VGH München, Beschluss v. 05.05.2026 – 1 CS 26.366

Titel:

Mangels Verletzung nachbarschützender Rechte erfolglose Beschwerde im Verfahren auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage eines Nachbarn gegen die Baugenehmigung für ein Siebenfamilienhaus mit Tiefgarage

Normenketten:

BauGB § 34
BauNVO § 15
VwGO § 80 Abs. 5, § 80a Abs. 3

Leitsätze:

1. Das Maß der baulichen Nutzung vermittelt grundsätzlich keinen Nachbarschutz. Die Zahl der Wohneinheiten ist im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB kein prägendes Merkmal der Art der baulichen Nutzung. Ein Anspruch auf Wahrung der typischen Gebietsprägung besteht nicht gebietsübergreifend zwischen unbeplantem Innenbereich und Nachbargrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. (Rn. 7 – 9) (redaktioneller Leitsatz)
2. Das Gebot der Rücksichtnahme ist nicht verletzt, wenn Abstandsflächen eingehalten werden und keine unzumutbaren Auswirkungen durch Stellplatzverkehr oder Niederschlagsentwässerung substantiiert dargelegt werden. (Rn. 11 – 13) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarschutz, Gebietserhaltungsanspruch, Rücksichtnahmegebot, erdrückende Wirkung (verneint), Gebietsprägung, Abstandsflächen, Stellplatzverkehr, Niederschlagsentwässerung, Entwässerung, Niederschlagswasser, unbeplanter Innenbereich

Vorinstanz:

VG München, Beschluss vom 12.02.2026 – 9 SN 25.888

Fundstellen:

LSK 2026, 9526
NVwZ 2026, 1225

Tenor

I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Der Antragsteller hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen, einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 3.750,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Antragsteller begehrt als Nachbar die Anordnung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für die Errichtung eines Siebenfamilienwohnhauses mit Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. …4, Gemarkung G* … (im Folgenden Baugrundstück).

2
Das Landratsamt P* … … … … (im Folgenden: Landratsamt) erteilte der Beigeladenen mit Bescheid vom 16. Mai 2024 die streitgegenständliche Baugenehmigung. Der Antragsteller, der Erbbauberechtigter am Grundstück FlNr. … ist, das an die nordwestliche Ecke des Baugrundstückes grenzt, erhob dagegen mit Schriftsatz vom 17. Juni 2024 Klage, über die noch nicht entschieden wurde. Seinen Antrag auf Anordnung

der aufschiebenden Wirkung der Klage hat das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 12. Februar 2026 abgelehnt. Der Antragsteller werde durch das Vorhaben nicht in seinem Gebietserhaltungsanspruch verletzt. Das Baugrundstück – für das kein Bebauungsplan bestehe – liege in einem faktischen reinen Wohngebiet, in dem Mehrfamilienhäuser als Wohngebäude allgemein zulässig seien. Das Bauvorhaben verletzte seinem Umfang nach weder den von Einfamilienhäusern geprägten Charakter der Umgebung mit Gärten und Grünflächen, so dass dahinstehen könne, ob es einen sogenannten Gebietsprägungserhaltungsanspruch überhaupt gebe, noch das Gebot der Rücksichtnahme. Ihm komme keine unzumutbare erdrückende Wirkung zu, eine nicht mehr zumutbare Beeinträchtigung durch die Zunahme des (Parkplatzsuch-)Verkehrs sei nicht zu befürchten und es sei auch keine Unzumutbarkeit im Hinblick auf den Abfluss von Niederschlagswasser sowie auf eine drohende Vernässung aufgrund der Verdichtung des Bodens (durch punktuelle Aufschüttungen) zu erwarten.

3
Mit seiner Beschwerde verfolgt der Antragsteller sein Begehren weiter. Das Verwaltungsgericht habe verkannt, dass die geplante Massivität des Baukörpers den Gebietscharakter nicht nur quantitativ, sondern qualitativ verändere. Trotz Einhaltung der Abstandsflächen entstehe ein nicht mehr zumutbarer Einmauerungseffekt. Die Konzen-tration von 14 Fahrzeugen auf einem bisher gartenähnlich genutzten Grundstück erzeuge eine Lärm- und Abgasbelastung, die in einem reinen Wohngebiet mit Einfamilienhausstruktur unzumutbar sei. Schließlich drohe eine Vernässung, die zu Unrecht ohne Einholung eines Sachverständigengutachtens verneint worden sei.

4
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

5
Die zulässige Beschwerde hat keinen Erfolg.

6
Die fristgerecht dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Senat beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), rechtfertigen keine Abänderung oder Aufhebung der angegriffenen Entscheidung. Das Verwaltungsgericht hat den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Anfechtungsklage zu Recht abgelehnt. Nach der im Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage wird die Klage des Antragstellers im Hauptsacheverfahren voraussichtlich keinen Erfolg haben, sodass sein Interesse an der aufschiebenden Wirkung gegenüber dem Vollzugsinteresse der Beigeladenen nachrangig ist. Der Senat nimmt zur Vermeidung von Wiederholungen gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Beschlusses Bezug und sieht von einer weiteren Begründung ab. Lediglich ergänzend bleibt im Hinblick auf das Beschwerdevorbringen, das den erstinstanzlichen Vortrag im Wesentlichen wiederholt, Folgendes zu bemerken:

7
1. Das Verwaltungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich keinen Nachbarschutz vermitteln. Soweit sich der Antragsteller auf die Verletzung eines sogenannten „speziellen Gebietsprägungserhaltungsanspruchs“ beruft, greift sein Vorbringen nicht durch. Unabhängig davon, ob ein solcher Anspruch überhaupt infrage kommt (vgl. BayVGH, B.v. 16.2.2026 – 2 ZB 25.1207 – juris Rn. 6; B.v. 3.6.2024 – 1 ZB 23.1762 – juris Rn. 8; B.v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2482 – juris Rn. 16, jew. m.w.N.), wird die gebietstypische Prägung „Wohnen“ durch das Bauvorhaben, das ebenfalls dem Wohnen dient, nicht verletzt. Das ändert sich auch nicht dadurch, dass es sich bei dem Bauvorhaben um ein Gebäude mit sieben Wohneinheiten handelt. Die Zahl der Wohnungen ist im Anwendungsbereich des § 34 BauGB kein Merkmal, das die Art der baulichen Nutzung prägt (vgl. BVerwG, B.v. 24.4.1989 – 4 B 72.89 – NVwZ 1989, 1060 – juris Rn. 7; BayVGH, B.v. 16.2.2026 – 2 ZB 25.1207 – juris Rn. 6; B.v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2482 – juris Rn. 16 m.w.N.).

8
Soweit in diesem Zusammenhang § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bestimmt, dass ein Vorhaben im Einzelfall auch dann unzulässig ist, wenn es wegen seines Umfangs der Eigenart eines bestimmten Baugebiets widerspricht, und die Vorschrift davon ausgeht, dass im Einzelfall Quantität in Qualität umschlagen kann,

dass also die Größe einer baulichen Anlage die Art der baulichen Nutzung erfassen kann (vgl. BayVGH, B.v. 1.10.2024 – 1 CS 24.1449 – juris Rn. 15 f. m.w.N.), lässt sich dem Beschwerdevorbringen nicht entnehmen, dass das Bauvorhaben (mit sieben Wohneinheiten) eine Größe aufweist, die es erlauben würde, von einer gegenüber den bestehenden Wohngebäuden andersartigen Nutzungsart zu sprechen. Auf die Ausmaße bzw. die geltend gemachte Massivität des Gebäudes als solches kann sich der Antragsteller dabei nicht mit Erfolg stützen, weil § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nicht auf das Maß der baulichen Nutzung abstellt (vgl. BVerwG, U.v. 16.3.1995 – 4 C 3.94 – NVwZ 1995, 899 – juris Rn. 17; BayVGH, B.v. 16.2.2026 – 2 ZB 25.1207 – juris Rn. 6 m.w.N.).

9
Hinzu kommt, dass ein solcher Anspruch auf Wahrung der typischen Prägung des Gebiets auch deshalb ausscheidet, weil das Baugrundstück im unbeplanten Innenbereich liegt, während sich das Nachbargrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. … „… …“) befindet. Ein gebietsübergreifender Anspruch auf Schutz vor gebietsfremden Nutzungen besteht nicht, was auch für den geltend gemachten Anspruch auf Wahrung der typischen Gebietsprägung gilt (vgl. BayVGH, B.v. 7.2.2020 – 1 CS 19.2392 – juris Rn. 12. m.w.N.).

10
2. Die Beschwerde bleibt ebenfalls erfolglos, soweit im streitgegenständlichen Beschluss eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme (§ 34 Abs. 1 BauGB) auch im Übrigen verneint wurde. Insofern wurden keine durchgreifenden Einwendungen erhoben.

11
Das Vorbringen, dem Bauvorhaben komme bezogen auf das Grundstück des Antragstellers erdrückende, einmauernde oder abriegelnde Wirkung zu, greift nicht durch. Nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts, denen der Antragsteller nicht substantiiert entgegengetreten ist, werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften eingehalten, woraus sich bereits eine Indizwirkung ergibt (vgl. BayVGH, B.v. 26.11.2018 – 9 ZB 18.912 – juris Rn. 10 m.w.N.). Ausnahmen oder Befreiungen sind im Übrigen nicht ersichtlich. Anhand der in der Begründung des streitgegenständlichen Beschlusses zutreffend dargelegten Maßstäbe (vgl. dazu auch BayVGH, B.v. 22.6.2021 – 9 ZB 21.466 – juris Rn. 12 m.w.N.) kann die Dimensionierung unter Berücksichtigung der Gesamtumstände aller Voraussicht nach nicht als erdrückend angesehen werden, selbst wenn das Vorhaben das Haus des Antragstellers hinsichtlich der Firsthöhe überragen sollte. Insofern setzt dieser lediglich seine eigene Bewertung an die Stelle der schlüssigen Ausführungen des Verwaltungsgerichts, die anhand der in den Akten befindlichen Bilder und Pläne sowie anhand öffentlich zugänglicher Luftaufnahmen im Internetportal BayernAtlas ohne Weiteres nachvollzogen werden können.

12
Entsprechendes gilt für das Beschwerdevorbringen zur „Zunahme des Stellplatzverkehrs“. Insofern fehlt es an einer Darlegung, woraus sich die Unzumutbarkeit für den Antragsteller ergeben soll. Allein der Umstand, dass „die Zunahme des Verkehrs“ für ihn „unmittelbar spürbar“ sein werde, führt noch nicht zu einer Verletzung eigener Rechte. Die mit einer Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen und Unannehmlichkeiten durch den dadurch verursachten An- und Abfahrts- und Parkverkehr sind im Regelfall grundsätzlich hinzunehmen, auch wenn sich eine merkliche Verschlechterung ergibt. Die Grenze zur Rücksichtslosigkeit ist erst dann überschritten, wenn die Beeinträchtigungen und Störungen aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse das vorgenannte Maß handgreiflich überschreiten und sich in der Umgebung des Baugrundstücks als unzumutbar darstellen (vgl. BayVGH, B.v. 4.7.2023 – 1 CS 23.940 – juris Rn. 16), wofür hier keine Anhaltspunkte vorgetragen wurden. Die Landesanwaltschaft Bayern hat nachvollziehbar dargelegt, dass nur sechs Stellplätze des Vorhabens oberirdisch und noch dazu an der (dem Grundstück des Antragstellers abgewandten) Ostseite des Baugrundstücks realisiert werden, die übrigen acht Stellplätze dagegen in der Tiefgarage. Die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen ist so situiert, dass das zu errichtende Hauptgebäude die von den zu- und abfahrenden PKW ausgelösten Lärmemissionen gegenüber dem Grundstück des Antragstellers abschirmt. Die Tiefgaragenzufahrt liegt ebenfalls auf der Ostseite des Baugrundstücks und ist ab der Nordostecke des zu errichtenden Gebäudes eingehaust. Die Beigeladene hat diese Ausführungen unter Heranziehung der Maßstäbe der obergerichtlichen Rechtsprechung vertieft. Es hätte daher einer näheren Darlegung bedurft, warum vom Stellplatzverkehr des Vorhabens unzumutbare Auswirkungen auf das Grundstück des Antragstellers ausgehen sollen.

13
Schließlich ist auch in Bezug auf die Niederschlagsentwässerung keine Verletzung des Rücksichtnahmegebots ersichtlich. Landesanwaltschaft und Beigeladene haben nicht nur dargelegt, dass an der Nordwestseite des Vorhabens lediglich Aufschüttungen von 10 cm bis 16 cm erfolgen (und nicht von bis zu 67 cm) und dass auch nach vollständiger Realisierung des Vorhabens das Grundstück des Antragstellers immer noch höher liegen wird, als das Vorhabengrundstück, sondern auch darauf hingewiesen, dass die Antragstellerseite lediglich behauptet, der zu errichtende Regenwassersickerschacht sei nicht ausreichend dimensioniert, ohne dies zu substantiieren. Dem ist der Antragsteller nicht entgegengetreten und hat sein Vorbringen auch insofern nicht näher belegt.

14
Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Es entspricht billigem Ermessen, die der Beigeladenen im Beschwerdeverfahren entstandenen außergerichtlichen Kosten für erstattungsfähig zu erklären, weil sie einen Beitrag im Verfahren geleistet hat (§ 162 Abs. 3 VwGO). Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.5 und 9.7.1 des Streitwertkatalogs 2013. Sie entspricht der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

15
Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).