

Titel:

Bestimmtheitsanforderungen und Nachbarschutz bei der Anfechtung von Baugenehmigungen

Normenkette:

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

Leitsätze:

1. Eine Verletzung von Nachbarrechten liegt vor, wenn die Unbestimmtheit der Baugenehmigung ein nachbarrechtlich relevantes Merkmal betrifft, wenn also wegen Fehlens oder Unvollständigkeit der Bauvorlagen bzw. mangels konkretisierender Inhalts- oder Nebenbestimmungen der Gegenstand und/oder der Umfang der Baugenehmigung und damit des nachbarlichen Störpotenzials bei deren Umsetzung nicht eindeutig festgestellt und aus diesem Grund eine Verletzung von Nachbarrechten nicht eindeutig ausgeschlossen werden kann. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Baugenehmigung ist unbestimmt, wenn im Eingabeplan zur Baugenehmigung in der Ansicht Nord-Ost an der Grundstücksgrenze im hinteren Grundstücksbereich ein Wert von – 2,25 m dargestellt ist, während dieser Wert im genehmigten „Tekturplan“ in der identischen Darstellung mit – 2,56 OK Gelände angegeben wird. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarrechtsschutz, Abstandsflächenverstoß, Drittanfechtungsklage, Bauvorlagen, Kostenentscheidung, Baugenehmigung, Bestimmtheit, Nachbarschutz, Teilbarkeit

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 18.05.2026 – 15 ZB 26.161

Tenor

- I. Der Bescheid der Stadt A. ... vom 01.09.2021 (Az.: ...) wird aufgehoben.
- II. Die Beklagte und die Beigeladene tragen die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten der Klägerin zu je 1/2. Ihre außergerichtlichen Kosten tragen sie jeweils selbst.
- III. Das Urteil ist im Kostenpunkt gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Die Klägerin, Eigentümerin des Grundstücks FINr. 1. ... der Gemarkung Schaching, wendet sich als Nachbarin gegen eine der Beigeladenen für das Nachbargrundstück FINr. 2. ... Gemarkung B ... erteilte Baugenehmigung in Form einer „Tektur“.

2

Mit Schreiben, eingegangen bei der Beklagten am 29.10.2020, beantragte die Beigeladene eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Studentenwohnheims mit 28 Appartements und Tiefgarage auf dem Grundstück, R ... str. ... Die Baugenehmigung wurde mit Bescheid vom 10.12.2020 erteilt und der Klägerin am 17.12.2020 zugestellt.

3

Am 16.08.2021 beantragte die Beigeladene, nachdem eine vorhergehende Tekturplanung zurückgenommen wurde, eine Baugenehmigung unter Bezeichnung des Vorhabens „Bau eines Studentenwohnheims mit Tiefgarage – Tekturplanung Grundrissänderung, Änderung der Höhenlage, Lageverschiebung“. Die Grundfläche erhöht sich von 267,98 m² auf 276,57 m², der Bruttorauminhalt verringert sich von 3801,05 m³ auf 3567,19 m³. Die Lage des Hauptgebäudes bleibt – soweit ersichtlich – unverändert, ein Anbau, der ursprünglich Treppenhaus und Aufzug enthielt, wurde an der von der Klägerin

abgewandten Seite vergrößert. Es fand eine Neuberechnung der Abstandsflächen statt. Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage wurde verändert.

4

Mit Bescheid der Beklagten vom 01.09.2021 (Az.:) wurde der Beigeladenen das bezeichnete Bauvorhaben entsprechend den mit Genehmigungsvermerk der Stadt A ... versehenen Bauvorlagen genehmigt. Unter Auflagen und Bedingungen wird ausgeführt, dass die mit Bescheid der Stadt A. ... vom 10.12.2020 (Bauplan Nummer) erteilte Genehmigung auch Bestandteil dieses Bescheides sei. Die darin enthaltenen Auflagen und Bedingungen gelten, soweit zutreffend, sinngemäß auch für diese Genehmigung. Die Bauausführung dürfe ausschließlich nach den mit Genehmigungsvermerk der Stadt A. ... und dem Prüfvermerk vom 30.08.2021 versehenen Tektur-Plänen erfolgen. Unter 5. finden sich 22 Nebenbestimmungen zur Entwässerung (im ursprünglichen Bescheid 21 gleichlautende Bestimmungen). Der Bescheid wurde der Klägerin am 08.09.2021 zugestellt.

5

Am 06.10.2021 hat die Klägerin Klage zum Verwaltungsgericht Regensburg erheben lassen. Das Vorhaben liege im unbeplanten Innenbereich und entspreche dem Typus des allgemeinen Wohngebiets. In der unmittelbaren Nachbarschaft des streitgegenständlichen Vorhabens komme es bereits jetzt bei entsprechendem Niederschlag zur Überlastung des Kanalsystems. In den letzten Jahren seien dort mehrere Neubauten sowie damit verbundene Verkehrsflächen und Parkplätze errichtet, neu an das Abwassersystem angeschlossen und bestehende Häuser erweitert worden. Stärkere Regenfälle führten regelmäßig zu einer Überflutung am tiefsten Punkt der R ... straße, welche so stark sei, dass sie bereits den oberen Rand des Gartenzaunsockels des klägerischen Anwesens zu übersteigen drohe. Es würden lediglich 12 Stellplätze, von denen 2 für Besucher seien, in der Tiefgarage geschaffen, obwohl 28 Wohnungen entstehen sollten. Die Straße sei eine kleine Straße mit bisher wenig Verkehr. Es sei zu befürchten, dass die künftigen Bewohner der Wohnanlage die Straße zuparken würden, so dass größere Fahrzeuge kein Durchkommen mehr hätten. In der Nachbarschaft gebe es durch einen Studentenpark bereits erhebliche Probleme mit parkenden Fahrzeugen. Dadurch, dass in der Straße an beiden Seiten Grundstücksausfahrten lägen, ergäben sich ausschließlich Parkmöglichkeiten, die die Fahrbahn zum Hindernisparcours machten. Hinsichtlich seiner Größe und Höhe passe das geplante Vorhaben nicht in die nachbarliche Umgebung. Diese bestehe in einem weitläufigen Umkreis fast überwiegend als kleinteilige Bebauung. Das Vorhaben sei gegenüber der Klägerin rücksichtslos. Bei der jetzt hohen Kanalauslastung, welche bereits an der Grenze zu Überlastung sei, drohe bei stärkeren Regenfällen sowohl im zum Wohnbereich gehörigen Untergeschoss des Hauses als auch in den Kellerräumen Wasser einzudringen. Es sei zu erwarten, dass die Schwelle zur Überlastung nun endgültig überschritten werde und die Klägerin deshalb erhebliche Nachteile durch Überschwemmungen ihres Grundstücks und des Wohnhauses zu befürchten habe. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot liege auch darin, dass sich die Erschließungs- und Wohnsituation des klägerischen Grundstücks durch die vorhabenbedingte Überlastung der das Grundstück der Klägerin erschließenden Straße und durch unkontrollierten Parksuchverkehr erheblich verschlechtern werde. Ein Stellplatzmangel, der geeignet sei, die bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstücks der Klägerin unzumutbar zu beeinträchtigen, liege hier schon deshalb vor, da aufgrund des zu erwartenden Parkaufkommens breitere Fahrzeuge die Straße nicht mehr passieren könnten. Im Winter sei damit zu rechnen, dass Räumfahrzeuge sich nur noch schwerlich einen Weg durch die vollgeparkte Straße bahnen könnten. Eine noch größere Gefahr berge die zu erwartende Parksituation im Hinblick auf die Erreichbarkeit des klägerischen Grundstücks durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, wobei zu bedenken sei, dass die beiden geschilderten Problematiken im Winter kumulativ aufeinanderträfen. Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Höhenentwicklung sei das Bauvorhaben dann rücksichtslos, wenn es eine erdrückende Wirkung habe. Die überwiegende Nachbarschaft des klägerischen Grundstücks und des streitgegenständlichen bestehe weit überwiegend aus kleinteiliger Bebauung, sodass trotz Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen eine erdrückende Wirkung durch das Vorhaben entstehen werde.

6

In der Folge wurde vorgetragen, dass, soweit das Rechtsschutzbedürfnis für die Klage in Zweifel gezogen werde, darauf hingewiesen werde, dass der angefochtene Genehmigungsbescheid einen neuen Genehmigungsinhalt bewirke, durch den auch und gerade die Klagepartei in ihren Rechten verletzt werde. Die Genehmigung vom 01.09.2021 stelle, wie bereits Ziffer 1 des Tenors zeige, eine völlig neue und eigenständige Genehmigung dar. Soweit die Beigeladene derart umplane und damit das Risiko einer

neuerlichen Anfechtung in Kauf nehme, müsse sie auch die Folgen tragen. Im Hinblick auf behauptete nur marginale Veränderungen werde darauf hingewiesen, dass nunmehr von 28 Wohnungen 10 statt bisher 3 barrierefrei ausgeführt würden. Die Grundfläche sei von 327,50 m² auf 343,32 m², das seien 4,8% mehr erhöht worden. Die Wohnfläche sei von 610,89 m² auf 692,95 m² erhöht worden, das seien 13,4% mehr. Am Argument der Bodenversiegelung werde festgehalten. Auch der aktuelle Baustopp zeige, dass die Straße eng und nicht leistungsfähig sei. Der Bau sei am 12.05.2021 eingestellt worden, weil der Bürgersteig beschädigt worden sei und die weitere Bedienung der Baustelle nicht geklärt sei. Das Gebäude passe nicht in die kleinteilige Umgebung. Das Kanalsystem habe bei Starkregen einen unmittelbaren Bezug zum vorliegenden Bauvorhaben. Bisher werde noch kein Wasser in den Kanal geleitet. Am Grundstück der Klägerin werde billiger eine Überschwemmung des Grundstücks in Kauf genommen. Bereits jetzt gebe es eine angespannte Parksituation durch die parkenden Fahrzeuge der Bewohner der Studentenwohnanlage in der benachbarten Straße. Der Klägerin gehe es nach wie vor um die Abwassersituation und die damit verbundene Überschwemmungsgefahr durch die weitgehende Versiegelung des Bodens. Es müsse sichergestellt werden, dass bei Starkregenereignissen das Grundstück der Klägerin nicht stärker belastet werde als vor dem Bauvorhaben der Beigeladenen. Das Entwässerungssystem müsse so gestaltet sein, dass bei der Überlastung im Kanal bzw. wenn der Kanal das Wasser nicht mehr aufnehmen könne, das überschüssige Wasser im Grundstück verbleibe und nicht auf das klägerische Grundstück abgeleitet werde. Dies könnte durch einen ausreichend großen Auffangbehälter sichergestellt werden, hilfsweise durch eine Art Mauer, die verhindere, dass Wasser auf das Grundstück der Klägerin fließe. Die Abfahrtsrampe zur Tiefgarage müsse so gestaltet werden, dass auch bei starken Regenfällen das Wasser nicht auf das Grundstück fließe, sondern in die dafür vorgesehene Entwässerung und in den Kanal geleitet werde. Die Abfahrtsrampe müsse so gestaltet werden, dass ein abfahrendes bzw. auffahrendes Fahrzeug, das – aus welchen Gründen auch immer außer Kontrolle gerate – nicht auf das Grundstück der Klägerin gerate und die Anwohner gefährde. Es gehe um die Sicherheit der im Garten spielenden Kinder. Es müsse sichergestellt werden, dass durch die künftigen Bewohner des Grundstücks keine Situation entstehe, dass die derzeitigen Anwohner nicht mehr in der Straße parken könnten. Zudem müsse die Stadt A. ... die Parksituation in der R ... straße so regeln, dass ganzjährig die Fahrzeuge der Straßenreinigung und im Winter die Fahrzeuge des Winterdienstes problemlos passieren könnten. Diese Eckpunkte könnten auch Gegenstand einer einvernehmlichen Streitbeilegung sein, soweit Beigeladene und Beklagte – wie geboten – sich doch noch zu einer weitergehenden Rücksichtnahme auf die Belange der Klägerin entschließen könnten. Das Wasser, das auf der Trennmauer (der Tiefgaragenabfahrt) niedergehe, fließe auf das klägerische Grundstück ab. Die Trennmauer befinde sich an der Grundstücksgrenze und sei unverhältnismäßig hoch. Sie wirke wie eine Einfriedung. Zudem sei die Fläche unterhalb der Wohnungen auf der Seite zum Anwesen H ... strasse ... so aufgeschüttet worden, dass bei Starkregenereignissen das Wasser auf das klägerische Grundstück fließen könne. Bei der früheren Bebauung sei der Garten ebenerdig und nicht zu einem Hügel aufgeschüttet gewesen. Die Trennmauer sei tatsächlich über 2 m hoch erstellt worden. Dies sei in Bezug auf die Bestimmtheit der Bauvorlagen von Relevanz.

7

Die Klägerin lässt schriftsätzlich beantragen,

den Bescheid der Beklagten vom 01.09.2021 (Az.:) aufzuheben.

8

Die Beklagte beantragt schriftsätzlich,

die Klage abzuweisen.

9

Das streitgegenständliche Bauvorhaben füge sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Durch die Zulassung würden weder öffentlichrechtlich geschützte nachbarliche Rechte noch das Gebot der Rücksichtnahme auf geschützte nachbarliche Individualinteressen beeinträchtigt. Die angeführte Überlastung des Kanalsystems bei Starkregenereignissen habe keinen unmittelbaren Bezug zu dem vorliegenden Bauvorhaben. Der Hinweis, dass in den letzten Jahren mehrere Neubauten mit Verkehrsflächen und Parkplätzen errichtet und neu an das Abwassersystem angeschlossen worden seien und die damit verbundene Bodenversiegelung und das höhere Abwasseraufkommen zu einer Überlastung des Abwassersystems der Beklagten führten, mache die Baugenehmigung nicht rechtswidrig. In der streitgegenständlichen Baugenehmigung werde unter Punkt 1.2 Entwässerung ausdrücklich darauf

hingewiesen, dass, um bei Starkregenereignissen mit Kanalüberstauungen das Eindringen von Niederschlagswasser/Mischwasser in die Tiefgarage zu unterbinden, innerhalb der Abfahrtsrampe gegenüber der vor der Zufahrt liegenden Verkehrsflächenoberkante eine Rampenüberhöhung von ca. 15-20 cm (siehe Planeintragung) vorzusehen sei. Zudem sei festgesetzt, dass alles auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in die Grundstücksentwässerungsanlage einzuleiten sei. Eine oberflächliche Ableitung auf öffentliche Straßenflächen sei untersagt. Sofern die Vorgaben der Baugenehmigung eingehalten würden, sei grundsätzlich davon auszugehen, dass vom streitgegenständlichen Grundstück keine Überflutungsgefahr für das Grundstück der Klägerin zu erwarten sei. Des Weiteren mache die Klägerin aufgrund der von ihr behaupteten Parksituation einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme geltend. Nach der Satzung der Stadt A. ... über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung seien für das Bauvorhaben mindestens 12 Stellplätze zu erstellen. Die Nutzung sei ausschließlich durch Studenten zulässig. Eine eventuell schon im Bestand vorhandene Parkplatzproblematik auf öffentlichen Verkehrsflächen und durch zugeparkte Grundstückszufahrten sei gegebenenfalls durch das Straßenverkehrsrecht zu lösen. Dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche komme keine nachbarschützende Funktion zu. Ein bodenrechtlich relevanter Spannungszustand sei nicht zu erkennen. Das Vorhaben füge sich mit einer Gesamthöhe von 9,50 m, mit einer Grundfläche von ca. 260 m² und einer Geschossigkeit von 3 Geschossen mit Tiefgarage in die uneinheitliche Bebauung der näheren Umgebung ein. Angrenzend an das Grundstück der Klägerin in östliche Richtung befinde sich ein Mehrfamilienhaus mit 17 Wohnungen mit Tiefgarage. Dieses sei viergeschossig. In der Umgebung befänden sich weitere, im Einzelnen benannte dreigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser sowie 3 Reihenhäuser, die ebenfalls dreigeschossig seien. Belichtung und Belüftung des klägerischen Grundstücks seien gewährleistet. Die Klägerin habe gegen die Baugenehmigung vom 10.12.2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Klage richte sich daher nur gegen die Tektur. Es werde in Zweifel gezogen, dass der Klägerin insoweit ein Rechtsschutzinteresse zur Seite stehe.

10

Die „Trennmauer“ sei in dem mit Prüfvermerk vom 01.12.2020 versehenen Eingabeplan (...) maßgeblich in der Ansicht Nord-Ost dargestellt. Auch im Hinblick auf den Geländeverlauf habe sich durch die Tektur keine Änderungen ergeben. Die Darstellung des Geländeverlaufs sei ebenfalls im Eingabeplan (...) enthalten.

11

Die Beigeladene führt unter Ankündigung eines Klageabweisungsantrags in der mündlichen Verhandlung aus, dass die Beigeladene am 14.08.2021 lediglich eine Tektur zur erteilten Baugenehmigung beantragt habe. Dadurch sei das streitgegenständliche Vorhaben um ca. 60 cm in Richtung Norden, also vom Grundstück der Klägerin wegversetzt worden. Ausweislich der Ziffer II.2. des Bescheides sei „die mit Bescheid der Stadt A. ... vom 10.12.2020 erteilte Genehmigung auch Bestandteil dieses Bescheides“. Gegen diesen Bescheid habe die Klägerin keine Klage erhoben. Gegenstand der Klage sei allein die Tekturgenehmigung vom 01.09.2021, deren geringfügige, unwesentliche Änderungen das Wesen der ursprünglichen Genehmigung nicht bzw. jedenfalls nicht grundlegend veränderten. Die ursprüngliche Genehmigung habe Bestandskraft erlangt. Die Anfechtbarkeit beschränke sich auf die Tekturgenehmigung vom 01.09.2021. Prüfungsmaßstab sei dabei nur, inwieweit durch diese im Verhältnis zur bereits bestandskräftig erteilten Baugenehmigung vom 10.12.2020, eine das Gebot der Rücksichtnahme verletzende Beeinträchtigung von Nachbarrechten ausgelöst werde. Rechtsverletzungen, die sich – vorliegend ohnehin nur vermeintlich – aus Umständen ergäben, die bereits in der ursprünglichen Genehmigung geregelt worden seien, könnten mithin im Rahmen der Anfechtung der Tekturgenehmigung nicht mehr herangezogen werden. Das Vorhaben führe weder zu einer weitergehenden Bodenversiegelung/Erhöhung des Abwasseraufkommens noch zu einer vermehrten -ohnehin vermeintlichen – Überlastung der das Grundstück der Klägerin erschließenden Straße noch zu einem verstärkten – ohnehin vermeintlichen – Stellplatzmangel. Gleiches gelte für die – ohnehin vermeintliche – erdrückende Wirkung auf das klägerische Grundstück. Die Genehmigung vom 01.09.2021 stelle keine völlig neue und eigenständige Genehmigung dar. Ziffer II.2. und 3. des Bescheides bezögen sich ausdrücklich auf die ursprüngliche Baugenehmigung vom 10.12.2020. Die Änderungen berührten das Bauvorhaben in seinen Grundzügen nur unwesentlich. Das geänderte Vorhaben weiche hinsichtlich seiner Identität und seiner Wesensmerkmale, insbesondere Standort, Grundfläche, Geschossfläche, Bauvolumen, Nutzung, Höhe, Dachform und Erscheinungsbild nicht so wesentlich von der ursprünglichen Baugenehmigung ab, dass es nicht das genehmigte, sondern ein anderes Bauvorhaben, nämlich ein aliud darstellen würde. Dass

sich die Wohnfläche – bei der sich um keines der für die Beurteilung einer wesentlichen Änderung heranzuziehenden Kriterien handle – um 13,4% erhöhe, sei im Wesentlichen auf Änderungen des Zuschnitts im Gebäudeinneren (insbesondere Wegfall des Aufzugs, Änderungen des Treppenlaufs) zurückzuführen. Ein Aliud liege jedenfalls nicht vor. Gegenstand sei damit nur die Tekturgenehmigung. Die Klage sei ohne weiteres, namentlich ohne Beweisaufnahme abzuweisen. Das Bauvolumen sei von 3801 m³ auf 3567 m³ gesenkt worden. Das Erfordernis einer gesicherten Erschließung, zu der auch die Entwässerung gehöre, habe keine nachbarschützende Funktion. Eine ausnahmsweise eröffnete Rechtsschutzmöglichkeit sei nur in engen Grenzen und allenfalls dann angenommen worden, wenn der jeweilige Nachbar durch das Vorhaben gezwungen wäre, ein „Notleitungsrecht“ über sein Grundstück zu dulden. Das, insbesondere bei Einhaltung der bescheidsgegenständlichen Auflagen zur Entwässerung, nennenswerte Mengen von nicht auf dem Baugrundstück versickertem Niederschlagswasser gerade auf das Grundstück der Klägerin gelangen würden, sei vorliegend nicht zu erwarten. Überdies habe die behauptete Überlastung des Kanalsystems keinen unmittelbaren Bezug zu dem gegenständlichen Bauvorhaben. Soweit das klägerische Grundstück von dieser – tatsächlichen oder vermeintlichen – Überlastung des Kanalsystems besonders betroffen sein sollte, handle es sich dabei schlicht um einen lageimmanenten Nachteil, der mit dem streitgegenständlichen Vorhaben nicht in Zusammenhang stehe. Die Klägerin führe selbst aus, ihr Grundstück sei „der tiefste Punkt der Straße“.

12

In einer mündlichen Verhandlung am 14.03.2023 erklärten die Beteiligten übereinstimmend, Gespräche zur einvernehmlichen Beilegung des Rechtsstreits führen zu wollen. Nach Scheitern von Einigungsbemühungen erklärten die Beteiligten mit Schriftsätzen vom 08.03.2024 (Beklagte), 26.03.2024 (Klägerin) und 12.06.2024 (Beigeladene) ihr Einverständnis mit einer Entscheidung ohne (weitere) mündliche Verhandlung.

13

Unter Bezugnahme auf die anstehende Entscheidung der Streitsache wies das Gericht unter Einräumung einer Stellungnahmefrist darauf hin, dass sich die Frage der Bestimmtheit der Baugenehmigung in Bezug auf die Höhe der „Trennmauer“ der Tiefgarage sowie die Darstellung des Geländeverlaufs ergeben könne.

14

Im Übrigen wird auf den Inhalt der beigezogenen Behördenakten, der gewechselten Schriftsätze und des Protokolls über die mündliche Verhandlung am 14.03.2023 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15

Die zulässige Klage ist begründet, weil der angefochtene Bescheid der Stadt A. ... vom 01.09.2021 rechtswidrig ist und die Klägerin in eigenen Rechten verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

16

Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 59 f. Bayerische Bauordnung (BayBO) ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlichrechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Einem Nachbarn des Bauherrn steht ein Anspruch auf Versagung der Baugenehmigung grundsätzlich nicht zu. Er kann sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn der angefochtene Bescheid rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von im Verfahren zu prüfenden Normen beruht, die gerade dem Schutz des Klägers als Nachbarn zu dienen bestimmt sind. Nur daraufhin ist das genehmigte Vorhaben in einem nachbarrechtlichen Anfechtungsprozess zu prüfen (vgl. BVerwG, B.v. 28.7.1994 – 4 B 94/94 – juris; U.v. 19.9.1986 – 4 C 8.84 – juris; U.v. 13.6.1980 – IV C 31.77 – juris; BayVG, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris). Es ist daher unerheblich, ob die Baugenehmigung einer vollständigen Rechtmäßigkeitsprüfung standhält. Im Rahmen einer Drittanfechtungsklage findet keine (umfassende) objektive Rechtmäßigkeitskontrolle der Baugenehmigung statt.

17

Streitgegenständlich ist vorliegend allein die Baugenehmigung vom 01.09.2021. Ob das Vorhaben eines Studentenwohnheims einen Sonderbau darstellt kann ebenso im Ergebnis offenbleiben wie die Frage, ob es sich entsprechend der Bezeichnung im Bescheid um eine sog. Tekturgenehmigung handelt. Eine solche bezieht sich nur auf die Teile des Vorhabens, die geändert werden sollen und ändert und ergänzt insoweit

die bestehend bleibende Baugenehmigung. Die Tekturgenehmigung ist als akzessorischer Verwaltungsakt von der Wirksamkeit der zugrundeliegenden Ursprungsgenehmigung abhängig und hat für sich genommen keinen vollziehbaren Inhalt (Molodovsky in Molodovsky/Famers/Kraus, BayBO, Stand: November 2024, Art. 68 Rn. 24 m.w.N.).

18

Vorliegend ist die angefochtene streitgegenständliche Baugenehmigung vom 01.09.2021 in nachbarrechtsverletzender Weise unbestimmt (vgl. nachfolgend 1.). Mangels Teilbarkeit war die Baugenehmigung vollständig aufzuheben (vgl. nachfolgend 2.).

19

1. Die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung ist unter Einbeziehung der vorangegangenen Baugenehmigung vom 10.12.2020 in Bezug auf die Darstellung der Mauer der Tiefgaragenabfahrt in den Bauvorlagen nicht hinreichend bestimmt. Eine Nachbarrechtsverletzung aufgrund eines Abstandsflächenverstoßes kann nicht ausgeschlossen werden.

