

Titel:

Baunachbarbeschwerde, Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten, Rechtsschutzbedürfnis, Baugenehmigung, Standsicherheit, Gefahrerforschungsmaßnahmen, Lärmschutz, Vollendete Tatsachen, Sicherungsmaßnahmen.

Normenkette:

BayBO Art. 54

Schlagworte:

Baunachbarbeschwerde, Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten, Rechtsschutzbedürfnis, Baugenehmigung, Standsicherheit, Gefahrerforschungsmaßnahmen, Lärmschutz, Vollendete Tatsachen, Sicherungsmaßnahmen.

Vorinstanz:

VG Augsburg, Beschluss vom 07.04.2026 – Au 5 S 26.855

Tenor

- I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.
- II. Die Antragsteller tragen gesamtschuldnerisch die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.
- III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 10.000,-- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragsteller wenden sich als Nachbarn gegen die den Beigeladenen erteilte 2. Tektur zu ihrer bestandskräftigen Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem südlich gelegenen Baugrundstück. Die 2. Tektur umfasst dabei Änderungen der Außenanlagen sowie der Gebäudemaße des Poolhauses und enthält eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71 der Gemeinde in Bezug auf Geländeänderungen. Das Baugrundstück liegt an einer nach Norden abfallenden Hangkante.

2

Gegen die Baugenehmigung der 2. Tektur vom 26. Januar 2026 erhoben die Antragsteller Klage (Az. Au 5 K 26.752), über die noch nicht entschieden ist. Mit Schreiben vom 5. März 2026 beantragten sie bauaufsichtliches Einschreiten gegen die Beigeladenen in Bezug auf Standsicherheitsnachweise, Erschütterungsüberwachung sowie Beweissicherung und beehrten die Baueinstellung für alle Außenanlagen-, Verkleidungs- und Geländemodellierungsarbeiten auf dem Baugrundstück. Mit weiterem Schreiben vom 11. März 2026 beantragten sie beim Verwaltungsgericht vorläufigen Rechtsschutz durch Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen die 2. Tektur sowie hilfsweise den Erlass verschiedener einstweiliger Anordnungen im Wesentlichen in Bezug auf die Standsicherheit des Bauvorhabens, die Einstellung erschütterungsrelevanter Arbeiten, die vorläufige Stilllegung der Bauarbeiten sowie die Untersagung des Betriebs der installierten Wärmepumpen. Diese Anträge lehnte das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 7. April 2026 ab. Zur Begründung wurde u.a. ausgeführt, dass der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung zum überwiegenden Teil unzulässig sei, da das Bauvorhaben vollendet und auch die Außenanlagen fast vollständig fertiggestellt seien. Ein fortbestehendes Rechtsschutzinteresse könne nur in Bezug auf den Betrieb der Wärmepumpen angenommen werden. Insoweit sei der Antrag aber unbegründet, da nach den festgesetzten Auflagen eine unzumutbare Lärmbeeinträchtigung ausgeschlossen werde. Die hilfsweise gestellten Anträge auf Erlass einstweiliger Anordnungen seien – soweit zulässig – jedenfalls unbegründet, da weder Anordnungsanspruch noch Anordnungsgrund glaubhaft gemacht seien. Selbst wenn durch das bereits weitestgehend abgeschlossene

Bauvorhaben Schäden am Gebäude der Antragsteller entstanden seien, stelle dies keine klärungsbedürftige Frage im Rahmen dieses Eilverfahrens dar.

3

Hiergegen wenden sich die Antragsteller mit ihrer Beschwerde. Sie sind der Ansicht, das Verwaltungsgericht habe einen zu strengen Maßstab für die beantragten Maßnahmen der Gefahrerforschung angelegt. Es seien Unstimmigkeiten bei den statischen Nachweisen bestätigt und die Standsicherheit des genehmigten Gebäudes sowie des Verbaus nicht gewährleistet. Art. 10 Satz 3 BayBO sei drittschützend und vom Verwaltungsgericht falsch bewertet worden. Durch Nichtberücksichtigung wesentlichen Vortrags zur Standsicherheit und zu fehlerhaften Angaben in den Bauvorlagen (Kriterienkatalog) habe das Verwaltungsgericht zudem ihr rechtliches Gehör verletzt. Auch seien aktenwidrige Feststellungen in Bezug auf eine behauptete fehlende Gefahr für ihr Wohngebäude erfolgt. Aufgrund fehlender und im Übrigen fehlerhafter Standsicherheitsnachweise sei die Gefahrenschwelle für sie überschritten; gerade wegen des dokumentierten Schadensbildes bestehe jedenfalls Ermittlungsbedarf. Der Bebauungsplan, die Denkmalschutzproblematik, der Umstand, dass das errichtete Vorhaben ein „gefährliches Aliud“ darstelle, und die Genehmigung durch unrichtige Angaben erwirkt worden sei, seien nur unzureichend bzw. nicht berücksichtigt worden. Insbesondere in Bezug auf die „dreifach ungenehmigte“ Abgrabung ergebe sich ein erhebliches öffentliches und nachbarliches Schutzbedürfnis. Die pauschale Annahme eines fehlenden Rechtsschutzbedürfnisses werde den tatsächlichen Verhältnissen nicht gerecht. Schließlich bestünden bezüglich der genehmigten Wärmepumpen immissionsschutzrechtliche Mängel. Insgesamt liege eine Ermessensreduzierung auf Null zugunsten der Antragsteller vor, die es gebiete, zumindest Gefahrerforschungsmaßnahmen anzuordnen, bis die Standsicherheit fachgerecht geklärt sei.

4

Die Antragsteller beantragen,

5

1. den Beschluss des Verwaltungsgerichts Augsburg vom 7. April 2026 aufzuheben,

6

2. die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragsteller gegen die 2. Tekturgenehmigung anzuordnen,

7

3. hilfsweise, den Antragsgegner im Wege der einstweiligen Anordnung zu verpflichten, gegenüber den Beigeladenen bauaufsichtliche Gefahrerforschungsmaßnahmen nach Art. 54 Abs. 4 BayBO anzuordnen, insbesondere

8

- die Vorlage eines vollständigen, prüffähigen Standsicherheitsnachweises für die Trägerbohlwand (Verbau) einschließlich Geländebruchnachweis durch einen Prüfsachverständigen für Erd- und Grundbau,

9

- ein Niederschlagswasserkonzept für den Hangbereich und

10

- den Nachweis der Tragfähigkeit und des ordnungsgemäßen Einbaus der Rückverankerung (Micropfähle TITAN 40/20), einschließlich Pfahlprotokollen, Verpressprotokollen und Probelastungen nach DIN EN 14199 bzw. DIN SPEC 18539,

11

4. weiter hilfsweise, den Antragsgegner zu verpflichten, bis zum Abschluss der Gefahrerforschung die Bauarbeiten an den Außenanlagen des Bauvorhabens einzustellen,

12

5. äußerst hilfsweise, den Antragsgegner zu verpflichten, vorläufige Standsicherungsmaßnahmen zum Schutz der K* ...straße, des städtischen B* ...wegs und der Nachbargrundstücke anzuordnen (z.B. temporäre Lastbeschränkungen, Sperrmaßnahmen, geotechnisches Monitoring).

13

Der Antragsgegner beantragt,

14

die Beschwerde zu verwerfen.

15

Es fehle eine ausreichende Auseinandersetzung mit den Entscheidungsgründen des Verwaltungsgerichts; die Antragsteller wiederholten im Wesentlichen lediglich ihren erstinstanzlichen Vortrag. Zudem seien ihre Anträge mit der Beschwerde unzulässig geändert worden. So sei beim Verwaltungsgericht ein Standsicherheitsnachweis für das Gebäude gefordert worden, während nunmehr ein solcher für den Verbau beantragt sowie erstmals ein Niederschlagswasserkonzept und Nachweise für den ordnungsgemäßen Einbau der Rückverankerung verlangt würden.

16

Im Übrigen seien die Anträge unbegründet. Die Antragsteller benannten weder konkrete Unstimmigkeiten und deren potentielle Auswirkungen, noch, inwieweit Gefahren durch die Einstellung der Arbeiten überhaupt abgewehrt werden könnten. Sie übersähen, dass es bei Art. 10 Satz 3 BayBO nicht um die Standsicherheit des Bauvorhabens gehe, sondern um die ihres eigenen Gebäudes. Insoweit sei aber nicht ersichtlich, inwieweit sich der Verbau am südlichen Hang in irgendeiner Weise auf das Grundstück der Antragsteller und ihr Wohnhaus auswirken könne. Vielmehr stelle ihr eigener Gutachter fest, dass die Tragfähigkeit ihres Gebäudes nicht gefährdet sei. Entscheidungserhebliche Mängel zeigten die Antragsteller nicht auf. Die denkmalschutzrechtlichen Vorschriften seien nicht drittschützend. Es sei nicht ersichtlich, welche relevanten Maßnahmen überhaupt noch eingestellt werden oder welche Auswirkungen die Erstellung der Außenanlagen auf die Standsicherheit haben könnten. Im Hinblick auf die Wärmepumpen liege der maßgebliche Immissionsort nicht auf dem Grundstück der Antragsteller, weshalb eine dortige Überschreitung des Immissionswertes von den Antragstellern nicht gerügt werden könne.

17

Die Beigeladenen beantragen,

18

die Beschwerde zurückzuweisen.

19

Sie sind der Ansicht, dass neuer Vortrag der Antragsteller in Bezug auf statische Unstimmigkeiten im Beschwerdeverfahren präkludiert sei. Art. 10 Satz 3 BayBO beziehe sich als drittschützende Norm nicht auf die Standsicherheit des Bauvorhabens, sondern auf die Standsicherheit des Gebäudes der Antragsteller; diese sei jedoch nicht gefährdet. Nach den Feststellungen des Statikers habe das Bauvorhaben auf das Grundstück und das Wohngebäude der Antragsteller keinen Einfluss gehabt. Ein eventueller Verstoß gegen denkmalschutzrechtliche Vorschriften sei unerheblich. Es liege auch kein Aliud in Bezug auf das ursprünglich genehmigte Vorhaben vor. Schließlich seien alle Maßnahmen vollendet und auch der Verbau fertiggestellt. Das Ziel, vollendete Tatsachen wegen einer angeblichen Beeinträchtigung des Gebäudes der Antragsteller zu verhindern, könne nicht mehr erreicht werden. In Bezug auf die Wärmepumpen sei das Grundstück der Antragsteller weiter entfernt als der maßgebliche Immissionsort; eine Lärmbeeinträchtigung liege nicht vor, da sämtliche Auflagen eingehalten würden. Jedenfalls bestehe keine Gefahr für Leib oder Leben; Gefahren für die Allgemeinheit seien nicht relevant.

20

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

II.

21

Die zulässige Beschwerde ist unbegründet. Aus den im Beschwerdeverfahren vorgetragenen Gründen, auf deren Prüfung der Verwaltungsgerichtshof beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Sätze 1 und 6 VwGO), ergibt sich nicht, dass der Beschluss des Verwaltungsgerichts aufzuheben oder abzuändern wäre. Die vorzunehmende Abwägung der gegenseitigen Interessen geht hier zulasten der Antragsteller aus.

22

1. Die Beschwerde bleibt erfolglos, soweit die Antragsteller die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen die Baugenehmigung der 2. Tektur vom 26. Januar 2026 begehren (Beschwerdeanträge Nr. 1 und 2).

23

a) Das Verwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang das Rechtsschutzbedürfnis der Antragsteller für deren Antrag nach § 80 Abs. 5 Satz 1, § 80a Abs. 3 Satz 2 VwGO zutreffend verneint, weil der Baukörper vollendet und auch die Außenanlagen weitestgehend hergestellt sind. Aus den vorgelegten Lichtbildern ergebe sich, dass nur noch untergeordnete Maßnahmen, wie die Errichtung einer Treppe, die Einfriedung mittels Zaun sowie Bepflanzungen ausstünden (BA S. 13). Außerdem tragen Beigeladene und Antragsgegner übereinstimmend vor, dass die Baumaßnahmen einschließlich der Pergola sowie Montage der Absturzsicherung vollständig abgeschlossen sind. Der Verbau mittels Trägerbohlwand, geänderte Stützmauern und Geländemodellierungen im gesamten Außenbereich, die Neupositionierung der Wärmepumpen einschließlich Erdarbeiten und Fundamentierung, Entwässerung und Drainage des Hanggeländes, Arbeiten am Pool und der zugehörigen Poolhaus-Struktur sowie die finale Herstellung der Tiefgaragenrampe als Trogbauwerk seien vollendet. Dem treten die Antragsteller nicht entgegen.

24

Nach Fertigstellung der baulichen Anlage ist das Ziel, die Schaffung vollendeter Tatsachen zu verhindern, nicht mehr zu erreichen. Dementsprechend fehlt den Antragstellern das Rechtsschutzbedürfnis für ihren Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen die angefochtene 2. Tektur (vgl. BayVGH, B.v. 7.3.2023 – 15 CS 23.142 – juris Rn. 21; B.v. 20.2.2013 – 15 CS 12.2425 – juris Rn. 19). „Die Rohbauvollendungs-Rechtsprechung ist auf diesen Bereich“ auch nicht „nur eingeschränkt übertragbar“, wie die Antragsteller vortragen. Denn abgesehen davon, dass nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts auch der Verbau und die Außenanlagen weitgehend hergestellt sind, möchten die Antragsteller im Wesentlichen Rissbildungen an/in ihrem Gebäude infolge von Erschütterungen bei der Bauausführung verhindern. Insoweit ist aber nicht ersichtlich oder dargelegt, dass (weitere) Erschütterungen durch eventuelle anstehende Restarbeiten zur Fertigstellung der Außenanlagen zu befürchten sind. Selbst wenn – wie die Antragsteller behaupten – der streitgegenständliche Bau nicht standsicher sein sollte, kann nach dessen Fertigstellung eine Anfechtung der Baugenehmigung insoweit zu keiner Verbesserung ihrer Rechtsposition mehr führen. Das Verwaltungsgericht hat ferner zu Recht festgestellt, dass es deshalb auch nicht auf eine eventuelle abweichende Bauausführung und das Vorliegen eines Aliuds ankommt (BA S. 14). Aus dem gleichen Grund sind die weiteren vorgetragenen Aspekte zu den erteilten Befreiungen vom Bebauungsplan, dem Denkmalschutzrecht und dem behaupteten Erschleichen der Genehmigung durch unrichtige Angaben nicht entscheidungserheblich.

25

b) Soweit das Rechtsschutzbedürfnis im Übrigen – hinsichtlich der Nutzung der genehmigten Wärmepumpen – bejaht wurde, ist der Antrag – auch unter Berücksichtigung des Beschwerdevorbringens – unbegründet, weil die angefochtene 2. Tektur im Hinblick auf diese nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen, aber auch ausreichenden vorläufigen Prüfung der Sach- und Rechtslage nicht rechtswidrig ist und die Antragsteller nicht in ihren Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

26

Das Verwaltungsgericht hat mit nachvollziehbarer Begründung festgestellt, dass die Auflagen Nr. 6.8 bis 6.9.4 im angefochtenen Bescheid sicherstellen, dass keine unzumutbaren Lärmbelästigungen der Nachbarschaft erfolgen (BA S. 15). Hiermit setzen sich die Antragsteller nicht substantiiert auseinander. Sie berücksichtigen insbesondere nicht, dass ihr Grundstück weiter als der maßgebliche Immissionsort entfernt ist. Angesichts dessen ist nicht erkennbar, dass es auf ihrem Grundstück zu einer Überschreitung des maßgeblichen Immissionsrichtwerts kommt; allein der Verweis auf die Herstellerangaben des Geräts und eine fehlende Summationswirkung genügt hierfür nicht. Die Pflicht zur Einhaltung dieser Nebenbestimmungen gilt zudem unabhängig von der von den Antragstellern durch die 2. Tektur behaupteten Lageveränderung der Aufstellposition.

27

Im Übrigen weist das Verwaltungsgericht zutreffend darauf hin, dass es den Antragstellern ihrem Vortrag nach um den Betrieb bzw. die tatsächliche Nutzung der Wärmepumpen und den (erst) dadurch verursachten, möglichen Lärm geht. Insoweit kommt – allenfalls – ein bauaufsichtliches Einschreiten in

Betracht, ein Umstand, dem die Antragsteller mit ihrem Hilfsantrag Nr. 6 im erstinstanzlichen Verfahren bereits Rechnung getragen haben.

28

2. Auch die lediglich hilfsweise gestellten Anträge in Bezug auf einen einstweiligen Rechtsschutz nach § 123 Abs. 1 VwGO und bauaufsichtliches Einschreiten haben keinen Erfolg.

29

a) Soweit die Antragsteller ihre Anträge im Beschwerdeverfahren geändert und ergänzt haben und nunmehr einen Standsicherheitsnachweis für den Verbau einschließlich eines Geländebruchnachweises (Beschwerdeantrag Nr. 3 Spiegelstrich 1), ein Niederschlagswasserkonzept (Beschwerdeantrag Nr. 3 Spiegelstrich 2), den Nachweis der Tragfähigkeit der Rückverankerung (Beschwerdeantrag Nr. 3 Spiegelstrich 3) und Standsicherungsmaßnahmen für den städtischen B* ...weg und die Nachbargrundstücke (Beschwerdeantrag Nr. 5) begehren, sind diese unzulässig. Zwar können erstmals in der Beschwerdebegründung enthaltene Anträge ausnahmsweise als Antragsenerweiterung i.S.d. § 91 VwGO zugelassen werden. Das gilt aber nur dann, wenn die Beschwerde die Gründe darlegt, aus denen die Entscheidung abzuändern oder aufzuheben ist, und sich mit der angefochtenen Entscheidung i.S.d. § 146 Abs. 4 Satz 3 und 4 VwGO auseinandersetzt (vgl. BayVGh, B.v. 23.8.2011 – 2 CS 11.1218 – juris Rn. 5). Nichts anderes ergibt sich aus dem Gebot effektiven Rechtsschutzes, weil die Anträge deutlich über die erstinstanzlichen Anträge hinausgehen und teilweise zu einer Änderung des Streitgegenstandes führen (vgl. BayVGh, B.v. 10.9.2025 – 19 CE 25.1402 – juris Rn. 5; B.v. 21.7.2016 – 15 CE 16.1279 – juris Rn. 35).

30

b) Soweit die Antragsteller die Einstellung der Bauarbeiten an den Außenanlagen bis zum Abschluss der Gefahrerforschung begehren (Beschwerdeantrag Nr. 4), ist der Antrag ebenfalls unzulässig. Bereits das Verwaltungsgericht hat zutreffend festgestellt (BA S. 16), dass der Antrag auf sofortige Einstellung der Bauarbeiten nicht statthaft ist, weil nach § 123 Abs. 5 VwGO ein Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO insoweit vorrangig ist. Hiermit setzen sich die Antragsteller nicht auseinander.

31

c) Die Beschwerde bleibt auch – soweit die Anträge zulässig sind – in Bezug auf den geforderten Standsicherheitsnachweis des Verbaus (Beschwerdeantrag Nr. 3 Spiegelstrich 1) und Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der K* ...straße (Beschwerdeantrag Nr. 5) erfolglos. Die Antragsteller haben – worauf das Verwaltungsgericht zutreffend hingewiesen hat – weder einen Anordnungsanspruch noch einen Anordnungsgrund glaubhaft gemacht (BA S. 17).

32

Soweit es den Antragstellern um bereits entstandene Schäden (Rissbildung) an ihrem Gebäude geht, hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, dass diese Fragen wegen Abschluss der Bauarbeiten auf dem Zivilrechtsweg zu klären sind (BA S. 19). Hiergegen ist nichts zu erinnern, zumal unter Berücksichtigung des Abschlusses der Bauarbeiten kein Anordnungsgrund für ein paralleles öffentlichrechtliches Vorgehen ersichtlich und dargelegt ist.

33

Bezüglich weiterer befürchteter Schäden hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, dass die Antragsteller weder eine Standsicherheitsgefahr noch einen Gefahrenverdacht haben glaubhaft machen können. Es hat hierbei maßgeblich auf die Stellungnahme des Ingenieurbüros Q* ... vom 20. März 2026 abgestellt (BA S. 18 f.). Dem tritt die Beschwerde nicht substantiiert entgegen. Vielmehr ergibt sich auch aus der von den Antragstellern vorgelegten Bestätigung des Ingenieurbüros I* ... vom 23. Februar 2026, dass die Tragfähigkeit des Gebäudes der Antragsteller nicht gefährdet ist. Die von den Antragstellern im Beschwerdeverfahren vorgelegte Stellungnahme des Ingenieurbüros Dr. L* ... * ... vom 6. Mai 2026 zur Trägerbohlwand führt ebenfalls zu keiner anderen Beurteilung. Denn diese gibt – ohne dies näher auszuführen – lediglich an, dass bei „erster Durchsicht“ „Unstimmigkeiten aufgefallen“ seien. Unabhängig davon besteht jedenfalls nach Fertigstellung der Baumaßnahmen keine besondere Dringlichkeit, zumal sich die K* ...straße südlich des Baugrundstücks befindet und weder ersichtlich noch dargelegt ist, wie sich eine fehlende Standsicherheit des Bauvorhabens sowohl in Bezug auf den Verbau als auch das Wohnhaus der Beigeladenen auf das nördlich gelegene Grundstück der Antragsteller und deren Wohngebäude auswirken können soll.

34

d) Es besteht auch kein Anspruch auf ein bauaufsichtliches Einschreiten hinsichtlich der Wärmepumpen. Das Verwaltungsgericht hat zutreffend festgestellt, dass die Antragsteller keine unzumutbare Lärmbeeinträchtigung geltend gemacht haben (BA S. 20). Dem tritt die Beschwerde mit ihrem wiederholten Hinweis auf die von den Antragstellern angeführten wahrnehmbaren Geräusche nicht substantiiert entgegen. Das Verwaltungsgericht weist auch zu Recht darauf hin (vgl. BVerwG, B.v. 13.3.1992- 4 B 39.92 – juris Rn. 6), dass es den Antragstellern freisteht, die Nichteinhaltung der immissionsschutzrechtlichen Auflagen nachzuweisen (BA S. 20).

35

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2, § 159 Satz 2 VwGO. Da die Beigeladenen im Beschwerdeverfahren einen Antrag gestellt und damit auch ein Kostenrisiko übernommen haben (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO), entspricht es der Billigkeit, dass diese ihre außergerichtlichen Kosten erstattet erhalten (§ 162 Abs. 3 VwGO).

36

Die Streitwertfestsetzung für das Beschwerdeverfahren beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1, § 52 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.1.1, 1.1.4, 1.5 und Nr. 9.6.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

37

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).