

Titel:

Nachbarantrag, Bestimmtheit einer Baugenehmigung (verneint), Genehmigungsvermerk

Normenketten:

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

BayBO Art. 68 Abs. 3 S. 3

DBauV § 9

BayDiG Art. 24

BayDiG Art. 25

Schlagworte:

Nachbarantrag, Bestimmtheit einer Baugenehmigung (verneint), Genehmigungsvermerk

Fundstelle:

BeckRS 2026, 362

Tenor

- I. Die aufschiebende Wirkung der Klage vom 17. November 2025 gegen den Bescheid des Antragsgegners vom 24. September 2025 (Az.: ...*) wird angeordnet.
- II. Der Antragsgegner trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.
- III. Der Streitwert wird auf 7.500,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller wendet sich gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für den Abbruch eines landwirtschaftlichen Anwesens und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten mit Doppelparker und Stellplätzen.

2

Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks FINr. 66, Gemarkung ..., Landkreis ... (im Folgenden: Nachbargrundstück). An das Grundstück grenzt nordöstlich das Grundstück FINr. 64 der Beigeladenen (im Folgenden: Baugrundstück) an, für das am 19. Dezember 2024 die Erteilung einer Baugenehmigung beantragt wurde. Ausweislich der Eingabeplanung ist für das Bauvorhaben unmittelbar an der Grenze zum Grundstück des Antragstellers die Errichtung eines sog. Doppelparkers für insgesamt sechs Fahrzeuge vorgesehen.

3

Am 23. Juni 2025 wurde mit Beschluss der Gemeinde N* das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben erteilt.

4

Mit Bescheid vom 24. September 2025, dem Antragsteller ausweislich Postzustellungsurkunde am 15. Oktober 2025 zugestellt, erteilte das Landratsamt ... (im Folgenden: Landratsamt) der Beigeladenen die beantragte Baugenehmigung. Die Baugenehmigung wurde im vereinfachten Verfahren gemäß Art. 59 BayBO für das Bauvorhaben unter Maßgabe der im Beiblatt abgedruckten Nebenbestimmungen, Erlaubnisse, Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen erteilt. Bestandteil dieser Baugenehmigung sind die mit dem Prüfstempel und der Nummer versehenen Bauvorlagen bzw. im digitalen Verfahren die signierten Planungsunterlagen. Aus den vorgelegten Planungsunterlagen ergibt sich, dass das Doppelparker-Modell der Firma K. oder vergleichbar, bestehend aus einer Doppel- und einer Einzelbühne, vorgesehen ist.

5

Mit Schriftsatz vom 17. November 2025 beantragte der Antragsteller gegenüber dem Landratsamt die Aussetzung der Vollziehung der Baugenehmigung vom 24. September 2025, die unter dem 18. November 2025 abgelehnt wurde. Ebenfalls am 17. November 2025 ließ der Antragsteller Klage (M 1 K 25.8083) zum Verwaltungsgericht München erheben. Am 20. November 2025 beantragt er,

