

Titel:

Unzulässigkeit einer einstweiliger Anordnung auf vorläufige Baugenehmigung für eine Cannabis-Anbauvereinigung

Normenketten:

BauVorlV § 8

VwGO § 123

KCanG § 11

BayBO Art. 55 Abs. 1

Leitsätze:

1. Eine grundsätzlich unzulässige Vorwegnahme der Hauptsache kommt allenfalls unter dem Gesichtspunkt des Gebotes des effektiven Rechtsschutzes in extremen Ausnahmefällen in Betracht. Ein solcher Ausnahmefall liegt vor, wenn ein sehr hoher Grad an Wahrscheinlichkeit für den Erfolg auch in der Hauptsache spricht und ein Anordnungsgrund zu bejahen ist, weil dem Antragsteller schwere, unzumutbare und anders nicht abwendbare Nachteile drohen. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)

2. Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Art, Umfang und Inhalt der vorzulegenden Bauvorlagen ergeben sich dabei aus der Bauvorlagenverordnung. Die vorgelegten Bauvorlagen und die in ihnen enthaltenen Angaben müssen dabei vollständig, richtig und eindeutig sein. Stellt sich bei der Prüfung durch die Behörde heraus, dass die Bauvorlagen inhaltlich unrichtige Angaben enthalten bzw. widersprüchlich oder sonst als Entscheidungsgrundlage für die Baugenehmigung ungeeignet sind, darf die Baugenehmigung nicht erteilt werden. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)

3. Wirtschaftliche Nachteile oder Investitionen, die vor Erteilung der Baugenehmigung getätigt wurden, begründen keinen Anordnungsgrund für eine einstweilige Anordnung nach § 123 VwGO. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung, Erteilung einer vorläufigen Baugenehmigung bzw. Duldung der Nutzungsaufnahme, Cannabis-Anbauvereinigung, Nutzungsänderung, Baugenehmigungspflicht, Vorwegnahme der Hauptsache, Anordnungsanspruch, Anordnungsgrund, Bauvorlagenmangel, Sondernutzung

Tenor

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- III. Der Streitwert wird auf 5.000,- EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Mit seinem Antrag im einstweiligen Rechtsschutzverfahren begehrt der Antragsteller die Erteilung einer vorläufigen Baugenehmigung oder die Nutzungsduldung für den Anbau und die Weitergabe von Konsumcannabis innerhalb der Anbauvereinigung nach dem Gesetz zum Umgang mit Konsumcannabis (Konsumcannabisgesetz – KCanG) auf den Grundstücken FINrn. 680/2 und 680/3, Gem. R* ..., Gemeinde R* ... (Baugrundstück). Die Nutzung wurde (in Räumen eines gemieteten Bestandsgebäudes) bereits aufgenommen. Der Antragsteller agiert auf Grundlage der Satzung des Vereins CSC Inntal R* ..., Stand ... August 2024.

2

Dem Antragsteller wurde mit Bescheid vom ... April 2025 die Anbauerlaubnis gemäß § 11 KCanG durch das Bayerische Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit erteilt. Am *. Juli 2024 gab der Antragsgegner dem Antragsteller mündlich die Auskunft, dass das Vorhaben keine Baugenehmigung erfordere. Mit Schreiben vom ... Mai 2025 teilte der Antragsgegner mit, dass es sich bei dem Vorhaben entgegen vorangegangener Auffassung nicht um eine verfahrensfreie Nutzungsänderung handle, sondern dass das Vorhaben baugenehmigungspflichtig sei. Nach angekündigter weiteren Verfolgung des Vorhabens durch den Antragsteller erließ der Antragsgegner am ... August 2025 eine Nutzungsuntersagung.

3

Unter dem ... Oktober 2025 beantragte der Antragsteller die „Nutzungsänderung der bestehenden Gewerbehalle auf landwirtschaftliche Nutzung zum Zwecke des Anbaus, Aufzucht, Lagerung und zur Weitergabe von Pflanzmaterial (Konsumcannabis)“. Ausweislich des Aktenvermerks vom ... November 2025 korrigierte der Antragsteller händisch beim Antragsgegner vor Ort den Antragstitel in „Nutzungsänderung zum Anbau und Weitergabe von Konsumcannabis innerhalb der Anbauvereinigung nach dem KCanG“. Im Antragsformular wurde unter „Vorhaben mit besonderen Anforderungen“ angegeben, dass es sich um eine Versammlungsstätte mit einer Fläche der Versammlungsräume von insgesamt 128 m² handle.

4

Mit Beschluss vom 11. November 2025 verweigerte die Gemeinde ihre Einvernehmen.

5

Am ... Dezember 2025 reichte der Antragsteller überarbeitete Antragsunterlagen – Eingabepläne vom ... November 2026, sowie S. 2 und 3 des Bauantrags und S. 2 und 3 der Baubeschreibung zum Bauantrag – ein. Die Angabe, es handle sich um eine Versammlungsstätte, wurde ausgetrichen. Laut Betriebsbeschreibung soll der Anbau mittels „Indoor Framing [Farming?] in kontrollierten Anbauzelten innerhalb der Halle“ erfolgen, hierzu bedürfe es gesonderter technischer Infrastruktur. Die Trocknung der Ernte solle kontrolliert in klimatisierten Räumen erfolgen, die sachgerechte Lagerung erfolge ebenfalls in klimatisierten, gesicherten Bereichen. Zudem solle es Sozialräume geben, die mit Spinden, einer Küche, Sitzgelegenheiten und Toiletten ausgestattet seien. Im Rahmen der Präventionsarbeit seien Schulungen mit den Mitgliedern der Anbauvereinigung geplant. Im Eingabeplan „Grundriss EG / Schnitt D“ vom 13. November 2025 ist in Haus 1 die Fläche E 1.1 rot schraffiert. Im Plan „Grundriss Keller + TG / Lageplan“ ist die Fläche im Haus 1, die mit „Keller (Gewerbe)“ und händisch „Heizung I“ beschriftet ist, rot schraffiert. Eine Legende oder anderweitige Bezeichnung der Räumlichkeiten auf den Plänen gibt es nicht.

6

Mit Bescheid vom ... Mai 2026, dem Antragsteller zugestellt am ... Mai 2026, lehnte der Antragsgegner den Antrag ab. Eine Zuordnung zu einer in der BauNVO vertypen Nutzungsart sei nicht möglich. Mangels nichtgewerblichen Eigenanbaus ohne Gewinnerzielungsabsicht handle es sich beim Vorhaben weder um einen Gewerbebetrieb noch um einen Gartenbaubetrieb. Das Vorhaben sei auch keine untergeordnete baugebietsbezogene Nebenanlage, keine Gemeinbedarfsanlage und keine Anlage für kulturelle oder soziale Zwecke. Das Vorhaben stelle vielmehr eine nichtgewerbliche Sondernutzung eigener Art dar, wofür die Gemeinde ein sog. sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO ausweisen müsste.

7

Der Antragsteller hat am 3. Juni 2026 Klage beim Verwaltungsgericht München erhoben (M 1 K 26.4282) und begehrt die Aufhebung des Bescheids vom ... Mai 2026 sowie die Erteilung der beantragten Baugenehmigung. Über die Klage ist noch nicht entschieden worden. Mit demselben Schriftsatz beantragt der Antragsteller, den Antragsgegner im Wege der einstweiligen Anordnung nach § 123 VwGO zu verpflichten, dem Antragsteller vorläufig, bis zur rechtskräftigen Entscheidung in der Hauptsache, die Ausführung des Bauvorhabens Nutzungsänderung zum Anbau und Weitergabe von Konsumcannabis innerhalb der Anbauvereinigung nach dem KCanG auf den Grundstücken FINrn. 680/2 und 680/3, Gem. R* ..., Gemeinde R* ..., K* ... Straße 35, R* ... eine vorläufige Baugenehmigung zu erteilen oder die Nutzung zu dulden.

8

Ein Anordnungsanspruch sei gegeben, da die Ablehnung offenkundig rechtswidrig und willkürlich und das Abwarten der Entscheidung in der Hauptsache nicht zumutbar sei. Eine pauschale Einstufung als „sondergebietspflichtig“ ohne konkrete Einzelfallprüfung stelle einen erheblichen Abwägungsfehler dar.

Formelle Fehler in den Antragsunterlagen seien unbeachtlich, der Antragsgegner habe im Rahmen des ablehnenden Bescheids keine formellen Gründe für die Ablehnung benannt. Er habe den Bauantrag somit inhaltlich nicht geprüft, sondern ausschließlich auf Basis einer Weisung des StMB gehandelt, was mit dem Grundsatz des rechtmäßigen Verwaltungshandelns nicht in Einklang zu bringen sei. Das Vorhaben sei genehmigungsfähig. Bei der Anbauvereinigung handle es sich um einen Betrieb, auf die Gewerblichkeit oder Gewinnerzielungsabsicht komme es nicht an. Die Forderung nach einem sonstigen Sondergebiet, das tatsächlich nicht zur Verfügung stehe, führe dazu, dass der Cannabis-Anbau faktisch unmöglich gemacht werde. Dies stelle eine unzulässige Umgehung des Bundesrechts sowie einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Handlungsfreiheit des Antragstellers dar. Es bestehe auch ein Anordnungsgrund. Es drohe nämlich der Widerruf der Anbauerlaubnis des Landesamtes für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit, soweit mit dem Anbau nicht innerhalb von zwei Jahren nach Erhalt der Genehmigung begonnen werde. Dies sei zum ... April 2027 der Fall. Dem Antragsteller sei es nicht zumutbar, ein weiteres verwaltungsgerichtliches Verfahren gegen einen etwaigen Widerruf der Anbaugenehmigung zu führen, zumal dieser Widerruf aufgrund der maximal restriktiven Anwendung des KCanG durch die bayerische Staatsregierung zu erwarten sei. Zudem entstünden durch die Verzögerung erhebliche wirtschaftliche Belastungen wie laufende Miet- und Betriebskosten und laufende Kosten für die Vereinsverwaltung, welche den Antragsteller mittelfristig zur Aufgabe des Vorhabens zwingen würden. Diese Kosten seien ausschließlich aufgrund widersprüchlicher Aussagen – insbesondere aufgrund der allgemeinen behördlichen Zusage, beim Vorhaben handle es sich um eine verfahrensfreie Nutzungsänderung – des Antragsgegners entstanden. Darüber hinaus werde der satzungsmäßige Vereinszweck derzeit vollständig vereitelt. Es beständen zudem konkrete Anhaltspunkte dafür, dass der Antragsgegner die Bearbeitung entsprechender Vorhaben systematisch verzögere. Dieses Verhalten erfordere effektiven Rechtsschutz. Mit dem Antrag gehe auch keine Vorwegnahme der Hauptsache einher, da der Antragsteller die Nutzungsduldung nur bis zur Entscheidung in der Hauptsache begehre. Es fehle somit an einer formellen Legalisierungswirkung. Zudem würden keine unumkehrbaren Regelungszustände geschaffen, da der vorläufige Zustand mittels einer Nutzungsuntersagung zu beheben wäre. Eine Vorwegnahme der Hauptsache wäre zudem vorliegend möglich, da das Abwarten einer Entscheidung in der Hauptsache dazu führe, dass der Antragsteller den Betrieb aus wirtschaftlichen Zwängen davor einstellen müsse. Zudem spreche eine hohe Wahrscheinlichkeit dafür, dass die Rechtsauffassung, wonach Cannabis-Anbauvereinigungen ausschließlich in Sondergebieten zulässig seien, nicht rechtmäßig sei.

9

Der Antragsgegner beantragt,

Der Antrag wird abgelehnt.

10

Für die begehrte vorläufige Baugenehmigung gebe es keine Rechtsgrundlage. Selbiges gelte für die begehrte vorläufige Duldung, deren Beantragung darüber hinaus wegen der vielfältigen Verwendung des Begriffs der Duldung bereits nicht dem Bestimmtheitsgebot entspreche. Der Antragsteller habe keinen Anspruch auf die Baugenehmigung, da bereits die Bauvorlagen unzureichend seien, insbesondere sei der Auszug aus dem Katasterwerk nicht beschriftet, der Lageplan nicht nachvollziehbar und die Bauzeichnungen nicht mit den nötigen Angaben zur vorgesehenen Raumnutzung versehen. Auch in der Sache bestehe kein Anspruch auf die Baugenehmigung, da es sich beim Betrieb einer Anbaugemeinschaft um eine nichtgewerbliche Sondernutzung eigener Art handle, die in den vertypten Baugebietskategorien der BauNVO keine Entsprechung finde, womit eine Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB ausscheide. Es fehle zudem an einem Anordnungsgrund. Vorgenommene Investitionen oder wirtschaftliche Folgen seien nicht maßgeblich, denn sonst hätte es ein Antragsteller selbst in der Hand, die Eilbedürftigkeit herbeizuführen. Auf die mündliche Auskunft des Landratsamts hätte der Antragsteller nicht vertrauen dürfen. Die Begehr aus dem Eilverfahren sei mit dem Klageziel aus der Hauptsache identisch. Eine Ausnahme vom Vorwegnahmeverbot liege nicht vor. Das Abwarten der Entscheidung in der Hauptsache sei nicht mit unzumutbaren Nachteilen verbunden, die Sache verspreche keine Aussicht auf Erfolg. Die Interessenabwägung gehe zugunsten der Verwaltung aus.

