VGH München, Beschluss v. 18.05.2026 – 15 ZB 26.161

Titel:

Bestimmtheitsanforderungen an Baugenehmigungen und Bedeutung genehmigter Baupläne für nachbarrechtliche Beurteilung

Normenkette:

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

Leitsatz:

Eine Baugenehmigung ist nur dann hinreichend bestimmt, wenn das genehmigte Vorhaben einschließlich Inhalt, Reichweite und Umfang der Nutzung eindeutig erkennbar und für Nachbarn nachvollziehbar ist; Unklarheiten gehen zu Lasten der Behörde. (Rn. 7) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage, Bestimmtheit, Baugenehmigung, Nachbarschutz, Abstandsflächen, Tektur, Bauplanänderung, Berufungszulassung, Trennmauer

Vorinstanz:

VG Regensburg, Urteil vom 16.12.2025 – RN 6 K 21.2003

Tenor

I. Der Antrag der Beigeladenen auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Beigeladene trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 12.500,-- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Beigeladene wendet sich gegen die Aufhebung der ihr erteilten Baugenehmigung für die Tektur zur Errichtung einer Studentenwohnanlage.

2
Bereits 2020 hatte sie die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Studentenwohnheims mit 28 Appartements und Tiefgarage auf dem Baugrundstück beantragt. Diese wurde von der Beklagten mit bestandskräftigem Bescheid vom 10. Dezember 2020 erteilt.

3
Wegen einer Grundrissänderung, einer Änderung der Höhenlage sowie einer Lageverschiebung beantragte die Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung, die von der Beklagten mit Bescheid vom 1. September 2021 erteilt wurde. Auf die Klage der mit ihrem Grundstück nördlich angrenzenden Klägerin hob das Verwaltungsgericht die Baugenehmigung auf. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Baugenehmigung in Bezug auf die Darstellung der Mauer der Tiefgaragenabfahrt an der Grenze zur Klägerin nicht hinreichend bestimmt sei und deshalb ein Abstandsflächenverstoß nicht ausgeschlossen werden könne. Hiergegen wendet sich die Beigeladene mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung.

4
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

5
Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg.

6

Die Berufung ist nicht wegen der allein geltend gemachten ernstlichen 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 die Beigeladene als Rechtsmittelführerin 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. Das Verwaltungsgericht ist vielmehr zutreffend zu dem Ergebnis gekommen, dass die angefochtene Baugenehmigung vom 1. September 2021 in nachbarrechtsrelevanter Weise unbestimmt ist.

7
Eine Baugenehmigung ist hinreichend bestimmt (Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG), wenn sie – gegebenenfalls nach objektivierender Auslegung – das genehmigte Vorhaben, insbesondere dessen Inhalt, Reichweite und Umfang der genehmigten Nutzung, eindeutig erkennen lässt. Die am Verfahren Beteiligten (vgl. Art. 13 Abs. 1 BayVwVfG) müssen die mit dem Genehmigungsbescheid getroffene Regelung nachvollziehen können. 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 (vgl. BayVGH, B.v. 14.1.2025 – 15 ZB 24.782 – juris Rn. 9). Hiervon ist das Verwaltungsgericht zutreffend ausgegangen.

8
Die Beigeladene ist der Ansicht, das Verwaltungsgericht verkenne den Gegenstand der Tektur, die ausschließlich eine Grundrissänderung, die Änderung der Höhenlage sowie eine Lageverschiebung umfasse. Die Trennmauer zum Grundstück der Klägerin sei dagegen nicht geändert worden und im mit Prüfvermerk von 1. Dezember 2020 gestempelten Eingabeplan in der Ansicht Nord-Ost dargestellt. Dies führt jedoch nicht zum Erfolg, da die Bauausführung nach Nr. I. 1. und Nr. II. 4. der Baugenehmigung vom 1. September 2021 ausschließlich nach den mit Genehmigungsvermerk und dem Prüfvermerk vom 30. August 2021 versehenen Tektur-Plänen erfolgen darf. Auf den von der Beigeladenen herangezogenen, unter dem 1. Dezember 2020 gestempelten Plan kommt es daher nicht an. Das Verwaltungsgericht hat sodann festgestellt, dass im genehmigten Eingabeplan zur Baugenehmigung vom 10. Dezember 2020 an der Grundstücksgrenze im hinteren Grundstücksbereich zur Klägerin ein Wert von -2,25 m dargestellt ist, während dieser Wert im genehmigten „Tekturplan“ mit -2,56 m angegeben wird. Weiter ist die ursprünglich grenzständig zu errichtende Mauer nunmehr auf einer Länge von 7,5 m ca. 40 cm von der Grundstücksgrenze zur Klägerin abgerückt dargestellt, wodurch sich in der Abfahrt ein Knick ergibt (UA S. 10). Hierzu verhält sich das Zulassungsvorbringen, das allein auf den nicht mehr maßgeblichen ursprünglichen Eingabeplan mit Prüfvermerk vom 1. Dezember 2020 zur Baugenehmigung vom 10. Dezember 2020 abstellt, nicht.

9
Soweit die Beigeladene weiter ausführt, die Trennmauer habe – unter Berücksichtigung der Wertung des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO und ausgehend von dem unter dem 1. Dezember 2020 gestempelten Eingabeplan – keine gebäudeähnliche Wirkung i.S.d. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO, übersieht sie auch hier, dass ausschließlich der mit Prüfvermerk vom 30. August 2021 gestempelte Plan maßgeblich ist (Nr. I. 1. und Nr. II. 4. der Baugenehmigung v. 1.9.2021). Insoweit hat das Verwaltungsgericht zutreffend darauf abgestellt, dass den genehmigten Plänen die exakte Höhe der Trennmauer mangels Vermaßung nicht entnommen werden kann und deshalb ein Verstoß gegen Art. 6 BayBO nicht auszuschließen ist (UA S. 11). Hiergegen ist nichts zu erinnern.

10
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2, Abs. 3 Halbsatz 1 VwGO.

11
Die Streitwertfestsetzung für das Zulassungsverfahren beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.6.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025 und folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

12
Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Entscheidung wird das angegriffene Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO).