



12.06.2025

Wichtige neue Entscheidung

Bauordnungsrecht: Zur wandanteiligen Anwendung des abstandsflächenrechtlichen 16 m-Privilegs

§ 80a Abs. 3, § 80 Abs. 5 VwGO, Art. 6 Abs. 2 Satz 2, Abs. 5 Satz 2 BayBO

Nachbaranfechtung einer Baugenehmigung
Nachbareilantrag
Abstandsflächenrecht
Gemeindliche Abstandsflächensatzung
16 m-Privileg (Schmalseitenprivileg)
Mehr als 16 m lange Außenwand
Paralleler Wandverlauf
Wandanteilige Anwendung des 16 m-Privilegs

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 23.05.2025, Az. 1 CS 25.528

Orientierungssatz der LAB:

Das abstandsflächenrechtliche 16 m-Privileg kann auf eine mehr als 16 m lange Außenwand auch dann wandanteilig angewendet werden, wenn es sich um eine ungliederte Außenwand handelt und die Grundstücksgrenze oder die Wand eines anderen Gebäudes, der gegenüber Abstandsflächen einzuhalten sind, nicht unregelmäßig (schräg), sondern parallel zur Außenwand verläuft.

Hinweis: Diese Entscheidung wird gleichzeitig auf unserer Internetseite sowie X (vormals Twitter) (@LA_Bayern) eingestellt.

Hinweise:

In der vorliegenden Entscheidung bestätigt der 1. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (BayVGH) seine Rechtsprechung (vgl. BayVGH, Beschluss vom 05.02.2009, Az. 1 ZB 08.910, juris Leitsatz und Rn. 11; Beschluss vom 23.02.2007, Az. 1 CS 06.3219, juris Rn. 33), wonach das abstandsflächenrechtliche 16 m-Privileg auf eine mehr als 16 m lange, ungegliederte (also weder horizontal noch vertikal über versetzte Wandteile verfügende) Außenwand auch dann wandanteilig angewendet werden kann, wenn die Grundstücksgrenze oder die Wand eines anderen Gebäudes, der gegenüber Abstandsflächen einzuhalten sind, keine Besonderheiten wie etwa einen schrägen Verlauf aufweist.

1. Nach der bis zum 31.01.2021 geltenden Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO a.F.) war das so genannte 16 m-Privileg (auch als „Schmalseitenprivileg“ bezeichnet) Bestandteil des regulären Abstandsflächenrechts. Danach betrug die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsfläche grundsätzlich 1 H (d.h. die volle Wandhöhe), mindestens jedoch 3 m (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO a.F.). Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügte als Abstandsflächentiefe jedoch die Hälfte der vorgenannten Tiefe, also 0,5 H (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO a.F.).

Bei der Auslegung und Anwendung des 16 m-Privilegs stellten sich in der Vergangenheit zahlreiche Rechtsfragen, die gleich zweimal zu Entscheidungen des (nach Art. 6 AGVwGO gebildeten) Großen Senats des BayVGH führten. Mit diesen Entscheidungen wurde geklärt, was (insbesondere im Fall von versetzten Wandteilen) unter „Außenwand“ im Sinn dieser Regelung zu verstehen ist, welche Auswirkungen die Nichteinhaltung der Regelabstandstiefe (1 H) an den anderen (mehr als 16 m langen) Außenwänden eines Gebäudes auf die Anwendbarkeit des 16 m-Privilegs an den Schmalseiten hat und inwiefern die Erteilung von Abweichungen von den einzuhaltenden Abstandsflächen mit der Anwendung des 16 m-Privilegs kombinierbar ist (vgl. BayVGH, Beschluss vom 21.04.1986, Az. GrS 1/85, BeckRS 1986, 4640; Beschluss vom 17.04.2000, Az. GrS 1/1999, juris).

Mit der BayBO-Novelle 2020 (Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus vom 23.12.2020, GVBl. S. 663) wurde das 16 m-Privileg mit Wirkung zum 01.02.2021 grundsätzlich abgeschafft, weil bereits die Regelabstandstiefe von vormals 1 H auf nunmehr 0,4 H

reduziert wurde. Gesetzlich beibehalten wurde das alte Abstandsflächenrecht (einschließlich 16 m-Privileg) nur in den Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern (also faktisch für die Städte München, Nürnberg und Augsburg – Art. 6 Abs. 5a BayBO). Gleichwohl hat das 16 m-Privileg in der Verwaltungspraxis nach wie vor erhebliche Bedeutung, weil zahlreiche kreisangehörige Gemeinden von der Befugnis des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO (i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BayBO) Gebrauch gemacht und Abstandsflächensatzungen erlassen haben, die die zuvor geltenden Maße der Abstandsflächentiefe entweder unverändert (d.h. 1 H – 0,5 H) oder in modifizierter Form (z.B. 0,8 H – 0,4 H) beibehalten haben.

