

**Titel:**

**Nachbarantrag gegen Baugenehmigung für Sanierung eines Einzeldenkmals und Neubau von Wohngebäuden**

**Normenketten:**

VwGO § 146

BayBO Art. 68 Abs. 4

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

**Leitsätze:**

1. Bei der Beeinträchtigung eines im Grundbuch eingetragene Geh- und Fahrrechts, handelt es sich um eine zivilrechtliche Angelegenheit, die auf die Rechtmäßigkeit einer Baugenehmigung keinen Einfluss hat. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)

2. Zur ausreichenden Bestimmtheit von immissionsschutzfachtechnischen Auflagen. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Beschwerdeverfahren, Nachbarbaugenehmigung, Rechtsschutzbedürfnis bei Fertigstellung des Rohbaus, Beeinträchtigung von Geh- und Fahrrechten, Bestimmtheit der Baugenehmigung, Interessenabwägung

**Vorinstanz:**

VG Regensburg, Beschluss vom 18.02.2021 – RN 6 S 20.3119

**Tenor**

I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen.

III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 6.250,- Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Die Antragstellerin begehrt als Nachbarin die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für die Sanierung eines Einzeldenkmals (Gaststätte) sowie den Neubau von zwei Wohngebäuden auf den Grundstücken FINrn. ... und ..., Gemarkung K. (Baugrundstücke).

2

Die Antragstellerin ist Eigentümerin der Grundstücke FINrn. ... und ..., Gemarkung K., die nördlich des Baugrundstücks FINr. ... und westlich des Baugrundstücks FINr. ... liegen und mit einem Vordergebäude (A.str. 10 und 12) sowie mit einem Rückgebäude auf FINr. 6 (A.str. 14) bebaut sind. Die Zufahrt zum Grundstück FINr. ... erfolgt ausschließlich über das Baugrundstück FINr. ... und ist durch ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

3

Der Beigeladene beantragte im Februar 2020 eine Baugenehmigung für das streitgegenständliche Vorhaben mit einer Tiefgarage. Dann plante der Beigeladene um und verzichtete auf die Errichtung einer Tiefgarage. Mit Bescheid vom 10. Juni 2020 erteilte das Landratsamt ihm eine Teilbaugenehmigung zur Errichtung des Gebäudes 2, das im östlichen Bereich des Baugrundstücks FINr. ... anstelle der abgebrochenen früheren Nebengebäude situiert, mit dem westlich gelegenen Gebäude 1 (bestehendes Baudenkmal - Gaststätte) durch einen Zwischenbau verbunden ist und grenzständig zum Grundstück der

Antragstellerin errichtet werden soll. Die Antragstellerin erhob Klage gegen diese Teilbaugenehmigung (Az. RN 6 K 20.1211), über die noch nicht entschieden ist. Einen Eilantrag stellte sie nach Aktenlage nicht.

#### 4

Mit Bescheid vom 6. Oktober 2020 erteilte das Landratsamt die begehrte Baugenehmigung unter zahlreichen Auflagen. Bestandteil der Baugenehmigung ist u.a. eine Betriebsbeschreibung vom 18. März 2020, ein Telefonvermerk vom 2. April 2020 und das Brandschutzkonzept. Am 9. November 2020 hat die Antragstellerin gegen die Baugenehmigung Klage erhoben (Az. RN 6 K 20.2716) und zugleich einen Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz gestellt.

#### 5

Mit Bescheid vom 2. Dezember 2020 stellte das Landratsamt die Bauarbeiten bezüglich des Gebäudes 3 auf den FINrn. ... und ... ein und ordnete die sofortige Vollziehung des Bescheids an. Es sei festgestellt worden, dass die Durchfahrtsbreite (gemeint wohl Durchfahrtsbreite) an der südöstlichen Einfahrt (zur Benefiziatengasse) von 3,20 m auf ca. 4,45 m erhöht worden sei und dadurch der über der Durchfahrt entstehende Wohnbereich nun höher liege als in den genehmigten Plänen, wodurch sich auch die Wandhöhe erhöhen würde.

#### 6

Das Bayerische Verwaltungsgericht Regensburg hat den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen den Bescheid vom 6. Oktober 2020 mit Beschluss vom 18. Februar 2021, der Antragstellerin am 22. Februar 2021 zugestellt, abgelehnt. Hinsichtlich des Gebäudes 2 fehle dem Antrag das Rechtsschutzbedürfnis, da der Rohbau schon fertiggestellt sei. Offenbleiben könne, ob ein Rechtsschutzbedürfnis hinsichtlich des Gebäudes 3 bestehe, denn die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage könne keine Besserstellung der Antragstellerin bewirken, da die Bauarbeiten bereits vor Stellung des Bauantrags durch den Antragsgegner eingestellt worden seien. Jedenfalls sei der Antrag aber insgesamt unbegründet, da auch bei einer Bewertung der Erfolgsaussichten des Hauptsacherechtsbehelfs als noch offen die Interessenabwägung zu Gunsten des Beigeladenen ausfalle. Eine augenscheinliche, Nachbarrechte verletzende Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung sei nicht anzunehmen. Ein Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz sei nicht ersichtlich. Aus der fehlenden Darstellung der Abluftführung für die Gaststätte folge keine Unbestimmtheit der Baugenehmigung. Die Widersprüche zwischen der Betriebsbeschreibung für die Gaststätte und dem Bauantrag seien unbeachtlich, da nunmehr weniger Gastplätze beantragt worden seien, die Berechnungen des Umweltingenieurs aber auf den ursprünglichen Angaben beruhten. Ein Verstoß gegen Abstandsflächenvorschriften sei nicht ersichtlich, da die Einhaltung einer Abstandsfläche nicht erforderlich sei. Die Umgebung sei geprägt von Gebäuden mit mehreren Geschossen, die auf verschiedenen Seiten grenzständig errichtet worden seien. Das Gebäude ersetze teilweise ein vormals bestehendes Gebäude und entspreche in der Höhe dem Gebäude der Antragstellerin. Da die Fortführung der bereits weit fortgeschrittenen Bauarbeiten sowie die Nutzungsaufnahme im genehmigten Umfang für die Antragstellerin voraussichtlich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen erwarten ließen, überwiege das Interesse des Beigeladenen.

#### 7

Dagegen wendet sich die Antragstellerin mit ihrer Beschwerde, der der Antragsgegner entgegentritt. Die Antragstellerin macht geltend, es bestehe hinsichtlich der Gebäude 2 und 3 ein Rechtsschutzbedürfnis. Die Baugenehmigung sei erst am 9. November 2020 erteilt worden und der Rohbau sei schon vorher fertig gewesen. Wäre in einem solchen Fall kein Eilantrag zulässig, werde der Rechtsschutz der Antragstellerin unzulässig ausgehöhlt. Dass der Bau bezüglich des Gebäudes 3 eingestellt worden sei, sei der Antragstellerin bisher nicht bekannt gewesen. Die Baueinstellung könne aber auch jederzeit aufgehoben werden. Die Baugenehmigung sei unbestimmt, da die Abluftführung nicht hinreichend konkretisiert sei. Auch die Auflagen Nrn. 15 und 17 seien zu unbestimmt. Die Lösung der Probleme bleibe damit dem Beigeladenen überlassen. Das Verwaltungsgericht „unterschlage“ auf Seite 15 das Wort „möglichst“, das es im Tatbestand noch referiere und halte eine Ergänzung der Betriebsbeschreibung für erforderlich. Eine geschlossene Bauweise im hinteren Grundstücksbereich sei allenfalls teilweise vorhanden. Folge man der Auffassung des Antragsgegners, der eine geschlossene Bauweise für den ganzen „Altstadtbereich“ annehme, wäre in der ganzen Altstadt das Abstandsflächenrecht abgeschafft. Im Übrigen werde auf die Antragschrift verwiesen.

#### 8

Der Beigeladene beantragt, die Beschwerde zurückzuweisen und macht geltend, am 10. Juni 2020 sei eine Teilbaugenehmigung erteilt worden sei. Einstweiliger Rechtsschutz dagegen sei möglich gewesen, aber von der Antragstellerin nicht begehrt worden. Im Übrigen habe es die Antragstellerin grundsätzlich nicht zu interessieren, wie die Abluft geführt werde, solange keine Beeinträchtigungen entstünden. Vorsorglich werde aber die Planung beigelegt. Die Auflagen seien auch hinreichend bestimmt und könnten überwacht werden.

**9**

Die Antragstellerin bemängelte daraufhin mit Schriftsatz vom 16. April 2021, mit der Skizze der Lüftungsanlage seien keine Angaben zur Frischluftgewinnung gemacht worden. Diese sei durch eine Öffnung der Brandschutzwand nach hinten in den Zwischenraum zwischen den Gebäuden A.straße 8 und 10 dargestellt. Das Frischluftvolumen dort sei viel zu gering. Bei Unterdruck oder abgeschalteter Lüftungsanlage sei mit erheblicher Geruchsbelastung zu rechnen. Die Küchengerüche würden der Antragstellerin unters Dach und in den Innenhof gedrückt. Die Fenster könnten nicht mehr geöffnet, Balkon und Terrasse nicht mehr genutzt werden. Bei laufender Anlage sei mit Störgeräuschen zu rechnen. Werde eine Lüftungsleitung durch eine Brandwand geführt, müsse sie mit einer Brandschutzklappe versehen sei. Diese sei in den Plänen nicht dargestellt. Die Antragstellerin sei daher neben dem Rücksichtnahmegebot auch in brandschutzrechtlichen Belangen verletzt.

**10**

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten beider Instanzen und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

**11**

Die zulässige Beschwerde ist unbegründet. Aus den im Beschwerdeverfahren vorgetragenen Gründen, auf deren Prüfung der Verwaltungsgerichtshof beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Sätze 1 und 6 VwGO), ergibt sich nicht, dass der Beschluss des Verwaltungsgerichts aufzuheben oder abzuändern wäre. Soweit die Antragstellerin pauschal auf ihren Sachvortrag vor dem Verwaltungsgericht verweist, ist eine solche Bezugnahme grundsätzlich unzureichend (vgl. Happ in Eyermann, VwGO, 15. Auflage 2019, § 146 Rn. 22b).

**12**

1. Die Antragstellerin konnte die Auffassung des Verwaltungsgerichts, der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage sei hinsichtlich des Gebäudes 2 unzulässig, da das Rechtsschutzbedürfnis dafür fehle, nicht erschüttern. Die Fertigstellung des Rohbaus bedeutet, dass die tragenden Teile des Gebäudes einschließlich der Dachkonstruktion, die dem Gebäude die äußere Kontur geben, errichtet sind (vgl. z.B. Boeddinghaus/Hahn/Schulte u.a. in: Boeddinghaus/Hahn/Schulte u.a., Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Stand Oktober 2020, § 82 Rn. 14). Dass der Bau schon so weit fortgeschritten ist, ergibt sich aus den vorgelegten Bildern (Bl. 69 ff. der VG-Akte), und die Antragstellerin bestreitet dies auch nicht, sondern sie macht nur geltend, ihr Recht auf einstweiligen Rechtsschutz werde ausgehöhlt. Da sie die Möglichkeit hatte, gegen die von ihr beklagte Teilbaugenehmigung vom 10. Juni 2020 einstweiligen Rechtsschutz zu beantragen, ist nicht ersichtlich, aus welchen Gründen ihr nach Fertigstellung des Rohbaus ein Rechtsschutzinteresse zur Seite stehen sollte, obwohl sie nur Einwände gegen den Baukörper als solchen erhoben hat.

**13**

2. Es kann im Beschwerdeverfahren offenbleiben, ob der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage der Antragstellerin hinsichtlich des überwiegend auf FlNr. ... errichteten Gebäudes 3 zulässig ist, weil diesbezüglich der Bau ohnehin eingestellt ist oder weil ihre Grundstücke an das Grundstück mit dieser Flurnummer nicht angrenzen. Denn jedenfalls wird mit der Beschwerdebegründung weder dargelegt noch ist sonst ersichtlich, aus welchen Gründen die Baugenehmigung, die nach Art. 68 Abs. 4 BayBO unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt wird, hinsichtlich des Gebäudes 3 rechtswidrig sein soll und dadurch die Rechte der Antragstellerin verletzt sein könnten. Bei der Frage, ob durch die Errichtung des Gebäudes 3 das im Grundbuch eingetragene Geh- und Fahrrecht der Antragstellerin beeinträchtigt wird, da angesichts der verringerten Durchfahrtsbreite und -höhe möglicherweise keine größeren Fahrzeuge (Lieferfahrzeuge, Wohnmobile u.s.w.) mehr ihre Grundstücke anfahren können, handelt es sich um eine zivilrechtliche Angelegenheit, die auf die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung keinen Einfluss hat.

3. Auch hinsichtlich des Bestandsgebäudes 1 hat die Beschwerde keinen Erfolg. Die Antragstellerin konnte die Auffassung des Verwaltungsgerichts, die Genehmigung sei hinreichend bestimmt, nicht substantiiert in Zweifel ziehen. Nach Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG muss für den Adressaten der Inhalt der getroffenen Regelung, d.h. der Entscheidungssatz, gegebenenfalls im Zusammenhang mit den Gründen und den sonstigen bekannten oder ohne Weiteres erkennbaren Umständen, so vollständig, klar und unzweideutig erkennbar sein, dass er sein Verhalten danach ausrichten kann (Kopp/Ramsauer, VwVfG, 16. Aufl. 2015, § 37 Rn. 12). Den immissionsschutzfachtechnischen Auflagen (Nr. 12 bis Nr. 23) der streitgegenständlichen Baugenehmigung kann unmissverständlich entnommen werden, dass die Parkplätze im Innenhof nur für die Wohnnutzungen zur Verfügung stehen und eine unzulässige Nutzung auszuschließen ist (Nr. 17). Des Weiteren ist klar geregelt, dass die Lüftungsanlagen nach dem Stand der Technik zu errichten, zu warten und zu betreiben sind (Nr. 21), die Abluft aus den Küchen gemäß der Betriebsbeschreibung zu reinigen und über First abzuleiten ist (Nr. 22) und die Geräusche der Anlage nicht tonhaltig sein dürfen (Nr. 21). Im Übrigen darf der Beurteilungspegel der Gaststätte einschließlich des Verkehrs an den nächstgelegenen Immissionsorten die um 3 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets nicht überschreiten (Nr. 13) und es ist sicherzustellen, dass nach 22:00 Uhr keine unzulässigen Geräuschemissionen entstehen (Nr. 15). Welche Missverständnisse über diese Regelungen entstehen könnten, ist mit der Beschwerdebegründung weder substantiiert aufgezeigt noch sonst ersichtlich. Es obliegt stets dem Betreiber einer Anlage sicherzustellen, dass die Immissionswerte in der Nachbarschaft eingehalten werden. Dass aus Gründen des Nachbarschutzes strengere oder andere Auflagen erforderlich sein könnten, hat die Antragstellerin nicht behauptet, sondern sie macht nur geltend, die Auflagen könnten nicht ausreichend überwacht werde. Damit ist aber zum einen keine Frage der Bestimmtheit der Regelung aufgeworfen, zum anderen trifft dies auch nicht zu. Insbesondere die Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann von den Behörden überwacht werden. Darüber hinaus muss nicht entschieden werden, ob der Vortrag mit Schriftsatz vom 16. April 2021 Berücksichtigung finden kann, da er nicht innerhalb der Beschwerdebegründungsfrist des § 146 Abs. 4 Satz 1 VwGO beim Verwaltungsgerichtshof eingegangen ist. Jedenfalls lassen die pauschalen Behauptungen, die Antragstellerin sei in brandschutzrechtlichen Belangen verletzt, eine Auseinandersetzung mit dem genehmigten Brandschutzkonzept, insbesondere den Vorgaben unter Nr. D.1.2.1 und D.1.2.2 bezüglich der brandschutztechnischen Anforderungen an Leitungs- und Lüftungsanlagen, vollständig vermissen. Um nachbarrechtsverletzende brandschutztechnische Probleme aufzuzeigen, wäre es aber erforderlich gewesen, sich mit den diesbezüglichen Festlegungen in der Baugenehmigung zu befassen.

## 15

4. Im Übrigen ist das Verwaltungsgericht davon ausgegangen, dass selbst bei offenen Erfolgsaussichten des Hauptsacherechtsbehelfs die Anordnung der aufschiebenden Wirkung nicht in Betracht komme, da die Interessenabwägung zu Gunsten des Beigeladenen ausfalle. Hat das Verwaltungsgericht aufgrund einer Interessenabwägung entschieden, so müssen mit der Beschwerdebegründung zumindest Zweifel an den Abwägungsüberlegungen ausgeführt werden (vgl. Happ in Eyermann, VwGO, § 146 Rn. 22b). Daran fehlt es hier, denn die Beschwerdebegründung setzt sich auch nicht ansatzweise mit den Überlegungen des Verwaltungsgerichts bezüglich der Interessenabwägung auseinander.

## 16

5. Die Beschwerde ist daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 2 VwGO zurückzuweisen. Da der Beigeladene einen Antrag gestellt und sich damit einem Kostenrisiko ausgesetzt hat, entspricht es der Billigkeit, dass die Antragstellerin auch seine außergerichtlichen Kosten trägt (§ 162 Abs. 3 VwGO).

## 17

6. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 2 GKG i.V.m. den Empfehlungen in Nrn. 1.5 Satz 1 und 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (abgedruckt in Kopp/Schenke, VwGO, 25. Auflage 2019, Anh. § 164 Rn. 14) und entspricht der Festsetzung des Streitwerts durch das Verwaltungsgericht, gegen die keine Einwände erhoben worden sind.

## 18

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