VGH München, Beschluss v. 25.06.2025 – 15 ZB 25.134

Titel:

Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage

Normenkette:

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1, Abs. 3a Nr. 1b

Leitsätze:

1. § 34 Abs. 3a BauGB findet keine Anwendung, wenn ein vollständiger und größerer Neubau geplant ist, der ein aliud zu dem früheren Gebäude darstellt. (Rn. 7) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein planungsrechtlich unzulässiges Gebäude kann nicht maßgeblich die nähere Umgebung prägen. (Rn. 7) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Maß der baulichen Nutzung, Mangelndes Einfügen von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Baugenehmigung, Mehrfamilienhaus, Einfügen

Vorinstanz:

VG Regensburg, Urteil vom 24.10.2024 – RO 7 K 21.1717

Fundstellen:

BayVBl 2026, 19

LSK 2025, 15680

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 240.000,- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Klägerin begehrt die Erteilung einer Genehmigung für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage.

2
Das Verwaltungsgericht hat ihre auf entsprechende Verpflichtung der Beklagten gerichtete Klage abgewiesen. Das Vorhaben füge sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und sei deshalb planungsrechtlich unzulässig.

3
Mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt die Klägerin ihr Rechtsschutzziel weiter. Sie ist der Meinung, es bestünden ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des verwaltungsgerichtlichen Urteils. Die Beklagte verteidigt die angefochtene Entscheidung.

4
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakten beider Instanzen sowie der Behördenakten verwiesen.

II.

5
Der Antrag auf Zulassung der Berufung bleibt ohne Erfolg. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) bestehen nicht. In rechtlich nicht zu beanstandender Weise ist das Verwaltungsgericht zu dem Ergebnis gekommen, die Klägerin habe keinen Anspruch auf die

begehrte Erteilung der erforderlichen Baugenehmigung, vgl. § 113 Abs. 5 VwGO, weil sich das streitgegenständliche Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Bereits ein Vergleich der Grundflächen ergebe, dass diesbezüglich sowohl das größere der beiden geplanten Mehrfamilienhäuser (Gebäude 1) als auch das kleinere Gebäude 2 die Grundfläche selbst des größten, in der maßgeblichen näheren Umgebung vorhandenen (Referenz-)Gebäudes um 99,6 m² bzw. 56 m² und damit deutlich übersteigen. Dieses Ausmaß überschreite den durch die umliegende Bebauung vorgegebenen Rahmen in unangemessener Weise. Der Vortrag im Zulassungsverfahren, auf dessen Darlegungen sich die Prüfung des Senats gemäß § 124 a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO beschränkt, gibt keinen Anlass, von dieser rechtlichen Beurteilung abzuweichen. Der Senat nimmt deshalb zunächst gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO Bezug auf die zutreffenden Gründe der angefochtenen Entscheidung und sieht zur Vermeidung von Wiederholungen von einer weiteren Begründung ab. Im Hinblick auf das Zulassungsvorbringen bleibt Folgendes zu bemerken:

6
Die Klägerin macht im Wesentlichen geltend, die von ihr geplanten zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage wichen hinsichtlich ihrer Ausdehnung „lediglich geringfügig von der Grundfläche des Referenzobjektes“ ab, wiesen „nach dem nach außen in Erscheinung tretenden Eindruck“ einen nicht wahrnehmbaren Größenunterschied zu der vorhandenen Bebauung auf und fügten sich damit entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichts gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in ihre nähere Umgebung ein. Im Übrigen habe das Verwaltungsgericht übersehen, dass das Vorhaben im Hinblick auf Gebäude 1 nach § 34 Abs. 3 a BauGB zu genehmigen sei, ein Umstand, der auch die Zulässigkeit des Gebäudes 2 nach sich ziehe.

7
Dieses Vorbringen verhilft ihrem Zulassungsbegehren nicht zum Erfolg. Mit ihrer Vorstellung vom angeblich sich einfügenden, zulässigen Ausmaß der geplanten Baukörper setzt sie lediglich ihre eigene Einschätzung derjenigen des zur Entscheidung berufenen Verwaltungsgerichts entgegen, ohne jedoch dessen diesbezügliche, überzeugende Ausführungen in substantiierter Weise zu entkräften. Ihr weiterer Vortrag, das (größere) Gebäude 1 sei jedenfalls gemäß § 34 Abs. 3 a BauGB zulässig, weil das betreffende Grundstück bereits mit einem Wohnhaus bebaut sei; in der Folge sei „auch das kleinere Gebäude 2 auf der unbebauten Fläche zulässig, weil es sich in die (auch) durch das Gebäude 1 geprägte Umgebung einfügt“, überzeugt ebenso wenig. Zwar kann etwa gemäß § 34 Abs. 3 a Nr. 1 b BauGB vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Abs. 1 Satz 1 im Einzelfall abgewichen werden, wenn – u.a. – die Abweichung der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes dient. Allerdings sind die Voraussetzungen dieser Vorschrift hier bereits deshalb nicht erfüllt, weil die Klägerin – worauf die Beklagte zu Recht hingewiesen hat – keine Erweiterung, Änderung oder Erneuerung im Zusammenhang mit dem auf ihrem Grundstück vorhandenen Gebäudebestand anstrebt, sondern einen vollständigen und größeren Neubau plant. Eine Erweiterung unter Beseitigung der bisherigen baulichen Anlage mit anschließender Neuerrichtung darf aber nicht dazu führen, dass das genehmigte Bauwerk ein aliud zu dem früheren Gebäude darstellt (vgl. BayVGH B.v. 30.3.2015 – 2 ZB 13.1962 – juris Rn. 15 m.w.N.), was hier offensichtlich der Fall ist. Im Übrigen findet auch die Annahme, ein noch nicht erbautes und planungsrechtlich unzulässiges Gebäude könne bereits seine nähere Umgebung maßgeblich (mit) prägen, im Gesetz keine rechtliche Stütze.

8
Auch die weiteren Ausführungen der Klägerin wecken, soweit sie verständlich sind, keine Zweifel an der Richtigkeit der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung. Insbesondere ist das Verwaltungsgericht in Übereinstimmung mit der auch von der Klägerin zitierten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (U.v. 8.12.2016 – 4 C 7/15 – juris Rn. 21) nachvollziehbar davon ausgegangen, dass das Vorhaben der Klägerin auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden kann, weil es aufgrund seiner Vorbildwirkung bodenrechtliche Spannungen auslöst.

9
Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1 GKG in Verbindung mit Nr. 9.1.1.3 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Fassung von 2013; sie entspricht der erstinstanzlichen Streitwertfestsetzung, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

10

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).