

**Titel:**

**Zur Bindungswirkung eines Bauvorbescheides**

**Normenketten:**

VwGO § 124 Abs. 2, § 124a Abs. 5 S. 2

BayBO Art. 71

**Leitsätze:**

1. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils liegen vor, wenn der Rechtsmittelführer einen tragenden Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage stellt. Hat das Verwaltungsgericht sein Urteil auf mehrere tragende Gründe gestützt, so setzt die Zulassung der Berufung voraus, dass in Bezug auf jede dieser Begründungen ein Zulassungsgrund vorliegt. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

2. Der sachliche Umfang der Bindungswirkung eines Bauvorbescheids ergibt sich aus den im Antrag gestellten Fragen und den diesem Antrag zugrundeliegenden Plänen. Nur die im Vorbescheid ausdrücklich im Sinne einer positiven Bescheidung geklärten Aspekte der Bauvoranfrage nehmen an der Bindungswirkung teil. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Berufungszulassungsantrag (abgelehnt), Mehrfachbegründung, Darlegungsanforderungen, Bauvorbescheid, Bindungswirkung

**Vorinstanz:**

VG Augsburg, Urteil vom 28.02.2019 – Au 5 K 17.655

**Fundstelle:**

BeckRS 2020, 16906

**Tenor**

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungszulassungsverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

III. Der Streitwert wird auf 10.000,- Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Die Klägerin wendet sich gegen einen der Beigeladenen erteilten Bauvorbescheid für das Vorhaben „Neubau einer Wohnanlage mit 39 Wohnungen und einer Tiefgarage“ auf FINrn. ...15, ...17, ...19, ...20, ..., ...1 und ...2 jeweils Gemarkung A\* ... (Baugrundstück). Die Klägerin ist Teileigentümerin des Grundstücks FINr. ...13 Gemarkung A\* ..., das nördlich an das Baugrundstück angrenzt und mit einem 5-geschossigen, ca. 9 m hohen Parkhaus bebaut ist, in dem ursprünglich ca. 550 Stellplätze für die Besucher der Kongresshalle und des Hotelturms zur Verfügung standen. Auf dem Parkhaus sind Teile einer Wohnbebauung im Rohbau vorhanden. Die Bausubstanz des Parkhauses ist überwiegend unbrauchbar, weshalb das Parkhaus derzeit nicht genutzt werden kann.

2

Das Baugrundstück liegt ebenso wie das Grundstück FINr. ...13 im Geltungsbereich des von der Beklagten am 10. Februar 2017 bekannt gemachten Bebauungsplans Nr. ... „... ..“, gegen den die Klägerin einen Normenkontrollantrag eingereicht hat (Az. 15 N 18.353), über den der Senat noch nicht entschieden hat. Laut § 6 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

Der Bereich des Bestandsgebäudes auf FINr. ...13 ist im Bebauungsplan als Fläche für Gemeinschaftsgaragen (GGa) festgesetzt, auf der keine Baulinien oder Baugrenzen eingezeichnet sind. Das Baugrundstück situiert in einem durch diesen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereich „WA 2“. Unmittelbar entlang der Nordostgrenzen der FINrn. ...17 sowie ...19 und damit an der Grenze zum Nachbargrundstück FINr. ...13 verläuft die nordöstliche Baugrenze für das Baugrundstück. Laut § 6 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen finden die „Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO (...) keine Anwendung, d.h. die einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sowie die Festsetzungen zu der Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe bestimmt“.

### 3

Mit Bescheid vom 3. April 2017 erteilte die Beklagte der Beigeladenen den streitgegenständlichen Vorbescheid. Das geplante Gebäude verfügt laut Bauvorlagen über zwei Tiefgaragengeschosse, fünf Vollgeschosse und über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 3.000 bis 3.100 m<sup>2</sup> inkl. 50% Terrassenfläche. Es hat eine Höhe von 15,20 m und weist zu dem Parkhaus einen Abstand von lediglich 1 m (Belüftungsfuge) auf. Nach Nr. 1 des Bescheidtenors ist das Vorhaben im Rahmen der Voranfrage nach Maßgabe dieses Bescheids baurechtlich möglich. In den Gründen des Bescheids werden die einzelnen Fragen des Vorbescheidantrags wie folgt beantwortet:

### 4

Frage 1: Ist das Gebäude lt. beiliegenden Plänen in der dargestellten Länge, Höhe und Tiefe planungsrechtlich zulässig?

### 5

Antwort: Ja. Gemäß Planzeichnung liegt das Vorhaben innerhalb des Baufensters des seit 10.02.2017 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. ... „... ..“ und überschreitet nicht die Maximal-Oberkante von 16 m, bezogen auf die angrenzende I\* ...straße. Bei der Ausarbeitung der Gebäudeplanung ist im Erdgeschoss ein ausreichender Abstand der Südostecke zum angrenzenden Fuß- und Radweg zu wahren.

### 6

Frage 2: Sind wie dargestellt fünf Vollgeschosse planungsrechtlich zulässig?

### 7

Antwort: Ja. Fünf Vollgeschosse sind gemäß Bebauungsplan Nr. ... planungsrechtlich zulässig.

### 8

Frage 3: Können die Abstandsflächen, wie im Plan dargestellt, auf städtischen Grund fallen (öffentliche Grünflächen) oder über die Straßenmitte reichen?

### 9

Antwort: Im Bebauungsplan Nr. ... ist festgesetzt, dass die Baugrenzen Vorrang vor den regulären Abstandsflächen des Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) haben. Damit fallen zu den angrenzenden öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen gar keine Abstandsflächen an. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Baugrenzen und der Bauhöhe.

### 10

Frage 4: Erfüllt die Lage und Anzahl der im Plan dargestellten Stellplätze die Anforderung der städtischen Stellplatzsatzung?

### 11

Antwort: Nein. Das zukünftige Bauvorhaben würde mit 39 Wohnungen gem. Art. 47 BayBO i.V. mit § 3 der Stellplatzsatzung der Stadt A\* ... vom 23.04.2016 (StPIS) einen Stellplatzbedarf von insgesamt 43 Kfz-Stellplätzen auslösen. Davon müssen 10% der erforderlichen Stellplätze, also 4 Besucherstellplätze, oberirdisch, bzw. frei anfahrbar nachgewiesen werden.

### 12

Frage 5: Kann die Zufahrt zur Tiefgarage (KFZ-Aufzug) an der geplanten Stelle verwirklicht werden?

### 13

Antwort: Ja. Im Bebauungsplan Nr. ... sind an der Ostseite des Baufensters bereits Ein- und Ausfahrt für eine Tiefgarage festgesetzt. Die Lage der Ein- und Ausfahrten im Umfeld des angrenzenden Parkhauses

wurde bei der Planaufstellung mit dem Tiefbauamt abgestimmt. Die Frage der konkreten bauordnungsrechtlichen Erschließung ist einem ggf. nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Ebenso gilt es für einen späteren Bauantrag zu berücksichtigen, dass die TG-Zufahrt soweit zurückverschoben werden muss, damit ein ausreichender Stauraum auf dem Privatgrundstück vorhanden ist.“

#### 14

Im Antragsformular ist nicht angekreuzt, dass das Bauvorhaben einer Abweichung gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO bedürfe. In den Akten befindet sich als Bauvorlage zum Antrag ein Abstandsflächenplan, in dem Abstandsflächen von 1 H nach Süden, ½ H nach Westen/Südwesten (jeweils in Richtung von Grünflächen) sowie ½ H nach Osten (in Richtung I\* ...straße) dargestellt sind.

