

**Titel:**

**Falsche Fristangabe bezüglich des Ablaufs der Einvernehmensfiktion nach § 246 Abs. 15 BauGB – Ablauf der zutreffenden gesetzlichen Frist bindet die Kommune**

**Normenketten:**

BauGB § 36 Abs. 2 S. 2, § 246 Abs. 15

VwGO § 80 Abs. 5

**Leitsätze:**

**1. Die Einvernehmensfiktion nach § 246 Abs. 15 BauGB tritt ein, wenn die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung durch die Baugenehmigungsbehörde das Einvernehmen verweigert. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)**

**2. Die Frist des § 246 Abs. 15 BauGB ist nicht verlängerbar und steht nicht zur Disposition der Verfahrensbeteiligten, auch wenn die Baugenehmigungsbehörde eine abweichende Frist nennt. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)**

**3. Mit Eintritt der Einvernehmensfiktion verliert die Gemeinde die Berechtigung, die bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit des Bauvorhabens geltend zu machen. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Baurecht, Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende, Ein-Monatsfrist für Einvernehmensfiktion, unrichtige Mitteilung über Fristlänge, Teilrücknahme des Bauantrags zwischen Fiktionseintritt und Genehmigung, aufschiebende Wirkung, Baugenehmigung, Bauvorhaben, Gemeinde, Genehmigung, Unterbringung, Einvernehmensfiktion, Flüchtlingswohnheim, gemeindliches Einvernehmen, Frist, Fristlänge, falsche Mitteilung, Fristfehler, Flüchtling, Asylbegehrender

**Rechtsmittelinstanz:**

VGH München, Beschluss vom 26.02.2025 – 2 CS 25.290

**Tenor**

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Kosten des Verfahrens hat die Antragstellerin zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird auf 7.500,00 EUR festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Die Antragstellerin begehrt die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Anfechtungsklage gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Verkaufs- und Büroräumen in ein Flüchtlingswohnheim.

2

Mit beim Antragsgegner eingereichten Bauantrag vom 5. November 2024 beantragten der Beigeladene sowie drei weitere Bauherren die Erteilung einer Baugenehmigung für die „Nutzungsänderung von Verkaufs- und Büroräumen zu Flüchtlingswohnheim (2...x/y)“, „Nachträgliche Genehmigung Einbau einer Zwischendecke und Einbau von Räumen in das DG, (2...x)“ sowie die „Nutzungsänderung Betriebswohnung im 1. OG zu Büro und nachträgliche Genehmigung Anbau Abstellraum im OG (4...)“ auf den Grundstücken Fl.Nr. A.../14 und A.../7 der Gemarkung .... Die Vorhabengrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „... – Gewerbegebiet ... – 2. Änderung“, welcher im Bereich der Vorhabengrundstücke („...-1“) ein „Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO“ festsetzt.

3

Der Bauantrag („Nutzungsänderung von Verkaufs- und Büroräumen in ein Flüchtlingswohnheim“) wurde der Antragstellerin am 6. November 2024 zusammen mit den Plansowie weiteren Unterlagen (u.a. Grund- und Geschossflächenberechnung) über ein Online-Portal zur Einsicht zur Verfügung gestellt. Zugleich teilte der Antragsgegner der Antragstellerin mit, dass „um Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB bis zum 7. Januar 2025“ gebeten werde. Das gemeindliche Einvernehmen gelte nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB als erteilt, wenn es nicht „innerhalb der o.g. Frist“ verweigert werde.

**4**

Aus einem Aktenvermerk der Antragstellerin vom 18. November 2024 zum Vorhaben „Nutzungsänderung von Verkaufs- und Büroräumen in ein Flüchtlingswohnheim“ geht hervor, dass die Antragsunterlagen bereits am 5. November 2024 bei ihr eingegangen sind. Weiter ist der 7. Januar 2025 als maßgebliches Datum für den Eintritt der „Einvernehmensfiktion laut Schreiben LRA“ vermerkt.

**5**

Der Planungs-, Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss der Antragstellerin beschloss am 3. Dezember 2024, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

**6**

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2024 erklärten die Bauherren, darunter der Beigeladene, gegenüber dem Antragsgegner die teilweise Rücknahme des Bauantrags. Die Teilrücknahme betreffe ausschließlich ein näher bezeichnetes Nebengebäude auf den Vorhabengrundstücken. Sämtliche übrigen Anträge blieben vollumfänglich bestehen. Für den genauen Inhalt wird auf das Schreiben der Bauherren vom 10. Dezember 2024 Bezug genommen.

**7**

Mit Bescheid vom 12. Dezember 2024 erteilte der Antragsgegner dem Beigeladenen die Baugenehmigung zur „Nutzungsänderung von Verkaufs- und Büroräumen zum Flüchtlingswohnheim (2...x/y)“. Das Bauvorhaben widerspreche unter Beachtung der genannten Auflagen und Bedingungen nicht den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Die Genehmigung sei daher zu erteilen gewesen. Unter Nr. 21 des Beiblatts zum Bescheid führt der Antragsgegner weiter aus, dass im Verfahren zur Genehmigung von baulichen Anlagen, die zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, gemäß § 246 Abs. 15 BauGB das Einvernehmen abweichend von § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB als erteilt gelte, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert werde. Dies sei nicht erfolgt. Das fingierte Einvernehmen stehe in Bezug auf die Rechtsfolgen einem ausdrücklich erteilten Einvernehmen gleich. Das Einvernehmen als verfahrensrechtliche Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigung liege in diesen Fällen vor. In den mit Genehmigungsvermerk des Antragsgegners versehenen Planunterlagen ist das von der Teilrücknahme des Bauantrags umfasste Gebäude per Roteintrag gestrichen.

**8**

Gegen den Bescheid ließ die Antragstellerin am 19. Dezember 2024 Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht Augsburg erheben, über die noch nicht entschieden ist (Au 4 K 24.3164). Zugleich ließ sie im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes beantragen,

**9**

die aufschiebende Wirkung der Klage gegen den Bescheid vom 12. Dezember 2024 anzuordnen.

**10**

Zur Begründung führt ihr Bevollmächtigter unter anderem aus, die Genehmigung sei ohne Erteilung des nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderlichen gemeindlichen Einvernehmens ergangen. Dieses sei auch nicht durch den Fristablauf von einem Monat seit der Aufforderung des Antragsgegners am 6. November 2024 fingiert worden. Der Antragsgegner habe der Antragstellerin im Schreiben vom 6. November 2024 ausdrücklich eine Stellungnahmefrist bis zum 7. Januar 2025 gesetzt. Dieses Schreiben habe keinen Hinweis auf die abweichende gesetzliche Frist enthalten. Es sei einzig auf § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen worden. Der Antragsgegner habe sich durch die Fristsetzung auf den 7. Januar 2025 selbst gebunden und daher nicht vor dem 8. Januar 2025 eine Genehmigung erteilen dürfen, wenn bis dahin keine Stellungnahme der Antragstellerin vorgelegen hätte. Wie aus dem Hinweis in Ziffer 2.1 des Genehmigungsbescheids hervorgehe, sei der Antragsgegner irrig von einer bewussten Nichtäußerung der Antragstellerin, jedenfalls aber von einer Fristversäumnis ausgegangen und habe das fehlende gemeindliche Einvernehmen der Antragstellerin nicht implizit ersetzen wollen. Im Übrigen habe der

Antragsgegner bei der Anwendung des § 246 Abs. 11 BauGB sein Ermessen nicht ausgeübt. Aufgrund der Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung überwiege das öffentliche Interesse der Antragstellerin dem privaten Interesse des Beigeladenen. Es drohe die Schaffung vollendeter Tatsachen.

#### 11

Am 20. Dezember 2024 erklärte die Antragstellerin gegenüber dem Antragsgegner aufgrund des Beschlusses vom 3. Dezember 2024, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

#### 12

Mit Beschluss vom 23. Dezember 2024 wurde der Adressat der angefochtenen Baugenehmigung zu dem Verfahren beigelegt.

#### 13

Der Antragsgegner trat dem Antrag mit Schriftsatz vom 8. Januar 2025 entgegen. Für ihn ist beantragt,

#### 14

den Antrag abzulehnen.

#### 15

Habe eine Gemeinde ihr Einvernehmen erteilt, könne sie die Baugenehmigung mangels Klagebefugnis nicht mehr anfechten. Zumindes liege keine Rechtsverletzung mehr vor, weshalb sich die Klage als unbegründet erweise. Bei dem Schreiben vom 6. November 2024 habe es sich um eine automatisierte Beteiligung gehandelt, weshalb die Zweimonatsfrist des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Beteiligungsschreiben hinterlegt gewesen sei. Die verkürzte Frist des § 246 Abs. 15 BauGB sei der Antragstellerin sowie deren Bauausschuss aus anderen Verfahren bekannt. Die Antragstellerin habe daher nicht davon ausgehen können, dass in diesem Fall eine Zweimonatsfrist gelten solle. Die Frist nach § 36 Abs. 2 BauGB könne nicht einvernehmlich verlängert werden. Der Eintritt der Einvernehmensfiktion könne nur durch die Versagung des Einvernehmens vor Ablauf der Frist verhindert werden.

#### 16

Unter dem 23. Januar 2025 vertiefte die der Bevollmächtigte der Antragstellerin die Antragsbegründung. Bei dem Vorhaben handle es sich um ein kombiniertes Vorhaben, das nicht ausschließlich der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden diene. So dienten die beantragte Nutzungsänderung einer bestehenden Betriebswohnung in Büroräume und der Anbau eines Abstellraums nicht der Unterbringung von Flüchtlingen. Zwar könnten auch typische Nebeneinrichtungen von § 246 Abs. 15 BauGB erfasst werden, jedoch deute im vorliegenden Bauantrag nichts auf einen derartigen Zweck hin. In den Bauplänen des Hauptgebäudes seien vielmehr Räume für Personal und Sicherheitsdienst sowie zwei Büros genannt. Weiterer Räume bedürfe es für den Betrieb nicht. Eine rückwirkende Abkürzung der Einvernehmensfrist durch Änderung des Bauantrags sei gesetzlich nicht vorgesehen und stelle eine unzulässige echte Rückwirkung dar. Die Antragstellerin hätte auf die Antragsänderung hingewiesen werden müssen. Die Einvernehmensfiktion des § 246 Abs. 15 BauGB sei daher nicht eingetreten. Im Übrigen leide die Baugenehmigung aufgrund der Rotstreichung des Einbaus einer Zwischendecke in den Planunterlagen an einem Bestimmtheitsmangel, da diesbezüglich keine teilweise Ablehnung des Bauantrags erfolgt sei. Weiter sei die Erschließung des Vorhabens nicht gesichert.

#### 17

Ebenfalls am 23. Januar 2025 nahm der Beigeladene zu den Vermarktungsbemühungen der vergangenen Jahre, der Erschließung der Grundstücke und zu den vorhandenen Sanitäranlagen Stellung.

#### 18

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und die vorgelegte Behördenakte verwiesen.

II.

#### 19

Der Antrag nach § 80a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB gerichtet auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage vom 19. Dezember 2024 gegen die dem Beigeladenen mit Bescheid vom 12. Dezember 2024 erteilte Baugenehmigung ist zulässig, aber unbegründet.

#### 20

I. Der Antrag ist zulässig.

## 21

1. Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen den Bescheid des Antragsgegners vom 12. Dezember 2024 ist nach § 80a Abs. 3 Satz 2 i. V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO statthaft, da der Anfechtungsklage gegen die Baugenehmigung gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB keine aufschiebende Wirkung zukommt (vgl. BayVGH, B.v. 18.7.1995 – 2 CS 95.1918 – BayVBI 1995, 762; VGH BW, B.v. 11.5.1998 – 5 S 465/98 – juris Ls. 2).

## 22

2. Der Antragstellerin mangelt es nicht an einer Antragsbefugnis, § 42 Abs. 2 VwGO entsprechend. Denn die Beteiligten streiten darüber, ob die Einvernehmensfiktion nach § 246 Abs. 15 i.V.m. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB eingetreten ist. Die Einvernehmensregelung des § 36 BauGB sichert die verfassungsrechtlich gewährleistete Planungshoheit der Gemeinden (BVerwG, B.v. 11.8.2008 – 4 B 25.08 – juris Ls. und Rn. 6; B.v. 25.8.2014 – 4 B 20.14 – juris Rn. 3). Eine Verletzung der Antragstellerin in diesem subjektiven Recht erscheint daher zumindest möglich. Das reicht aus (vgl. BVerwG, U.v. 27.8.2020 – 4 C 1.19 – juris Rn. 10).

## 23

II. Der Antrag ist aber unbegründet. Im Rahmen der vom Gericht nach § 80a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO zu treffenden eigenen Ermessensentscheidung, ist darüber zu befinden, welche Interessen höher zu bewerten sind – die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsaktes oder die für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung streitenden. Dabei stehen sich das Suspensivinteresse des Dritten und das Interesse des Bauherrn, von der Baugenehmigung sofort Gebrauch zu machen, grundsätzlich gleichwertig gegenüber. Im Rahmen einer Interessenabwägung sind die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache als wesentliches Indiz zu berücksichtigen. Fällt die Erfolgsprognose zugunsten des Dritten aus, erweist sich die angefochtene Baugenehmigung also bereits bei summarischer Prüfung gegenüber dem Dritten als rechtswidrig, so ist die Vollziehung der Genehmigung regelmäßig auszusetzen. Hat dagegen die Anfechtungsklage des Dritten mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen Erfolg, so ist das im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung ein starkes Indiz für ein überwiegendes Interesse des Bauherrn an der sofortigen Vollziehung der ihm erteilten Baugenehmigung. Sind die Erfolgsaussichten offen, so ist eine reine Interessenabwägung vorzunehmen (vgl. BayVGH, B.v. 27.2.2017 – 15 CS 16.2253 – juris Rn. 13).

## 24

Nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes nur möglichen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage (vgl. BayVGH, B.v. 19.3.2020 – 10 AS 20.477 – juris Rn. 20) verletzt die mit der Klage angegriffene Baugenehmigung die Antragstellerin voraussichtlich nicht in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

## 25

1. Über die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden, § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Das Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens dient dabei der Sicherung der in Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG, Art. 11 Abs. 2 Satz 2 BV verankerten gemeindlichen Planungshoheit (BVerwG, B.v. 11.8.2008 – 4 B 25.08 – juris Ls.). Das gemeindliche Einvernehmen ist ein als Mitentscheidungsrecht ausgestattetes Sicherungsinstrument des Baugesetzbuchs, mit dem die Gemeinde als sachnahe und fachkundige Behörde und als Trägerin der Planungshoheit in Genehmigungsverfahren mitentscheidend an der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens beteiligt wird (vgl. BVerwG, U.v. 14.4.2000 – 4 C 5.99 – juris). Entspricht ein zulässiges Vorhaben nicht den planerischen Vorstellungen der Gemeinde, kann diese den Maßstab für die Zulässigkeitsprüfung durch Aufstellung eines Bebauungsplans ändern und planungssichernde Maßnahmen ergreifen.

## 26

a) Das Einvernehmen der Antragstellerin war hier erforderlich, weil es sich bei dem Vorhaben um eine Unterkunft für Flüchtlinge in einem Gewerbegebiet handelt und damit nach § 246 Abs. 11 BauGB die Vorschrift des § 31 Abs. 1 BauGB mit der Maßgabe gilt, dass Anlagen für soziale Zwecke, die der Unterbringung und weiteren Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden dienen, in Baugebieten nach §§ 2 bis 8 BauNVO bis zum Ablauf des 31. Dezember 2027 in der Regel zugelassen werden sollen. Im Übrigen gilt die Frist des § 246 Abs. 15 BauGB auch dann, wenn von den Sonderregelungen des § 246

Abs. 8 bis Abs. 13 BauGB kein Gebrauch gemacht wird (Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 246 Rn. 55).

## 27

b) Die Ein-Monatsfrist nach § 246 Abs. 15 BauGB ist, da der Bauantrag entgegen Art. 64 Abs. 1 Satz 1 BayBO nicht bei der Antragstellerin eingereicht wurde, mit Zuleitung durch den Antragsgegner am 6. November 2024 in Gang gesetzt worden (vgl. § 36 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 1 BauGB). Die Frist begann damit am 7. November 2024 und endete am 6. Dezember 2024 (Art. 31 Abs. 1 BayVwVfG, § 187 Abs. 1, § 188 Abs. 2 Alt. 1 BGB). Das gemeindliche Einvernehmen gilt damit mit dem 7. Dezember 2024 als erteilt.

## 28

c) Unbeachtlich ist, dass der zuständige Ausschuss der Antragstellerin bereits in seiner Sitzung vom 3. Dezember 2024 die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens abgelehnt hat, denn die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens ist gegenüber der Baugenehmigungsbehörde zu erklären. Für die Fristwahrung kommt es auf den Zugang der Erklärung bei der Genehmigungsbehörde an (BVerwG, U.v. 27.8.2020 – 4 C 1.19 – juris Rn 19). Vorliegend ist die Versagung dem Antragsgegner erst am 20. Dezember 2024 zugegangen.

## 29

d) Auch der Umstand, dass der Antragsgegner in dem Anschreiben vom 6. November 2024 unter Verweis auf § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB ein anderes Fristende genannt hat, gebietet keine abweichende Bewertung. Notwendig, aber auch ausreichend für das Anlaufen der jeweils geltenden Frist ist lediglich, dass die Baugenehmigungsbehörde eine Standortgemeinde dazu auffordert, sich über die Erteilung oder Versagung des Einvernehmens zu erklären. Die Gemeinde muss erkennen können, dass und in welcher Hinsicht die Frist des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB bzw. des § 246 Abs. 15 BauGB ausgelöst wird (vgl. OVG RhPf, U.v. 15.5.2018 – 1 A 11903/17 – juris Rn. 44; BayVGh, B.v. 25.8.2015 – 22 CS 15.1683 – juris Rn. 28; OVG NW, B.v. 21.12.2010 – 8 B 1426/10 – juris Rn. 10 ff.; VG Gelsenkirchen, U.v. 23.3.2022 – 8 K 1199/19 – juris Rn. 64; VG Regensburg, U.v. 12.1.2017 – RO 7 K 16.496 – juris Rn. 22). Demgegenüber kann von einer Standortgemeinde die Bestimmung der jeweils geltenden Fristlänge zur Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen erwartet werden, denn Gemeinden haben nach Art. 42 Abs. 1 GO das fachlich geeignete Verwaltungspersonal anzustellen, um den ordnungsgemäßen Gang der Geschäfte zu gewährleisten. Hinzu kommt, dass Ersuchen über die Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in der Verwaltungspraxis in großer Häufigkeit anfallen. Da die Antragstellerin, wie aus der Sitzungsvorlage vom 3. Dezember 2024 hervorgeht, über eine eigene Abteilung „Planen und Bauen“ verfügt, ist eine Kenntnis über die jeweils maßgebliche Frist voranzusetzen (ausführlich: BayVGh, B.v. 25.8.2015 – 22 CS 15.1683 – juris Rn. 28). Insofern ist auch zu gewichten, dass die Sonderregelung des § 246 Abs. 15 BauGB durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 in das BauGB eingefügt (BGBl I S. 1731) und ihr zeitlicher Anwendungsbereich jeweils mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1805) bzw. dem Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 3. Juli 2023 (BGBl I Nr. 176) auf nunmehr den 31. Dezember 2027 ausgeweitet wurde, mithin seit mehr als neun Jahren geltendes Recht darstellt. Letztlich hat eine das Baurecht bearbeitende Fachstelle einer Behörde die verkürzte Frist des § 246 Abs. 15 BauGB im Falle einer Einvernehmensentscheidung über Unterkünfte für Asylbewerber unabhängig von Angaben der Genehmigungsbehörde ihren internen Verfahrensabläufen zugrunde zu legen.

## 30

Ebensowenig steht die Frist des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB bzw. des § 246 Abs. 15 BauGB zur Disposition der Beteiligten, denn das gesetzgeberische Ziel, das zur Einführung der Fiktionsfristen geführt hat, steht einer Verlängerung entgegen. Es ist maßgeblich zu berücksichtigen, dass bei der Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens kein bipolares Verhältnis zwischen der Baugenehmigungsbehörde und der Standortgemeinde vorherrscht, sondern die Beschleunigungsfunktion in erster Linie einem Dritten, dem Bauherrn, zugutekommt. Ein Bauherr darf darauf vertrauen, dass innerhalb der jeweils geltenden Frist über das Einvernehmen entschieden wird und dass das Baugenehmigungsverfahren seine Fortsetzung findet. Ebenso wenig wie die Frist des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB zur Disposition der Verfahrensbeteiligten steht, weil damit das Genehmigungsverfahren mit einer weiteren zeitlichen Unsicherheit belastet würde, die der Gesetzgeber mit Einführung der Fristenregelung gerade vermeiden wollte (ausführlich: BVerwG, U.v. 12.12.1996 – 4 C 24.95 – juris Rn. 16 ff.), kann es erst

Recht nicht zum Nachteil des Bauherrn gereichen, wenn die Bauaufsichtsbehörde gegenüber der zu beteiligenden Gemeinde ggf. unzutreffende Angaben zu Verfahrensabläufen macht.

### 31

e) Die Anwendbarkeit der Zwei-Monats-Frist des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB auf das mit Bauantrag vom 5. November 2024 zur Genehmigung gestellte Vorhaben ergibt sich auch nicht aus der zum Zeitpunkt der Zuleitung der Bauantragsunterlagen an die Antragstellerin noch antragsgegenständlichen Nutzungsänderung einer Betriebswohnung in dem im Südwesten des Vorhabenstandorts gelegenen Gebäudes zu einem Büro sowie die nachträgliche Genehmigung des Anbaus eines Abstellraums.

### 32

Es ist grundsätzlich Sache des Bauherrn, durch seinen Genehmigungsantrag zu bestimmen, was das Vorhaben ist. Ob bei einer technisch teilbaren Anlage die einzelnen Teile zur Genehmigung gestellt sind und daher jedes für sich ein „Vorhaben“ ist oder ob die gesamte Anlage als ein „einziges“ Vorhaben Gegenstand der Beurteilung sein kann, bestimmt sich grundsätzlich nach dem erkennbaren Willen des Bauherrn. Folglich ist es Sache des jeweiligen Bauherrn, durch seinen Genehmigungsantrag den Inhalt des Vorhabens festzulegen, soweit er sich dabei innerhalb derjenigen Grenzen hält, die einer Zusammenfassung oder Trennung objektiv gesetzt sind. Das gilt gleichermaßen für die bauplanungsrechtliche wie die bauordnungsrechtliche Prüfung. Gegenstand der Baugenehmigung ist damit in bauplanungsrechtlicher Hinsicht das zur Genehmigung gestellte Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB bzw. das Bauvorhaben i. S. v. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO (BVerwG, B.v. 22.11.1999 – 4 B 91.99 – juris Rn. 10; Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand Dezember 2024, Art. 68 Rn. 110 m.w.N. zur Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts).

### 33

Dies führt hier – anders als die Antragstellerin meint – nicht zur Anwendung der Frist des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB für das Vorhaben. Zu berücksichtigen ist insofern, dass der eindeutige Schwerpunkt des Vorhabens in der Nutzungsänderung des Gebäudes im Ostteil des Vorhabenstandorts zu einer Unterkunft für Asylbewerber liegt. Geht man davon aus, dass beide Anlagen ein einheitliches Gesamtvorhaben bilden und damit auch einer einheitlichen Frist zur Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen unterworfen sind, wird der Teil „Nutzungsänderung Betriebswohnung im 1. OG zu Büro und nachträgliche Genehmigung Anbau Abstellraum im OG (4...)“ angesichts des Umfangs der letztlich genehmigten Nutzungsänderung des östlichen Gebäudes zu einer Flüchtlingsunterkunft, dessen Situierung, seines Verhältnisses zur Größe der Grundstücke und der Gebäude zueinander in Bezug auf die geltende Einvernehmensfrist gleichsam mitgezogen und ist mithin ebenfalls nach der verkürzten Frist des § 246 Abs. 15 BauGB zu bewerten. In der Gesamtschau stellt sich nach den Planunterlagen die Nutzungsänderung des westlichen Gebäudes ersichtlich als untergeordnet dar. Hinzu kommt, dass der Gesetzgeber in § 246 Abs. 15 BauGB, anders als bei der Monatsfrist in § 5 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Satz 1 des BauGB-MaßnahmenG in Bezug auf Wohnzwecken dienenden Vorhaben, darauf verzichtet hat, die Regelung auf Vorhaben zu beschränken, die „ausschließlich“ der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen. Auch widerspricht die von der Antragstellerin favorisierte Auslegung des § 246 Abs. 15 BauGB dem vom Gesetzgeber verfolgten Ziel der Verfahrensbeschleunigung (vgl. Kment in Jarass/Kment, BauGB, 3. Aufl. 2022, § 246 Rn. 34; Spannowsky in Spannowsky/Uechtritz, BeckOK BauGB, Stand 1.11.2024, § 246 Rn. 20; BT-Drs. 18/6185 S. 1). Eine Trennung bzw. Differenzierung der baurechtlichen Prüfung nach Anlagen(teilen) ist hingegen nicht zulässig (BVerwG, B.v. 22.11.1999 – 4 B 91.99 – juris Rn. 10).

### 34

2. Mit Eintritt der Einvernehmensfiktion verliert die Antragstellerin mangels eigener Rechtsverletzung die Berechtigung, die bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit des Bauvorhabens geltend zu machen (BVerwG, U.v. 27.8.2020 – 4 C 1.19 – juris Rn. 23, BayVGh, B.v. 29.5.2017 – 22 ZB 17.529 – juris Rn. 20 m.w.N.; Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, 15. Aufl. 2022, § 36 Rn. 26). Jedoch hindert die Einvernehmensfiktion die Gemeinde nicht, sich im Rahmen der Anfechtungsklage gegen die Genehmigung auf Umstände zu berufen, die erst nach Eintritt der Fiktion und vor Erteilung der Genehmigung entstanden sind und die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens betreffen (BVerwG, U.v. 27.8.2020 – 4 C 1.19 – juris Ls., Rn. 22 ff.; vgl. auch BayVGh, B.v. 25.8.2016 – 22 ZB 15.1334 – juris Rn. 47).

### 35

Derartige Umstände sind im vorliegenden Fall nicht zutage getreten. Die Teilrücknahme des Bauantrags mit Schreiben des Beigeladenen und der weiteren Bauherren vom 10. Dezember 2024 hat lediglich zur Folge, dass die ursprünglich beantragte

„Nutzungsänderung Betriebswohnung im 1. OG zu Büro und nachträgliche Genehmigung Anbau Abstellraum im OG (4...)“ nicht mehr zur Genehmigung gestellt wurde. Die Änderung stellt sich damit im Vergleich zur ursprünglichen Planung als ein bloßes, keine bodenrechtlich relevanten Fragen aufwerfendes Minus dar (vgl. OVG Saarl B.v. 18.6.2018 – 2 B 104/18 – juris Rn. 11; B.v. 16.7.2004 – 1 W 20.04 – juris Rn. 6).

### **36**

Gleiches gilt für den nicht von der Baugenehmigung vom 12. Dezember 2024 erfassten und in den Planunterlagen per Roteintrag gestrichenen Antragsteil auf „nachträgliche Genehmigung des Einbaus einer Zwischendecke und Einbau von Räumen im Dachgeschoss“ in einem der Gebäude.

### **37**

3. Die erhobene Anfechtungsklage als Rechtsbehelf in der Hauptsache wird sich daher voraussichtlich als unbegründet und erfolglos erweisen. Besondere Gründe, die dennoch eine Anordnung der aufschiebenden Wirkung zugunsten der Antragstellerin rechtfertigen würden, sind nicht ersichtlich.

### **38**

Der Antrag war daher mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen. Es entspricht der Billigkeit gemäß § 162 Abs. 3 VwGO, dass der Beigeladene seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da er keinen Antrag gestellt und sich somit auch selbst keinem Kostenrisiko nach § 154 Abs. 3 VwGO ausgesetzt hat.

### **39**

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf §§ 52 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Ziffern 9.10, 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.