20

Wie jeder Verwaltungsakt muss die Baugenehmigung hinreichend bestimmt sein (Art. 37 Abs. 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG)). Sie muss – gegebenenfalls nach objektivierender Auslegung – das genehmigte Vorhaben, insbesondere Inhalt, Reichweite und Umfang der genehmigten Nutzung, eindeutig erkennen lassen, damit die am Verfahren Beteiligten (vgl. Art. 13 Abs. 1 BayVwVfG) die mit dem Genehmigungsbescheid getroffene Regelung nachvollziehen können. Was Gegenstand der Baugenehmigung sein soll, bestimmt der Bauherr durch seinen Bauantrag. Der Inhalt der (erlassenen) Baugenehmigung ergibt sich aus der Bezeichnung, den Regelungen und der Begründung im Baugenehmigungsbescheid, der konkretisiert wird durch die in Bezug genommenen Bauvorlagen und sonstige Unterlagen. Wird in der Baugenehmigung auf den Antrag oder auf bestimmte Antragsunterlagen verwiesen, ist die Baugenehmigung hinreichend bestimmt, wenn es der Antrag oder die in Bezug genommenen Antragsunterlagen sind. Eine Baugenehmigung kann Rechte eines Nachbarn verletzen, wenn sie unter Verstoß gegen Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Fragen unbestimmt ist und daher im Falle der Umsetzung des Bauvorhabens eine Verletzung von Nachbarrechten möglich wird. Der Nachbar hat keinen Anspruch darauf, dass einwandfreie und vollständige Bauvorlagen eingereicht werden. Eine Verletzung von Nachbarrechten liegt jedoch vor, wenn die Unbestimmtheit der Baugenehmigung ein nachbarrechtlich relevantes Merkmal betrifft, wenn also wegen Fehlens oder Unvollständigkeit der Bauvorlagen bzw. mangels konkretisierender Inhalts- oder Nebenbestimmungen der Gegenstand und/oder der Umfang der Baugenehmigung und damit des nachbarlichen Störpotenzials bei deren Umsetzung nicht eindeutig festgestellt und aus diesem Grund eine Verletzung von Nachbarrechten nicht eindeutig ausgeschlossen werden kann. Nachbarn müssen zweifelsfrei feststellen können, ob und in welchem Umfang sie betroffen sind. Maßgebend sind die Umstände des Einzelfalls, wobei Unklarheiten zu Lasten der Behörde gehen. Ein Nachbar kann somit eine unzureichende inhaltliche Bestimmtheit (nur) geltend machen, soweit dadurch nicht sichergestellt ist, dass das genehmigte Vorhaben allen dem Nachbarschutz dienenden Vorschriften entspricht (BayVGh, B.v. 18.8.2020 – 15 CS 20.1612 – juris; B.v. 11.3.2022 – 15 ZB 21.2871 – juris). Das jeweils anzuwendende materielle Recht gibt den Rahmen für das Bestimmtheitserfordernis im Einzelnen vor. Es ist also zu prüfen, ob die der Baugenehmigung zu Grunde liegenden Bauvorlagen eine Entscheidung dahingehend ermöglichen, ob die jeweils zum konkreten Prüfprogramm gehörenden drittschützenden Vorschriften eingehalten werden (VG München, U.v. 26.2.2018 – M 8 K 16.1293 – juris).

21

Vorliegend kann eine Nachbarrechtsverletzung aufgrund eines Abstandsflächenverstoßes nach Art. 6 BayBO nicht ausgeschlossen werden. Aus der streitgegenständlichen Baugenehmigung geht nicht im obigen Sinne bestimmt genug hervor, in welcher Höhenlage und damit verbunden in welcher Höhe die grenznahe bzw. grenzständige Trennmauer errichtet werden soll. Dass diese nach Angaben der Klägerseite tatsächlich mit einer Höhe von mehr als 2 m errichtet wurde, ist in diesem Zusammenhang nicht von Belang, da auf die genehmigten Pläne abzustellen ist.

22

Anders als die Beklagte meint, haben sich an der Grundstücksgrenze zur Klägerin hin im Tekturplan vom 13.08.2021 (Genehmigungsvermerk vom 01.09.2021) im Hinblick auf den Geländeverlauf Änderungen

ergeben. Im Eingabeplan zur Baugenehmigung vom 10.12.2020 mit Prüfvermerk vom 01.12.2020 ist in der Ansicht Nord-Ost an der Grundstücksgrenze im hinteren Grundstücksbereich zur Klägerin ein Wert von – 2,25 m dargestellt, während dieser Wert im genehmigten „Tekturplan“ in der identischen (dort als Ansicht Nord bezeichneten) Darstellung mit – 2,56 OK Gelände angegeben wird. Weiter ist die Mauer, die ursprünglich grenzständig errichtet werden sollte, nunmehr auf einer Länge von mindestens 7,50 m ca. 40 cm von der Grundstücksgrenze der Klägerin abgerückt dargestellt. Hierdurch ergibt sich in der Abfahrt ein „Knick“, der im ursprünglichen Plan nicht dargestellt war. Daher wäre eine Darstellung und Vermaßung der Höhe der „Trennmauer“ in den Tekturplänen erforderlich. Die Darstellung der „Trennmauer“ in dem mit Prüfvermerk vom 01.12.2020 versehenen Eingabeplan (.) in der Ansicht Nord-Ost nicht mehr ausreichend um die exakte Höhe der Mauer auch unter Einbeziehung des Geländeverlaufs des Ursprungsgeländes im nicht gestempelten Plan (S. 33 der Akten) ohne etwaige Widersprüchlichkeit zweifelsfrei darzustellen.

23

Vorliegend kann die Klägerin als Nachbarin die unzureichende inhaltliche Bestimmtheit auch geltend machen. Zwar hat der Nachbar – wie ausgeführt – keinen Anspruch darauf, dass einwandfreie und vollständige Bauvorlagen eingereicht werden. Da vorliegend aber den genehmigten Plänen die exakte Höhe nicht entnommen werden kann, ist ein Verstoß gegen Art. 6 BayBO nicht auszuschließen. Eine Privilegierung in entsprechender Anwendung der Regelungen zu einer überdachten Tiefgaragenzufahrt gemäß Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO scheidet unabhängig davon, ob der Anwendungsbereich eröffnet ist, aus, da die Gesamtlänge der Mauer die Längenbegrenzung von 9 m überschreitet.

24

2. Die Baugenehmigung ist insgesamt aufzuheben. Lediglich eine Teilaufhebung kommt nicht in Betracht.

25

Eine Baugenehmigung ist im Grundsatz unteilbar. Der Grundsatz der Einheitlichkeit des Vorhabens verbietet es, das Vorhaben willkürlich in einzelne Teilvorhaben zu zerlegen. Sind einzelne Teile rechtlich oder tatsächlich selbständig, gilt zwar dieser Grundsatz nicht. Selbständig in diesem Sinne ist ein Teilvorhaben aber nur dann, wenn es unabhängig von anderen Vorhaben genutzt und deshalb als eigenständiges Vorhaben bauaufsichtlich genehmigt werden kann. Ausnahmsweise ist auch eine teilweise Aufhebung möglich, wenn das Bauvorhaben in dem Umfang, in dem es keine nachbarschützenden Vorschriften verletzt, genehmigungsfähig und vom Bauherrn auch so gewollt ist. Hierfür genügt allerdings nicht, dass der Rest der Genehmigung für sich genommen rechtmäßig wäre (Wolff in Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Aufl. 2018, § 113 Rn. 163; HessVGH, B.v. 17.3.2021 – 3 B 2000/20 – juris Rn. 32; NdsOVG, U.v. 23.9.1991 – 6 L 131/89 – juris). Vorliegend handelt es sich um eine untrennbare Einheit zwischen Tiefgarage und deren Zufahrt. Da mithin die Baugenehmigung nicht teilbar ist, kann dahinstehen, ob das Bauvorhaben im Übrigen nachbarschützende Vorschriften verletzt.

26

Nach alledem war der Klage mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO stattzugeben. Die (unterlegene) Beigeladene war an der Kostentragung zu beteiligen, da sie sich mit Stellung des Antrags im schriftlichen Verfahren einem Prozesskostenrisiko ausgesetzt hat, §§ 154 Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO. Zwar wurde schriftsätzlich lediglich ein Antrag für die mündliche Verhandlung angekündigt. Dort wurden wohl auch im Hinblick auf anstehende Einigungsbemühungen keine Sachanträge gestellt. Da im schriftlichen Verfahren keine Anträge wie in der mündlichen Verhandlung gestellt werden, ist bei Verzicht auf mündliche Verhandlung mangels anderweitiger Erklärungen auf die zuletzt schriftsätzlich formulierten Anträge abzustellen (Schübel-Pfister in Eyermann, VwGO, 16. Auflage 2022, § 101 Rn. 11). Eine Kostenerstattungspflicht zwischen Beklagtenseite und Beigeladener ist nicht veranlasst.

27

Die Entscheidung bezüglich der vorläufigen Vollstreckbarkeit im Kostenpunkt beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).