

Titel:

Erfolgreiche Nachbarklage einer Wohnungseigentümergeinschaft gegen die einem Nachbargrundstück erteilte Baugenehmigung für die Errichtung und den Ausbau von Vorder- und Rückgebäude

Normenkette:

BauGB § 34

BayBO Art. 2 Abs. 3, Art. 6 Abs. 1 S. 4, Art. 63

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

VwGO § 113 Abs. 1 S. 1

Leitsatz:

Die erteilte Abweichung hinsichtlich der Abstandsfläche ist unter Berücksichtigung des Zwecks des Abstandsflächenrechts und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Sie ist für die Klägerin insbesondere nicht mit unzumutbaren, rücksichtslosen Auswirkungen verbunden. Ob eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften zugelassen werden kann, beurteilt sich dabei 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. (Rn. 62) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage, Baugenehmigung (Erneuerung und Ausbau, Dachgeschoss Vordergebäude, Errichtung Rückgebäude), Nachbarrechtliche Unbestimmtheit der Baugenehmigung/Bauvorlagen (verneint), Erfordernis einer Belichtungsstudie (verneint), Gebot der Rücksichtnahme, Ausreichende Belichtung im innerstädtischen Bereich, Rückwärtige Grenzbebauung, Vorrang des Planungsrechts, Abstandsflächen, Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften, Nachbarschutz, Rücksichtnahmegebot, Abstandsflächenrecht, Verschattung, Erdrückende Wirkung, Interessenabwägung, erdrückende Wirkung, baurechtliche Nachbarklage

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist für die Beklagte ohne, für die Beigeladene gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Vollstreckung durch die Beklagte durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin – eine Wohnungseigentümergeinschaft – wendet sich als Nachbarin gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück FINr. ...14 Gemarkung Sektion VI, Z. ...straße 26 (im Folgenden: Baugrundstück).

2

Das Baugrundstück ist entlang der vorderen Grundstücksgrenze – zur Z. ...straße hin – derzeit mit einem fünfgeschossigen Vordergebäude plus Dachgeschoss (Walmdach) bebaut. Die vormals an der hinteren Grundstücksgrenze vorhandenen eingeschossigen Gebäude (Garagen und Blumenlager) waren im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung bereits beseitigt.

3

In nördlicher bzw. nordöstlicher Richtung grenzt an einen Teilbereich des Baugrundstücks das Grundstück der Klägerin, FINr. 10267 Gemarkung Sektion VI, A. ...straße 30 (im Folgenden: Nachbargrundstück), an, welches mit einem viergeschossigen wohngenutzten Vordergebäude zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss und einem nördlich, westlich und südwestlich grenzständigen, wohngenutzten Rückgebäude mit drei Geschossen und Flachdach bebaut ist. Das Rückgebäude weist nach Süden und Osten Wohnraumfenster auf; beim Vordergebäude sind Richtung Westen vom ersten bis dritten Obergeschoss, Richtung Süden im zweiten und dritten Obergeschoss Balkone vorhanden.

4

Mittels einfachen, übergeleiteten Baulinienplans ist entlang der Z. ...sowie der A. ...straße, jeweils verlaufend auf der vorderen Grundstücksgrenze, eine vordere Baulinie festgesetzt. Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen bestehen nicht.

5

Auf Antrag vom ... Mai 2022 (Eingang bei der Antragsgegnerin) hin wurde der Beigeladenen mit Bescheid vom ... Dezember 2023 eine Baugenehmigung für die Erneuerung und den Ausbau des Dachgeschosses des Vordergebäudes mit einer Wohneinheit, die Nutzungsänderung im Erdgeschoss des Vordergebäudes von Lager mit Büro zu Lager und zwei Büros, die Errichtung einer Notleiteranlage am Vordergebäude, den Abbruch der Garagen und des Blumenlagers sowie die Errichtung eines Rückgebäudes mit drei Wohneinheiten nach PlanNr. ... erteilt. Der Genehmigungsbescheid enthält neben Auflagen und Hinweisen eine Vielzahl von Abweichungen, v.a. von der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen, auch zum Grundstück der Klägerin (Abweichungen Nrn. 2 und 6).

6

Ausweislich der vorgelegten Bauvorlagen soll beim Vordergebäude das bestehende Walmdach durch ein Mansarddach (45 Grad Neigung bis zum Mansardknick, darüber 9,26 Grad Neigungswinkel) ersetzt sowie das Dachgeschoss erneuert und ausgebaut werden. Dort soll eine Wohneinheit entstehen. Die Wandhöhe soll sich dabei um 36 cm von bislang 16,12 m auf 16,48 m erhöhen, während die Firsthöhe mit 19,69 m unverändert bleiben soll. Ferner ist im Erdgeschoss eine Nutzungsänderung von Lager mit Büro zu Lager und zwei Büros vorgesehen. Auf der Hofseite des Vordergebäudes soll eine Notleiteranlage angebracht werden.

7

Im rückwärtigen Grundstücksbereich soll anstelle der grenzständigen eingeschossigen Garagen und des Blumenlagers wiederum grenzständig zum Nachbargrundstück sowie zu den Grundstücken FINrn. 10266 und 10315 ein Rückgebäude mit drei Wohneinheiten errichtet werden. Dieses soll mit seiner nordwestlichen Außenwand zunächst zweigeschossig mit einer Wandhöhe von 8,00 m (Oberkante Attika) an das auf dem Grundstück FINr. 10313 (Z. ...straße 28) bestehende Rückgebäude angebaut werden und dabei dessen Gebäudefluchten aufgreifen. Südwestlich ist eine Terrasse vorgelagert. Die Breite dieses zweigeschossigen Gebäudeteils beträgt 4,80 m (Innenhofseite) bzw. 4,84 m (zum Nachbargrundstück hin). Sodann schließt sich ein dreigeschossiger Mittelbau mit einem asymmetrischen Satteldach mit 6 bzw. 10 Grad Dachneigung, einer Wandhöhe von 9,63 m und einer Firsthöhe von 10,30 m an, bevor der Baukörper in südöstlicher Richtung wiederum zweigeschossig ausgestaltet und dann mit einem eingeschossigen Verbindungsbau an das Vordergebäude (mit Flachdach und kleiner Terrasse) anschließen soll. Der Verbindungsbau bildet dabei einen Teil der Erdgeschosseinheit im Vordergebäude und dient der Erweiterung der Bürofläche.

8

Vergleiche folgenden Auszug aus den der streitgegenständlichen Baugenehmigung zugrunde liegenden Bauvorlagen (Lageplan), Maßstab 1 : 1000, mit einer Darstellung des Vorhabens und der benachbarten Bebauung (nach dem Einscannen möglicherweise nicht mehr maßstabsgetreu):

geschlossen, wodurch sich die Belichtungssituation deutlich verändern werde. Ob der Lichteinfall nach dem Lückenschluss noch ausreichend sei, hätte in einer Belichtungsstudie untersucht werden müssen.

13

Außerdem werde das Gebot der Rücksichtnahme verletzt. Betrachte man das Rückgebäude isoliert, erfülle dieses wohl nicht die Voraussetzungen eines nach Höhe und Volumen übergroßen Baukörpers. Es komme allerdings auf die Umstände des Einzelfalles an. Hierzu gehörten auch die Lage der Grundstücke zueinander sowie deren Größe. Eine solche Einzelbetrachtung führe hier zur Annahme einer abriegelnden Wirkung durch das zwei- bis dreigeschossige Hinterhaus unmittelbar entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze des klägerischen Grundstücks mit Firshöhen von 8 m und 10,30 m, ohne Einhaltung der Abstandsflächen. Damit entstehe entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze der Klägerin eine lückenlose Bebauung, durch welche eine Verschattung eintreten werde, die es bislang noch nicht gegeben habe. Die bisherige Bestandsbebauung auf dem Baugrundstück sei nur eingeschossig gewesen. Auch wenn die Grundstücke im dicht bebauten innerstädtischen Bereich lägen, sei hier bereits die Bestandssituation sehr dicht und beengend. Es stehe daher zu befürchten, dass durch das Rückgebäude eine starke Verdunkelung eintrete und der Licht- und Sonneneinfall erheblich beeinträchtigt und erschwert werde.

14

Darüber hinaus liege ein Verstoß gegen das Abstandsflächenrecht vor. Die erteilten Abweichungen seien unvollständig – es fehle eine Abweichung für die nordöstliche Wand des westlich zweigeschossigen Teils des Rückgebäudes (Überschreitung der Abstandsflächen von 8 m bzw. 38,72 m²) – und rechtswidrig. Es fehle an einer atypischen Situation, zudem seien bei der Interessenabwägung weder alle Einzelfallumstände berücksichtigt worden noch sei ein überwiegendes Bauherrninteresse ersichtlich, welches die Schmälerung der klägerischen, nachbarlichen Interessen rechtfertige.

15

Die Beklagte beantragt

16

Klageabweisung.

17

Die streitgegenständliche Baugenehmigung sei rechtmäßig und verletze die Klägerin nicht in ihren Rechten. Insbesondere seien die Abstandsflächenabweichungen Nrn. 2 und 6 rechtmäßig erteilt worden. Eine atypische Situation liege in dem dicht bebauten innerstädtischen Bereich vor. Die Abweichungen seien mit nachbarlichen Belangen vereinbar. Soweit das Rückgebäude grenzständig geplant sei, finde außerdem Art. 6 Abs. 1 Satz 3 (zwischenzeitlich Satz 4) Bayerische Bauordnung Anwendung. Das geplante Bauvorhaben sei gegenüber der Klägerin auch nicht rücksichtslos. Unzumutbare Beeinträchtigungen in Bezug auf Licht- und Luftverhältnisse sowie den Sozialabstand der klägerischen Bebauung seien nicht erkennbar. Das benachbarte klägerische Gebäude werde weder eingemauert noch erdrückt, zumal auch das klägerische Grundstück ein mehrgeschossiges und grenzständiges Rückgebäude aufweise. Auch eine nachbarrechtliche Unbestimmtheit der Genehmigung sei nicht ersichtlich.

18

Die Beigeladene beantragt ebenfalls

19

Klageabweisung.

20

Die Klage sei unbegründet, eine Verletzung drittschützender Normen durch die streitgegenständliche Baugenehmigung scheide aus. Sie genüge dem in Art. 37 Abs. 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz normierten Bestimmtheitsgrundsatz. Eine Feststellung der Betroffenheit der Klägerin sei aus den Unterlagen zum Bauantrag ohne Weiteres möglich, insbesondere seien dort die geplanten und genehmigten Höhen des rückwärtigen Gebäudes angegeben. Auch das Fehlen einer Belichtungsstudie mache die Baugenehmigung nicht unbestimmt, da auch ohne eine solche die Auswirkungen auf die Besonnung und Verschattung des klägerischen Grundstücks zu beurteilen seien. Der Umfang der geplanten Bebauung sei umfassend und abschließend beschrieben. Zudem lägen für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte bezüglich der Besonnungs- bzw. Beschattungsdauer vor. Ferner beschränke sich die

Untersuchung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse von neuen Bebauungsstrukturen in der Regel auf Bereiche einer Planung, in denen besondere Abstandsregelungen getroffen würden und ein Belichtungseinfall in Wohneinheiten bis max. 45 Grad nicht gegeben sei. Ein solcher Fall liege hier mit Blick auf das Grundstück der Klägerin nicht vor, da die dort befindliche Wohnbebauung zu weit weg vom Bauvorhaben gelegen sei. Das Gebot der Rücksichtnahme werde ebenfalls nicht verletzt. Das Vorhaben entfalte angesichts der Abstände zu den Gebäuden der Klägerin keine Riegelwirkung oder erdrückende Wirkung. Es komme lediglich zu kaum merklichen Veränderungen auf die Belichtungssituation auf dem klägerischen Grundstück. Ein Verstoß gegen Art. 6 Bayerische Bauordnung liege ebenso wenig vor. Die in der Baugenehmigung enthaltenen Abweichungen von den Abstandsflächen, die auf dem Grundstück der Klägerin zu Liegen kämen, seien vollständig. Für die nordöstliche Wand des westlichen zweigeschossigen Teils des Hintergebäudes und die nördliche Wand des dreigeschossigen Mittelbaus des Hintergebäudes sei eine Abweichung nicht erforderlich, weil hier nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 (zwischenzeitlich Satz 4) Bayerische Bauordnung grenzständig gebaut werden dürfe.

21

Das Gericht hat am 9. Februar 2026 Beweis durch Augenschein erhoben und eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Auf die Protokolle des Augenscheins und der mündlichen Verhandlung wird verwiesen.

22

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte, das schriftsätzliche Vorbringen der Beteiligten sowie die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

23

Die zulässige Anfechtungsklage bleibt in der Sache ohne Erfolg, da die Klägerin durch die Baugenehmigung vom ... Dezember 2023 nicht in nachbarschützenden Vorschriften verletzt wird, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind und auf die sich die Klägerin berufen kann, § 113 Abs. 1 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) i.V.m. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO i.V.m. Art. 59 Bayerische Bauordnung (BayBO).

24

Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit auf der Verletzung von Normen beruht, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren und zumindest auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (stRspr; vgl. etwa BayVGh, B.v. 21.7.2020 – 2 ZB 17.1309 – juris Rn. 4). Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht – auch nicht teilweise – dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren auch keine umfassende Rechtskontrolle statt, vielmehr hat sich die gerichtliche Prüfung darauf zu beschränken, ob durch den angefochtenen Bescheid drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch vermitteln, verletzt werden.

25

Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Insbesondere liegt weder eine nachbarrechtlich relevante Unbestimmtheit der Baugenehmigung vor (siehe hierzu nachstehend 1.), noch verletzt diese zu Lasten der Klägerin das Gebot der Rücksichtnahme (siehe nachfolgend 2.) oder das Abstandsflächenrecht (siehe 3.).

26

1. Die Baugenehmigung und die ihr zugrunde liegenden Bauvorlagen sind nicht in nachbarrechtlicher Hinsicht unbestimmt (Art. 37 Abs. 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz – BayVwVfG).

27

1.1. Ein Nachbar hat keinen materiellen Anspruch darauf, dass der Bauantragsteller einwandfreie und vollständige Bauvorlagen einreicht (vgl. Gaßner/Reuber in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 160. EL Dezember 2025, Art. 64 Rn. 84). Eine Rechtsverletzung des Nachbarn kommt nur in Betracht, wenn die Bauvorlagen hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Merkmale nicht hinreichend bestimmt sind und damit nicht geprüft werden kann, ob das Vorhaben nachbarschützenden Vorschriften entspricht (vgl. BayVGh, B.v.

25.7.2019 – 1 CS 19.821 – juris Rn. 14; B.v. 18.5.2018 – 9 CS 18.10 – juris Rn. 13; B.v. 22.4.2009 – 1 CS 09.221 – juris Rn. 20). Einem Nachbarn muss sich aus den Bauvorlagen gegebenenfalls unter Heranziehung der Gründe des Bescheids und sonstiger dem Nachbarn bekannter oder für ihn ohne Weiteres erkennbarer Umstände Zweck, Sinn und Inhalt der Regelung sowie die Reichweite des genehmigten Vorhabens und deren Nutzung so vollständig, klar und unzweideutig erschließen, dass er feststellen kann, ob und in welchem Umfang er betroffen ist und er sein Verhalten entsprechend ausrichten kann (vgl. BayVGh, B.v. 23.9.2020 – 1 CS 20.1595 – juris Rn. 3; B.v. 30.11.2023 – 2 ZB 21.2099 – juris OS 1, Rn. 4). Wie weit das nachbarrechtliche Bestimmtheiterfordernis im Einzelnen reicht, beurteilt sich dabei nach dem jeweils anzuwendenden materiellen Recht (vgl. BVerwG, B.v. 15.11.2007 – 4 B 52.07 – juris Rn. 6; OVG NW, U.v. 6.6.2014 – 2 A 2757/12 – juris Rn. 73; OVG SH, B.v. 11.8.2014 – 1 MB 18.14 – juris Rn. 9).

28

1.2. Die streitgegenständliche Baugenehmigung und die ihr zugrunde liegenden Bauvorlagen genügen den vorstehenden Anforderungen.

29

1.2.1. Soweit die Klägerin das Fehlen einer Ansicht aus Richtung ihres Grundstücks bemängelt, ist eine solche zur Beurteilung des Vorhabens, dessen Kubatur und seiner Auswirkungen, insbesondere auf das klägerische Grundstück, nicht erforderlich. Die vorgelegten Unterlagen, insbesondere die Schnitte, die Grundrisse – aus denen ersichtlich ist, dass keine Wandöffnungen in der grenzständigen Außenwand des Rückgebäudes vorgesehen sind – und die Ansichten des Hinterhauses aus Süd-West und Nord-West sind ausreichend, um das genehmigte Vorhaben im oben genannten Sinne hinreichend klar und unzweideutig zu ermitteln, insbesondere dessen Höhenentwicklung zu erkennen, und die Verletzung von Nachbarrechten auszuschließen.

30

1.2.2. Eine Belichtungsstudie ist – auch unter Berücksichtigung der Lage und Abstände der Gebäude zueinander – für die Prüfung und Beurteilung der Frage der Nachbarverträglichkeit der genehmigten Bebauung im vorliegenden Fall ebenfalls nicht notwendig (gewesen). Aus diesem Grund kann die Frage der Verwertbarkeit der von der Beigeladenen in ihrer Klageerwidernng vorgelegten Gegenüberstellung der Belichtungssituationen offen bleiben.

31

Der Umfang des Bauvorhabens ist in den Bauvorlagen dargestellt, hieraus lassen sich die mit der Bebauung einhergehenden Auswirkungen ablesen, ohne dass es im vorliegenden Fall einer zusätzlichen Belichtungsstudie bedurft hätte.

32

Unbeschadet des Umstands, dass es der Entscheidung der Beklagten im Einzelfall überlassen bleibt, bei Bedarf im Hinblick auf etwaige anstehende Ermessensentscheidungen die Vorlage einer Belichtungsstudie zu verlangen, kommt hinzu, dass es keine Rechtsvorschriften oder (technischen) Richtlinien gibt, welche für den Fall einer Verschattung die Grenze des Zumutbaren konkretisieren – die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen – allgemeine Anforderungen“ stellt keine rechtlich bindende Vorgabe für die Beurteilung der Zumutbarkeit oder Unzumutbarkeit einer Verschattung dar (vgl. hierzu etwa BayVGh, B.v. 13.9.2022 – 15 CS 22.1851 – juris Rn. 22), gleiches dürfte für die neue DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ gelten (vgl. HessVGh, B.v. 3.1.2023 – 3 B 518/22 – BauR 2023, 948, juris Rn. 35). Maßstab für die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung sind mangels anderer Maßstäbe vielmehr die Umstände des Einzelfalls (BVerwG, U.v. 23.2.2005 – 4 A 4.04 – BVerwGE 123, 37, juris Rn. 58 m.w.N.; vgl. z.B. auch BayVGh, B.v. 5.9.2016 – 15 CS 16.1536 – juris Rn. 31).

33

2. Das Vorhaben, dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit sich im Hinblick auf das vorhandene Bauliniengefüge nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. den Festsetzungen des einfachen, übergeleiteten Baulinienplans und – im Übrigen – nach § 34 BauGB richtet, verletzt keine (auch) die Klägerin schützenden Vorschriften des Bauplanungsrechts. Insbesondere liegt kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor.

34

Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen, möglichst zu vermeiden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Für eine sachgerechte Bewertung des Einzelfalles kommt es wesentlich auf eine Abwägung zwischen dem, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist, an (BVerwG, U.v. 18.11.2004 – 4 C 1.04 – NVwZ 2005, 328, juris, Rn. 22; U.v. 29.11.2012 – 4 C 8.11 – BVerwGE 145, 145, juris Rn. 16; BayVGh, B.v. 12.9.2013 – 2 CS 13.1351 – juris Rn. 4). Bedeutsam ist ferner, inwieweit derjenige, der sich gegen das Vorhaben wendet, eine rechtlich geschützte wehrfähige Position innehat (BVerwG, B.v. 6.12.1996 – 4 B 215.96 – NVwZ-RR 1997, 516, juris Rn. 9). Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots 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).

