

Titel:

Anspruch auf Bescheinigung des Eintritts der Genehmigungsfiktion

Normenketten:

BayBO Art. 6 Abs. 2 S. 1, Art. 68 Abs. 2, Art. 83 Abs. 7 S. 1

BayVwVfG Art. 42a Abs. 2, Abs. 3

BauVorlV § 1 Abs. 3

Leitsätze:

1. Die Übergangsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 BayBO verhindert, dass auf die vor dem 1.5.2021 bereits eingereichten Bauanträge die neuen Regelungen zur Genehmigungsfiktion Anwendung finden. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Bauantrag ist iSd Art. 83 Abs. 7 BayBO eingereicht, wenn mit diesem Antrag ein Baugenehmigungsverfahren eingeleitet werden soll. (Rn. 39) (redaktioneller Leitsatz)

3. Ob der Bauherr seinen ursprünglichen Bauantrag noch aufrecht erhält, also ob ein geänderter Bauantrag den früheren Bauantrag nur ergänzt oder diesen ersetzt, hängt von den konkreten Begleitumständen ab. Wenn nicht besondere schlüssige Umstände vorliegen, ist eine ausdrückliche Verzichtserklärung erforderlich. (Rn. 41) (redaktioneller Leitsatz)

4. Mit „Grundstück“ im Sinne des Abstandsflächenrechts ist grundsätzlich das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinn gemeint. Nur wenn Sinn und Zweck einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift durch das Abstellen auf den grundbuchrechtlichen Begriff verfehlt würden, darf ausnahmsweise von den Grenzen des Buchgrundstücks abgesehen werden. (Rn. 60 – 62) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Fiktion, Feststellungsklage, Abstandsflächen, Baugrundstück, Baugenehmigung, Bebauungsplan, Bauantrag, Gemeinde, Bescheid, Vorhaben, Neubau, Verwaltungsakt, Anfechtungsklage, Fiktionswirkung, Fiktionsbescheinigung, Auslegung, Verpflichtungsklage, Aufhebung, Erteilung einer Baugenehmigung, Anspruch auf Feststellung, Kosten des Verfahrens, Genehmigungsfiktion, Stellplatzanforderungen, Bauvorlagen, Rücknahme Bauantrag, Rechtsschutzbedürfnis, Abstandsfläche, Stellplätze

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist für den Beklagten ohne, für die Beigeladene gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger darf die Vollstreckung durch den Beklagten durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Ausstellung einer Fiktionsbescheinigung für den Neubau von zwei Sechsfamilienhäusern, hilfsweise die Feststellung, dass die von ihm beehrte Baugenehmigung als erteilt gilt und äußerst hilfsweise die Erteilung der Baugenehmigung.

2

Der Kläger ist Eigentümer der Grundstücke FINrn. 1036/3 und 1036/9, Gem. ... (M* ... Straße 60 und 62, im Folgenden: Baugrundstücke).

3

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des mit Beschluss der Beigeladenen vom 9. Juli 2025 rückwirkend zum 15. Februar 2024 in Kraft gesetzten Bebauungsplans Nr. 111 „...berg – ... Areal“. Der Bebauungsplan umfasst lediglich die Baugrundstücke. Er setzt u.a. ein WA fest und begrenzt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohnung pro angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche. Der Bebauungsplan ist Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens, über das bisher noch nicht entschieden worden ist (1 N 25.322).

4

Weiterhin liegen die Baugrundstücke im Geltungsbereich örtlicher Bauvorschriften der Beigeladenen (u.a. Stellplatzsatzung).

5

Mit Bauantrag vom 26. Oktober 2020 (PlanNr. ...21), bei der Beigeladenen eingegangen am 28. Januar 2021 und beim Beklagten eingegangen am 23. März 2021, beantragte der Kläger die Erteilung einer Baugenehmigung zum „Neubau von zwei Sechsfamilienhäusern, einer Duplexgarage und Stellplätzen“ für die FINrn. 1036/3 und 1036/9. Vorgesehen war die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Dem Bauantrag beigelegt waren u.a. Bauzeichnungen vom 26. Oktober 2020.

6

Mit Beschluss vom 3. März 2021 verweigerte die Beigeladene das gemeindliche Einvernehmen. Die beiden Baukörper stellten eine zu massive Bebauung dar, es fehle ein Spielplatz und das westliche Gebäude befinde sich zu nah an der Straße.

7

Nach einer Überleitungsvorschrift zur Genehmigungsfiktion gilt diese für ab dem 1. Mai 2021 eingereichte Bauanträge.

8

Mit E-Mail vom 21. Juni 2021 übermittelte der Kläger der Beigeladenen eine von ihm so bezeichnete „Umplanung“. Der sich in den Bauakten befindliche Ausdruck der E-Mail trägt den Eingangsstempel des Beklagten vom 24. Juni 2021, ebenso das neu eingereichte Formular „Baubeschreibung zum Bauantrag“, versehen mit dem Zusatz „vom 26. Oktober 2020“ mit Unterschrift des Klägers vom 20. Juni 2021. Die „Umplanung“ wurde vom Beklagten zum Vorgang vom 23. März 2021 – Antrag vom 26. Oktober 2020 (PlanNr. ...21) – genommen. Die „neuen“ Eingabepläne datieren auf den 26. Oktober 2020, sind jedoch jeweils mit dem Zusatz „/A“ versehen. In den Plänen wurde u.a. das „Haus West“ im Bruttorauminhalt verringert und von der Staatsstraße weg verschoben sowie ein Kinderspielplatz vorgesehen. Lage- und Eingabepläne stellen die Flurgrenzen der beiden Buchgrundstücke dar.

9

Mit Beschluss vom 6. Oktober 2021, dem Beklagten am 9. November 2021 mitgeteilt, verweigerte die Beigeladene ihr Einvernehmen erneut. Am 6. Oktober 2021 beschloss die Beigeladene zudem die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 sowie den Erlass einer Veränderungssperre. Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre wurden am 25. Oktober 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

10

Mit E-Mail vom 8. November 2021 nahm der Kläger „Bezug auf meinen Bauantrag vom 23. März 2021 sowie die Tekturänderung vom 24. Juni 2021“ und beantragte die Bescheinigung der Genehmigungsfiktion. Daraufhin teilte der Beklagte dem Kläger mit, dass der Bauantrag bereits am 23. März 2021 eingegangen sei und die Fiktionsfrist nicht greife.

11

Mit Bescheid vom 5. April 2022 lehnte der Beklagte den Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung ab. Der Bauantrag sei am 28. Januar 2021 bei der Gemeinde eingereicht worden. Am 24. Juni 2021 seien geänderte Eingabepläne zu dem geplanten Vorhaben übermittelt worden. Auch hierzu habe die Gemeinde das Einvernehmen verweigert. Das Vorhaben sei aufgrund der Veränderungssperre vom 6. Oktober 2021 unzulässig.

12

Mit Telefax vom ... Mai 2022 ließ der Kläger durch seinen Bevollmächtigten Klage erheben. Er beantragt,

13

Der am 11.04.2022 zugestellte Ablehnungsbescheid des Beklagten vom 05.04.2022 zum Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zum Neubau von zwei Sechsfamilienwohnhäusern, einer Duplexgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1036/3 und 1036/9 der Gem. ..., M* ... Straße 60, 62 M* ...- ... wird insgesamt aufgehoben.

14

Der Beklagte wird verurteilt, dem Kläger zu seinem Bauantrag vom 21.06.2021 für den Neubau von zwei Sechsfamilienwohnhäusern, einer Duplexgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1036/3 und 1036/9 der Gem. ..., M* ... Straße 60, 62 M* ...- ... eine Fiktionsbescheinigung nach Art. 42a Abs. 3 BayVwVfG i.V.m. Art. 68 Abs. 2 BayBO auszustellen.

Hilfsweise

15

es wird festgestellt, dass die Baugenehmigung zum Bauantrag des Klägers vom 21.06.2021 für den Neubau von zwei Sechsfamilienwohnhäusern, einer Duplexgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 1036/3 und 1036/9 der Gem. ..., M* ... Straße 60, 62 M* ...- ... als erteilt gilt.

16

Zudem beantragt er äußerst hilfsweise,

17

den Beklagten zu verurteilen, dem Kläger zum Bauantrag vom 26. Oktober 2020 in der Form der Änderung vom 21. Juni 2021 eine Baugenehmigung zu erteilen.

18

Die Klage sei zulässig. Für den Bevollmächtigten gelte als Hochschullehrer keine Pflicht zur elektronischen Dokumentenübermittlung. Der Ablehnungsbescheid, der sich nicht zur beantragten Fiktionsbescheinigung verhalte, gehe ins Leere, weil der Kläger seinen ursprünglichen Bauantrag vom 26. Oktober 2020 / 28. Januar 2021 zurückgenommen und am 21. Juni 2021 einen von ihm am 20. Juni 2021 unterschriebenen neuen Bauantrag mit geänderten Plänen eingereicht habe. Dem Kläger hätten daher für den Ablehnungsbescheid keine Gebühren und Kosten auferlegt werden dürfen. Bei der Umplanung handele es sich gerade nicht nur um geringfügige, das Gesamtvorhaben in seinen Grundzügen nur unwesentlich berührende Änderungen, sondern um ein „aliud“. Die Änderungen seien sämtlich auf Veranlassung der Beigeladenen erfolgt, wobei diese Änderungen ihr dann letztlich nicht ausgereicht hätten. Durch die nicht unwesentlichen Änderungen habe der Kläger konkludent erklärt, dass er an seinem ursprünglichen Bauantrag nicht mehr festhalte. Es sei nicht Aufgabe der Baugenehmigungsbehörde, darüber zu bestimmen, welchen Inhalt ein Bauantrag habe oder ob und wie dieser ggf. zurückgenommen werde. Maßgeblich für das Verfahren sei allein der vom Bauherrn gewählte Antrag in der jeweils eingereichten Fassung. Bei der Auslegung sei auf das erkennbar verfolgte Rechtsschutzziel abzustellen, dem Bauherrn dürfe im Wege der Auslegung nichts aufgedrängt werden, das er nicht beantragt habe. Für den neuen Bauantrag greife die Fiktionswirkung, die bereits zum 12. bzw. 15. Oktober 2021 eingetreten sei. Für die Übergangsregelung – Art. 83 Abs. 7 BayBO – sei lediglich der Zugang der letzten Änderung, egal ob wesentlich oder unwesentlich maßgeblich, anderenfalls würde die Bearbeitungsfrist für die Genehmigungsbehörde bei Änderung des Bauantrags unnötigerweise verkürzt. Die Veränderungssperre habe schon aus formalen Gründen keine Sperrwirkung entfalten können, da sie erst nach Eintritt der Fiktionswirkung öffentlich bekannt gemacht worden sei. Überdies seien Veränderungssperre und Aufstellungsbeschluss unwirksam. Es handele sich bei der streitgegenständlichen Bauleitplanung um eine unzulässige Verhinderungsplanung. Ein Abwägungsprozess habe nicht stattgefunden. Es sei nicht ersichtlich, warum die Nachbargrundstücke nicht mit einbezogen worden seien. Überdies sei der Bebauungsplan nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Ferner fehle es an den Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB. Durch die Einschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten werde das Ziel, den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich zu verändern, geradezu konterkariert, da diese Begrenzung sich nicht an den Rahmen des Einfügungsgebots halte. Selbst wenn man nicht vom Eintritt der Fiktionswirkung ausgehen wolle, sei die Baugenehmigung zu erteilen.

19

Der Beklagte beantragt,

20

die Klage abzuweisen.

21

Die Klage sei bereits unzulässig, da sie nicht formgerecht erhoben worden sei. Darüber hinaus sei der Ablehnungsbescheid rechtmäßig. Dem Vorhaben stehe eine Veränderungssperre entgegen. Es sei auch nicht vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden. Der Kläger habe keinen Anspruch auf Erteilung der Fiktionsbescheinigung. Der Bauantrag sei vor dem 1. Mai 2021 eingereicht worden, sodass die Genehmigungsfiktion keine Anwendung finde. Am 21. Juni 2021 sei kein neuer Bauantrag eingereicht, sondern lediglich der bisherige Antrag geändert worden. Gegen einen neuen Bauantrag spreche bereits der Wortlaut des eingereichten Formulars von 20. Juni 2021, der der Auslegung eine Grenze setze. Ein neuer Bauantrag wäre am 21. Juni 2021 jedenfalls nicht formgerecht eingereicht worden, da die Einreichung nur per E-Mail erfolgte. Überdies seien die geänderten Pläne nicht durch die Beigeladene, sondern unmittelbar durch den Kläger vorgelegt worden. Ein neuer Bauantrag sei ferner anzunehmen bei wesentlichen grundlegenden Änderungen des Bauvorhabens. Hier lägen allerdings nur geringfügige, das Bauvorhaben in seinen Grundzügen nicht berührende Änderungen vor. Der Kläger habe lediglich die Gebäudeposition geringfügig verändert sowie einen Spielplatz ergänzt. Die Grundflächen hätten sich im Verhältnis nur minimal verkleinert, ebenso wie die Geschossflächen und die Baumasse. Insbesondere sei die Anzahl der Wohnungen und die Wohnfläche gleichbleibend, sodass von einem neuen Vorhaben nicht die Rede sein könne. Die hilfsweise erhobene Feststellungsklage sei bereits aufgrund ihrer Subsidiarität unzulässig. Der hilfsweise erhobenen Verpflichtungsklage auf Erteilung der Baugenehmigung stehe die Veränderungssperre entgegen.

22

Die Beigeladene beantragt zuletzt,

23

die Klage abzuweisen.

24

Eine Genehmigungsfiktion sei nicht eingetreten. Bei der E-Mail vom 21. Juni 2021 handele sich nicht um einen neuen, eigenständigen Bauantrag, sondern um eine Änderung bzw. Ergänzung des Bauantrags vom 26. Oktober 2020. Diese unterliege aufgrund Art. 83 Abs. 7 BayBO nicht der Genehmigungsfiktion. Sowohl der Kläger als auch sein rechtlicher Vertreter seien laut den sich in den Behördenakten befindlichen Schreiben davon ausgegangen, dass es sich um ein „Tekturverfahren“ handele. Das Vorhaben sei nicht genehmigungsfähig. Die Beigeladene habe das Einvernehmen verweigert und eine wirksame Veränderungssperre beschlossen. Es handele sich nicht um eine Negativ- oder Verhinderungsplanung. Der Kläger habe keinen Anspruch auf Erteilung der Fiktionsbescheinigung. Er habe ferner kein Anspruch auf Feststellung, dass die Baugenehmigung als erteilt gelte. Es sei schon unklar, für welchen Fall hilfsweise der Antrag auf Feststellung gestellt worden sei. Die Voraussetzungen für den Erfolg des Klageantrags zu 2) und des Klageantrags zu 3) deckten sich. Der Klageantrag zu 3) sei wegen Subsidiarität unzulässig. Der Kläger habe überdies wegen des verweigerten gemeindlichen Einvernehmens und der Veränderungssperre keinen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

25

Wegen der weiteren Einzelheiten, insbesondere hinsichtlich des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichts- und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

26

Die Klage ist mit ihren zuletzt gestellten Haupt- und Hilfsanträgen hinsichtlich des Hilfsantrags 1 bereits unzulässig (II.) und im Übrigen nicht begründet. Der Kläger hat weder einen Anspruch auf Bescheinigung des Eintritts der Genehmigungsfiktion (I.), noch auf Verpflichtung des Beklagten zur Erteilung der Baugenehmigung unter Aufhebung des Ablehnungsbescheids (III.), § 113 Abs. 5 VwGO. Für den vor dem 1. Mai 2021 eingereichten Bauantrag greift nach der Überleitungsvorschrift das Fiktionsverfahren nicht. Der Erteilung der Baugenehmigung stehen Verstöße gegen Bauordnungsrecht entgegen.

27

I. Die Klage ist im Hauptantrag – Aufhebung des Ablehnungsbescheids und Antrag, dem Beklagten aufzugeben, die Bescheinigung zur Genehmigungsfiktion auszustellen – zulässig, jedoch nicht begründet.

28

1. Die Klage ist zulässig.

29

1.1. Der Kläger begehrt neben der Aufhebung des Ablehnungsbescheids die Ausstellung einer Fiktionsbescheinigung nach Art. 68 Abs. 2 Nr. 2 BayBO i.V.m. Art. 42a Abs. 3 BayVwVfG. Es ist in der Rechtsprechung nicht geklärt, ob die Fiktionsbescheinigung als feststellender Verwaltungsakt, mit dem die Rechtslage für den Einzelfall verbindlich festgestellt werden soll, einzuordnen ist oder ob es sich um eine bloße „Wissenserklärung“ ohne eigenständige Regelungswirkung (und damit ohne Verwaltungsaktqualität) handelt, die lediglich nach außen hin zwecks erleichterten Nachweises den Eintritt der mit Fristablauf kraft Gesetzes (automatisch) eingetretenen Genehmigungsfiktion als bereits bestehende Rechtslage bestätigen soll (vgl. zum Streitstand: BayVGh, B.v. 7.11.2022 – 15 CS 22.1998 – BayVBI 2023, S. 87 = juris Rn. 45, dort offengelassen). Ebenso ungeklärt ist daher, ob Rechtsschutz für den Fall, dass die Behörde sich weigert, die Genehmigungsfiktion auszustellen, mit der allgemeinen Leistungsklage (so: Decker in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: Januar 2025, Art. 68 Rn. 606) oder mit der Verpflichtungsklage (so: Laser in: Schwarzer/König, Bayerische Bauordnung, 5. Auflage 2022, Art. 68 Rn. 49 m.w.N.) zu suchen ist.

30

Es kann hier jedoch offenbleiben, ob es sich bei der hier vorliegenden Klage (Hauptantrag, Absatz 2) um eine allgemeine Leistungsklage (diese ist in der VwGO zwar nicht ausdrücklich normiert, wird jedoch in einer Reihe ihrer Vorschriften vorausgesetzt und ist auf Grund der Rechtsschutzgarantie des Art. 19 Abs. 4 GG allgemein anerkannt) in Kombination mit einer (isolierten) Anfechtungsklage (Hauptantrag, Absatz 1, § 113 Abs. 1 VwGO) oder eine Verpflichtungsklage (§ 113 Abs. 5 VwGO) handelt. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen beider Klagearten sind erfüllt.

31

1.2. Insbesondere wurde die Klage form- und im Fall der (isolierten) Anfechtungs- bzw. Verpflichtungsklage fristgerecht (§ 74, § 57 Abs. 2 VwGO i.V.m. § 222 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 187 ff. BGB) erhoben.

32

Der Bevollmächtigte des Klägers unterfällt als Rechtslehrer an einer staatlichen Hochschule (vgl. § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO) nicht dem Personenkreis, der nach § 55d Satz 1 VwGO schriftlich einzureichende Anträge und Erklärungen als elektronische Dokumente übermitteln muss. Eine Pflicht zur Nutzung elektronischer Übermittlungswege ergibt sich für ihn auch nicht aus § 55d Satz 2 VwGO (vgl. BVerwG, B.v. 27.10.2023 – 7 B 10.23 – juris).

33

1.3. Der Klage fehlt auch nicht das Rechtsschutzbedürfnis.

34

Es erscheint zwar denkbar, dass es Konstellationen gibt, in denen die Einforderung der Fiktionsbescheinigung etwa wegen einer angekündigten Rücknahme (Art. 48 BayVwVfG i.V.m. Art. 52 BayVwVfG) oder einer Drittanfechtung rechtsmissbräuchlich wäre (vgl. zur Rücknahme: BayVGh, B.v. 7.11.2022 – 15 CS 22.1998 – BayVBI 2023, S. 87 = juris Rn. 47). Hier hat jedoch weder der Beklagte die Rücknahme einer etwaigen Fiktionsbescheinigung vorgesehen, noch hat die Beigeladene die im vorbereitenden Verfahren angekündigte Eventualdrittwiderklage erhoben.

35

Sofern es sich bei der Klage in der Hauptsache (Hauptantrag, Absatz 2) um eine allgemeine Leistungsklage handelt, kann der damit verbundenen (isolierte) Anfechtungsklage (Hauptantrag, Absatz 1), die auf Aufhebung des Ablehnungsbescheids gerichtet ist, das Rechtsschutzinteresse nicht abgesprochen werden. Der streitgegenständliche Bescheid vom 5. April 2022 kann insbesondere nicht als konkludente Rücknahme (Art. 48 BayVwVfG) einer etwaigen eingetretenen Genehmigungsfiktion verstanden werden, da er keinerlei Rücknahmewillen erkennen lässt. Er ist vielmehr darauf gerichtet, das Baugenehmigungsverfahren im „alten“ Verfahren (vor Einführung der Genehmigungsfiktion) abzuschließen. Das Verfahren wäre jedoch bei Fiktionseintritt insoweit bereits abgeschlossen. Der Bescheid würde daher für den Fall, dass die Fiktion

eingetreten ist, zwar möglicherweise „ins Leere gehen“, aber jedenfalls einen Rechtsschein setzen, an dessen Beseitigung der Kläger ein berechtigtes Interesse hat. Zudem wird der Kläger durch den Bescheid mit Kosten beschwert.

36

2. Die Klage ist im Hauptantrag nicht begründet. Der Bauantrag ist gemäß Art. 83 Abs. 7 Satz 1 BayBO nach Art. 64 ff. BayBO a.F. zu beurteilen, sodass der Kläger keinen Anspruch auf Ausstellung der begehrten Genehmigungsfiktion hat. Daher kommt insoweit auch die Aufhebung des Ablehnungsbescheids vom 5. April 2022 (mit seinen Nebenentscheidungen zu Gebühren und Kosten) nicht in Betracht.

37

2.1. Nach Art. 83 Abs. 7 Satz 1 BayBO gilt für ab dem 1. Mai 2021 eingereichte Bauanträge gemäß Art. 68 Abs. 2 BayBO i.V.m. Art. 42a Abs. 1 Satz 1 BayVwVfG im Falle des Ablaufs der in Art. 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayBO i.V.m. Art. 42a Abs. 2 BayVwVfG näher reglementierten Fiktionsfrist eine beantragte Baugenehmigung als erteilt (Genehmigungsfiktion). Läuft die Fiktionsfrist ab, ohne dass über den Bauantrag von der Baugenehmigungsbehörde entschieden wurde, gilt die Baugenehmigung kraft Gesetzes als erteilt (vgl. BayVGH, B.v. 7.11.2022 – 15 CS 22.1998 – BayVBI 2023, S. 87 = juris Rn. 34).

38

Nach der Gesetzesbegründung soll die Übergangsvorschrift – Art. 83 Abs. 7 BayBO – verhindern, dass auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bereits eingereichten Bauanträge die neuen Regelungen zur Genehmigungsfiktion Anwendung finden. Diese sollen von den Bauaufsichtsbehörden nach dem bisher geltenden Verfahrensrecht abgearbeitet werden (LT-Drs. 18/8547 S. 26).

39

2.2. Eingereicht i.S.d. Art. 83 Abs. 7 BayBO ist der Bauantrag, wenn er bei der zuständigen Gemeinde eingeht. Es kommt nicht darauf an, wann der Bauantrag der Baugenehmigungsbehörde zugeht (Decker in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: Januar 2025, Art. 83 Rn. 92). Mit der Antragstellung beginnt das Baugenehmigungsverfahren als Verwaltungsverfahren i.S.d. Art. 9, 22 BayVwVfG (Gaßner/Reuber in: Busse/Kraus, a.a.O., Art. 64 Rn. 36). Ein „Bauantrag“ ist dementsprechend i.S.d. Art. 83 Abs. 7 BayBO eingereicht, wenn mit diesem Antrag ein Baugenehmigungsverfahren eingeleitet werden soll.

40

Hiervon zu unterscheiden ist der Fall, dass in einem bereits laufenden Baugenehmigungsverfahren der Antrag geändert bzw. der Antragsgegenstand umgeplant wird. Noch nicht verbeschiedene Bauanträge können im Baugenehmigungsverfahren jederzeit geändert werden (Gaßner/Reuber in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: Januar 2025, Art. 64 Rn. 46). Gerade aufgrund der Praxis der Bauberatung der Baugenehmigungsbehörden und der (planerischen) Vorstellungen der beteiligten Gemeinden kommt es in einer Vielzahl von Baugenehmigungsverfahren dazu, dass das zur Genehmigung gestellte Vorhaben entsprechend der Vorgaben von Bauaufsicht, beteiligten Fachbehörden und/oder Gemeinde umgeplant wird. Bei diesen Umplanungen mag es sich materiell-rechtlich gesehen oft um Vorhaben handeln, die im Vergleich zum „ursprünglich“ zur Genehmigung gestellten Vorhaben ein „aliud“ darstellen. Gleichwohl wird durch Abänderung oder Modifizierung des Genehmigungsgegenstands nicht automatisch ein „neues“ Baugenehmigungsverfahren i.S.v. Art. 9, 22 BayVwVfG begonnen und das bisherige Baugenehmigungsverfahren kostenpflichtig (Art. 8 KG) abgeschlossen, sondern das bereits begonnene Verfahren mit einem modifizierten Antragsgegenstand fortgeführt. Dies hat für den Bauherrn neben dem Kostenvorteil (vgl. zu „Änderungen“ i.S.d. Kostenrechts: Rott/Stengl, Verwaltungskostenrecht in Bayern, Band I, 124. Aufl. Dezember 2024, III A/92 f.) u.a. den weiteren Vorteil, dass bereits eingereichte, nicht ausgetauschte Bauvorlagen ihre Gültigkeit behalten und erforderliche Angaben (etwa hinsichtlich der am Bau Beteiligten oder des Baugrundstücks und seiner Umgebung) nicht neu getätigt sowie ggf. abgeschlossene Verfahrensschritte und Beteiligungen nicht wiederholt werden müssen.

41

Nur bei wesentlichen und grundlegenden Änderungen des Bauvorhabens kann es sich um ein neues und anderes Vorhaben handeln („aliud“), für das der „Änderungsantrag“ ein neuer Bauantrag ist; das bisherige Baugenehmigungsverfahren hat sich damit in sonstiger Weise oder durch Rücknahme erledigt und ist kostenrechtlich abzuschließen (vgl. Gaßner/Reuber in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: Januar 2025, Art. 64 Rn. 46 u. 52). Mit einem neuen Bauantrag oder einem Tektur- und Änderungsantrag erklärt der Bauherr zwar häufig, dass er auf den ursprünglichen Bauantrag oder auf die erteilte

Baugenehmigung verzichtet. In dem neuen Antrag liegt aber nicht automatisch eine gleichzeitige Rücknahme (die grundsätzlich dem Schriftformerfordernis unterliegt, vgl. BayVGH, B.v. 29.6.1990 – 2 B 88.2629 – BayVBI 1991, 373) des gestellten Bauantrags. Er wird auch nicht ohne weiteres gegenstandslos. Ob der Bauherr seinen ursprünglichen Bauantrag noch aufrecht erhält, also ob ein geänderter Bauantrag den früheren Bauantrag nur ergänzt oder diesen ersetzt, hängt von den konkreten Begleitumständen ab. Wenn nicht besondere schlüssige Umstände vorliegen, ist eine ausdrückliche Verzichtserklärung erforderlich (vgl. Gaßner/Reuber in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: Januar 2025, Art. 64 Rn. 52; Molodovsky/Famers/Waldmann, Bayerische Bauordnung, Stand: April 2025, Art. 64 Rn. 4).

42

Für die Auslegung des Bauantrags, der hinreichend bestimmt sein muss, gilt § 133 BGB entsprechend. Maßgebend ist der erklärte Wille, wie ihn der Empfänger bei objektiver Würdigung verstehen konnte (OVG NW, U.v. 26.9.1991 -11 A 1604/89 – BRS 52, 346). Eine Grenze der Auslegung liegt im eindeutigen Wortlaut, der nicht umgedeutet werden darf (falsa demonstratio ausgenommen; BVerwG, B.v. 11.2.1987 – 4 B 16.87 – Lexis LNR 1987, 18 910). Die mit dem Bauantrag verknüpften Fristen- und Fiktionsregelungen führen allerdings zu dem Erfordernis, dass der Antrag so deutlich ist, dass die Behörde dies erkennen kann (Gaßner/Reuber in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: Januar 2025, Art. 64 Rn. 13c m.w.N.), denn die hinreichende Bestimmtheit des Antrags setzt auch die Erkennbarkeit voraus, dass die Einleitung und Durchführung eines Verwaltungsverfahrens begehrt wird (Schemmer in: BeckOK VwVfG, Bader/Ronellenfitsch, Stand: 1.4.2025, § 42a Rn. 6).

43

2.3. Dies berücksichtigend liegen keine Umstände vor, die darauf schließen lassen, dass der Kläger mit den am 24. Juni 2021 eingereichten Unterlagen und Austauschplänen ein neues Bauantragsverfahren in die Wege leiten und das am 28. Januar 2021 in Gang gesetzte Bauantragsverfahren kostenpflichtig beenden wollte. Dabei kommt es nicht entscheidend darauf an, ob es sich bei dem nunmehr beantragten Vorhaben im Vergleich zum „ursprünglich“ beantragten Vorhaben um ein „aliud“ handelt. Entscheidend ist, ob nach den Umständen des Einzelfalles das Handeln des Klägers aus Sicht der Baugenehmigungsbehörde als Einleitung eines neuen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens und Beendigung des bereits angestrebten Verfahrens verstanden werden konnte und musste. Dies ist bei Würdigung der am 24. Juni 2021 eingereichten Unterlagen und vorgenommenen Handlungsschritte nicht der Fall. Es fehlen insbesondere jegliche Umstände, die auf eine Rücknahme des Bauantrags vom 28. Januar 2021 / 23. März 2021 schließen lassen.

44

2.3.1. Gemäß § 1 Abs. 3 Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) sind, da das StMB mit der Bekanntmachung zum Vollzug der Bauvorlagenverordnung (vom 22.8.2018, BayMBI. 2018 Nr. 10 bzw. vom 22.12.2020, verbindlich seit 1.2.2021, BayMBI. 2021 Nr. 64) Vordrucke öffentlich bekannt gemacht und verbindlich eingeführt hat, für den (analogen) Bauantrag sowie für (nachträgliche) Bauanträge, Tektur- und Änderungsanträge diese Vordrucke zu verwenden (Gaßner/Reuber in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: Januar 2025, Art. 64 Rn. 29 u. 47). Die einheitlichen Vordrucke sehen u.a. einen Bauantrag („Bauantrag und Abgrabungsantrag“ – Anlage 1) und eine Baubeschreibung (Anlage 2) vor (vgl. auch: Weinmann in: BeckOK, Bauordnungsrecht Bayern, Spannowsky/Manssen, Stand: 1.5.2025, Art. 64 Rn. 28). In der Bekanntmachung heißt es in den „Erläuterungen zu Anlage 1“, dass „der Antrag“, also das Formular „Bauantrag und Abgrabungsantrag“ bei der für das Baugrundstück zuständigen Gemeinde einzureichen sei. Es handelt sich bei dem Formular „Bauantrag und Abgrabungsantrag“ daher offensichtlich um das Formular, das nach dem Willen des Gesetzgebers i.S.v. § 1 Abs. 3 BauVorlV für den Empfänger – Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde – anzeigt, dass ein neues Bauantragsverfahren begonnen werden soll und damit um „den Antrag“ im engeren Sinne. Die weiteren Vordrucke (etwa Anlage 2 – Baubeschreibung) sind diesem Antrag beizufügen.

45

Am 28. Januar 2021 reichte der Kläger bei der Beigeladenen den nach § 1 Abs. 3 BauVorlV zu verwendenden und von ihm am 26. Oktober 2020 eigenhändig unterschriebenen Vordruck „Bauantrag und Abgrabungsantrag“ (Anlage 1 zur Bekanntmachung zum Vollzug der Bauvorlagenverordnung vom 22.8.2018) ein. Diesem Formular waren das Formular „Baubeschreibung“ (Anlage 2 der Bekanntmachung zum Vollzug der Bauvorlagenverordnung), eine Stellplatzberechnung und Wohnflächenberechnungen sowie ein statistischer Erhebungsbogen beigelegt. Weiterhin finden sich in der Behördenakte Eingabepläne

(PlanNr. ...21), die ebenfalls das Datum 26. Oktober 2020 tragen sowie ein Entwässerungseingabeplan vom 4. Januar 2021.

46

Nachdem die Beigeladene ihr Einvernehmen verweigert hatte (Beschluss vom 3. März 2021), wurde der Kläger von der Bauaufsichtsbehörde telefonisch beraten (Bl. 23 d.A.). Daraufhin übermittelte dieser, ohne ein neues Formular „Bauantrag und Abgrabungsantrag“ zu verwenden, per E-Mail vom 21. Juni 2021 Pläne an die Beigeladene. Der Kläger bezeichnete den Vorgang dort als „Umplanung des Bauvorhabens in ...berg“ (Bl. 27 d.A.). In den Bauakten des Beklagten befindet sich neben diesem E-Mail-Verkehr (Eingangsstempel vom 24. Juni 2021 (Bl. 27 d.A.)) ein vom Kläger am 20. Juni 2021 (und vom Entwurfsverfasser am 26. Oktober 2020) unterzeichnetes Formular „Baubeschreibung“, bei dem neben dem Feld „Baubeschreibung zum Bauantrag vom“ das Datum „26.10.2020“ eingetragen ist sowie technische Wohn- und Nutzflächenberechnungen. Die Eingabepläne tragen das Entwurfsdatum „26.10.2020/A“.

47

2.3.2. Bereits der Wortlaut des verwendeten Formulars „Baubeschreibung zum Bauantrag vom 26. Oktober 2020“ lässt nur den Schluss zu, dass der Antrag vom 26. Oktober 2020 / 28. Januar 2021 in Gestalt des Antrags vom 24. Juni 2021 unter Weiterverwendung u.a. des bereits eingereichten Entwässerungsplans, Stellplatznachweises und statistischen Erhebungsbogens fortgeführt werden sollte. Hierfür spricht neben der Unvollständigkeit der am 24. Juni 2021 eingereichten Unterlagen, insbesondere dem Fehlen des für den Empfängerhorizont relevanten Formulars „Bauantrag und Abgrabungsantrag“ auch der Rückbezug auf „das Bauvorhaben in ...berg“ in der E-Mail vom 21. Juni 2021 und die Benennung der Austauschpläne mit „26. Oktober 2020/A“.

48

Für diese Auslegung spricht zudem das Verhalten des Klägers im Nachgang. In seiner E-Mail vom 8. November 2021, mit der er um Ausstellung der Genehmigungsfiktion bittet (Bl. 44 d.A.), nimmt er Bezug auf „seinen Bauantrag (Az. ...21) vom 23. März 2021“ sowie die „Tekturänderung“ vom 24. Juni 2021. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der Kläger für den Fall, dass er am 24. Juni 2021 einen neuen Bauantrag gestellt und den Bauantrag vom 28. Januar 2021 / 23. März 2021 zurückgezogen hätte, sich auf ein für ihn bereits erledigtes Verfahren beziehen sollte.

49

Auch wenn man bei der Auslegung davon ausgeht, dass der Kläger denjenigen Antrag einreichen wollte, der nach Lage der Sache seinen Belangen entspricht und erforderlich ist, um den erkennbar angestrebten Erfolg zu erreichen, führt dies zu keinem anderen Ergebnis. Es ist nicht ersichtlich, warum für den Kläger ein neuer, unvollständiger (und gegebenenfalls mangels Schriftform und Einreichung bei der Beigeladenen sogar unwirksamer) Antrag, der ihn quasi „auf Null“ zurückwirft und entsprechend der Reihenfolge der eingehenden Bauanträge bearbeitet wird, günstiger sein soll als das Fortführen eines bereits teilweise durchgeführten Baugenehmigungsverfahrens, zumal ein neues Verfahren auch mit einem Kostennachteil einhergeht.

50

2.4. Nach Art. 83 Abs. 7 BayBO ist die Regelung zur Genehmigungsfiktion auf den streitgegenständlichen Bauantrag vom 28. Januar 2021 / 23. März 2021 nicht anwendbar. Daher kann offenbleiben, ob eine Genehmigungsfiktion grundsätzlich auch in dem Fall eintreten kann, dass die Bauvorlagen unvollständig sind und/oder der Bauantrag nicht formgerecht bzw. nicht unter Verwendung der erforderlichen Bauvorlagen gestellt wurde (das Erfordernis der objektiven Vollständigkeit bejahend etwa: Decker in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: Januar 2025, Art. 68 Rn. 389). Lediglich ergänzend ist daher darauf hinzuweisen, dass es hinsichtlich der Formanforderungen des Art. 42a BayVwVfG auf das Fachrecht – hier die BayBO und die BauVorIV – ankommt. Legt das Fachrecht – wie hier – eine Antragsform fest, wird die Auslegung des fachrechtlichen Regelungszusammenhangs regelmäßig ergeben, dass deren Einhaltung auch Voraussetzung des Fiktionseintritts sein soll (Baer/Wiedmann in: Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht, Stand: November 2024, § 42a Rn. 32).

51

II. Soweit der Kläger hilfsweise die Feststellung begehrt, dass die Baugenehmigung als erteilt gilt, also dass die Genehmigungsfiktion eingetreten ist (§ 88 VwGO), bleibt die Klage auch insoweit ohne Erfolg.

52

1. Die Feststellungsklage ist wegen Subsidiarität bzw. fehlendem Feststellungsinteresse bereits unzulässig, § 43 Abs. 2 Satz 1 VwGO (vgl. grundsätzlich zur Feststellungsklage bei der Fiktionsgenehmigung: Molodovsky/Famers/Waldmann, Bayerische Bauordnung, Stand: April 2025, Art. 68 Rn. 228).

53

Nach § 43 Abs. 2 Satz 1 VwGO kann die Feststellung nicht begehrt werden, soweit der Kläger seine Rechte durch Gestaltungs- oder Leistungsklage verfolgen kann oder hätte verfolgen können. Dies gilt, wenn man den Hauptantrag als Verpflichtungsklage auffassen will, ohne Weiteres.

54

Es kann offenbleiben, ob die Feststellungsklage hier ausnahmsweise auch gegenüber einer gegen die öffentliche Hand gerichteten allgemeinen Leistungsklage – wenn man den Hauptantrag als solche auffassen wollte – subsidiär wäre (vgl. zum Verhältnis allgemeine Leistungsklage und Feststellungsklage: BVerwG, U.v. 4.7.2002 – 2 C 13/01 – NVwZ 2002, 1505 sowie Happ in: Eyermann, Verwaltungsgerichtsordnung, 16. Auflage 2022, § 43 Rn. 43). Vorliegend hat der Kläger sich bereits für die Erhebung einer Leistungsklage entschieden, sodass es auf das Verhältnis von Feststellungsklage und allgemeiner Leistungsklage nicht ankommt. Dem Hilfsantrag fehlt das Rechtsschutzbedürfnis, weil der Kläger damit angesichts des Hauptantrags keine Verbesserung seiner Rechtsstellung erreichen kann (vgl. zum Rechtsschutzbedürfnis: BVerwG, U.v. 8.7.2009 – 8 C 4/09 – NVwZ-RR 2009, 980). Er läuft, da mit ihm im Ergebnis dasselbe Rechtsschutzziel verfolgt wird wie mit dem Hauptantrag, auf eine unzulässige Doppelprüfung hinaus.

55

2. Selbst wenn man dem nicht folgen wollte, hat der Kläger in der Sache keinen Anspruch auf Feststellung des Eintritts der Genehmigungsfiktion, da auf seinen Bauantrag vom 28. Januar 2021 / 23. März 2021 nach Art. 83 Abs. 7 Satz 1 BayBO die Vorschriften zur Genehmigungsfiktion nicht angewendet werden können. Insoweit darf auf das oben Ausgeführte verwiesen werden.

56

III. Die Klage hat im zulässigen Hilfsantrag zu 2) – dieser ist in Kombination mit dem Hauptantrag (Aufhebungsbegehren) als Versagungsgegenklage zu verstehen, § 88 VwGO – keinen Erfolg. Der Kläger hat keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung, da diese gegen im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfende Normen des Bauordnungsrechts verstößt, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b und c BayBO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 Satz 1 BayBO i.V.m. § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

57

1. Gemäß Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Im hier einschlägigen, vereinfachten Genehmigungsverfahren ist u.a. die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sowie den Regelungen örtlicher Bauvorschriften i.S.d. Art. 81 Abs. 1 BayBO zu prüfen, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. b und c BayBO.

58

2. Das Vorhaben verstößt gegen die Abstandsflächenvorschriften, Art. 6 BayBO.

59

Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Diese Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO.

60

2.1. Mit „Grundstück“ i.S.d. Abstandsflächenrechts ist grundsätzlich das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinn gemeint (vgl. BayVGH, B.v. 15.11.1988 – Gr. S. 2/1989 – Nr. 2 B 88.2884 – BayVGHE 43, 88). Danach ist ein Grundstück ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes unter einer besonderen Nummer eingetragen ist (vgl. Laser in: Schwarzer/König, Bayerische Bauordnung, 5. Auflage 2022, Art. 2 Rn. 7).

61

Vorliegend besteht das vom Kläger in den Bauvorlagen bezeichnete „Baugrundstück“ aus zwei voneinander unabhängigen Buchgrundstücken (FINrn. 1036/3 und 1036/9). Diese werden im Grundbuch (Amtsgericht ..., Grundbuch von ...) auf zwei verschiedenen Blättern (Bl. 684 und Band 11 Blatt 514) geführt.

62

Abstandsflächenrechtlich ist nicht auf das vom Kläger im Bauantrag zusammengefasste „Baugrundstück“, sondern die betroffenen Buchgrundstücke abzustellen. Nur wenn Sinn und Zweck einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift durch das Abstellen auf den grundbuchrechtlichen Begriff verfehlt würden, darf ausnahmsweise von den Grenzen des Buchgrundstücks abgesehen werden (vgl. Laser in: Schwarzer/König, Bayerische Bauordnung, 5. Auflage 2022, Art. 2 Rn. 7). Dies ist hier nicht der Fall. Der Bauwerber hätte es andernfalls in der Hand, das Abstandsflächenrecht durch willkürliches Zusammenfassen mehrerer voneinander unabhängiger Buchgrundstücke zu „einem Baugrundstück“ nach Belieben auszuhebeln. Die Buchgrundstücke teilen trotz einheitlichem Bauantrag kein rechtliches Schicksal. Etwas anderes folgt auch nicht daraus, dass das „Haus West“ auf beiden Buchgrundstücken errichtet werden soll. Dies ist kein Grund, ausnahmsweise von einem anderen Grundstücksbegriff auszugehen (BayVGh, U.v. 27.1.1992 – 1 B 89.3584 – BeckRS 10180; vgl. auch zur Abstandsflächenpflichtigkeit eines Überbaus: BayVGh, B.v. 21.10.2003 – 25 CS 03.2174 – BeckRS 2003, 27470 Rn. 4).

63

2.2. Die Abstandsfläche des „Haus West“ fällt entgegen Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO über die Flurstücksgrenze auf die FINr. 1036/9 (vgl. den zur Genehmigung gestellten Abstandsflächenplan).

64

Nicht Grundstück i.S.d. Art. 6 Abs. 2 S. 1 BayBO, sondern ein anderes Grundstück, auf das sich die vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht erstrecken dürfen, ist jedes andere Buchgrundstück, auch wenn es demselben Eigentümer wie das Baugrundstück gehört. Liegen die Abstandsflächen bei mehreren (Buch-)Grundstücken auch desselben Eigentümers, selbst wenn diese eine wirtschaftliche Einheit bilden, nicht auf dem rechtlich selbständigen Baugrundstück, sondern sollen sie ganz oder teilweise auf ein oder mehrere angrenzende Grundstücke verlagert werden, ist das nur unter den Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 2 S. 3 BayBO möglich. Die Abstandsflächenübernahme ist rechtlich erforderlich, um zu verhindern, dass das benachbarte (selbständige) Grundstück später veräußert wird mit der Folge, dass die Abstandsflächen nicht mehr vorhanden sind (Hahn in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: Januar 2025, Art. 6 Rn. 80 m.w.N.; ebenso: Götze in: Hoppenberg/de Witt, Handbuch des öffentlichen Baurechts, Stand: Februar 2024, Teil 5 Rn. 55; Schönfeld in: BeckOK, Bauordnungsrecht Bayern, Spannowsky/Manssen, Stand: 1.2.2025, Art. 6 Rn. 90). Auch eine Verklammerung im Grundbuch – also das Zusammenfassen mehrerer Flurstücke zu einer rechtlichen Einheit – würde in ausreichendem Maß gewährleisten, dass die Abstandsflächen ihre Sicherungsfunktionen auf Dauer erfüllen können, da rechtsgeschäftliche Verfügungen diese Einheit nicht ohne weiteres auflösen können (BayVGh, U.v. 27.9.1995 – 14 B 93.760 – BeckRS 1995, 15630).

65

2.3. Der Bauantrag sieht jedoch weder eine katastermäßige Verschmelzung (oder grundbuchrechtliche Vereinigung, § 890 BGB) der Grundstücke noch eine Abstandsflächenübernahme vor. Dem Gericht ist es nicht möglich, eine Genehmigung etwa unter der Auflage (Art. 36 Abs. 2 Nr. 4 BayVwVfG), dass die Grundstücke zu verschmelzen sind, zu erteilen. Ein solches Vorgehen ist den Baugenehmigungsbehörden vorbehalten.

66

3. Das Vorhaben verstößt weiterhin gegen örtliche Bauvorschriften, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BayBO), nämlich gegen die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) der Beigeladenen.

67

Nach § 3 Abs. 1 Stellplatzsatzung i.V.m. Anlage 1 Nr. 1.2 sind zwei Stellplätze je Wohneinheit für das Bauvorhaben, also insgesamt 24 Stellplätze erforderlich. Zwar sind für das Vorhaben 24 Stellplätze im Plan „Erdgeschoss“ eingezeichnet, allerdings verfügt der in einer Ecke situierte „Stellplatz 6“ mit einer Länge von etwa 4,8 m (ca. über die Hälfte seiner Breite) nicht über die nach der § 5 Abs. 2 Stellplatzsatzung erforderliche Länge von 5 m.

68

Überdies gilt nach § 5 Abs. 4 Stellplatzsatzung, dass die notwendigen Stellplätze nach Fertigstellung der baulichen Anlage dieser tatsächlich zur Verfügung stehen müssen. Dies ist bei dem streitgegenständlichen Bauvorhaben nicht gesichert, da ein Teil der für das „Haus Ost“ erforderlichen Stellplätze nicht auf der FINr. 1036/9, auf der das „Haus Ost“ errichtet wird, nachgewiesen sind. Dort befinden sich lediglich zehn vollwertige Stellplätze, durch zwei Stellplätze (Doppelparker) verläuft die Grundstücksgrenze. Die Nutzung dieser Stellplätze ist nur bei Überfahrt der FINr. 1036/3 möglich. Eine (dingliche) Sicherung, die garantiert, dass auch die teilweise auf der FINr. 1036/3 verwirklichten Stellplätze dem Vorhaben auf der FINr. 1036/9 zur Verfügung stehen, lässt der Bauantrag vermissen. Wie bereits ausgeführt, ist auch eine Verschmelzung oder Vereinigung der FINrn. nicht vorgesehen.

69

4. Auf die Frage, ob der Bauantrag darüber hinaus unbestimmt und nicht genehmigungsfähig ist, Art. 37 BayVwVfG, weil etwaige Lärmimmissionen, die mit den beantragten offenen Doppelparkern einhergehen können (§ 15 BauNVO), anhand der Bauvorlagen nicht geprüft werden können, kommt es daher nicht mehr an (vgl. zur Rücksichtslosigkeit von offenen Doppelparkern im Wohngebiet: VG Würzburg, U.v. 25.7.2017 – W 4 K 16.936 – BeckRS 2017, 123053 Rn. 21).

70

5. Ob das Vorhaben weiterhin nach den Vorgaben des Bauplanungsrechts, Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO i.V.m. § 29 ff. BauGB zulässig ist, ist ebenso nicht mehr zu entscheiden.

71

IV. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

72

Es entspricht der Billigkeit (§ 162 Abs. 3 VwGO) dem Kläger auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen, weil diese sich ihrerseits mit der Antragstellung einem Kostenrisiko ausgesetzt hat (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO).

73

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergeht gemäß § 167 VwGO in Verbindung mit §§ 708 ff. ZPO.