#### 15

Das Verwaltungsgericht Augsburg hat die Klage gegen den Vorbescheid vom 3. April 2017 mit Urteil vom 28. Februar 2019 abgewiesen. Die Klage sei zulässig aber unbegründet. Es könne dahinstehen, ob mit dem Vorbescheid die Art der baulichen Nutzung bereits mit Bindungswirkung festgestellt werde, denn die Klägerin könne sich weder als Sondereigentümerin noch als Miteigentümerin des Gemeinschaftseigentums auf eine Verletzung in eigenen Rechten wegen der möglicherweise durch den Vorbescheid verbindlich geregelten Art der baulichen Nutzung berufen, sondern ein Gebietserhaltungsanspruch könne nur von der Eigentümergemeinschaft geltend gemacht werden. Darüber hinaus sei nicht ersichtlich, dass das Vorhaben der Beigeladenen seiner Art nach bauplanungsrechtlich nicht zulässig wäre, selbst wenn der Bebauungsplan unwirksam sein sollte. Es sei bereits im Jahr 2006 für das Baugrundstück eine Baugenehmigung für ein Wohngebäude erteilt worden und auch für das Grundstück, an dem die Klägerin Miteigentümerin sei, sei eine Baugenehmigung zur Überbauung des Parkhauses mit einer Wohnanlage erteilt worden. Die Klägerin könne sich auch wegen der Bauweise des geplanten Vorhabens nicht auf einen Verstoß gegen § 34 Abs. 1 BauGB berufen. Das noch bestehende Parkhausgebäude halte ebenfalls keinen Grenzabstand ein. Auch im Übrigen sei kein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften ersichtlich. Die Frage 3 beziehe sich nur auf die Abstandsflächen nach Westen, Süden und Osten. Der Vorbescheid verstoße auch nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme, selbst wenn man den Bebauungsplan nicht berücksichtige. Das Vorhaben entspreche in der Höhenentwicklung weitgehend den Höhen, wie sie für die auf dem Parkhaus aufgesetzte Wohnbebauung mit der - nach Auffassung der Klägerin noch nicht erloschenen - Baugenehmigung vom 26. Januar 2004 in der Fassung des Tekturbescheids vom 15. November 2005 genehmigt worden seien. Ob die Abstandsflächen nach Norden eingehalten werden könnten, sei im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Der Vorbescheid enthalte dazu keine Festlegungen. Der Vorbescheid treffe auch weder zum Brandschutz noch zum Immissionsschutz verbindliche Aussagen. Es sei auch nicht ersichtlich, dass das geplante Vorhaben nur unter Verstoß gegen brandschutzrechtliche- und/oder immissionsschutzrechtliche Vorschriften verwirklicht werden könne. Auch die auf das Parkhaus aufgesetzte Wohnbebauung sei genehmigungsfähig gewesen.

#### 16

Dagegen wendet sich die Klägerin mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung, dem die Beklagte entgegentritt. Die Klägerin macht geltend, der Vorbescheid treffe auch eine Aussage über die Zulässigkeit der Art der Nutzung, denn ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot hänge auch von der Art der Nutzung ab. Selbst wenn die Art der baulichen Nutzung nicht konkret abgefragt oder im Bescheid hinterfragt worden sei, sei sie dennoch inzident Gegenstand des Bescheids. Die Beurteilung eines Vorhabens könne denklogisch nicht von der Art seiner Nutzung getrennt werden. Hier spielten insbesondere die Geräuschemissionen der bestehenden Parkgarage eine erhebliche Rolle. Eine Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sei nicht ausreichend, da dann keine Veränderung der Lage des Gebäudes mehr möglich sei. Blende man die Frage nach der Art der baulichen Nutzung aus, dann laufe die Bindungswirkung des Vorbescheids größtenteils leer. Dies widerspreche dem Sinn und Zweck eines Vorbescheids. Die Frage nach der Reichweite der Bindungswirkung des Vorbescheids und damit der Notwendigkeit der Einbeziehung nicht konkret abgefragter Kriterien sei auch grundsätzlich zu klären.

#### 17

Die Beigeladene beantragt, den Antrag auf Zulassung der Berufung abzulehnen und die Kosten des Verfahrens, einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, der Klägerin aufzuerlegen. Der Antrag könne keinen Erfolg haben. Art. 71 BayBO lasse ausdrücklich zu, dass vor Einreichung des Bauantrages, zu „einzelnen Fragen des Bauvorhabens“ ein Vorbescheid zu erteilen sei. Dabei sei es

unproblematisch möglich, die Fragen auf die überbaubare Grundstückfläche und das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Zudem sei nicht ersichtlich, weshalb eine Wohnnutzung auf dem Baugrundstück nicht zulässig sein sollte. Zur Beantwortung der Frage nach einer Unzulässigkeit im Einzelfall nach § 15 BauNVO komme es auf die konkrete Grundrissplanung an. Die Frage nach der Reichweite der Bindungswirkung eines Vorbescheids sei in der Rechtsprechung geklärt. Ob und inwieweit das Rücksichtnahmegebot bei der Beantwortung von Fragen zu einzelnen bauplanungsrechtlichen Kriterien geprüft werden müsse, sei eine Frage des Einzelfalls.

## 18

Im Dezember 2018 hat die Beigeladene einen Bauantrag für ein Vorhaben gestellt, das der Grundkonzeption des im Bauvorbescheid behandelten Vorhabens weitgehend entspricht. Es wurde um ein Geschoss und in der Tiefe des Gebäudes etwas reduziert. Die Klägerin geht deshalb davon aus, dass Zweifel daran bestünden, ob die Geltungsdauer des Vorbescheids nicht mittlerweile abgelaufen sei.

## 19

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten, auch im Verfahren 15 N 18.353, sowie der vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

## 20

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Aus der Antragsbegründung, auf die sich gemäß § 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO die Prüfung im Zulassungsverfahren beschränkt (BayVerfGH, E.v. 14.2.2006 - Vf. 133-VI-04 - VerfGHE 59, 47/52; E.v. 23.9.2015 - Vf. 38-VI-14 - BayVBI 2016, 49 Rn. 52; Happ in Eyermann, VwGO, 15. Auflage 2019, § 124a Rn. 54), ergeben sich die geltend gemachten Berufungszulassungsgründe (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 und 3 VwGO) nicht.

## 21

1. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils liegen (nur) vor, wenn der Rechtsmittelführer einen tragenden Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage stellt (stRspr, vgl. BVerfG, B.v. 9.6.2016 - 1 BvR 2453.12 - NVwZ 2016, 1243 Rn. 16; B.v. 18.6.2019 - 1 BvR 587.17 - DVBI 2019, 1400 Rn. 32 m.w.N.). Hat das Verwaltungsgericht sein Urteil auf mehrere tragende Gründe gestützt, so setzt die Zulassung der Berufung voraus, dass in Bezug auf jede dieser Begründungen ein Zulassungsgrund vorliegt (stRspr, vgl. BVerwG, B.v. 20.12.2016 - 3 B 38.16 u.a. - NVwZ-RR 2017, 266; BayVGH, B.v. 1.7.2019 - 14 ZB 18.1542 - juris Rn. 7 m.w.N.). Ist der geltend gemachte Zulassungsgrund nur bezüglich einer Begründung gegeben, kann diese Begründung nämlich hinweg gedacht werden, ohne dass sich der Ausgang des Verfahrens ändert (vgl. BVerwG, B.v. 27.8.2013 - 4 B 39.13 - BauR 2013, 2011 Rn. 2).

## 22

Das Verwaltungsgericht hat offen gelassen, ob der Vorbescheid eine Aussage zur Frage der Art der baulichen Nutzung trifft, denn es ist zum einen davon ausgegangen, dass die Klägerin sich weder als Sondereigentümerin noch als Miteigentümerin des Gemeinschaftseigentums darauf berufen könne. Zum anderen hat es angenommen, dass eine Wohnbebauung, unabhängig von der Wirksamkeit des Bebauungsplans auf dem Baugrundstück zulässig sei, da schon in früheren Jahren sowohl auf dem Baugrundstück als auch auf dem Grundstück der Klägerin Wohnbebauung genehmigt worden sei. Mit diesen Argumenten setzt sich die Antragsbegründung aber nicht hinreichend auseinander.

## 23

2. Die Berufung kann auch nicht wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zugelassen werden. Zur Darlegung einer grundsätzlichen Bedeutung ist erforderlich, dass eine konkrete Tatsachen- oder Rechtsfrage formuliert und aufgezeigt wird, weshalb die Frage im Interesse der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder der Fortentwicklung des Rechts klärungsbedürftig und klärungsfähig, insbesondere entscheidungserheblich, ist; ferner, worin die allgemeine, über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung dieser Frage besteht (vgl. Happ in Eyermann, VwGO, § 124a Rn. 72; Rudisile in Schoch/Schneider/Bier, VwGO, Stand Juli 2019, § 124a Rn. 102 ff.). Dem genügt die Antragsbegründung nicht.

## 24

Die Klägerin hält die Frage nach der Reichweite der Bindungswirkung des Vorbescheids für grundsätzlich klärungsbedürftig. Unabhängig davon, ob eine solche Frage angesichts ihrer Weite und Unbestimmtheit und

ihres Bezugs auf den konkreten Vorbescheid überhaupt grundsätzlich klärungsfähig ist, hat sie nicht hinreichend dargelegt, weshalb diese Frage im vorliegenden Fall klärungsbedürftig und klärungsfähig ist und worin die allgemeine, über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung dieser Frage besteht. Die Antragsbegründung erschöpft sich in allgemeinen Aussagen und setzt sich nicht mit einschlägiger Literatur und Rechtsprechung auseinander, sondern verweist nur auf eine Kommentarstelle zu Art. 68 BayBO, die sich nicht speziell auf einen Vorbescheid, sondern allgemein auf die Erteilung einer Baugenehmigung bezieht. Im Übrigen ist geklärt, dass sich der sachliche Umfang der Bindungswirkung eines Vorbescheids aus den im Vorbescheidsantrag gestellten Fragen und den diesem Antrag zugrundeliegenden Plänen ergibt und nur die im Vorbescheid ausdrücklich im Sinne einer positiven Bescheidung geklärten Aspekte der Bauvoranfrage an der Bindungswirkung teilnehmen (vgl. Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Stand Januar 2020, Art. 71 Rn. 103). Welche Bindungswirkungen damit im konkreten Fall einhergehen, mag teilweise schwierig zu bestimmen sein, ist aber regelmäßig eine Frage des Einzelfalls und einer grundsätzlichen Klärung nicht zugänglich.

## **25**

3. Als unterlegene Rechtsmittelführerin hat die Klägerin die Kosten des Verfahrens (§ 154 Abs. 2, § 162 Abs. 3 VwGO) zu tragen. Abweichend vom Regelfall, in dem der Beigeladene im Berufungszulassungsverfahren seine außergerichtlichen Kosten mangels Übernahme eines Kostenrisikos selbst trägt, entspricht es hier angesichts der ausführlichen Stellungnahme des Prozessvertreters der Beigeladenen mit Schriftsatz vom 22. Juli 2019 ausnahmsweise der Billigkeit, diese Kosten dem unterliegenden Teil aufzuerlegen. Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 und § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. den Empfehlungen in Nr. 9.7.1. des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (abgedruckt in Eyermann, VwGO, Anhang) und entspricht dem vom Verwaltungsgericht festgesetzten Betrag, gegen den die Beteiligten keine Einwände erhoben haben.

## **26**

4. Dieser Beschluss, mit dem die Entscheidung des Verwaltungsgerichts rechtskräftig wird (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO), ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).