

Titel:

**Nachbarschutz bei Vorbescheid und baulicher Nutzung im innerstädtischen Bereich:
Widersprüchlichkeit der Ausführungen und Rücksichtnahmegebot**

Normenketten:

BauGB § 34

BayBO Art. 71

Leitsätze:

1. Enthält ein Vorbescheid keine Aussage zur Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung, weil die Behörde diesen Teil der Frage nicht beantwortet hat, weil dort einzig die ebenfalls angefragte Wohnnutzung beantwortet worden war, und in den Hinweisen und Gründen ausgeführt wurde, dass über die gewerbliche Nutzung nicht entschieden werden konnte und eine entsprechende Nutzung im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren sei, macht dies den Vorbescheid nicht widersprüchlich oder unbestimmt. (Rn. 25)
(redaktioneller Leitsatz)

2. Das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme ist im innerstädtischen Bereich regelmäßig nicht verletzt, wenn das Vorhaben hinsichtlich Höhe und Volumen der Umgebungsbebauung entspricht und keine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtung oder eine erdrückende Wirkung vorliegt. (Rn. 27 – 34)
(redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage gegen Vorbescheid, Gebot der Rücksichtnahme, Vorbescheid, Nachbarschutz, Bindungswirkung, Rücksichtnahmegebot, Einmauernde Wirkung, Verschattung, Bestandsschutz

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten zu tragen. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des jeweils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin wendet sich als Nachbarin gegen einen den Beigeladenen durch die Beklagte erteilten Vorbescheid.

2

Die Klägerin ist Eigentümerin der Grundstücke FINrn. 870 und 875, Gem. ..., (im Folgenden: Klägergrundstück), das mit einem historischen Gebäudekomplex bebaut ist. Das Klägergrundstück ist durch das ca. 1,70 m breite, unbebaute Grundstück FINr. 869 vom Grundstück der Beigeladenen, FINr. 868, Gem. ... (im Folgenden: Baugrundstück) getrennt. Das Baugrundstück ist derzeit mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus samt Garage bebaut. Dieses trägt in der Denkmalliste folgende Kurzbeschreibung (D- ...*): „Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Bau mit einseitig abgewalmtem Satteldach, Mitte 19. Jh., 1870 rückwärtig erweitert“. Bau- und Nachbargrundstück liegen im unbeplanten Innenbereich.

3

Mit überholtem Antrag vom 25. April 2023 beehrten die Beigeladenen die Erteilung eines Vorbescheids für den Abbruch des denkmalgeschützten Bestands und die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes samt Tiefgarage auf dem Baugrundstück. Die dem Antrag beigegebenen Planunterlagen sehen die Errichtung eines das Grundstück nahezu vollständig ausnutzenden Gebäudes vor. Dieses soll neben der Tiefgarage und Squareparking-Flächen Geschäftsräume – im Eingabeplan als „IT Startup“ eingetragen – und

Wohnungen bei einer Wandhöhe von ca. 13,50 m enthalten. Der Vorbescheidsantrag enthielt folgende Fragen:

4

1. Sind sechs Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit als Art der Nutzung auf dem Grundstück FINr. 868 im Sinne des § 34 BauGB genehmigungsfähig?

5

2. Ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend vorliegendem Entwurfskonzept im städtebaulichen Kontext der Umgebungsbebauung im Sinne des § 34 BauGB genehmigungsfähig?

6

3. Ist ein Abbruch des bestehenden Gebäudes unter Berücksichtigung der Voruntersuchungen sowie der Ziele des Stadtentwicklungskonzepts im Zuge eines Ersatzbaus genehmigungsfähig?

7

Mit Vorbescheid vom 22. Juni 2023 beantwortete die Beklagte die vorstehend aufgeführten Fragen wie folgt:

8

1. Die beantragte Wohnnutzung ist nach Art der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.“

9

2. Das beantragte Vorhaben ist gemäß den eingereichten Unterlagen nach Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.

10

3. Der Abbruch des Baudenkmals ist unter den Maßgaben des Bauordnungsrechts zulässig.

11

Unter Ziffer III.5. wurde darauf hingewiesen, dass die gewerbliche Nutzung im Rahmen des Bauantrags zu konkretisieren sei. In der Begründung führte die Beklagte aus, dass die nähere Umgebung einem Mischgebiet entspreche und sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung einfüge. Die Frage nach einer gewerblichen Nutzung sei unbestimmt und könne nicht beantwortet werden. Im Rahmen des Bauantrags sei eine konkrete Beschreibung vorzulegen, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit prüfen zu können. Das Vorhaben füge sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Höhenentwicklung und überbaute Grundstücksfläche würden sich im vorhandenen Rahmen bewegen.

12

Mit Schreiben vom ... Juli 2023 hat die Klägerin Klage erhoben. Sie beantragt zuletzt,

13

Ziffer I.1. und I.2. des Vorbescheids der Beklagten vom 22.6.2023, Az:, für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 6 WE und 1 GE mit TG auf FINr. 868/0.0 Gem. ... werden aufgehoben.

14

Aus dem gestempelten Plan ergebe sich, dass im EG ein „IT Startup“ genehmigt worden sei, unter Ziffer III Nr. 5 des Vorbescheids heiße es, dass die gewerbliche Nutzung im Rahmen des Bauantrags zu konkretisieren sei. Dies sei widersprüchlich, der Vorbescheid sei somit unbestimmt. Mit der Frage 1 sei die Zulässigkeit einer Gewerbeeinheit erfragt worden, hierauf hätte es einer Konkretisierung des Antrags oder eine entsprechende Ablehnung im Bescheidstenor bedurft. Die gestellte Frage sei im Bescheid nicht beantwortet worden, der Hinweis reiche hierfür nicht aus. Hinsichtlich des Startups fehle es an einer Betriebsbeschreibung, momentan könne der Inhalt der gewerblichen Nutzung nicht ermittelt werden. Mit Frage 2 sei das Maß, mithin auch die Höhenentwicklung abgefragt und positiv beschieden worden. Anhand der Unterlagen könne jedoch nicht genau bestimmt werden, über welche Höhe das Gebäude verfügen solle. Eine geschlossene Bauweise sei aufgrund des Zwischengrundstücks mit einer Breite von 1,70 m nicht herstellbar. Dies sei nach dem Vorbescheid auch nicht vorgesehen, denn in der Grenzwall befänden sich notwendige Fenster anstatt einer Brandwall. Der Vorbescheid verstoße hinsichtlich des genehmigten Maßes auch gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Die Grundstückssituation sei atypisch: Das Baugrundstück sei im Bestand mit einem im Süden, Westen und Osten grenzständigen Gebäude bebaut, Richtung Norden – zur Klägerin bzw. dem unbebauten Grundstück FINr. 869 – würden die gesetzlichen

Abstandsflächen eingehalten. Das Nachbargrundstück sei im Nordwesten an einen Abhang gebaut, sodass es dort nicht über Fenster verfüge. Die beiden unteren Geschosse würden nur von der S* ...straße aus und durch die Fenster in der Außenwand zur FINr. 869 belichtet. Im hinteren Bereich des Hauses befänden sich im EG und 1. OG auch Aufenthaltsräume, die nur vom Grundstück mit der FINr. 869 aus belichtet würden (notwendige Fenster). Durch das nun auch im Norden grenzständige Vorhaben bestünde zwischen den beiden Gebäuden nur ein Abstand von ca. 1,70 m. Dies hätte einen so gravierenden Einfluss auf Belichtung und Besonnung des klägerischen Gebäudes, dass vor allem die hinteren Räumlichkeiten in EG und 1. OG nicht mehr nutzbar wären.

15

Die Beklagte beantragt,

16

Die Klage wird abgewiesen.

17

Aus dem Hinweis und den Bescheidgründen ergebe sich, dass die gewerbliche Nutzung nicht genehmigt worden sei. Selbst wenn man davon ausginge, dass ein IT Startup genehmigt worden sei, wäre ein solches im Mischgebiet allgemein zulässig. Anhand des eingereichten Plans könne der Schnittpunkt von Wand mit Erdboden sowie der obere Abschluss der Wand abgelesen und somit die Wandhöhe bestimmt werden. Jedenfalls vermittele das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich keinen Drittschutz. Hinsichtlich der Belichtung liege keine unzumutbare Beeinträchtigung vor. Ein direkter Anbau an die Grundstücksgrenze sei bauplanungsrechtlich zulässig. Der hintere Raum im EG des klägerischen Hauses sei als Küche genehmigt worden und stelle damit keinen Aufenthaltsraum dar. Im 1. und 2. OG sei auch eine Belichtungsmöglichkeit der hinteren Räume durch Fenster zur S* ...straße und zum Vorhaben möglich. Das Vorhaben weise auch keine „erdrückende“ Wirkung auf. Die S* ...straße sei im betroffenen Bereich geprägt von geschlossener Bauweise mit Gebäudekörpern von drei und vier Vollgeschossen sowie einer Wandhöhe von ca. 10 m bis 14 m. Das Vorhaben sei mit einer Wandhöhe von 13,50 m nur ca. 1,50 m höher als das klägerische Gebäude und verletze das Gebot der Rücksichtnahme somit nicht.

18

Zum weiteren Vorbringen der Parteien und zu den übrigen Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten sowie die Gerichtsakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

19

Das Gericht konnte über die Verwaltungsstreitsache aufgrund mündlicher Verhandlung am 28. April 2026 entscheiden, obwohl der Beigeladene zu 2. nicht erschienen ist, § 102 Abs. 2 VwGO.

20

Die zulässige Klage ist nicht begründet. Der Vorbescheid vom 22. Juni 2023 verletzt keine nachbarschützenden Vorschriften, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind und auf die sich die Klägerin berufen kann, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO i.V.m. Art. 71 Satz 4 BayBO i.V.m. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO i.V.m. Art. 59 BayBO.

21

1. Nach Art. 71 Satz 1 BayBO kann vor Einreichung eines Bauantrags auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid erlassen werden. Als feststellender Verwaltungsakt stellt der Vorbescheid im Rahmen der vom Bauherrn gestellten Fragen die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlichrechtlichen Vorschriften, die Gegenstand der Prüfung sind, fest und entfaltet während seiner Geltungsdauer von drei Jahren (Art. 71 Satz 2 BayBO in der zum Erlasszeitpunkt geltenden Fassung vom 1.2.2021) Bindungswirkung für ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren.

22

Dritte können sich gegen einen Vorbescheid nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn der angefochtene Bescheid rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit auf der Verletzung von Normen beruht, die im Genehmigungsverfahren zu prüfen waren und zumindest auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20).

23

2. Die positive Beantwortung der Frage 1 des streitgegenständlichen Vorbescheids verletzt keine subjektivöffentlichen Rechte der Klägerin, insbesondere ist der Vorbescheid nicht widersprüchlich oder unbestimmt.

24

Gegen einen Vorbescheid kann sich der Nachbar nur insoweit wehren, als sich die Baugenehmigungsbehörde hinsichtlich einer Fragestellung, die subjektive Rechte des Nachbarn berührt, bindet, so dass bei der Erteilung der folgenden Baugenehmigung eine nachbarschützenden Normen gerecht werdende Entscheidung nicht mehr möglich ist (BayVGh, B.v. 27.1.2005 – 14 ZB 04.2619 – juris Rn. 4). Der sachliche Umfang der Bindungswirkung eines Vorbescheids ergibt sich aus den im Vorbescheidsantrag gestellten Fragen und den diesem Antrag zugrunde liegenden Plänen. Nur die im Vorbescheid ausdrücklich im Sinne einer positiven Bescheidung geklärten Aspekte der Bauvoranfrage nehmen an der Bindungswirkung des Vorbescheids teil (Decker in Busse/Kraus, BayBO, 160. EL Dezember 2025, Art. 71 Rn. 103). Fehlt es – wie hier – an einer den Nachbarn tangierenden Feststellung, dann kann der Nachbar nicht in seinen Rechten verletzt sein (vgl. grds. Decker in Simon/Busse, a.a.O., Rn. 150).

25

Der streitgegenständliche Vorbescheid trifft keine Aussage zur Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung. Die Beklagte hat diesen Teil der Frage 1 bei verständiger Auslegung des Vorbescheids unter Ziffer I.1. nicht beantwortet. Dies ergibt sich ohne Weiteres bereits aus dem klaren Wortlaut der Antwort, der sich ausschließlich auf die Wohnnutzung bezieht sowie die Ausführungen bei den Hinweisen und Gründen, wonach über die gewerbliche Nutzung wegen Unbestimmtheit nicht entschieden werden konnte und eine entsprechende Nutzung im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren sei. Die Einzeichnung „IT Startup“ im gestempelten Plan steht den unmissverständlichen Ausführungen im Bescheid nicht entgegen. Sie verdeutlicht vielmehr, für welche Räumlichkeiten im Gebäude im Baugenehmigungsverfahren konkretisierte Angaben zu machen sein werden.

26

3. Soweit durch die positive Beantwortung der Frage 2 festgestellt wird, dass das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig sei, ist dies schon nicht drittschützend (BayVGh, B.v. 2.11.2020 – 1 CS 20.1955 – juris Rn. 3 m.w.N.). Die Klägerin kann sich insoweit nicht auf eine Verletzung eigener Rechte berufen. Darüber hinaus ist der Vorbescheid auch in dieser Hinsicht nicht unbestimmt. Das Maß des Vorhabens ergibt sich entgegen des klägerischen Vortrags – der wohl auf einem Kopie-/Scanfehler und einer dadurch ungünstigen Farbwiedergabe beruht – aus den Planunterlagen (Bl. 233 BA).

27

4. Das Vorhaben verstößt auch nicht gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme, insbesondere kommt ihm keine unzumutbare einmauernde oder abriegelnde Wirkung zu. Dabei kann es dahinstehen, ob sich das Gebot der Rücksichtnahme im vorliegenden Fall aus dem Begriff des „Einfügens“ des § 34 Abs. 1 BauGB oder aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ableitet, da im Ergebnis dieselbe Prüfung stattzufinden hat (BayVGh, B. v. 12.9.2013 – 2 CS 13.1351 – juris Rn. 4).

28

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 an, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zumutbar ist. Eine Rechtsverletzung ist erst dann zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht (BVerwG, U.v. 18.11.2004 – 4 C 1.04 – juris Rn. 22; BayVGh, B.v. 22.6.2011 – 15 CS 11.1101 – juris Rn. 17).

29

Dies zugrunde gelegt liegt keine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes durch erdrückende oder einmauernde Wirkung oder unzumutbare Verschattung des klägerischen Grundstücks vor.

30

4.1. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes dann in Betracht kommt, wenn durch die Verwirklichung des genehmigten Vorhabens ein in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliches Wohngebäude „eingemauert“ oder „erdrückt“ wird. Eine solche Wirkung kommt vor allem bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht (BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1.78 – juris Rn. 38: 12-geschossiges Gebäude in 15 m Entfernung zu 2,5-geschossigem Nachbarwohnhaus; U.v. 23.5.1986 – 4 C 34.85 – juris Rn. 15: drei 11 m hohe Siloanlagen im Abstand von 6 m zu einem 2-geschossigen Wohnanwesen). Für die Annahme der „abriegelnden“ bzw. „erdrückenden“ Wirkung eines Nachbargebäudes ist somit grundsätzlich kein Raum, wenn dessen Baukörper nicht erheblich höher ist als der des betroffenen Gebäudes, was insbesondere gilt, wenn die Gebäude im dicht bebauten innerstädtischen Bereich liegen (BayVGh, B.v. 5.9.2016 – 15 CS 16.1536 – juris Rn. 30 m.w.N.).

31

Vorliegend ist die maßgebliche Umgebung, insbesondere die südliche S* ...straße samt gegenüberliegender Straßenseite, geprägt durch mehrgeschossige, massive grenzständige Bebauung, teilweise bis an die rückwärtigen Grenzen (etwa FINr. 866, 830, 828, 839/4, 829, 829/2, 823/7). Insbesondere auch das Grundstück der Klägerin selbst nutzt das bestehende Baurecht aus und verfügt über einen dreigeschossigen Grenzanbau. Das hinzutretende Vorhaben entspricht mit den geplanten 13,50 m (Oberkante Attika) der Umgebungsbebauung – insbesondere unter Berücksichtigung der genehmigten Aufstockung auf der FINr. 866 – und ist nur ca. 1,50 m höher als das klägerische Gebäude. Eine erdrückende oder einmauernde Wirkung ist schon aufgrund dessen ausgeschlossen, zumal sich die Grundstücke vorliegend im dicht bebauten innerstädtischen Bereich eines Mittelzentrums befinden.

32

4.2. Die durch das Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen auf die Belichtung sind zudem nicht derart gravierend, dass man einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme annehmen müsste. Das Gebot der Rücksichtnahme gibt den Nachbarn nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung der Licht- und Luftverhältnisse oder der Verschlechterung der Sichtachsen von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Ein Verschattungseffekt als typische Folge der Bebauung ist insbesondere in innerstädtischen Lagen, bis zu einer im Einzelfall zu bestimmenden Unzumutbarkeitsgrenze in der Regel nicht rücksichtslos und daher hinzunehmen (BayVGh, B.v. 10.12.2008 – 1 CS 08.2770 – juris Rn. 24; B. v. 22.6.2011 – 15 CS 11.1101 – juris Rn. 17; B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 28 m.w.N.).

33

Jedes Bauvorhaben hat grundsätzlich seine Belichtung und Belüftung auf dem eigenen Grundstück sicher zu stellen und kann dafür nicht Nachbargrundstücke in der Weise in Anspruch nehmen, indem diese verpflichtet werden, die Grenz wand von Bebauung freizuhalten (BayVGh, B.v. 27.3.2025 – 9 ZB 23.1956 – juris Rn. 27 f.). Diesem Rechtssatz liegt die regelhafte Interessengewichtung zugrunde, dass derjenige, der mit einem Grenzanbau sein eigenes Grundstück intensiv baulich nutzt und nicht unter Wahrung eines Grenzabstandes selbst für ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung seines Gebäudes sorgt, nicht auch noch die Einhaltung von Grenzabständen durch ein Nachbargebäude verlangen kann. Diese Interessengewichtung ist jedoch offen für Sonderfälle, namentlich Konstellationen, in denen ein besonderer Vertrauensschutz des Nachbarn begründet ist, oder in denen durch den fensterverbauenden Grenzanbau bodenrechtlich absolut unhaltbare Zustände entstünden (BayVGh, B.v. 22.10.2002 – 26 ZB 00.2571 – juris Rn. 14).

34

Dass die Grenze der Unzumutbarkeit vorliegend aufgrund einer besonderen Belastungswirkung – auch im Hinblick auf die Hanglage im rückliegenden Teil des klägerischen Grundstücks, weshalb das EG und 1. OG in diese Richtung über keine Fenster verfügen – überschritten sein könnte, ist im Rahmen der vorgegebenen städtebaulichen Situation nicht ersichtlich, zumal die Belichtung des klägerischen Gebäudes von der S* ...straße weiterhin uneingeschränkt gegeben ist und auch die Fenster zum geplanten Vorhaben hin nicht verbaut werden. Es verbleibt zwischen den Gebäuden das unbebaute Drittgrundstück von 1,70 m Breite, das wie ein Lichthof wirkt und zumindest eine dauerhafte indirekte Belichtung des klägerischen Gebäudes sicherstellt. Die bisherige Belichtungssituation könnte nur dann aufrechterhalten werden, wenn die Nachbarn ihr vorhandenes Baurecht nicht ausschöpfen, sondern zu Gunsten der Klägerin hiervon Abstand nehmen. Dies kann jedoch von den Beigeladenen nicht verlangt werden, da die Klägerin zu der misslichen Situation auf ihrem Baugrundstück durch Ausreizen des vorhandenen Baurechts samt

Befensterung selbst beigetragen hat. Auch unter dem Gesichtspunkt etwaigen Bestandsschutzes ergibt sich nicht, dass die Klägerin die Freihaltung der Grundstücksgrenze oder ein niedrigeres Vorhaben von den Beigeladenen verlangen kann. Denn ein solcher bezieht sich stets auf die betreffende bauliche Anlage selbst und trifft grundsätzlich keine Aussage darüber, inwieweit auf den Nachbargrundstücken baulichen Anlagen unzulässig wären (BayVGH, B.v. 24.2.2015 – 9 ZB 12.1318 – juris Rn. 7).

35

5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Beigeladenen stellten keinen eigenen Antrag und haben sich insoweit auch keinem Kostenrisiko unterworfen. Es entspricht daher billigen Ermessen, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen, §§ 154 Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO.

36

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit richtet sich nach § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.