6

„die aufschiebende Wirkung der Klage wiederherzustellen.“

7

Zur Begründung ließ er im Wesentlichen vortragen, aus der Eingabeplanung ergebe sich hinsichtlich des Doppelparkers, dass eine Geländeerhöhung von ca. 0,28 m vorgesehen sei. Im hochgefährten Zustand des Doppelparkers befände sich das oben befindliche Fahrzeug ausweislich der Planungsunterlagen bzw. hieraus möglicher Berechnungen ca. 2,30 m über dem Einfahrtsniveau bzw. insgesamt ca. 2,58 m über dem Niveau der natürlichen Geländeoberfläche. Hinzu komme im ausgefahrenen Zustand noch die Höhe des geparkten Fahrzeugs, die letztlich bis zu zwei Meter betragen könne, weswegen bei entsprechender Nutzung Fahrzeuge mit deren Oberkante bis zu einer Höhe von insgesamt 4,58 m direkt an der Grundstücksgrenze stünden. Hiervon gehe gebäudeähnliche Wirkung aus, weswegen die Parkvorrichtung abstandsflächenpflichtig sei und die Abstände nicht einhalte. Dies ergebe sich auch aus seinem Vergleich zu überdachten Stellplätzen, die ebenso Abstandsflächen einhalten müssten. Die Beigedogene könne auch keine abstandsflächenrechtliche Privilegierung in Anspruch nehmen, da die Parkvorrichtung selbst, aber insbesondere auch das Parksystem als Ganzes mit hierauf geparktem (oberen) Kraftfahrzeug zu einer Höhe von bis zu 4,58 m führe und die zulässige mittlere Wandhöhe von 3 m erheblich überschreite. Zwar sei die Wandhöhe in der Regel der obere Schnittpunkt der Wandfläche mit der Dachhaut des (Garagen-)Gebäudes und hier nicht unmittelbar einschlägig, allerdings seien gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 4 BayBO auch Dachaufbauten zu berücksichtigen. Als solche müssten auch die oben geparkten und nach oben gefahrenen Kraftfahrzeuge angesehen werden. Denn die Ziele des Abstandsflächenrechts – Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz – seien durch ein in dieser Höhe über dem Nachbargrundstück „thronendes“ Fahrzeug ebenso beeinträchtigt. Der Verstoß führe, mangels ausreichender Stellplätze, zur vollumfänglichen Unwirksamkeit der Baugenehmigung.

8

Der Antragsgegner stellt keinen Antrag und erwidert mit Schreiben vom 25. November 2025, eine gebäudegleiche Wirkung gehe von dem Doppelparker nicht aus, da eine solche Wirkung eine mit Gebäuden vergleichbare dauerhafte, raumbestimmende optische Präsenz voraussetze. Zwar sei nicht zwingend davon auszugehen, dass die Plattform überwiegend oder regelmäßig eingefahren sei; ebenso wenig bestehe jedoch ein ständiger oder dauerhaft ausgefahrener Zustand. Der tatsächliche Nutzungszustand hänge von wechselnden Parkplatzbelegungen und Fahrzeugbewegungen ab und sei damit situativ und variabel. Eine Anlage, deren Erscheinungsform sich typischerweise – je nach Nutzung – verändere und die keine räumlich konstante Prägung entfalte, könne schon begrifflich nicht dieselbe Wirkung wie ein Gebäude haben. Weiter sei die Konstruktion offen, durchlässig und bilde keine flächige oder massive Struktur. Selbst im ausgefahrenen Zustand wirke sie nicht wie eine Wand oder Gebäudefront, sondern bliebe schlank und optisch durchlässig. Die Plattform falle zur Grundstücksgrenze hin ab, sodass der höchste Punkt eines Fahrzeugs nicht an der Grenze, sondern grenzabgewandt liege. Eine wandartige oder raumbildende Höhe direkt an der Grenze trete damit nicht ein. Die vom Antragsteller behauptete Überschreitung der zulässigen mittleren Wandhöhe setze das Vorliegen einer Wandfläche voraus, die nicht gegeben sei. Ein Doppelparker besitze keine Wandfläche, sondern lediglich technische Elemente zur Bewegung der Plattformen. Fahrzeuge, die sich gelegentlich auf der oberen Plattform befänden, seien keine baulichen Bestandteile und könnten schon begrifflich keine Wandwirkung erzeugen.

9

Die Beigedogene beantragt am 4. Dezember 2025 sinngemäß,

10

den Antrag abzulehnen.