2. Im vorliegenden Fall wandten sich die Antragsteller gegen die sofortige Vollziehbarkeit einer Baugenehmigung für den Neubau zweier Wohnhäuser auf dem Nachbargrundstück, wobei die beiden Wohnhäuser parallel zueinander errichtet werden sollen. Die Standortgemeinde hat eine Abstandsflächensatzung erlassen, die regelt, dass vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge die halbe Abstandsflächentiefe (0,4 H) genügt, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden die volle Abstandsflächentiefe (0,8 H) einhält. Das nördliche der beiden Häuser nimmt an seiner östlichen (dem Grundstück der Antragsteller zugewandten) Außenwand das 16-m-Privileg in Anspruch und hält dort (unstreitig) 0,4 H ein. Darüber hinaus soll auch an seiner südlichen (dem zweiten, weiter südlich zu realisierenden Haus gegenüberliegenden) Außenwand das 16 m-Privileg teilweise genutzt werden, weil diese Außenwand 16,75 m misst. Die Bauaufsichtsbehörde ist daher so vorgegangen, dass sie für die ersten 16 m der südlichen Außenwand das 16 m-Privileg angewendet und nur die halbe Abstandsflächentiefe (0,4 H) angesetzt hat, während für die verbleibenden 0,75 m dieser Wand die volle Abstandsflächentiefe (0,8 H) angesetzt wurde. Auf diese Weise wird eine (nach Art. 6 Abs. 3 Halbsatz 1 BayBO unzulässige) Überdeckung der Abstandsflächen der beiden Häuser auf dem Vorhabengrundstück vermieden.

Die Antragsteller kritisierten (unter anderem), dass diese wandanteilige Anwendung des 16 m-Privilegs contra legem sei, weil es sich bei der Südwand des nördlichen Hauses um eine ungegliederte Wand handelt und die gegenüberliegende Wand des zweiten Hauses parallel zur vorgenannten Südwand verläuft. Eine wandanteilige Anwendung des 16 m-Privilegs sei vielmehr nur dann möglich, wenn entweder eine ge-

gliederte Wand (d.h. mit versetzten, vor- bzw. zurückspringenden Wandteilen) vorliegt oder die betreffende Wand zwar ungegliedert ist, aber zu einer nicht parallel (schräg) verlaufenden Grundstücksgrenze bzw. Wand eines anderen Gebäudes errichtet werden soll. Daher habe die Südwand auf ihrer gesamten Länge von 16,75 m die volle Abstandsflächentiefe (0,8 H) gegenüber dem zweiten Wohnhaus einzuhalten, was hier nicht der Fall war. Darauf durften sich die Antragsteller ihrer Auffassung nach auch berufen, weil die Voraussetzungen der Abstandsflächensatzung (16 m-Privileg an bis zu zwei Außenwänden nur dann, wenn an mindestens zwei Außenwänden die volle Abstandsflächentiefe eingehalten wird) nicht erfüllt wären, wenn auch an der gesamten Südwand (und damit an einer dritten Außenwand des Gebäudes) die volle Abstandsflächentiefe anzusetzen wäre, so dass das Vorhaben in der Folge das 16 m-Privileg an keiner seiner Außenwände in Anspruch nehmen dürfte, aber die volle Abstandsflächentiefe (0,8 h) gegenüber dem Grundstück der Antragsteller nicht eingehalten werden kann.

3. Der BayVGH wies die Beschwerde der Antragsteller zurück und bestätigte damit die erstinstanzliche Entscheidung des Verwaltungsgerichts. Die Antragsteller können sich nach Ansicht des BayVGH nicht mit Erfolg darauf berufen, dass die Abstandsflächentiefe nicht eingehalten wird, weil die (zweite) Anwendung des 16-m-Privilegs auf Außenwand(teil)strecken und damit die Aufspaltung einer durchgängigen Außenwand von mehr als 16 m nicht in Betracht komme.

In der Rechtsprechung des BayVGH sei geklärt, dass die Länge der Außenwand im Sinn von Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO a.F. nicht die „tatsächliche Länge“ meint, sondern die „abstandsrelevante Länge“. Nicht geklärt habe der Große Senat des BayVGH, ob diese abstandsflächenrelevante Betrachtungsweise auch bei nicht gegliederten Außenwänden Anwendung findet. Allerdings könne der Bauherr nach der Rechtsprechung des BayVGH nicht nur frei entscheiden, auf welchen Gebäudeseiten das 16-m-Privileg zur Anwendung kommen soll, sondern auch, vor welchen Wandabschnitten einer mehr als 16 m langen Gebäudeseite die verkürzte Abstandsfläche liegen soll. Letzteres gelte nicht nur für eine Gebäudeseite, bei der die Wand durch Vor- und Rücksprünge bzw. durch unterschiedliche Wandhöhen gegliedert ist, sondern auch für eine ungegliederte Wand, die einer unregelmäßig, das heißt nicht parallel zur Wand verlaufenden Grundstücksgrenze gegenüberliegt. Entsprechendes

gelte, wenn die Grenze zwar parallel zur Wand verläuft, aber infolge einer Abstandsflächenübernahme überschritten werden darf. Denn durch die Abstandsflächenübernahme werde erreicht, dass die Abstandsflächentiefe – anders als bei einer Abweichung nach Art. 63 BayBO – nicht bis zur Grundstücksgrenze verkürzt wird, sondern in ihrer vollen Tiefe erhalten bleibt. Nach der gebotenen summarischen Prüfung könne hier nichts Anderes gelten, weil die Verkürzung der Abstandsflächen für die ersten 16 m beansprucht wird, während für die verbleibenden 0,75 m die volle Abstandsflächentiefe von 0,8 H angesetzt wurde (siehe Rn. 13 f. m.w.N. aus der Rechtsprechung des BayVGH).

4. Die Landesanstalt für Bayern hatte im Beschwerdeverfahren darauf hingewiesen, dass nach der Rechtsprechung des BayVGH eine Kombination des 16 m-Privilegs mit einer teilweisen Abstandsflächenübernahme für den 16 m übersteigenden Wandteil auch an einer ungegliederten Wand als zulässig erachtet wird (vgl. BayVGH, Beschluss vom 05.02.2009, Az. 1 ZB 08.910, juris Rn. 4 und 13 f.; Beschluss vom 25.02.2021, Az. 15 CE 21.145, juris Rn. 14; Urteil vom 30.09.2020, Az. 15 B 19.1562, juris Rn. 24). Durch die Abstandsflächenverlagerung auf das Nachbargrundstück, die durch die Abstandsflächenübernahme bewirkt wird, werde das Baugrundstück im Ergebnis in abstandsflächenrechtlicher Hinsicht erweitert. Es könne daher abstandsflächenrechtlich – und damit auch für die Frage der wandanteiligen Anwendung des 16 m-Privilegs – keinen entscheidenden Unterschied machen, ob das Baugrundstück aufgrund der Abstandsflächenübernahme lediglich als groß genug *gilt*, um für einen bestimmten Wandteil die volle Abstandsflächentiefe einzuhalten, oder ob es – wie hier für den vorgenannten, 0,75 m langen Wandteil – dafür *tatsächlich* selbst bereits groß genug *ist*. Dieser Auffassung folgte der BayVGH im Ergebnis.

Dr. Martić
Oberlandesanwalt

1 CS 25.528
M 1 SN 25.414

*Großes Staats-
wappen*

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

In der Verwaltungsstreitsache

* ***** ***,
.
* ***** ***,
.
** * ** * *****. *****_*****_*** ** , ***** *****

- Antragsteller -

***** ** * ** * .
.
***** & ***** ***** ,
***** * , ***** ***** ,

gegen

Freistaat Bayern,

vertreten durch:

Landesanwaltschaft Bayern,
Ludwigstr. 23, 80539 München,

- Antragsgegner -

beigeladen:

***** *****
***** *****
** * ** * ***** ***** ** ***** ** ***** ,

wegen

Anfechtung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Doppelhauses
(FINr. ***/1, Gemarkung P**)

hier: Antrag nach § 80a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO;

hier: Beschwerde der Antragsteller gegen den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 3. März 2025,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 1. Senat,
durch die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Widmann als Vorsitzende,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Fritsch,
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Dr. Robl

ohne mündliche Verhandlung am **23. Mai 2025**
folgenden

Beschluss:

- I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.
- II. Die Antragsteller tragen als Gesamtschuldner die Kosten des Beschwerdeverfahrens. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.
- III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 5.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe:

- 1 Die Antragsteller wenden sich im vorläufigen Rechtsschutzverfahren gegen die den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für den Neubau eines Doppelhauses und eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garagen u.a. auf dem Grundstück FINr. ****/1, Gemarkung P*** („Vorhabengrundstück“), soweit das Doppelhaus (Haus 1) betroffen ist.
- 2 Die Antragsteller sind Eigentümer des östlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden Grundstücks, das mit einem Wohngebäude bebaut ist. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt K., zuletzt geändert mit Satzung vom 25. März 2021 („Abstandsflächensatzung“).

- 3 Mit Bescheid vom 19. Dezember 2024 erteilte das Landratsamt nach Umplanung die beantragte Baugenehmigung. Über die dagegen gerichtete Anfechtungsklage der Antragsteller liegt noch keine Entscheidung vor. Im vorläufigen Rechtsschutzverfahren lehnte das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 3. März 2025 den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der erhobenen Klage gegen den Baugenehmigungsbescheid ab. Die Baugenehmigung verstoße nach summarischer Prüfung nicht gegen drittschützende Rechtsnormen. Die Anwendung des 16-m-Privilegs scheitere nicht daran, dass die vor der nördlichen Außenwand von Haus 1 einzuhaltende Abstandsflächentiefe über die Mitte der nördlich angrenzenden Straße hinausgehe. Bei den jeweils an die Straße angrenzenden Grundstücken handle es sich um ein Buchgrundstück. Damit stehe die Inanspruchnahme der gesamten Straßenbreite im Raum. Hinzu komme, dass der nördlich an die Straße angrenzende Grundstücksbereich aufgrund seiner geringen Größe jedenfalls in dem abstandsflächenrelevanten Bereich nicht bebaubar sei. Einer möglichen Abstandsflächenübernahme bedürfe es bei dem vorliegenden Buchgrundstück nicht. Künftige Entwicklungen, wie z.B. die beabsichtigte Grundstücksabtretung durch die Beigeladenen für eine Verbreiterung der Straße, seien zum maßgeblichen Zeitpunkt der Genehmigungserteilung nicht zu berücksichtigen gewesen. Ob die Voraussetzungen für eine Ablehnung des Antrags auf Erteilung der Baugenehmigung aufgrund fehlenden Sachbescheidungsinteresses gegeben wären, könne im nachbarrechtlichen Verfahren dahingestellt bleiben. Auch die Inanspruchnahme der verkürzten Abstandsflächentiefe von 0,4 H für einen Teil der 16 m überschreitenden Länge der ungegliederten südlichen Außenwand von Haus 1 und im Übrigen die volle Abstandstiefe von 0,8 H sei nach der Abstandsflächensatzung nicht zu beanstanden.
- 4 Mit der Beschwerde verfolgen die Antragsteller ihr Rechtsschutzbegehren weiter.
- 5 Der Antragsgegner tritt der Beschwerde entgegen, die Beigeladenen haben sich nicht geäußert.
- 6 Ergänzend wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegte elektronische Behördenakte Bezug genommen.

II.

- 7 Die zulässige Beschwerde hat keinen Erfolg.

- 8 Die von den Antragstellern dargelegten Gründe (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO) rechtfertigen keine Abänderung oder Aufhebung des verwaltungsgerichtlichen Beschlusses. Bei der im Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung hat das Verwaltungsgericht den Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz zu Recht abgelehnt, da die Nachbarklage der Antragsteller im Hauptsacheverfahren voraussichtlich keinen Erfolg haben wird, so dass das Interesse an der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegenüber dem Vollzugsinteresse der Beigeladenen nachrangig ist.
- 9 Die den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung verstößt voraussichtlich nicht gegen im Baugenehmigungsverfahren zu prüfende Vorschriften, die zumindest auch dem Schutz der Interessen der Antragsteller als Nachbarn im Sinn des Baurechts zu dienen bestimmt sind. Gemäß § 2 Satz 1 der Abstandsflächensatzung der Stadt K., die auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO erlassen wurde, beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten, festgesetzten urbanen Gebieten, abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO 0,8 H. Nach § 2 Satz 2 der Abstandsflächensatzung genügen vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet. Auch in dieser – nicht durch Gesetz geregelten – Konstellation findet die Vorschrift keine Anwendung, wenn die Abstandsflächentiefe des § 2 Satz 1 der Abstandsflächensatzung vor mehr als zwei Außenwänden unterschritten wird (vgl. BayVGH, B.v. 17.4.2000 – GrS 1/1999 – 14 BV 97.2901 – BayVBI 2000, 562 zu Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Halbs. 1 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 4. August 1997). Das Bauvorhaben nimmt an der östlichen – an das Grundstück der Antragsteller angrenzenden – Seite und an der Südseite das sog. 16-m-Privileg (teilweise) in Anspruch, auf der West- und Nordseite wird die Abstandsflächentiefe von 0,8 H in Anspruch genommen.
- 10 Grundsätzlich kann eine Verkürzung der Abstandsflächentiefe nur den Nachbarn in seinen Rechten verletzen, dessen Grundstück der betreffenden Außenwand gegenüberliegt (vgl. BayVGH, U.v. 29.10.2015 – 2 B 15.1431 – BayVBI 2016, 414). Die Abstandsflächen werden zum Grundstück der Antragsteller mit der verkürzten Abstandsflächentiefe von 0,4 H unstreitig eingehalten. Wird dem Nachbarn gegenüber das 16-m-Privileg angewendet, kann er darüber hinaus auch geltend machen, dass das Erfordernis der Einhaltung der vollen Abstandsflächen an zwei weiteren Gebäudeseiten nicht erfüllt sei (vgl. BayVGH, B.v. 17.4.2000 a.a.O.).

- 11 Soweit die Antragsteller im Hinblick auf die allein streitige Nordseite die fehlende Einhaltung der Abstandsflächen rügen, weil die Abstandsflächen teilweise über die nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO angeführte Mitte der Straßenbreite hinausgehen und das Bauvorhaben im Hinblick auf die fehlende Verweisung in Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO auf Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO jedenfalls nicht ohne Abstandsflächenübernahme die gesamte Straßenbreite in Anspruch nehmen könne, kann dahinstehen, ob eine dahingehende Abweichung erforderlich ist. Denn unabhängig davon, dass es sich nach den zutreffenden Ausführungen des Verwaltungsgerichts bei den jeweils an die Straße angrenzenden Grundstücken um ein Buchgrundstück mit identischer Flurnummer und damit um ein Grundstück im Rechtssinn (vgl. Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, Stand Februar 2022, Art. 4 Rn. 12) handelt, nicht aber um ein angrenzendes rechtlich selbständiges Grundstück der Beigeladenen bzw. eines Dritten und die Begünstigung sich bereits aus Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO ergibt, ist dieser nördliche Grundstücksteil im maßgeblichen Bereich nach der Darstellung in BayernAtlas aufgrund seiner geringen Größe tatsächlich nicht überbaubar im Sinn von Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO. Eine abstandsflächenrelevante Bebauung ist aufgrund des (auch) nach der Abstandsflächensatzung einzuhaltenden Mindestabstands von 3 m im Hinblick auf die geringe Breite im östlichen Bereich von nur ca. 2,60 m und der topografischen Besonderheit des nördlich angrenzenden Grabens nicht nur gegenwärtig, sondern auf absehbare Zeit nicht möglich (vgl. BayVGh, U.v. 15.5.2006 – 1 B 04.1893 – BayVBI 2007, 467). Es fehlt daher nicht an der an der Nordseite erforderlichen Abstandsfläche von 0,8 H. Schutzwürdige Interessen anderer stehen der Inanspruchnahme der gesamten Straßenbreite nicht entgegen.
- 12 Gegenteiliges ergibt sich auch nicht aufgrund der Nichtberücksichtigung der von den Beigeladenen geplanten Grundstücksabtretung zur Straßenverbreiterung. Die Beschwerdebegründung wendet sich gegen die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass keine Verletzung drittschützender Rechte der Antragsteller vorliege, weil sie als Nachbarn aus einem möglicherweise fehlenden allgemeinen oder besonderen Sachbescheidungsinteresse keine Rechte herleiten können (vgl. BVerwG, B.v. 28.2.1990 – 4 B 32.90 – juris Rn. 8; BayVGh, V.v. 11.2.2022 – 15 ZB 22.251 – juris Rn. 7) noch sich etwas anderes aus Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 BayBO ergebe (vgl. BayVGh, B.v. 20.5.2018 – 2 B 18.681 – BayVBI 2019, 416). Soweit die Beschwerdebegründung darauf abstellt, dass dabei unberücksichtigt geblieben sei, dass es vorliegend nicht um die Verletzung ihrer privaten Rechte gehe, die zutreffend im Baugenehmigungsverfahren nicht zu berücksichtigen seien, sondern darum, dass das Landratsamt, das sich