11

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und die vorgelegte Behördenakte in diesem Verfahren und im Hauptsacheverfahren (M 1 K 216.4282) verwiesen.

II.

12

Der zulässige Antrag ist unbegründet und hat daher keinen Erfolg.

13

1. Der Antrag ist aufgrund der alternativen Formulierung („vorläufige Baugenehmigung oder Nutzungsduldung“) auslegungsbedürftig, § 88 VwGO. Ausgehend vom Begehren des anwaltlich vertretenen Antragstellers erscheint es sachgerecht, den Antrag dahingehend auszulegen, dass aufgrund der weitergehenden Regelungsbefugnis vorrangig eine vorläufige Baugenehmigung und nur hilfsweise eine Nutzungsduldung gewollt ist, §§ 133, 151 BGB analog.

14

2. Der so verstandene Antrag ist im Hauptantrag unbegründet.

15

Das Gericht kann eine einstweilige Anordnung nach § 123 Abs. 1 Satz 1 VwGO treffen, wenn die Gefahr besteht, dass durch eine Veränderung des bestehenden Zustandes die Verwirklichung eines Rechtes des Antragstellers vereitelt oder wesentlich erschwert werden könnte. Einstweilige Anordnungen sind nach Satz 2 der genannten Vorschrift auch zur Regelung eines vorläufigen Zustandes in Bezug auf ein streitiges Rechtsverhältnis zulässig, wenn diese Regelung zur Abwendung wesentlicher Nachteile, zur Verhinderung drohender Gewalt oder aus anderen Gründen nötig erscheint. Dabei muss der Antragsteller eine Gefährdung eines eigenen Individualinteresses (Anordnungsgrund) und das Bestehen eines Rechtes oder rechtlich geschützten Interesses (Anordnungsanspruch) geltend und die zur Begründung notwendigen Tatsachen glaubhaft machen, § 123 Abs. 2 VwGO, § 920 Abs. 2 ZPO.

16

Der Sicherungszweck einer einstweiligen Anordnung verbietet es grundsätzlich, der Behörde schon im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes den Erlass des beantragten Verwaltungsakts aufzugeben und damit die Hauptsache vorwegzunehmen. Dies wäre vorliegend bei der Stattgabe des Hauptantrags gegeben. Eine Verpflichtung zur Erteilung einer „vorläufigen“ Baugenehmigung im Wege der einstweiligen Anordnung nach § 123 VwGO ist grundsätzlich nicht möglich, da somit die begehrte Rechtsposition zumindest vorläufig, bis zur Hauptsacheentscheidung, einzuräumen wäre.

17

Eine Vorwegnahme der Hauptsache kommt allenfalls unter dem Gesichtspunkt des Gebotes des effektiven Rechtsschutzes in extremen Ausnahmefällen in Betracht (BayVGh, B.v. 30.9.2002 – 26 CE 02.667 – juris Rn. 4; HessVGh, B.v. 22.5.2003 – 9 TG 1187.03 – NVwZ-RR 2003, 814, 815; OVG NW, B.v. 27.11.2003 – 10 B 2177.03 – juris Rn. 7 ff.; SächsOVG, B.v. 6.5.1993 – 1 S 104.93 – juris, Ls. 2). Ein solcher Ausnahmefall liegt vor, wenn ein sehr hoher Grad an Wahrscheinlichkeit für den Erfolg auch in der Hauptsache spricht und ein Anordnungsgrund zu bejahen ist, weil dem Antragsteller schwere, unzumutbare und anders nicht abwendbare Nachteile drohen (BVerwG, B.v. 26.11.2013 – 6 VR 3.13 – juris Rn. 5 m.w.N.; BayVGh, B.v. 29.4.1998 – 2 ZE 98.1005 – juris Rn. 2; VG München, B.v. 12.3.2026 – M 1 E 26.988 – juris, Rn. 11).

18

3. Ein solcher extremer Ausnahmefall liegt nicht vor. Es fehlt bereits an einer überwiegenden Erfolgswahrscheinlichkeit im Hauptsacheverfahren. Der Antragsteller hat keinen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

19

3.1. Für die Nutzungsänderung ist gemäß Art. 55 Abs. 1 BayBO eine Baugenehmigung erforderlich, da der Tatbestand des Art. 57 Abs. 4 BayBO nicht einschlägig ist. Den zuvor als Copyshop genutzten Räumlichkeiten soll mit dem Cannabis-Anbau eine völlig neue Zweckbestimmung zugewiesen werden. Allein dadurch schon wird die ursprünglich genehmigte Variationsbreite verlassen und es kommen für die neue Nutzung andere bauordnungs- oder bauplanungsrechtliche Anforderungen in Betracht, als für die bisherige Nutzung (vgl. BayVGh, U.v. 19.5.2011 – 2 B 11.353 – juris Rn. 31 m.w.N.).

20

Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlichrechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Da kein Sonderbau gemäß Art. 2 Abs. 4 BayBO vorliegt, ist der Prüfumfang nach Art. 59 Satz 1 BayBO maßgeblich.

21

3.2. Die vorgelegten Bauvorlagen sind keine geeignete Entscheidungsgrundlage für die Erteilung der Baugenehmigung.

22

3.2.1. Eine Baugenehmigung muss inhaltlich hinreichend bestimmt sein, Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG. Sie muss Inhalt, Reichweite und Umfang der genehmigten Nutzung eindeutig erkennen lassen, damit die mit dem Bescheid getroffene Regelung für die Beteiligten des Verfahrens nachvollziehbar und eindeutig ist (BayVGh, B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 30). Dies betrifft insbesondere die mit dem Baugenehmigungsbescheid genehmigten Bauvorlagen.

23

Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO bestimmt, dass mit dem Bauantrag alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen sind. Art, Umfang und Inhalt der vorzulegenden Bauvorlagen ergeben sich dabei aus der Bauvorlagenverordnung (BauVorlV), vgl. Art. 80 Abs. 4 BayBO. Die vorgelegten Bauvorlagen und die in ihnen enthaltenen Angaben müssen dabei vollständig, richtig und eindeutig sein. Stellt sich bei der Prüfung durch die Behörde heraus, dass die Bauvorlagen inhaltlich unrichtige Angaben enthalten bzw. widersprüchlich oder sonst als Entscheidungsgrundlage für die Baugenehmigung ungeeignet sind, darf die Baugenehmigung nicht erteilt werden (Gaßner/Reuber in Busse/Kraus, BayBO, Stand: 161. EL Februar 2026, Art. 64 Rn. 75).

24

3.2.2. Dies zugrunde gelegt, kann insbesondere die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens anhand der Bauvorlagen nicht beurteilt werden. Es ist davon auszugehen, dass die zunächst als „ungültig“ gestempelten Antragsunterlagen vom ... Oktober 2025, in der händisch korrigierten Fassung vom ... November 2025, in Zusammenschau mit den überarbeiteten – unvollständigen – Unterlagen vom ... November 2025 einen einheitlichen Bauantrag darstellen sollen.

25

Nach § 3 Nr. 2 i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauVorlV sind in den Bauzeichnungen die Grundrisse aller Geschosse mit Angabe der vorgesehenen Nutzung der Räume darzustellen, ebenso sind die Räume für die Aufstellung von Lüftungsanlagen einzuzeichnen, § 8 Abs. 2 Nr. 1 lit. g BauVorlV. In den Eingabeplänen vom ... November 2025 sind zwei rot schraffierte Einheiten dargestellt. Im Plan „Grundriss Erdgeschoss“ ist eine Einheit bezeichnet mit „E 1.1“, im „Grundriss Keller + Tiefgarage“ befindet sich eine schraffierte Fläche mit der Beschriftung „Keller (Gewerbe)“ und „Heizung I“. Diesen Bezeichnungen lässt sich keine hinreichend bestimmte Nutzung entnehmen.

26

Gemäß der Betriebsbeschreibung vom ... November 2025 plant der Antragsteller den Aufbau von Anbauzelten „innerhalb der Halle“ (3.1. der Betriebsbeschreibung). Es soll zudem klimatisierte Räume zur Trocknung des Produkts (3.3.5. der Betriebsbeschreibung), gesondert gesicherte Bereiche zur Lagerung des Produkts (3.3.9. der Betriebsbeschreibung) sowie Sozialräume mit einer Küche, Sitzgelegenheiten und Toiletten (6.2. der Betriebsbeschreibung) geben. Allein aus dieser Beschreibung lassen sich vier verschiedene Nutzungen ausmachen, die in den Planzeichnungen keinen Niederschlag gefunden haben.

27

In der Tabelle 1 zum Antrag vom ... Oktober 2025 werden unter „Raumbezeichnung“ „Vergabe/Anbau“, „Aufenthaltsraum“ und „WC“ im Erdgeschoss genannt. Im Keller soll „Anbau/Trocknung“ stattfinden. Es ist nicht eindeutig nachvollziehbar, ob diese Anlage 1, die an den als „ungültig“ gestempelten Antrag angefügt war, weiterhin gelten soll. Sie wurde nämlich weder dem Antrag vom ... Oktober 2025 in der Fassung vom ... November 2025, noch dem Antrag vom ... November 2025 beigelegt. Selbst wenn man davon ausginge, ist jedenfalls nicht nachvollziehbar, wo genau sich die angegebenen Räume auf dem Plan befinden sollen. Die in der Tabelle 1 angegebenen Maße stimmen nicht mit den Maßangaben in den Eingabeplänen überein. Zumindest die Bestandstoiletten wären im Eingabeplan „Grundriss Erdgeschoss“ zwar

auszumachen, sie sind jedoch – im Gegensatz zum Eingabeplan vom ... Oktober 2025 – im aktuellen Plan nicht schraffiert und somit eigentlich vom Bauvorhaben nicht umfasst und entsprechen auch in ihren Maßen nicht den Angaben in der Anlage 1.

28

Weiter ist nicht klargestellt, ob es für die in 4.1. der Betriebsbeschreibung benannten Lüftungsanlagen eigener Räumlichkeiten bedarf und ob es sich folglich um solche i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 lit. g BauVorlV handelt. Sie sind weder im Antrag noch in der Anlage 1 genauer beschrieben, noch sind sie in den Plänen eingezeichnet.

29

Aus der Betriebsbeschreibung wird zudem nicht klar, ob die unter 7.2. genannten Schulungen auch vor Ort stattfinden. Die Angabe im Bauantrag vom ... Oktober 2025 in der Fassung vom ... November 2025, dass es sich um eine Versammlungsstätte samt Versammlungsräumen mit einer Fläche von insgesamt 128 m² handle, wurde im Antrag vom ... November 2025 gestrichen, die Betriebsbeschreibung jedoch nicht angepasst. Sofern Schulungen vor Ort stattfänden, müsste unter anderem angegeben werden, wann, wie oft und mit wie vielen Teilnehmenden dies geplant sei und ob es hierzu einen gesonderten Schulungsraum geben soll. Diese Angaben wären insbesondere für eine verlässliche Aussage über den Stellplatzbedarf – der im Übrigen in seiner jetzigen Form auch schon nicht hinreichend nachvollziehbar dargestellt wurde – von Relevanz.

30

Entgegen der Auffassung des Antragstellers ist nicht entscheidend, ob der Antragsgegner die Ablehnung des Antrages „richtig“ begründet hat, ob er also auf obig genannte formelle Fehler eingegangen ist oder nicht. Die ablehnende Entscheidung des Antraggegners ist im engeren Sinne überhaupt nicht Gegenstand des Verfahrens; entscheidend ist nur, ob dem Antragsteller im Rahmen seiner Verpflichtungsklage ein entsprechender Anspruch zusteht (BVerwG, B.v. 29.4.1981 – 8 B 14.81 – juris Rn. 6).