11

Zur Begründung ließ sie am 25. November 2025 vortragen, eine gebäudegleiche Wirkung gehe von den Doppelparkern des eingeplanten Modells nicht aus. Der Doppelparker verfüge über kein Dach. Auch

seitliche Begrenzungen und vor allem Begrenzungen an der Stirnseite seien nicht vorhanden. Auf der oberen Plattform würden Fahrzeuge nicht dauerhaft erhöht geparkt, da die Anlage nach Ausfahren des unteren Fahrzeugs zurückzufahren sei, was durch eine Schlüsselblockierung gewährleistet werde. Der Schlüssel könne nur abgezogen werden, wenn das Parksystem nach unten gefahren sei. Der Standardzustand sei „eingefahren“, also „abgelassen“. Selbst wenn dies anders wäre, würde die mittlere Wandhöhe drei Meter nicht überschreiten und sei daher privilegiert.

12

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2025 wurde für den Antragsgegner die Produktbeschreibung des Herstellers des Doppelparkers vorgelegt, aus der sich u.a. ergibt, dass die Anlage nach der Bedienung aufgrund einer Schlüsselblockierung stets in die unterste Endstellung gefahren werden müsse. Der ausgefahrene Zustand der Parkanlage ist daher lediglich bei einer einzelnen Bedienung des Geräts kurzfristig gegeben. Im deutlich überwiegenden Zeitraum befände sich die Anlage in der untersten Endstellung.

13

Unter dem 19. Dezember 2025 führte der Antragsgegner auf Aufforderung des Gerichts aus, dass die Planungsunterlagen keinen Genehmigungsvermerk enthielten, da die Beigefügte bei Antragstellung in die Zustellung der Baugenehmigung und der genehmigten Bauvorlagen durch Bereitstellung zum Datenabruf über das BayernPortal eingewilligt habe. Damit fänden die spezialgesetzlichen Regelungen der Art. 24 und 25 des Gesetzes über die Digitalisierung im Freistaat Bayern (BayDiG) Anwendung und die genehmigten Bauvorlagen seien ausschließlich digital zur Verfügung gestellt worden. Sämtliche Seiten der übermittelten Baugenehmigung seien Bestandteil eines einheitlichen PDF-Dokuments, das mit einem fortgeschrittenen elektronischen Siegel der Genehmigungsbehörde versehen sei. Dieses Siegel erstrecke sich auf das gesamte Dokument und erfasse damit jede einzelne Seite der Bauvorlagen. Hierdurch werde Echtheit, Integrität und Unveränderbarkeit der genehmigten Bauvorlagen gewährleistet. Nachträgliche Veränderungen einzelner Seiten würden das Siegel ungültig machen. Ein Genehmigungsvermerk sei nur bei einer papiergebundenen Zustellung erforderlich.

14

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und die Behördenakte, auch im Hauptsacheverfahren M 1 K 25.8083, Bezug genommen.

II.

15

Der zulässige Antrag nach § 80a Abs. 3 Satz 2 VwGO i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB, der gem. §§ 88, 122 Abs. 1 VwGO als auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage vom 17. November 2025 (M 1 K 25.8083) gerichtet zu verstehen ist, ist begründet, da die in der Hauptsache vom Antragsteller erhobene Anfechtungsklage voraussichtlich erfolgreich sein wird.

I.

16

Nach § 212a BauGB hat die Anfechtungsklage eines Dritten gegen die einem anderen erteilte Baugenehmigung keine aufschiebende Wirkung. Auf Antrag kann das Gericht daher gem. §§ 80a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage ganz oder teilweise anordnen. Bei der Entscheidung über den Antrag des Nachbarn auf vorläufigen Rechtsschutz hat das Gericht eine Abwägung zwischen dem Interesse des Antragstellers an der Aussetzung der sofortigen Vollziehung und dem öffentlichen Vollzugsinteresse zu treffen. Wesentliches Element der Interessenabwägung ist die Beurteilung der Erfolgsaussichten der in der Hauptsache erhobenen Anfechtungsklage (Puttler in Sodan/Ziekow, VwGO, 6. Aufl. 2025, § 80a Rn. 25 f.). Die Anfechtungsklage eines Nachbarn gegen die einem Dritten erteilte Baugenehmigung hat nur dann Aussicht auf Erfolg, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind und die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO (vgl. BayVGH, B.v. 21.7.2020 – 2 ZB 17.1309 – juris Rn. 4; B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20).

II.

17

Dies ist vorliegend der Fall. Die streitgegenständliche Baugenehmigung ist inhaltlich nicht hinreichend bestimmt und der Antragsteller kann sich hierauf berufen. Das private Interesse des Antragstellers an der Anordnung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage gegen die erteilte Baugenehmigung ist gegenüber dem kraft Gesetzes zugrunde gelegten Interesse der Beigeladenen an der sofortigen Vollziehung der Baugenehmigung vorrangig.

18

1. Nach Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG müssen die im Bescheid getroffenen Regelungen für die Beteiligten – gegebenenfalls nach Auslegung – eindeutig zu erkennen und dürfen einer unterschiedlichen subjektiven Bewertung nicht zugänglich sein. Maßgebend sind die Umstände des Einzelfalls, wobei Unklarheiten zu Lasten der Behörde gehen. Nachbarn müssen zweifelsfrei feststellen können, ob und in welchem Umfang sie betroffen sind. Eine Verletzung von Nachbarrechten liegt in diesen Konstellationen dann vor, wenn die Unbestimmtheit der Baugenehmigung ein nachbarrechtlich relevantes Merkmal betrifft. Eine Baugenehmigung ist daher aufzuheben, wenn wegen Fehlens oder Unvollständigkeit der Antragsunterlagen Gegenstand und Umfang der Baugenehmigung nicht eindeutig festgestellt und aus diesem Grund eine Verletzung von Nachbarrechten nicht eindeutig ausgeschlossen werden kann. Der Inhalt der Baugenehmigung bestimmt sich nach der Bezeichnung und den Regelungen im Baugenehmigungsbescheid, der konkretisiert wird durch die in Bezug genommenen Bauvorlagen (vgl. BVerwG, B.v. 20.5.2014 – 4 B 21.14 – juris Rn. 9; BayVGH, B.v. 10.1.2022 – 1 CS 21.2776 – juris Rn. 13; B.v. 23.9.2020 – 1 CS 20.1595 – juris Rn. 3; B.v. 27.11.2019 – 9 ZB 15.442 – juris Rn. 10). Ein Nachbar kann demzufolge die unzureichende inhaltliche Bestimmtheit einer Genehmigung geltend machen, soweit dadurch nicht sichergestellt ist, dass das genehmigte Vorhaben allen dem Nachbarschutz dienenden Vorschriften entspricht (vgl. BayVGH, U.v. 14.10.1985 – 14 B 85 A.1224 – BayVBI. 1986, 143 ff.).

19

So liegt der Fall hier. Für die inhaltlich allein streitige Frage, ob der Doppelparker an der Grundstücksgrenze zum Antragsteller die nachbarschützenden Regelungen zu den Abstandsfächern nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 oder Satz 2 BayBO einhalten muss – was bei einem mit Schlüsselblockierung versehenen und nur beim Parkvorgang ausgefahrenen Doppelparker nicht der Fall sein dürfte –, ist es zwingend erforderlich, dass Klarheit über den Umfang der Genehmigung (Maß, Modell, Lage des Doppelparkers etc.) besteht. Die angegriffene Baugenehmigung mitsamt vorgelegten Planungsunterlagen erfüllt diese Voraussetzungen im vorliegenden Einzelfall derzeit nicht: Die Bauvorlagen sind nicht mit einem Genehmigungsvermerk versehen (a.), der Genehmigungsvermerk konnte nicht anderweitig ersetzt werden (b.) und auch durch Auslegung ist die Eingabeplanung nicht verbindlich in den Genehmigungsbescheid miteinzubeziehen (c.). Die Baugenehmigung ist daher inhaltlich nicht hinreichend bestimmt und lässt daher nicht eindeutig erkennen, inwieweit etwaige Rechte des Antragstellers betroffen sein können.

20

a. Die der Baugenehmigung beigefügten Planungsunterlagen enthalten keinen Genehmigungsvermerk. Nach Art. 68 Abs. 3 Satz 3 BayBO ist die Baugenehmigung mit einer Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk zu versehenden Bauvorlagen dem Antragsteller zuzustellen. Nach § 9 der Digitalen Bauantragsverordnung (DBauV) genügt abweichend von Art. 68 Abs. 3 Satz 3 BayBO die Zustellung einer angemessen maßstäblich verkleinerten, mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Fassung der Bauvorlagen, wenn der Antragsteller die Bauvorlagen zusätzlich in digitaler Form erhält. Hieraus ergibt sich, dass Bauunterlagen mit einem sichtbaren Genehmigungsvermerk versehen sein müssen, der auf dem Lageplan, den Bauzeichnungen, der Baubeschreibung und den technischen Nachweisen anzubringen ist (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, 160. EL Dezember 2025, Art. 68 Rn. 242 f.), da nur so die verbindliche Zusammengehörigkeit von Baugenehmigung und Bauvorlagen als einheitliche Urkunde und damit als Teil des Bescheids festgelegt werden kann. Der Genehmigungsstempel erfüllt dabei eine gesetzlich vorgesehene Form-, Identitäts- und Beweisfunktion, indem er die Übereinstimmung der vorliegenden Unterlagen mit dem genehmigten Stand verbindlich dokumentiert. Das Erfordernis eines Genehmigungsvermerks dient nicht bloß formalen Zwecken, sondern ist ein wesentliches Mittel zur Sicherstellung der inhaltlichen Bestimmtheit der Baugenehmigung.

21

b. Der Genehmigungsvermerk konnte auch nicht durch ein digitales Siegel ersetzt werden. Ein digitales Siegel könnte einen Genehmigungsvermerk nur dann ersetzen, wenn es eine eindeutige, für Dritte jederzeit

nachvollziehbare Zuordnung der konkreten Bauvorlagen zur Genehmigung gewährleistet. Daran fehlt es hier, da das Siegel nicht auf den Planungsunterlagen einsehbar oder aus dem Dokument heraus abrufbar ist, damit nicht die notwendige körperliche Zuordnung zur jeweiligen Bauvorlage erzeugt und die Bauvorlagen insbesondere bei Ausdruck oder Vervielfältigung ihre Authentizitäts- und Beweisfunktion verlieren. Die bauordnungsrechtlich geforderte sichtbare Verbindung der Genehmigung mit der jeweiligen Bauvorlage kann demnach durch ein nicht einsehbares digitales Siegel nicht erfüllt werden.

22

Der Genehmigungsvermerk war auch nicht entbehrlich, weil die Beigefügte sich mit dem Verfahren nach Art. 24 f. BayDiG einverstanden erklärt hatte. Nach Art. 24 Abs. 1 Satz 1 BayDiG können mit Einwilligung des Beteiligten Verwaltungsakte bekannt gegeben werden, indem sie dem Beteiligten oder einem von ihm benannten Dritten zum Datenabruf durch Datenfernübertragung bereitgestellt werden. Aus Art. 25 Satz 1 BayDiG ergibt sich, dass ein elektronisches Dokument, unbeschadet des Art. 5 Abs. 4 bis 6 des Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (VwZVG), auch durch Bereitstellung zum Datenabruf gemäß Art. 24 BayDiG zugestellt werden kann. Zum einen ergeben sich aus diesen Vorschriften allein besondere Zustellvorschriften für den Bauantragsteller, die sich nicht auf Dritte, insbesondere den Nachbarn, auswirken. Zum anderen entfällt hierdurch nicht die grundsätzliche Pflicht, Baugenehmigung und Bauvorlagen mittels eines Genehmigungsvermerks kenntlich zu machen bzw. eine einheitliche Urkunde herzustellen. Weder lässt sich dieses Ergebnis dem Wortlaut von Art. 24 f. BayDiG entnehmen, noch ist dies Sinn und Zweck der Vorschriften. Denn Ziel von Art. 24 f. BayDiG ist es gerade nicht, etwaige Genehmigungsvermerke oder Prüfstempel entfallen zu lassen, sondern eine elektronische Bekanntgabe von Verwaltungsakten durch digitalen Datenfernabruf rechtssicher zu ermöglichen (vgl. LT-Drs. 18/19572 S. 67).

23

c. Ein anderes Ergebnis kann auch nicht durch Auslegung des Bescheids gefunden werden. Nicht mit Genehmigungsvermerk versehene Unterlagen können allenfalls dann zur Auslegung des Inhalts der Baugenehmigung herangezogen werden, wenn anderweitig im Genehmigungsbescheid oder in den Bauvorlagen Bezug auf sie genommen wird (BayVGH, B.v. 26.4.2022 – 1 CS 22.551 – juris Rn. 6; B.v. 11.3.2022 – 15 ZB 21.2871 – juris Rn. 17). Zwar nimmt der Bescheid auf beigefügte Planungsunterlagen Bezug, allerdings werden diese hierbei nicht konkret bezeichnet, so dass eine eindeutige Zuordnung nicht möglich ist. Die Planungsunterlagen sind der Baugenehmigung nicht durch Angabe einer Nummer oder eines übereinstimmenden Aktenzeichens zuordenbar, das digitale Siegel ist nicht einsehbar oder aus dem Dokument heraus abrufbar. Fehlt ein Genehmigungsvermerk, ist für einen objektiven, durchschnittlichen Betrachter nicht erkennbar, dass es sich bei den beigefügten Unterlagen um die im Rahmen der hier angefochtenen Baugenehmigung abschließend geprüften und freigegebenen Bauvorlagen handelt. Das Gericht verkennt dabei nicht, dass die vorgelegten Planungsunterlagen in einem sachlichen Zusammenhang mit der angegriffenen Baugenehmigung stehen. Es hält jedoch an einer an objektive Kriterien gebundenen Auslegung fest, wonach eine erkennbare Verbindung zwischen Baugenehmigung und Planungsunterlagen erforderlich ist, die auch ohne weiteres in elektronischer Form – aber sichtbar – in Dokumente eingefügt werden kann. Gerade im vorliegenden Fall, in dem dem konkreten Modell des in den Bauvorlagen genehmigten Doppelparkers wegen der vorgetragenen Schlüsselblockierung erhebliche Bedeutung hinsichtlich der drittschützenden Abstandsflächen zukommt, ist diese Auslegung aus Rechtssicherheitsaspekten geboten.

24

2. Mithin ist die angegriffene Baugenehmigung mangels Genehmigungsvermerk inhaltlich nicht hinreichend im Sinne des Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG bestimmt, worauf sich der Antragsteller als Nachbar auch berufen kann, da sich die Unbestimmtheit auch auf das genehmigte Doppelparkermodell und damit auf die drittschützenden Vorschriften zu den Abstandsflächen bezieht. Das private Interesse des Antragstellers an der Aussetzung der sofortigen Vollziehung überwiegt demzufolge das öffentliche Vollzugsinteresse an der Baugenehmigung.

25

Nach alledem war die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen.

III.

26

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

27

Es entspricht billigem Ermessen im Sinne von § 162 Abs. 3 VwGO, dem Antragsgegner die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen. Zwar hat die Beigeladene nicht obsiegt. Sie hat aber einen Sachantrag gestellt, sich somit entsprechend § 154 Abs. 3 VwGO auch einem Kostenrisiko ausgesetzt und das Fehlen eines Genehmigungsvermerks lag allein in der Sphäre des Antragsgegners.

IV.

28

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Ziff. 9.6.1 und 1.5 des Streitwertkatalogs 2025.