wissentlich über drittschützende und absehbare künftige nachteilige Entwicklungen hinweggesetzt habe, zu ihren Gunsten verpflichtet gewesen wäre, das Sachbescheidungsinteresse zu verneinen, weil die Baugenehmigung für die Beigeladenen aufgrund vorhersehbarer Nachbarverletzung unbrauchbar werde, kann diese Frage in der vorliegenden Fallkonstellation offen bleiben. Denn auch bei einer Verschiebung der Grundstücksgrenze nach Süden erstrecken sich die erforderlichen Abstandsflächen weiterhin (teilweise) auf die öffentliche Verkehrsfläche; sie nehmen lediglich einen größeren Teil der Straßenfläche ein. Da nach den vorstehenden Ausführungen hier die Möglichkeit der Überschreitung der Straßenmitte besteht, ergibt sich auch bei dieser Fallgestaltung keine abweichende abstandsflächenrechtliche Beurteilung.

- 13 Geht man weiter davon aus, dass die Antragsteller auch rügen können, dass an der zweiten Seite, an der das 16-m-Privileg in Anspruch genommen wird, eine erforderliche Abstandsflächentiefe von hier 0,8 H nicht eingehalten wird (für eine dort zugelassene Abweichung verneinend vgl. BayVGH, B.v. 10.7.2006 – 1 CS 06.983 – juris Rn. 16), können sich die Antragsteller nicht mit Erfolg darauf berufen, dass die Abstandsflächentiefe nicht eingehalten wird, weil die (zweite) Anwendung des 16-m-Privilegs auf Außenwand(teil)strecken und damit die Aufspaltung einer durchgängigen Außenwand von mehr als 16 m nicht in Betracht komme.
- 14 In der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ist geklärt, dass die Länge der Außenwand im Sinn von Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO a.F. nicht die „tatsächliche Länge“ meint, sondern die „abstandsrelevante Länge“ (vgl. BayVGH, B.v. 21.4.1986 – GrS 1/85 – 15 B 84 A.2534 – BayVBl 1986, 397; B.v. 15.3.2011 – 15 CS 11.9 – juris Rn. 30). Nicht geklärt hat der Große Senat, ob diese abstandsflächenrelevante Betrachtungsweise auch bei nicht gegliederten Außenwänden Anwendung findet. Allerdings kann der Bauherr nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs nicht nur frei entscheiden, auf welchen Gebäudeseiten das 16-m-Privileg zur Anwendung kommen soll, sondern auch, vor welchen Wandabschnitten einer mehr als 16 m langen Gebäudeseite die verkürzte Abstandsfläche liegen soll (BayVGH, B.v. 5.2.2009 – 1 ZB 08.910 – juris Leitsatz; B.v. 23.2.2007 – 1 CS 06.3219 – juris Rn. 33). Letzteres gilt nicht nur für eine Gebäudeseite, bei der die Wand durch Vor- und Rücksprünge bzw. durch unterschiedliche Wandhöhen gegliedert ist, sondern auch für eine ungegliederte Wand, die einer unregelmäßig, das heißt nicht parallel zur Wand verlaufenden Grundstücksgrenze gegenüberliegt. Entsprechendes gilt, wenn

die Grenze zwar parallel zur Wand verläuft, aber infolge einer Abstandsflächenübernahme überschritten werden darf (vgl. BayVGH, B.v. 25.2.2021 – 15 CE 21.145 – juris Rn. 14; B.v. 5.2.2009 a.a.O.; B.v. 23.2.2007 a.a.O. m.w.N.; Hahn in Busse/Kraus, BayBO, Stand Dezember 2024, Art. 6 Rn. 351). Denn durch die Abstandsflächenübernahme wird erreicht, dass die Abstandsflächentiefe – anders als bei einer Abweichung – nicht bis zur Grundstücksgrenze verkürzt wird, sondern in ihrer vollen Tiefe erhalten bleibt. Nach der gebotenen summarischen Prüfung kann hier nichts Anderes gelten, weil die Verkürzung der Abstandsflächen nach dem Abstandsflächenplan für die ersten – von West nach Ost gemessenen – 16 m beansprucht wird, während für die verbleibenden 0,75 m die volle Abstandsflächentiefe von 0,8 H angesetzt wurde.

- 15 Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladenen, die keinen Antrag gestellt haben, ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen. Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 47 Abs. 1 Satz 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr.1.5 und 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit und entspricht dem vom Verwaltungsgericht festgesetzten Streitwert, gegen den keine Einwendungen erhoben wurde.
- 16 Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

Widmann

Fritsch

Dr. Robl