf den Grundstücken des Beigeladenen verstößt nicht gegen im Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zu prüfende, öffentlichrechtliche Vorschriften, die zumindest auch dem Schutz der Antragsteller zu dienen bestimmt sind (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Der Senat nimmt deshalb zur Vermeidung von Wiederholungen zunächst gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO Bezug auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Beschlusses und sieht von einer weiteren Begründung ab. Ergänzend und klarstellend bleibt Folgendes zu bemerken:

8

Der wiederholte Hinweis der Antragsteller, das Bauvorhaben füge sich schon wegen seiner Größe nicht in die bestehende nähere Umgebung ein und sei aufgrund dessen objektiv rechtswidrig, verfährt nicht. In diesem Zusammenhang hat bereits das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt, dass sich Nachbarn nur dann mit Aussicht auf Erfolg gegen eine Baugenehmigung zur Wehr setzen können, wenn diese nicht nur (schlicht) rechtswidrig ist, sondern die festgestellte Rechtswidrigkeit überdies auf einer Verletzung drittschützender Normen beruht. Soweit die Antragsteller weiterhin einwenden, letzteres sei hier entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts der Fall, weil der „riesige Baukomplex“ einmauernde bzw. erdrückende Wirkung habe und ihr Grundstück in erheblicher und rücksichtloser Weise verschatte, verhilft auch dies ihrer Beschwerde nicht zum Erfolg. Diesbezüglich hat das Verwaltungsgericht mit nachvollziehbarer Begründung und unter Berufung auf die einschlägige Rechtsprechung auch des erkennenden Senats (vgl. BayVGh, B.v. 13.9.2022 – 15 CS 22.1851 – juris Rn. 17 ff.) dargelegt, dass das dreigeschossige Bauvorhaben, das die Abstandsflächen wahre, das Antragstellergrundstück mit seiner zweigeschossigen Bebauung weder einmauere noch unzumutbar verschatte. Was den mit der Beschwerde außerdem geltend gemachten „jederzeitigen Einblick in die Außenwohnbereiche der Antragsteller“ betrifft, den das genehmigte Vorhaben mit seinen insgesamt 10 Balkonen „gestatte“, vermitteln weder das Bauplanungsrecht im Allgemeinen noch das Gebot der Rücksichtnahme im Speziellen einen generellen Schutz vor unerwünschten Einblicken. Auch neu geschaffene Einsichtsmöglichkeiten begründen nicht aus sich heraus eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots. Allenfalls in besonderen, von den Umständen des Einzelfalls geprägten Ausnahmefällen kann sich etwas anderes ergeben. Anhaltspunkte dafür, dass eine solche situationsbedingte Ausnahme hier vorliegt, bestehen nicht, zumal nach dem eigenen Vortrag der Antragsteller keine besonders schutzbedürftigen Räumlichkeiten (wie z.B. Schlafzimmer), sondern lediglich Außen- und Terrassenbereiche betroffen sind. Über die herkömmlichen Einsichtsmöglichkeiten in Innerortslagen hinausgehende Belastungen sind damit nicht vorgetragen oder ersichtlich (vgl. zum Ganzen: BayVGh, B.v. 14.6.2023 – 15 CS 23.369 – juris Rn. 23; B.v. 24.11.2013 – 15 CS 23.1816 – juris Rn. 28).

9

Auch die weiteren Einwände der Antragsteller sind unbegründet und verhelfen ihrer Beschwerde nicht zum Erfolg. Sie machen geltend, die durch das Bauvorhaben auf ihrem Grundstück verursachte Lärmbelastung werde „zu gering prognostiziert“ und die Zahl der erforderlichen Stellplätze „deutlich“ unterschritten.

10

In dieser Hinsicht ist das Verwaltungsgericht zutreffend davon ausgegangen, dass das Gebot ausreichender Erschließung des Baugrundstücks sowie die Vorschriften über die Stellplatz- und Garagenbaupflicht nicht nachbarschützend sind und dem Nachbarn allenfalls ein Abwehrrecht zustehen könnte, wenn das Gebot der Rücksichtnahme verletzt würde (BA S. 17 ff.). Eine unzumutbare Situation durch eine vorhabenbedingte Überlastung der Erschließungsanlagen sei indes nicht erkennbar und die mit den Stellplätzen und der Tiefgarage einhergehenden Geräuschbelästigungen seien als sozialadäquat hinzunehmen. Dem halten die Antragsteller zwar entgegen, das vom Beigeladenen vorgelegte immissionsschutztechnische Gutachten vom 22.09.2025 weise „eine Reihe von Mängeln auf, die durchweg zulasten der Antragsteller gehen und dazu führen, dass die durch das Bauvorhaben auf ihrem Grundstück verursachte Lärmbelastung zu gering prognostiziert wird“. Allerdings kommt es auf den Umstand, ob das Gutachten tatsächlich fehlerhaft ist, nicht entscheidungserheblich an, weil das Verwaltungsgericht dessen Inhalt lediglich ergänzend, nicht aber entscheidungstragend („darüber hinaus“, BA S. 21) herangezogen hat. Was den tatsächlich durch das Bauvorhaben ausgelösten Stellplatzbedarf betrifft, den die Antragsteller mit 50 und nicht – wie die streitgegenständliche Baugenehmigung – mit 32 Plätzen veranschlagen, hat das Verwaltungsgericht mit nachvollziehbarer Begründung sinngemäß festgestellt, dass selbst eine zu geringe Zahl notwendiger Stellplätze den Zugang zum Anwesen der Antragsteller nicht grundsätzlich und auf Dauer infrage stelle und im Übrigen kein Anspruch auf eine entsprechende stetige und uneingeschränkte Nutzung der Straße bestehe. Hierzu verhalten sich die Antragsteller nicht.

11

Die Auffassung der Antragsteller, eine umfassende, gewerbliche „Kooperation“ mit einem benachbarten Altenheim verletze ihren Gebietserhaltungsanspruch und führe zur Unbestimmtheit der Baugenehmigung, verhilft ihrer Beschwerde nicht zum Erfolg. Selbst wenn die nähere Umgebung des Baugrundstücks, wie die Antragsteller im Zulassungsverfahren vortragen, einem faktischen reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO entsprechen sollte, liegt keine Verletzung ihres Gebietserhaltungsanspruchs vor, da die Errichtung eines Wohngebäudes in einem reinen Wohngebiet allgemein zulässig ist (§ 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat (BA S. 12), stellt eine Inanspruchnahme der – auch für Externe – angebotenen Leistungen des nahegelegenen Altenheims die Nutzung des streitgegenständlichen Wohngebäudes zu Wohnzwecken im städtebaulichen Sinn nicht in Frage. Auf den Inhalt eines entsprechenden Kooperationsvertrages kommt es daher nicht an. Im Übrigen könnte einer – eventuellen – unzulässigen gewerblichen Nutzung mit bauaufsichtlichen Maßnahmen begegnet werden.

12

Soweit die Antragsteller schließlich der Auffassung sind, das genehmigte Bauvorhaben hätte eine Bauleitplanung seitens der Antragsgegnerin erfordert und im Übrigen seien ihre „Kompromissvorschläge“ nicht berücksichtigt worden, ist darauf hinzuweisen, dass weder auf die Aufstellung eines Bebauungsplans, vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB, noch die Erstellung einer Alternativplanung durch den Bauherrn Anspruch besteht.

13

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2, § 159 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). 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 entspricht der erstinstanzlichen Streitwertfestsetzung, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

14

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