31

4. Darüber hinaus ist – ohne dass es noch darauf ankäme – zum Anordnungsgrund folgendes auszuführen: Der Antragsteller ist die finanziellen Verbindlichkeiten sowie das Risiko des potenziellen Widerrufs der Anbaugenehmigung eingegangen, noch bevor er die Baugenehmigung beantragt hatte. Dass er zuvor vom Antragsgegner die Auskunft erhielt, dass es sich bei dem Vorhaben „wohl um eine genehmigungsfreie Nutzungsänderung handle“, ist unschädlich. Sowohl für eine Zusicherung i.S.d. Art. 38 Abs. 1 BayVwVfG, als auch für eine allgemeine behördliche Zusage braucht es einen Bindungswillen der Behörde. Hiervon ist nur auszugehen, wenn die Behörde gegenüber dem Adressaten unzweifelhaft den Willen zum Ausdruck bringt, eine bestimmte Handlung später vorzunehmen oder zu unterlassen. Davon abzugrenzen sind rechtlich unverbindliche Auskünfte und Hinweise, denen als Wissenserklärung der auf eine bestimmte Rechtsfolge gerichtete Bindungswille fehlt (BVerwG, U.v. 20.6.2000 – 10 C 3.99 – juris Rn. 25; BayVGH, B.v. 1.10.2020 – 8 ZB 20.896 – juris Rn. 14 m.w.N.). Um eine solche rechtlich unverbindliche Auskunft handelt es sich vorliegend zweifelsohne. Es sind keine Anzeichen ersichtlich und insoweit auch vom Antragsteller nichts vorgetragen, dass der Antragsgegner die baurechtliche Einschätzung mit Bindungswillen abgegeben hätte. Dagegen spricht schon die mangelnde schriftliche Fixierung. Dass der Antragsteller im Vertrauen auf die Richtigkeit der Aussage des Antraggegners bereits die Anbaugenehmigung beantragt hat und in diesem Zuge eine Immobilie angemietet hat, kann nicht dazu führen, dass er im Vergleich zu einem Bauantragsteller, der zunächst die Baugenehmigung beantragt und/oder sich eine entsprechend absichernde Regelung im Mietvertrag aufnehmen lässt, Bevorzugung verlangen kann. Denn ein Bauantragsteller, der die vorgesehene Reihenfolge im Verwaltungsablauf berücksichtigt, könnte einen Anordnungsgrund im Rahmen des Antrags nach § 123 VwGO aufgrund getätigter Aufwendungen in Bezug auf eine wirtschaftliche Existenzbedrohung nicht glaubhaft machen.

32

Des Weiteren ist der Antragsteller im Hinblick auf die von ihm vorgetragenen finanziellen Nachteile, die ihm nach seinem Vorbringen aus der Nichterteilung der Baugenehmigung erwachsen sollen, nicht schutzlos gestellt. Denn sollte der Baugenehmigungsbehörde entgegen obiger Ausführungen tatsächlich eine amtspflichtwidrige Behandlung des Bauantrags vorzuwerfen sein, so könnte der Antragsteller etwaige Ausgleichansprüche im Wege eines Amtshaftungsprozesses verfolgen (VGH Kassel, B.v. 22.5.2003 – 9 TG

1187/03 – NVwZ-RR 2003, 814, 815; OVG Berlin, B.v. 11.3.1991 – 2 S 1.91 – juris Rn. 19). Der gestellte Antrag nach § 123 VwGO ist hierfür kein Ersatz.

33

5. Auch der Hilfsantrag bleibt erfolglos. Eine vorübergehende Duldung der Nutzungsaufnahme stellt ebenfalls eine grundsätzlich unzulässige Vorwegnahme der Hauptsache dar, denn die Duldung kommt – ohne dass dem Antragsteller die begehrte Rechtsposition formell vermittelt würde – dem Hauptsacheantrag durch Einräumung faktischer Vorteile sehr nahe. Insbesondere dürfte aufgrund der Duldung mit dem Bauvorhaben begonnen werden, was, neben der Feststellung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlichrechtlichen Vorschriften, zentraler Bestandteil einer Baugenehmigung ist, Art. 68 Abs. 1 und 6 BayBO (vgl. auch OVG LSA, B.v. 25.6.2021 – 2 M 42.21 – juris Rn. 21).

34

Für eine ausnahmsweise mögliche Vorwegnahme der Hauptsache fehlt es indes an hinreichenden Erfolgsaussichten in der Hauptsache sowie darüber hinaus an einem unvertretbaren Nachteil, der durch Abwarten auf die Hauptsacheentscheidung entstünde. Insoweit wird auf die obigen Ausführungen verwiesen, die für die begehrte Duldung entsprechend gelten.

35

6. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

36

Die Streitwertfestsetzung folgt aus §§ 53 Abs. 2 Nr. 1, 52 Abs. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025. Eine Halbierung im Eilverfahren kommt wegen der erstrebten faktischen Vorwegnahme der Hauptsache nicht in Betracht.