

**Titel:**

**Abgelehnte Zulassung der Berufung im Baurecht: Bestimmtheit einer Baugenehmigung**

**Normenketten:**

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

BGB § 917 Abs. 1

VwGO § 124 Abs. 2 Nr. 1

**Leitsatz:**

**Eine Baugenehmigung muss hinreichend bestimmt sein, damit der Umfang der genehmigten Nutzung klar erkennbar ist. Es muss feststellbar sein, ob aufgrund der genehmigten Nutzung beispielsweise ein Notwegerecht zu Lasten des klagenden Nachbarn entsteht oder ein bestehendes Notwegerecht ausgeweitet wird. (Rn. 6) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Nachbarklage, Bestimmtheit der Baugenehmigung, Baurecht, Notwegerecht, Zulassung der Berufung, Bestimmtheitsgebot, ernstlicher Zweifel

**Vorinstanz:**

VG Regensburg, Urteil vom 20.02.2025 – 2 K 23.1067

**Tenor**

- I. Der Antrag des Beigeladenen auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.
- II. Der Beigeladene trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.
- III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 7.500 Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Der Beigeladene wendet sich gegen die Aufhebung der ihm erteilten Baugenehmigung für den An- und Neubau von vier kleinen Zusatzgebäuden für seinen metallverarbeitenden Betrieb durch Urteil des Verwaltungsgerichts Regensburg auf die Klage des benachbarten Klägers.

2

Mit Unterlagen vom November 2022 beantragte der Beigeladene die Errichtung eines Bürocontainers, eines Metalllagers, eines Lagercontainers und eines Lagers als Zeltkonstruktion für seinen metallverarbeitenden Betrieb. Die Baugenehmigung hierfür wurde ihm vom Landratsamt mit Bescheid vom 15. Mai 2023 erteilt. Auf Klage des benachbarten Klägers hob das Verwaltungsgericht die Baugenehmigung mit Urteil vom 20. Februar 2025 auf. Zur Begründung wurde insbesondere ausgeführt, dass mangels hinreichender Bestimmtheit der Baugenehmigung nicht ausgeschlossen werden könne, dass ein Notwegerecht zulasten des Klägers begründet oder ausgeweitet werde. Hiergegen wendet sich der Beigeladene mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung.

3

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

4

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg.

5

1. Die Berufung ist nicht wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts zuzulassen (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Ob solche bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was der Beigeladene als Rechtsmittelführer innerhalb offener Frist (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) hat darlegen lassen (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Aus dem Zulassungsvorbringen ergeben sich solche hier allerdings nicht.

**6**

Das Verwaltungsgericht stellt darauf ab, dass die angefochtene Baugenehmigung nicht den Anforderungen des Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG genügt, weil der Nutzungsumfang der genehmigten Anlagen nicht erkennbar ist und es damit für den Kläger nicht zweifelsfrei feststellbar ist, ob aufgrund der genehmigten Nutzung ein Notwegerecht zu seinen Lasten entsteht oder ein bestehendes Notwegerecht ausgeweitet wird (UA S. 6). Soweit der Beigeladene im Hinblick auf die Unbestimmtheit der Baugenehmigung auf seine Ausführungen in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht zur beabsichtigten Nutzung abstellt, führt dies nicht zum Erfolg des Zulassungsantrags, da diese für die Beurteilung der angefochtenen Baugenehmigung irrelevant sind. Denn der Inhalt der Baugenehmigung bestimmt sich nach der Bezeichnung und den Regelungen im Baubescheid, der konkretisiert wird durch die in Bezug genommenen, mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen (vgl. BayVGH, B.v. 11.1.2022 – 15 CS 21.2913 – juris Rn. 23). Dass die angefochtene Baugenehmigung – worauf das Verwaltungsgericht hinweist – weder ein Konzept oder eine Beschreibung des Betriebs des Beigeladenen enthält noch Bestimmungen dazu, inwiefern sich das Vorhaben der Erweiterung des Betriebs auf die Betriebsabläufe auswirkt, wird mit dem Zulassungsvorbringen nicht angegriffen. Insoweit kommt es auch nicht darauf an, dass es „aktuell ruhig“ sei und „deshalb“ das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt werde, denn dieses ist nicht von einer aktuellen Einschätzung abhängig. Das Verwaltungsgericht hat auch zutreffend erörtert, dass nur eine unwesentliche Intensivierung eines Notwegerechts nicht zu Abwehransprüchen des Nachbarn führt (vgl. BayVGH, B.v. 26.1.2021 – 9 ZB 18.2316 – juris Rn. 8; BVerwG, U.v. 26.3.1976 – 4 C 7.74 – juris Rn. 28) eine solche allerdings mangels Bestimmtheit der Baugenehmigung gerade nicht festgestellt. Es hat ferner ausgeführt, dass auch die Berufung auf eine Verwirkung zunächst die Bestimmtheit der genehmigten Nutzung erfordert (UA S. 11). Hierauf geht das Zulassungsvorbringen nicht ein.