35

Dieses berücksichtigend wird der im Rahmen des Rücksichtnahmegebots notwendige Interessenausgleich zwischen hinzutretender und vorhandener Bebauung durch das Vorhaben vorliegend gewahrt. Insbesondere kommt es weder zu einer der Klägerin nicht mehr zumutbaren Beeinträchtigung der Belichtungssituation oder einer nicht mehr hinnehmbaren Verschattung ihres Anwesens (siehe nachfolgend 2.1.) noch geht von ihm eine einmauernde, erdrückende Wirkung gegenüber der Klägerin aus (siehe nachstehend 2.2.).

36

2.1. Von dem Vorhaben geht keine unzumutbare Verschattungswirkung aus.

37

Das in § 34 Abs. 1 BauGB verankerte Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Nachbarn nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung der Licht- und Luftverhältnisse oder der Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben (BayVGh, B.v. 22.6.2011 – 15 CS 11.1101 – juris Rn. 17). Es fordert auch nicht, dass alle Fenster eines Hauses beziehungsweise das gesamte Grundstück das ganze Jahr über zu jeder Tageszeit optimal besont oder belichtet werden (vgl. OVG NW, B.v. 15.12.2023 – 10 B 645/23 – juris Rn. 74; U.v. 30.1.2023 – 10 A 2094/20 – BauR 2023, 1082, juris Rn. 71 m.w.N.), und gewährleistet keine unveränderte Beibehaltung einer insoweit zuvor gegebenen Situation (OVG Berlin-Bbg, B.v. 22.2.2021 – OVG 10 S. 69 – juris Rn. 22 m.w.N.). Ein Verschattungseffekt als typische Folge der Bebauung ist insbesondere in innergemeindlichen bzw. innerstädtischen Lagen, bis zu einer im Einzelfall zu bestimmenden Unzumutbarkeitsgrenze daher in der Regel nicht rücksichtslos und hinzunehmen (vgl. BayVGh, B.v. 10.12.2008 – 1 CS 08.2770 – juris Rn. 24; B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 28 m.w.N.; OVG Bremen, B.v. 19.3.2015 – 1 B 19/15 – juris Rn. 19; SächsOVG, B.v. 4.8.2014 – 1 B 56/14 – juris Rn. 19).

38

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. 14.6.2021 – M 8 K 19.2266 – juris Rn. 41). Das Rücksichtnahmegebot ist verletzt, wenn unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit des Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung und der wechselseitigen Interessen das Maß dessen, was billigerweise noch zumutbar ist, überschritten wird (BVerwG, U.v. 25.2.1977 – IV C 22.75 – juris Rn. 22). Eine Veränderung der Verhältnisse durch ein Vorhaben, das den Rahmen der Umgebungsbebauung wahrt und städtebaulich vorgegeben ist, ist regelmäßig als zumutbar hinzunehmen (BayVGh, B.v. 12.9.2013 – 2 CS 13.1351 – juris Rn. 6).

39

Die maßgebliche nähere Umgebung ist – unbeschadet der Frage, wie weit man diese in nordwestlicher Richtung ziehen mag – vorliegend geprägt von mehrgeschossiger Blockrandbebauung mit Pavillonabständen entlang der Z. ...- und A. ...straße sowie dichtester Bebauung auch im rückwärtigen Bereich an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen (siehe z.B. rückwärtige Bebauung auf den Grundstücken Z. ...straße 28, 30, 32, 40, 42, A. ...straße 30, 28 und 26). Diese Art der Bebauung bedingt zwangsläufig die wechselseitige Verschattung von Vorder- und Rückgebäuden, insbesondere der unteren

Geschosse. Auch aufgrund des spitz zulaufenden Winkels zwischen Z. ...- und A. ...straße sind gegenseitige Verschattungseffekte zwischen den Baukörpern vorgezeichnet.

40

Aufgrund des dichten Gebäudebestands führt im hier vorgegebenen städtebaulichen Kontext zwangsläufig jede weitere Bebauung zu einer Reduzierung der Belichtung der betroffenen Nachbargebäude. Dies ergibt sich hinsichtlich des Vorhabens insbesondere aus den Zuschnitten des Bau- und des Nachbargrundstücks sowie der dort verwirklichten Bestandsbebauung zulasten von (auch) der Belichtung dienenden Freiflächen auf eigenem Grund.

41

Ferner ist eine dem Vorhaben und den betroffenen Nachbargrundstück vergleichbare bauliche Situation bereits in der prägenden Umgebung vorhanden. Das Rückgebäude Z. ...straße 28 reicht bei einer Geschossigkeit von E+I+DG (zur Z. ...straße hin) bzw. E+II (zum Grundstück der Klägerin hin) deutlich näher an das Rückgebäude auf dem Nachbargrundstück heran. Auch die Bebauung weiter nördlich zeichnet sich durch eine dichte, rückwärtige, grenzständige, auch mehrgeschossige Bebauung mit Hauptnutzungen aus. Die Klägerin kann für ihr Gebäude keinen höheren Schutz beanspruchen, als er angesichts der bauplanungsrechtlichen Situation in der Umgebung gewährleistet wird. Die entstehende Situation ist in den rückwärtigen Bereichen der umgebenden Innenstadtbebauung kein Einzelfall und ergibt sich damit aus der engen, häufig grenzständigen Bebauung der Umgebung. Die Klagepartei kann im Rahmen der Rücksichtnahme damit von der Nachbarschaft nicht verlangen, dass die bisherige Belichtungssituation insbesondere für ihr Rückgebäude – etwa durch unveränderte Beibehaltung der eingeschossigen rückwärtigen Bebauung auf dem Baugrundstück – aufrechterhalten wird. Angesichts der städtebaulichen Gegebenheiten musste die Klägerin mit einer Veränderung der Belichtungssituation rechnen, wie sie das streitgegenständliche Rückgebäude nun mit sich bringt.

42

Durch das Hinzutreten des Vorhabens entsteht auch keine unzumutbare weitere Verschattung bzw. Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse, welche – gemessen an der vorgegebenen städtebaulichen Situation – von der Nachbarbebauung nicht mehr hinzunehmen wäre. Der Abstand zwischen dem geplanten nördlichen zweigeschossigen Gebäudeteil (Höhe OK Attika 8,00 m) und dem klägerischen Vorder- und Rückgebäude beträgt an der engsten Stelle ca. 9,6 m bzw. 9,7 m (abgegriffen). Der dreigeschossige Mittelbau liegt etwa 8 m vom klägerischen Vorder- und ca. 12,6 m vom klägerischen Rückgebäude entfernt. Das entspricht den Gegebenheiten in der maßgeblichen Umgebung.

43

Es verbleibt mithin auch bei Beachtung der besonderen städtebaulichen Situation und der Begebenheiten auf den betroffenen Grundstücken bei dem Grundsatz, dass in einem auch von geschlossener/halboffener Bebauung geprägten innerstädtischen Bereich mit einer höheren Verschattung durch ein neu errichtetes bzw. aufzustockendes Wohngebäude regelmäßig zu rechnen und diese hinzunehmen ist (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, B.v. 20.11.2020 – 10 S 66/20, NVwZ-RR 2021, 335, juris Rn. 10; B.v. 30.3.2020 – 10 S 30/19 – juris).

44

2.2. Darüber hinaus vermag die Kammer eine erdrückende Wirkung des streitigen Vorhabens, insbesondere des Rückgebäudes, nicht festzustellen.

45

Ein Vorhaben übt grundsätzlich dann „erdrückende“ bzw. „einmauernde“ Wirkung gegenüber dem Nachbarn aus, wenn es in Höhe und Volumen ein Übermaß besitzt und auch nicht annähernd den vorhandenen Gebäuden gleichartig (vgl. BayVGh, B.v. 12.9.2013 – 2 CS 13.1351 – juris Rn. 5 m.w.N.) ist. Für die Annahme einer solchen Wirkung besteht grundsätzlich schon dann kein Raum, wenn der Baukörper nicht erheblich höher ist als der des betroffenen Gebäudes (vgl. BayVGh, B.v. 11.5.2010 – 2 CS 10.454 – Rn. 5; B.v. 5.12.2012 – 2 CS 12.2290 – juris Rn. 9; B.v. 17.7.2013 – 14 ZB 12.1153 – juris Rn. 14; B.v. 5.9.2016 – 15 CS 16.1536 – juris Rn. 30). Dies gilt insbesondere dann, wenn die Gebäude im dicht bebauten städtischen Bereich liegen (vgl. BayVGh, v. 20.4.2010 – 2 ZB 07.3200 – juris Rn. 3; B.v. 11.5.2010 a.a.O. Rn. 5; U.v. 7.10.2010 – 2 B 09.328 – juris Rn. 22; B.v. 5.12.2012 a.a.O. Rn. 9).

46

Legt man zugrunde, unter welchen Umständen von der Rechtsprechung eine einmauernde oder erdrückende Wirkung angenommen wurde (vgl. bspw. BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1/78 – DÖV 1981, 672, juris Rn. 38: 12-geschossiges Gebäude in 15 m Entfernung zum 2,5-geschossigen Nachbarwohnhaus; U.v. 23.5.1986 – 4 C 34/85 – DVBl 1986, 1271, juris Rn. 15: drei 11,05 m hohe Siloanlagen im Abstand von 6 m zu einem zweigeschossigen Wohnanwesen), so ist ein solcher Extremfall hier angesichts der Höhenverhältnisse der klägerischen Bestandsbebauung (drei- und viergeschossige Bebauung, letztere zuzüglich ausgebautes Dachgeschoss) und der streitgegenständlichen Vorhaben – das Vordergebäude soll nach Umsetzung der Baugenehmigung fünf Geschosse plus ausgebautes Dachgeschoss, das genehmigte Rückgebäude im Bereich des Nachbargrundstücks zwei bis drei Geschosse aufweisen –, der Abstände der Gebäude zueinander sowie der innerstädtischen Lage nicht erkennbar.

47

3. Die streitgegenständliche Baugenehmigung verstößt darüber hinaus nicht gegen die (zumindest auch) dem Nachbarschutz dienenden Vorschriften des Abstandsflächenrechts, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BayBO i.V.m. Art. 6 BayBO.

48

3.1. Für die abstandsflächenrechtliche Beurteilung ist die Rechtslage im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung maßgeblich, weshalb zugunsten der Beigeladenen von einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H ausgegangen werden kann.

49

Zwar ist bei einer Anfechtungsklage eines Nachbarn gegen eine bauaufsichtliche Entscheidung grundsätzlich die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Behördenentscheidung maßgeblich. Materiellrechtlich ist jedoch ausnahmsweise auf den Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung abzustellen, wenn sich die Sach- und Rechtslage zugunsten des Bauherrn geändert hat (vgl. zur maßgeblichen Sach- und Rechtslage bei baurechtlichen Nachbarklagen: BVerwG, B.v. 23.4.1996 – 4 B 40.98 – BauR 1998, 995, juris Rn. 3; BayVGh, B.v. 18.1.2010 – 1 ZB 07.3187 – juris Rn. 12, jeweils m.w.N.)

50

Dies ist hier der Fall, da durch Art. 6 Abs. 5 Satz 1 i.V.m. Art. 6 Abs. 5a Satz 1 BayBO in der seit 1. Januar 2025 geltenden Fassung im Bereich der Beklagten eine Verkürzung der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H eingeführt wurde, soweit es sich um Gebiete handelt, in denen die nähere Umgebung nicht überwiegend durch Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 oder 3 (vgl. Art. 2 Abs. 3 BayBO) geprägt ist.

51

Nach dem Ergebnis des gerichtlichen Augenscheins und unter Heranziehung der Angaben in den Antragsunterlagen sowie öffentlich zugänglicher Luftbilder („google maps“) ist die Umgebung des Baugrundstücks von Bebauung mit Geschossigkeiten geprägt, die deutlich über die Höhen der Gebäudeklassen 1 bis 3 hinausgehen und den Gebäudeklassen 4 bzw. 5 zuzuordnen sind mit der Folge, dass hier Art. 6 BayBO in der durch § 4 Zweites Modernisierungsg Bayern vom 23. Dezember 2024 geänderten Fassung zur Anwendung kommt und die erforderliche Abstandsflächentiefe (nur noch) 0,4 H beträgt.

52

3.2. Dies hat zur Folge, dass die sich hinsichtlich des Vordergebäudes zum Grundstück der Klägerin ergebenden Abstandsflächen auf dem Vorhabengrundstück selbst zu liegen kommen (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO). Auf die von der Beklagten insoweit erteilten Abweichungen kommt es mithin nicht mehr entscheidungserheblich an.

53

3.3. Ein abstandsflächenrechtlicher Verstoß liegt auch nicht mit Blick auf das Rückgebäude vor. Die Klägerin vermag hier mit ihrer Argumentation, die im Baugenehmigungsbescheid erteilten Abweichungen seien nicht vollständig und zudem rechtswidrig, nicht durchzudringen.

54

3.3.1. Soweit die Außenwände des Rückgebäudes auf den Grundstücksgrenzen errichtet werden, ist eine Abstandsfläche gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO nicht erforderlich, weil hier nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Die Regelung bringt den sog.

Vorrang des Planungsrechts gegenüber dem Bauordnungsrecht zum Ausdruck (BVerwG, B.v. 7.7.1994 – 4 B 131.94 – juris Rn. 6).

55

Aus diesem Grund werfen – mit Blick auf die Klägerin – insbesondere die nördliche Außenwand des dreigeschossigen Gebäudeteils sowie die nordwestliche und nordöstliche Außenwand des Rückgebäudes – letztere im „Abstandsflächenplan Hinterhaus“ mit einer Fläche von 38,72 m² angegeben – keine Abstandsfläche auf das Nachbargrundstück, so dass es insoweit auch keiner Abweichung bedurfte.

56

Die Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO sind erfüllt. Ein Grenzanbau ist vorliegend bauplanungsrechtlich zulässig. Das Vorhaben fügt sich insbesondere nach der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

57

Das Geviert ist nach den Feststellungen im gerichtlichen Augenschein, dem dem Gericht vorliegenden amtlichen Lageplan sowie den aus den Geoinformationssystemen BayernAtlasPlus und Google Maps zu ersehenden Verhältnissen durch eine grenzständige Blockrandbebauung mit Unterbrechungen durch sogenannte Pavillionabstände geprägt. Im Blockinneren befinden sich mehrere Gebäude mit Hauptnutzungen, die sowohl an die rückwärtige Grundstücksgrenze (mit dem Bauvorhaben vergleichbarer oder noch größerer Tiefe) als auch an die seitliche(n) Grundstücksgrenze(n) angebaut sind (in halboffener, aber auch, wie z.B. auf den Grundstücken FINrn. 10306, 10307 und 10313, in geschlossener Bauweise). Ein Ordnungssystem bzw. eine das Geviert prägende Systematik ist – insbesondere in Bezug auf die Bauweise – nicht auszumachen. Damit hält sich das grenzständige Rückgebäude hinsichtlich der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des durch die maßgebliche nähere Umgebung vorgegebenen Rahmens. Eine Grenzbebauung ist planungsrechtlich hier auch nicht ausnahmsweise aufgrund eines Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot unzulässig (siehe vorstehend 2.).

58

3.3.2. Nicht einschlägig ist Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO hingegen für die nordwestliche Giebelwand des dreigeschossigen Gebäudeteils. Hier ist eine fiktive Außenwand anzunehmen, deren Fußpunkte nicht auf einer Grundstücksgrenze liegen. Die Wandhöhe des dreigeschossigen Mittelbaus beträgt am auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück liegenden Fußpunkt 9,98 m (OK Brandwand) und steigt dann bis zum First bis auf 10,30 m an (Art. 6 Abs. 4 Sätze 1, 2 BayBO). Als Tiefe der Abstandsfläche ist nach dem eingangs Genannten 0,4 H anzusetzen (Art. 6 Abs. 4 Sätze 1, 2, Abs. 5 Satz 1 BayBO). Die sich ergebende Abstandsfläche fällt hier wegen des hier leicht schrägen Grenzverlaufs der hinteren Grundstücksgrenze der FINr. 10313 in geringem Umfang auf das Nachbargrundstück, wenngleich in kleinerem Maße als noch im – 1 H ansetzenden – „Abstandsflächenplan Hinterhaus“ („Abweichung 9.2.“) dargestellt. Die Beklagte hat insoweit eine Abweichung (Abweichung Nr. 6 um Baugenehmigungsbescheid) erteilt.

59

3.3.3. Diese Abweichung ist nicht zu beanstanden.

60

Zunächst kann offenbleiben, ob die Erteilung einer Abweichung nach Art. 63 BayBO noch eine atypische Situation voraussetzt (vgl. zur neuesten Rechtsprechung des BayVGH zum Erfordernis der Atypik: B.v. 2.5.2023 – 2 ZB 22.2484 – BeckRS 2023, 10147, ablehnend; U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Ls und Rn. 26; B.v. 19.9.2023 – 15 CS 23.1208 – juris Rn. 22, jeweils bejahend), denn eine solche liegt hier jedenfalls vor.

61

Die Lage der betroffenen Grundstücke in einem seit langer Zeit dicht bebauten großstädtischen Innenstadtquartier, in dem – wie hier – allenfalls wenige Gebäude die nach heutigen Maßstäben erforderlichen Abstände zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen 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). Überdies entsteht die Pflicht, eine Abstandsfläche einzuhalten, hier erst durch das auch für die Klägerin günstigere Abrücken des dreigeschossigen Mittelteils des Rückgebäudes von der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Sofern die

übrigen Voraussetzungen vorliegen, kann im dicht bebauten innerstädtischen Bereich auch eine Abweichung zugelassen werden, um dieses Abrücken zugunsten des Nachbarn zu ermöglichen (vgl. VG München, U.v. 6.3.2023 – M 8 K 21.811 – juris Rn. 33 m.w.N.; U.v. 27.11.2023 – M 8 K 22.2857 – juris Rn. 51).

62

Die Abweichung ist unter Berücksichtigung des Zwecks des Abstandsflächenrechts und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Sie ist für die Klägerin insbesondere nicht mit unzumutbaren, rücksichtslosen Auswirkungen verbunden (vgl. hierzu: BayVGh, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – NVwZ-RR 2023, 977, juris Rn. 32). 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 (BayVGh, B.v. 17.7.2007 – 1 CS 07.1340 – NVwZ-RR 2008, 84, juris Rn. 17). Ob eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften zugelassen werden kann, beurteilt sich dabei 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 (BayVGh, B.v. 17.7.2007 a.a.O. Rn. 20).

63

Dies berücksichtigend sind die Interessen der Bauherrin vorliegend gegenüber den Interessen der Klägerin vorrangig. Die Abweichung resultiert hier daraus, dass der dreigeschossige Mittelbau mit seiner nordwestlichen Außenwand von der nordwestlichen Grundstücksgrenze abrückt und dadurch kein Fall des Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BayBO vorliegt, sondern Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO einzuhalten sind. Durch den Rücksprung der Außenwand entstehen keine unzumutbaren Einbußen an Belichtung, Besonnung und Belüftung zu Lasten der Klägerin (siehe oben). Die vor der nordwestlichen Außenwand des dreigeschossigen Mittelteils liegende Abstandsfläche, die im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung nurmehr mit einer Tiefe von 0,4 H anzusetzen ist, kommt zudem nur in geringfügigem Umfang – im Grenzbereich zum Grundstück FINr. 10313 – auf dem klägerischen Grundstück zu liegen und fällt hierbei nicht auf die klägerischen Gebäude, sondern den gärtnerisch genutzten Teil. Bei Berücksichtigung der Gesamtsituation ist auch ein die Belange der Klägerin 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; VG München, U.v. 27.11.2023 – M 8 K 22.2857 – juris Rn. 54). Es ist nicht zu beanstanden, dass die Interessen des Bauherrn höher gewichtet wurden als die Einbußen der Klägerin an Belichtung, Besonnung und Belüftung. Dabei war insbesondere zu berücksichtigen, dass die Abstandsflächen deswegen ausgelöst werden, weil die Beigeladene insoweit von der nordwestlichen Grundstücksgrenze abrückt. Die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung sind damit erfüllt.

64

Die Ermessensentscheidung der Antragsgegnerin ist nicht zu beanstanden. 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.

II.

65

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

66

Es entspricht der Billigkeit, der Klägerin auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen, da diese einen erfolgreichen Sachantrag gestellt und sich dadurch einem Kostenrisiko ausgesetzt hat, § 154 Abs. 3, § 162 Abs. 3 VwGO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.