**7**

2. Die Rechtssache weist keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO).

**8**

Besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO weist eine Rechtssache dann auf, wenn die Beantwortung der für die Entscheidung erheblichen Fragen in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht voraussichtlich das durchschnittliche Maß nicht unerheblich überschreitende Schwierigkeiten bereitet, wenn sie sich also wegen der Komplexität und abstrakten Fehleranfälligkeit aus der Mehrzahl der verwaltungsgerichtlichen Verfahren heraushebt und die im Zulassungsverfahren erforderliche kursorische Prüfung der Rechtssache anhand des verwaltungsgerichtlichen Urteils keine hinreichend sichere Prognose über den voraussichtlichen Ausgang des Rechtsstreits zulässt (vgl. BayVGH, B.v. 8.5.2025 – 15 ZB 24.1768 – juris Rn. 10).

**9**

Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Der Beigeladene erfüllt die Darlegungsanforderungen des § 124 Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO nicht, weil er über die bloße Behauptung des Vorliegens dieser Voraussetzungen hinaus nicht aufzeigt, worin die besonderen Schwierigkeiten bestehen sollen. Dem Zulassungsvorbringen lässt sich auch nichts über das zu § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO Ausgeführte hinaus entnehmen. Die allein unterschiedliche Bewertung des Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht und den Beigeladenen genügt für die Darlegung besonderer tatsächlicher oder rechtlicher Schwierigkeiten nicht (vgl. BayVGH, B.v. 1.12.2023 – 15 ZB 23.1654 – juris Rn. 11).

**10**

3. Dem Verwaltungsgericht ist auch kein Verfahrensmangel unterlaufen, der zur Zulassung der Berufung führen könnte (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO).

**11**

Der Kläger trägt vor, es liege eine Überraschungsentscheidung vor, weil das Verwaltungsgericht vor Ergehen des Urteils nicht auf das Bestimmtheitsproblem hingewiesen habe. Eine unzulässige

Überraschungsentscheidung liegt vor, wenn das Gericht einen bis dahin nicht erörterten rechtlichen oder tatsächlichen Gesichtspunkt zur Grundlage seiner Entscheidung macht und damit dem Rechtsstreit eine Wendung gibt, mit der auch ein gewissenhafter und kundiger Prozessbeteiligter nach dem bisherigen Prozessverlauf – selbst unter Berücksichtigung der Vielfalt vertretbarer Rechtsauffassungen – nicht zu rechnen brauchte (vgl. BVerwG, B.v. 2.5.2017 – 5 B 75.15 D – juris Rn. 11; B.v. 11.1.2022 – 4 BN 24.21 – juris Rn. 8). Dies ist hier nicht der Fall.

## 12

Die behauptete Beeinträchtigung des Geh- und Fahrtrechts durch eine zunehmende oder erhöhte Verkehrsbelastung war von Anfang an Gegenstand der Klage (vgl. Klagebegründung vom 27.6.2023). Ebenso wurde die Frage der Nutzung sowie des Verkehrsaufkommens ausweislich des Protokolls in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht erörtert. Die angesprochenen Aspekte werfen automatisch (auch) die Frage der Bestimmtheit der Baugenehmigung auf, die sich wiederum unmittelbar aus dem anzuwendenden materiellen Recht ergibt. Dass den Beigeladenen der rechtliche Maßstab des Verwaltungsgerichts nicht überzeugt, begründet keine Überraschungsentscheidung (vgl. BVerwG, B.v. 7.8.2025 – 6 C 7.25 – juris Rn. 8).

## 13

Darüber hinaus ist die Rüge nicht hinreichend substantiiert, weil dem klägerischen Vorbringen nicht entnommen werden kann, was bei ausreichender Gewährung rechtlichen Gehörs vorgetragen worden wäre (vgl. BVerwG, B.v. 25.9.2018 – 4 B 8.18 – juris Rn. 29). Soweit sich der Beigeladene darauf beruft, bei Vorabhinweis hätte das Landratsamt und der Beigeladene eine Ergänzung der Betriebsbeschreibung vornehmen können, übersieht er, dass es nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts ist, die „Funktion eines Reparaturbetriebs“ einzunehmen (vgl. BVerwG, B.v. 10.10.2017 – 9 A 16.16 – juris Rn. 9 f.) und diesen Gelegenheit zur Änderung oder Ergänzung des angefochtenen Bescheids zu geben.

## 14

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2, Abs. 3 Halbsatz 1 VwGO.

## 15

Die Streitwertfestsetzung für das Zulassungsverfahren beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (vgl. BayVGH, B.v. 23.1.2015 – 15 C 14.508 – juris Rn. 5). Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

## 16

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Entscheidung wird das angegriffene Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO).