

Dr. Arnd Rüter
Haydnstraße 5
85591 Vaterstetten

cc:

Regierung von Oberbayern
Sachgebiet 33 - Baurecht
- Obere Bauaufsichtsbehörde -
Maximilianstr. 39
80534 München

Brigitte Littke
Amtsleiterin
Bauamt Gemeinde Vaterstetten
- Untere Bauaufsichtsbehörde -
Wendelsteinstr. 7
85591 Vaterstetten

cc: (weitere betrogene Eigentümer)



Vaterstetten, 15.09.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Eigentümer (geb. Thalmeier Geschwister; Anita Fischer und Beate Thalmeier) beabsichtigen das Grundstück **Mozartstraße 2a (Grundbuch Gemarkung Parsdorf 2433/5), Vaterstetten** mit bestehendem Mehrfamilienhaus für 6 Parteien zu verkaufen.

Als Makler trat zunächst die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH der Kreissparkasse München Sarnberg Ebersberg (KSK MSE) auf und hat das Objekt zum Kauf für 3,45 Mio Euro angeboten. Beworben wurde es mit der

Objektbeschreibung „Mehrfamilienhaus und Baugrundstück für Einfamilienhaus“ [...] „Das besondere an diesem Immobilien-Objekt ist die **Möglichkeit den hinteren Grundstücksbereich zu bebauen**. Eine Machbarkeitsstudie wurde bereits erstellt und ein **Vorbescheid für ein großzügiges Einfamilienhaus** beantragt. [...]“

Für die Bearbeitung und Genehmigung eines **Vorbescheides** ist das Bauamt Vaterstetten als Untere Bauaufsichtsbehörde zuständig. Ich habe bei der Frau Junghan, die offensichtlich für die Bearbeitung zuständig ist, Termine am 08.07.2024, 26.08.2024 und 09.09.2024 gehabt, bei denen ich zu dem **Antrag auf Vorbescheid** die folgenden Informationen bekam:

- (08.07.2024) Auf die Nachfrage nach dem „Antrag auf Vorbescheid“ und nach dem „Vorbescheid“ gab es die Antwort „der geht sie gar nichts an“.
- (08.07.2024) Es existiert kein **Bebauungsplan**, der das fragliche Grundstück umfasst. Das sei ursächlich auf personellen Engpass zurückzuführen, es würde noch eine Zeit brauchen bis ein Bebauungsplan dafür existiere. Deshalb sei das **Baugesetzbuch (BauGB) § 34 Abs. 1** anzuwenden.
- (08.07.2024) Die Bebauung kann sich danach an einem Referenzobjekt ausrichten. Das **Referenzobjekt** in unmittelbarer Nähe sei die Bebauung im übernächsten Grundstück, bei welcher bereits ein zusätzliches Gebäude im hinteren Grundstücksbereich errichtet sei; dies wurde mir in der Aufsicht (ggf. google maps; siehe **Abb. 1**) auf dem Computer-Bildschirm gezeigt.
- (08.07.2024) Entsprechend der **Baumschutzverordnung der Gemeinde Vaterstetten** sind mehrere Bäume im hinteren Grundstücksbereich der Mozartstr. 2a (wo das großzügige Einfamilienhaus entstehen soll) zweifelsfrei als „geschützt“ eingestuft. Angesprochen auf diese Tatsache bekam ich von der Sachbearbeiterin des Bauamtes Vaterstetten für „Baugenehmigungen“

Fr. A. Junghan am 08.07.2024 die Antwort: **Baurecht geht vor Baumschutz**, die werden gefällt und dann irgendwelche Ersatzbäume gepflanzt.

- (08.07.2024) Ich solle davon ausgehen, dass die Bearbeitung wegen Personalknappheit noch Zeit benötige, aber dass der Antrag wohl genehmigt werden würde.
- (26.08.2024) Die Bescheidung des Antrags sei noch nicht erfolgt, aber „der Bauherr wird die Genehmigung bekommen“; der Antrag „wird demnächst beschieden“.
- (26.08.2024) Die Baubehörde hätte es extra durch einen Rechtsanwalt prüfen lassen mit dem Ergebnis: die durch das Gebäude Mozartstr. 6 (das einzige Gebäude, welches im fraglichen Gebiet im hinteren Gartenbereich steht) wird keine Bebauungslinie festgelegt; es existiert „keine faktische Bebauungstiefe“. Der Bauherr kann selbst entscheiden in welchem Abstand zum vorderen Haus und zur hinteren Grundstücksgrenze er bauen will.
- (26.08.2024) Auf die Frage, auf welcher Basis entschieden wird, wurde von Fr. Junghan festgestellt: „wir haben nach **§ 34 (1) [BauGB]** „Referenzobjekte“, „was wollen sie denn mit dem Vorbescheid, ich habe ihnen doch schon alles gesagt“ „und sie wissen ja, dass auf dem Antrag angekreuzt werden kann, dass beantragt wird, dass die Nachbarn nicht gefragt werden müssen.“
- (09.09.2024) Sie haben den „Bescheid genehmigt“. Meine Frage „wofür“ wurde mit „ein Einfamilienhaus“ beantwortet. Daraufhin entfaltete Fr. Junghan einen **Bauplan** und bot an ihn zu erläutern.
- (09.09.2024) Ich forderte sie auf: „**Ich hätte jetzt gern eine vollständige Kopie des Antrags auf Vorbescheid**“ und eine „vollständige Kopie ihres Vorbescheides“. Die Antwort war: „**Das kriegen sie nicht; das hat der Antragsteller beantragt und das haben wir genehmigt**“. Auf mein erneutes „nochmals, ich hätte gern eine vollständige Kopie des Antrags auf Vorbescheid“ und eine „vollständige Kopie ihres Vorbescheides“; erfolgte die Antwort: „**den kriegen sie von uns nicht, den bekommen sie nur, wenn sie beim endgültigen Bauantrag erklären, dass sie damit nicht einverstanden sind**“.

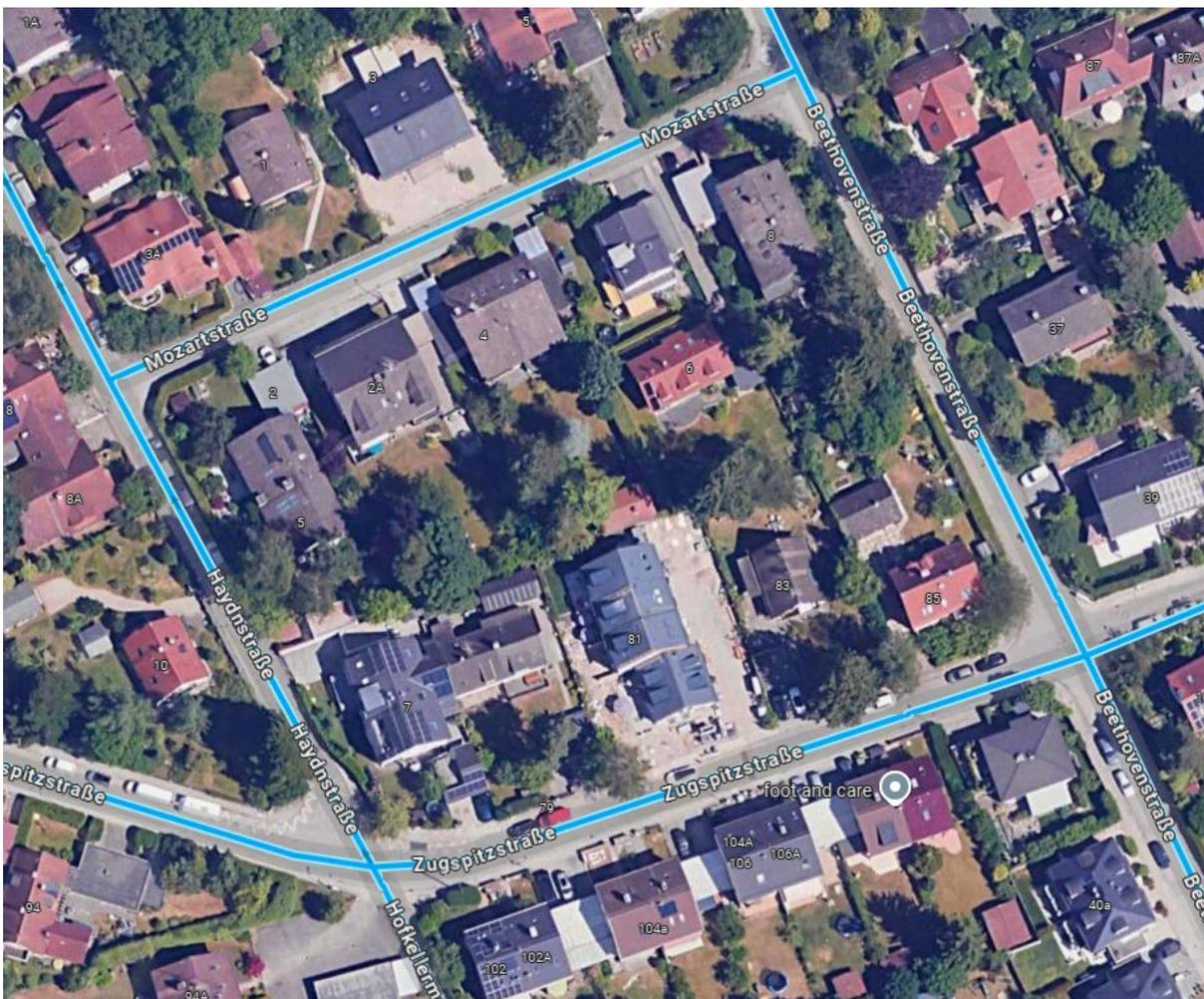


Abb. 1: Bebauungssituation IST (google maps)

Ab ca. Ende Juli / Anfang August wechselten die Eigentümer zum Makler Patrick Kanzelsberger, Kanzelsberger Immobiliengesellschaft mbh, Spiegelgasse 8, 85435 Erding. Dieser wurde allerdings erst mit dem öffentlichen Angebot des Verkaufsobjektes aktiv nachdem am 30.08.2024 das Bauamt Vaterstetten als Untere Bauaufsichtsbehörde den „Antrag auf Vorbescheid“ mit einem positiven Vorbescheid entschieden hatte (<https://kanzelsberger.de/immobilien/>). Angeboten wird es nun als „Vermietetes 6-Parteienhaus (Mehrfamilienhaus) mit Tiefgarage und **projektierter Baulandreserve**: Wohnfläche ca. 415 m², Grundstück ca. 1010 m², Kaufpreis 2.990.000 EUR. In der **Objektbeschreibung** ist nunmehr zu lesen:

„Dieses exklusiv von uns angebotene Konvolut, bestehend aus einem vermieteten 6-Familienhaus mit Tiefgarage und **einem Baugrundstück** in beehrter Lage von Vaterstetten, bildet eine reizvolle Möglichkeit um wohnen und investieren zu kombinieren. Im nordöstlichen Bereich des 1.010 m² großen Grundstücks, eingebettet in eine gewachsene Bestandssiedlung, wurde das Mehrfamilienhaus im Jahr 1975 in Ziegelmassivbauweise errichtet. Das Gebäude ist voll unterkellert und die notwendigen Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage abgebildet. Besucherstellplätze sind ebenfalls in ausreichender Anzahl vorhanden. Der südliche Bereich des Grundstücks wurde jeher als Gemeinschaftsgarten genutzt und **nun im Zuge einer Bauvoranfrage entwickelt. Der Bauvorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Maßen 11,65m x 8,25m liegt seit dem 30.08.2024 vor. [...]**

Der herrlich eingewachsene Südgarten wird derzeit gemeinschaftlich genutzt. [...]

Baugrundstück:

Gemäß Bauvorbescheid vom 30.08.2024 wurde die Errichtung eines Einfamilienhauses (E+1) mit den Maßen 11,65m x 8,25m mit einer Grundfläche von 96,10 m² in Aussicht gestellt. Die Erschließung erfolgt über den südöstlichen Teil des Grundstücks.“

Um seinen Worten Nachdruck zu verleihen ist in einer Fotogalerie zum Objekt auch eine Aufsicht des zu bauenden Einfamilienhauses zu sehen, die einen Ausschnitt aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingereichten Bauplan ist (**Abb. 2**; siehe auch mein Termin 09.09.2024):

Am 09.09.2024 habe ich der Amtsleiterin Brigitte Littke der Unteren Bauaufsichtsbehörde eine **Frist bis zum 14.09.2024 (Posteingang)** gesetzt um mir

- eine vollständige Kopie des von den Eigentümern gestellten Antrags auf Vorbescheid (inkl. aller zugeordneten Anträge)
- und eine vollständige Kopie ihres Vorbescheides vom 30.08.2024

zuzusenden. Dieser Aufforderung ist sie nicht nachgekommen.

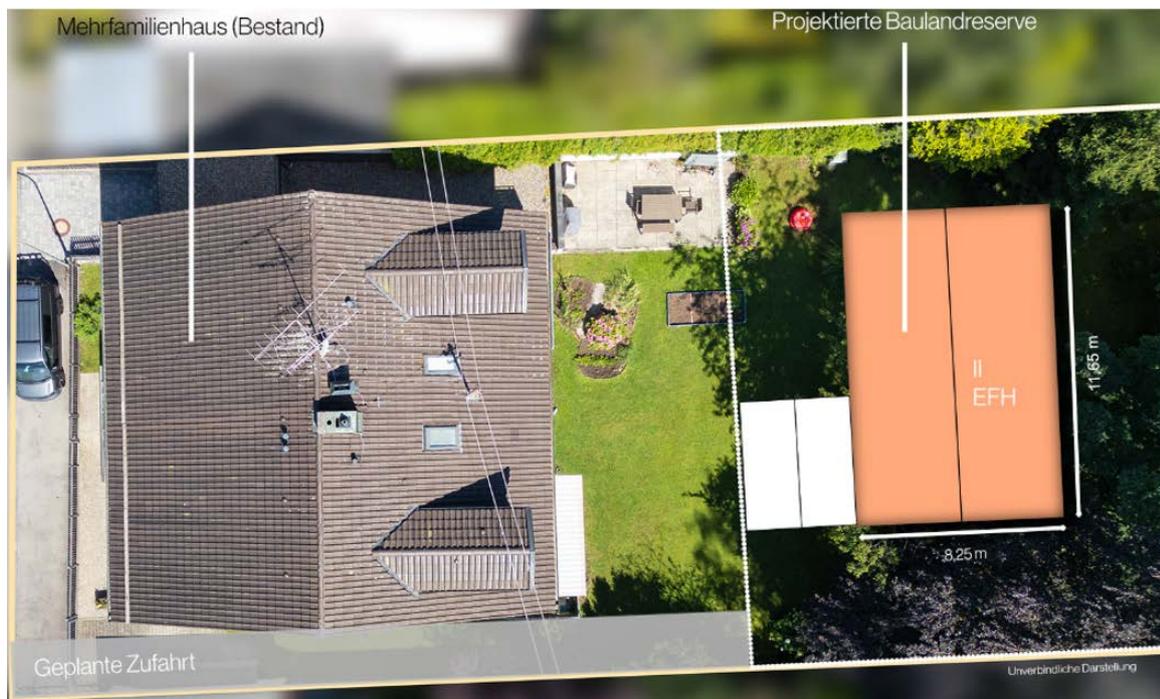


Abb. 2: Aufsicht über die vorhandene und geplante Bebauung Mozartstraße 2a (aus dem Bauplan der Eigentümer)

Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat durch einen (von ihr oder von den Eigentümern bezahlten?) Rechtsanwalt prüfen lassen, ob durch das Gebäude Mozartstr. 6 (das einzige Gebäude welches im fraglichen Gebiet im hinteren Gartenbereich steht) eine Bebauungslinie festgelegt wird (Mitteilung von 26.08.2024; siehe dazu rote Linien in **Abb. 4**).

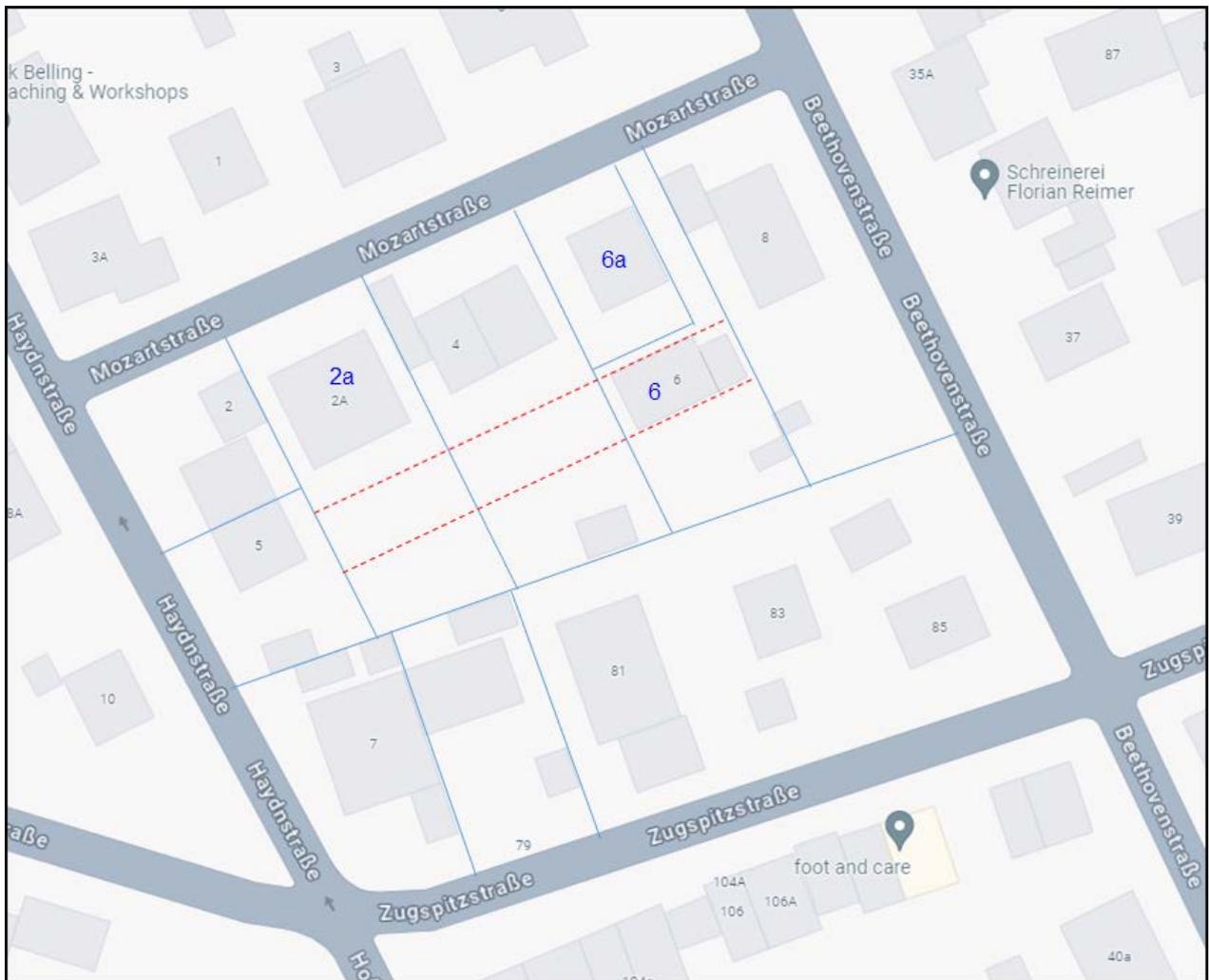


Abb. 4: Bebauungssituation im Siedlungsbereich (Basis google maps)

Das Ergebnis dieser Überprüfung (als ob ein bezahlter Rechtsanwalt die Rechtsentscheidungen eines Gerichts ersetzen könnte): durch das Gebäude Mozartstr. 6 wird angeblich keine Bebauungslinie festgelegt; es existiere „keine faktische Bebauungstiefe“. Der „Bauherr“ (bis jetzt sind es zwei Eigentümerinnen) könne selbst entscheiden in welchem Abstand zum vorderen Haus und zur hinteren Grundstücksgrenze er bauen will. Das wurde ja bereits **von den Eigentümern so entschieden** und der Bauaufsichtsbehörde per „Antrag auf Vorbescheid“ mitgeteilt bevor die Untere Bauaufsichtsbehörde ihren Rechtsanwalt beauftragt hat, denn schon in dem vorher eingereichten Bauplan hat die Baulinie/Bautiefe des beantragten Einfamilienhaus nichts mit der Umgebung zu tun (siehe **Abb. 1, 2**).

Für eine Bebauung ohne Bebauungsplan ist, wie immer wieder betont, **§ 34 BauGB** anzuwenden. Das **Baugesetzbuch (BauGB) § 34 Abs. 1** besagt:

- § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile BauGB**
- (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein **Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.**
- (2) [...]

Über die Feststellung hinaus, dass es sich hier um ein reines Wohngebiet handelt (die „**Art der baulichen Nutzung**“ eines Grundstücks“) sind in einem bereits erstellten **Bebauungsplan** die wesentlichen Größen

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an „wie viel der Grundfläche bebaut werden darf“ oder „**Grundstücksfläche, die überbaut werden soll**“
- Die **Geschossflächenzahl (GFZ)**, die Fläche aller Vollgeschosse, gibt an „wie groß das Haus werden darf“ (= **Maß der baulichen Nutzung**)

ausschlaggebend dafür, **welche Bebauung genehmigungsfähig ist und welche nicht.**

Das unterscheidet sich nicht wesentlich von einer Entscheidung über die Bebaubarkeit bei einem bereits vorhandenem Bebauungsplan. Bei vorhandenem Bebauungsplan richten sich „**Art der Bebauung**“, „**bebaubare Grundstücksfläche**“ (GRZ) und „**Maß der baulichen Nutzung**“ (GFZ) nach den fixierten Daten im Bebauungsplan. Wenn es einen Bebauungsplan bereits gäbe, würde **Baugesetzbuch (BauGB) § 30 Abs. 1** besagen:

§ 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans BauGB

- (1) *Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften **mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen** und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.*
- (2) [...]

Ohne vorhandenen Bebauungsplan richten sich „**Art der Bebauung**“, **GRZ** und **GFZ** nach den bebauten Ortsteilen, die mit dem Ort des geplanten Vorhabens im Zusammenhang stehen. Mehrfach wurde von der Unteren Bauaufsichtsbehörde betont, dass auf (dem Grundstück) genauer: den Grundstücken **Mozartstraße 6 und 6a (Grundbuch Gemarkung Parsdorf, 2433/60 und 2433/7)** bereits auch ein Gebäude im hinteren Grundstücksbereich errichtet wurde und dass es deshalb als **Referenzobjekt** für die Entscheidung über den „**Antrag auf Vorbescheid**“ dient. Es ist natürlich „verlockend“, dass da bereits zwei Gebäude stehen, **ABER** die Gesetzestexte der **§§ 30 und 34** des **BauGB** zählen nicht **1, 2, viele** und niemand kann einen daran hindern, die GRZ und GFZ selbst auszurechnen, wenn es die Untere Bauaufsichtsbehörde wegen „personeller Überlastung“ noch nicht geschafft hat. Da ja der Makler so freundlich war und in seiner Objektbeschreibung die **Länge, Breite und Anzahl Etagen** des „großzügigen Einfamilienhauses“ mitzuteilen, kann man die GRZ und GFZ auch für die aus der am 30.08.2024 durch die Untere Bauaufsichtsbehörde erfolgten „großzügige Bescheidung“ des „Antrags auf Vorbescheid“ resultierende angestrebte bauliche Situation berechnen:

Grundstück	Referenzobjekt	Verkaufsobjekt	
	2433/60 + 2433/7	2433/5	
Grundstücksfläche (m ²)	1094	1010	
Haus-Nr.	6 + 6a	2a (IST)	2a (Antrag)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,1510	0,1852	0,2803
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,2276	0,3703	0,5606

Die Berechnung zeigt, das „**Referenzobjekt**“ ist eine überaus klare Referenz dafür, dass nach dem **Baugesetzbuch (BauGB)** - ob mit oder ohne existierenden Bebauungsplan - auf dem **Grundstück Mozartstraße 2a (Grundbuch Gemarkung Parsdorf 2433/5)** nichts, aber auch gar nichts gebaut werden darf, da schon jetzt im IST-Zustand GRZ und GFZ größer sind als im angeblichen Referenzobjekt.

Bei Bauanträgen sind nach **§ 66 „Beteiligung des Nachbarn“** nach der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** die Eigentümer der benachbarten Grundstücke einzubeziehen.

Art. 66 Beteiligung des Nachbarn BayBO

- (1) *Den Eigentümern der benachbarten Grundstücke sind vom Bauherrn oder seinem Beauftragten der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Zustimmung vorzulegen. 2Die Zustimmung bedarf der Schriftform. 3Im Bauantrag ist anzugeben, ob zugestimmt wurde. 4Hat ein Nachbar nicht zugestimmt oder wird seinen Einwendungen nicht entsprochen, so ist ihm eine Ausfertigung der Baugenehmigung zuzustellen.*
- (2) [...]

Die „Beteiligung der Eigentümer benachbarter Grundstücke“ gilt aber nach **§ 71 „Vorbescheid“ BayBO** auch für Vorbescheide.

Art. 71 Vorbescheid BayBO

¹Vor Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. ²Der Vorbescheid gilt drei Jahre, soweit in ihm keine andere Frist bestimmt ist. ³Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. ⁴Art. 64 bis 67, Art. 68 Abs. 1 und Abs. 3 bis 5 sowie Art. 69 Abs. 2 Satz 2 gelten entsprechend; die Bauaufsichtsbehörde kann von der Anwendung des Art. 66 absehen, wenn der Bauherr dies beantragt.

Um entsprechend **§ 71 BayBO** die „Eigentümer der benachbarten Grundstücke“ **NICHT** nach **§ 66 BayBO** beteiligen zu müssen und ihnen z.B. eine Ausfertigung des **Antrags auf Vorbescheid** und dann den **Vorbescheid** der Baubehörde zustellen zu müssen, muss der Antragsteller des Vorbescheides („Bauherr“) dies **schriftlich bei der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit dem „Antrag auf Vorbescheid“ beantragt** haben.

Der Bauherr (oder die Baufrauen) können also einen Antrag stellen, damit die benachbarten Eigentümer nichts von dem Vorhaben erfahren. Gemeinhin würde man ja eigentlich erwarten, dass ein Antrag auch begründet werden muss. Aber die Untere Bauaufsichtsbehörde Vaterstetten hat die Sache **optimiert**, ein einfaches Kreuzchen genügt. Dann stellt sich nun die Frage, auf welcher Basis entscheidet denn dann die Untere Bauaufsichtsbehörde über diesen Antrag? Sind es ggf. wohlklingende Namen der Antragsteller? Da erhebt sich dann die Frage (so ein Kreuzchen ist ja schnell mal gemacht) wer führt denn da beim Kreuzeln eigentlich wem die Hand?

So verwirrend muss man es aber nun auch wieder nicht betrachten. Wenn ein „Antrag auf Vorbescheid“ gar kein Antrag ist, mit welchem „zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens“ Klärung herbei geführt werden soll, sondern wenn **damit bereits mit Veränderung der GRZ und GFZ ganz wesentliche Parameter der Grundstücksbebauung mit rechtlicher Wirkung für mindestens 3 Jahre (nach § 69 (2) BayBO) festgesetzt werden, deren Gültigkeit aber beliebig oft in 2 Jahresschritten verlängert werden kann**, dann ist es ja ganz hilfreich, wenn die benachbarten Eigentümer gar nicht erst gefragt werden (Zitat vom 07.08. 2024: der oder das „geht sie gar nichts an“).

<https://www.juracademy.de/baurecht-bayern/vorbescheid.html>

„**Wirkungen des Vorbescheides:** [...] Hinsichtlich der im Vorbescheid behandelten Fragen entfaltet er jedoch echte Feststellungswirkung und auch Bindungswirkung für die Bauaufsichtsbehörde bei der späteren **Erteilung einer Baugenehmigung**; im Rahmen der im Vorbescheid geprüften einzelnen Fragen ist die Bauaufsichtsbehörde an ihre Rechtsansicht aus dem Vorbescheid gebunden und darf diesen Gesichtspunkt überhaupt nicht mehr prüfen; sie hat vielmehr ungeprüft die Ergebnisse aus dem Vorbescheid für die Baugenehmigung zu Grunde zu legen. Insoweit spricht man beim Vorbescheid auch von einem **vorweggenommenen Teil der Baugenehmigung**. [...]“

Wenn also im späteren Bauantrag dann stehen wird, dass da ein Einfamilienhaus gebaut werden wird mit **2 Etagen in den Maßen 11,65m x 8,25m mit einer Grundfläche von 96,10 m², bei welchem keine Baulinien zu beachten sind**, dann können die benachbarten Eigentümer dagegen Sturm laufen wie sie wollen, denn es ist ja alles bereits in trockenen Tüchern. Deutlicher formuliert, **wenn die Untere Bauaufsichtsbehörde Vaterstetten beabsichtigt das bundesweit geltende Baugesetzbuch (BauGB) so eklatant zu brechen wie hier, dann ist es** (egal wer letztendlich Kreuzchen macht) **einfach zweckmäßig auf die Anwendung des Art. 66 der bayerischen Bauordnung (BayBO) bzw. das Mitspracherecht der benachbarten Eigentümer zu verzichten, sonst würden die am Ende noch auf die Einhaltung der Gesetze pochen.**

Nochmals, die „Beteiligung der Eigentümer benachbarter Grundstücke“ gilt nach **§ 71 „Vorbescheid“ BayBO** entsprechend auch für Vorbescheide. **Die Untere Bauaufsichtsbehörde der Gemeinde Vaterstetten hat also die alleinige Verantwortung für das Missachten der „entsprechenden Geltung“ der ⁴Art. 64 bis 67, Art. 68 Abs. 1 und Abs. 3 bis 5 sowie Art. 69 Abs. 2 Satz 2 BayBO“**

Es gelten also **entsprechend:**
anstatt

Antrag auf Vorbescheid > **Vorbescheid**
Bauantrag > **Baugenehmigung:**

Art. 64 Bauantrag, Bauvorlagen BayBO

- (1) ¹Der **[Bauantrag]** **[Antrag auf Vorbescheid]** ist **schriftlich bei der Gemeinde einzureichen**.
²Diese legt ihn, sofern sie nicht selbst zur Entscheidung zuständig ist, mit ihrer Stellungnahme unverzüglich bei der Bauaufsichtsbehörde vor. ³Die Gemeinden können die Ergänzung oder Berichtigung unvollständiger oder unrichtiger Bauanträge verlangen.
- (2) ¹Mit dem **[Bauantrag]** **[Antrag auf Vorbescheid]** sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des **[Bauantrags]** **[Antrags auf Vorbescheid]** erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. ²Es kann gestattet werden, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.
- (3) In besonderen Fällen kann zur Beurteilung der **Einwirkung des Bauvorhabens auf die Umgebung** verlangt werden, dass es in geeigneter Weise auf dem Baugrundstück dargestellt wird.
- (4) ¹Der Bauherr und der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag und die Bauvorlagen zu unterschreiben. ²Soweit der Eigentümer oder der Erbbauberechtigte dem Bauvorhaben zugestimmt hat, ist er verpflichtet, bauaufsichtliche Maßnahmen zu dulden, die aus Nebenbestimmungen der Baugenehmigung herrühren.

Art. 65 Behandlung des [Bauantrags] [Antrag auf Vorbescheid] BayBO

- (1) ¹**Die Bauaufsichtsbehörde hört zum [Bauantrag] [Antrag auf Vorbescheid] diejenigen Stellen,**
- deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den [Bauantrag] [Antrag auf Vorbescheid] durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist, oder**
 - ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann;**
- die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die jeweilige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens in Textform zugestimmt hat. ²Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung oder des Einvernehmens einer anderen Körperschaft, Behörde oder sonstigen Stelle, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht einen Monat nach Eingang des Ersuchens verweigert wird; von der Frist nach Halbsatz 1 abweichende Regelungen durch Rechtsvorschrift bleiben unberührt. ³Stellungnahmen bleiben unberücksichtigt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung zur Stellungnahme bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen, es sei denn, die verspätete Stellungnahme ist für die Rechtmäßigkeit der Entscheidung über den Bauantrag von Bedeutung.
- (2) [...]

Art. 66 Beteiligung des Nachbarn BayBO

- (1) ¹**Den Eigentümern der benachbarten Grundstücke sind vom Bauherrn oder seinem Beauftragten der [Lageplan und die Bauzeichnungen] [Unterlagen des Antrags auf Vorbescheid] zur Zustimmung vorzulegen. ²Die Zustimmung bedarf der Schriftform. ³Im Bauantrag ist anzugeben, ob zugestimmt wurde. ⁴Hat ein Nachbar nicht zugestimmt oder wird seinen Einwendungen nicht entsprochen, so ist ihm eine Ausfertigung [der Baugenehmigung] [des Vorbescheides] zuzustellen.**
- (2) [...]

Art. 68 Baugenehmigung, Genehmigungsfiktion und Baubeginn BayBO

- (1) ¹Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind; die Bauaufsichtsbehörde darf den Bauantrag auch ablehnen, wenn das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt. **2Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.**
- (2)
- (3) ¹**[Die Baugenehmigung] [der Vorbescheid] bedarf der Schriftform. ²Sie ist nur insoweit zu begründen, als ohne Zustimmung des Nachbarn von nachbarschützenden Vorschriften abgewichen wird oder der Nachbar gegen das Bauvorhaben in Textform Einwendungen erhoben hat; Art. 39 Abs. 2 Nr. 2 BayVwVfG und Art. 66a Abs. 2 Satz 3 bleiben unberührt. ³Sie ist mit einer Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk zu versehenen Bauvorlagen**

dem Antragsteller zuzustellen. *„Die Gemeinde erhält die Baugenehmigung und die Bauvorlagen; hat sie dem Bauvorhaben nicht zugestimmt, ist die Baugenehmigung zuzustellen.“*
(4) [...]

Die Untere Bauaufsichtsbehörde hat somit die gesetzlich zugesicherten Rechte der folgenden 13 Eigentümer der benachbarten Grundstücke missachtet:

- M. Schmid-Herbig (Mozartstraße 2, GB Gemarkung Parsdorf 2433/3)
- I. und A. Rüter (Haydnstraße 5, GB Gemarkung Parsdorf 2433/4)
- S. und M. Drum (Haydnstraße 7, GB Gemarkung Parsdorf 2433/24)
- T. Geiselberger (Zugspitzstraße 79, GB Gemarkung Parsdorf 2433/23)
- S. Nöth; für Eigentümergemeinschaft aus 6 Personen (Zugspitzstraße 81, 81a, 81b, 81c, GB Gemarkung Parsdorf 2433/??)
- E. Schubauer (H. Schubauer) (Mozartstraße 4 (4a), GB Gemarkung Parsdorf 2433/6)

Nach **§ 68 Abs. 1 Satz 2 BayBO** sind „die Umweltauswirkungen nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Entsprechend der „**Verordnung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Vaterstetten (Baumschutzverordnung) vom 01.01.2023**“ sind **vier Bäume** (1 Blutbuche, 2 Spitzahorn, 1 Birke) im hinteren Grundstücksbereich der Mozartstr. 2a (wo das großzügige Einfamilienhaus entstehen soll) zweifelsfrei als „geschützt“ eingestuft (siehe auch **Abb. 1**).

Angesprochen auf diese Tatsache bekam ich von der Sachbearbeiterin des Bauamtes Vaterstetten für „Baugenehmigungen“ Fr. A. Junghan am 08.07.2024 die Antwort: **Baurecht geht vor Baumschutz**, die werden gefällt und dann irgendwelche Ersatzbäume gepflanzt (was ja nur Bäumchen werden könnten). In der Baumschutzverordnung der Gemeinde Vaterstetten ist an keiner Stelle zu lesen, dass der Baumschutz gegenüber Bauabsichten nachrangig zu behandeln sei. D.h. die Baumschutzverordnung gilt für (fast) alle Bewohner der Gemeinde; nur nicht für die Verantwortlichen der **Unteren Bauaufsichtsbehörde**. Die Verantwortlichen des **Bauamtes Vaterstetten** nehmen für sich heraus, dass **Verordnungen der Gemeinde Vaterstetten** von ihnen nach Belieben missachtet werden können.

Dieser **Vorbescheid** beruht **ausschließlich auf dem Brechen der folgenden Gesetze und Verordnungen:**

- **§ 34 Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Artikel 64, 65, 66, 68, 71 des Gesetzes Bayerische Bauordnung (BayBO)**
- **Verordnung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Vaterstetten (Baumschutzverordnung) vom 01.01.2023**

durch die **Verantwortlichen der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Bauamt Vaterstetten.**

Die genehmigende **Vorbescheidung** auf den „**Antrag auf Vorbescheid**“ war **KEIN Verwaltungsakt der Unteren Bauaufsichtsbehörde Vaterstetten, sondern es war die Begehung von Straftaten durch die verantwortlichen Personen in der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Bauamt Vaterstetten.** Dieser sog. **Vorbescheid ist deshalb rechtswidrig und rechtsungültig und kann zu keiner Zeit bestandskräftig werden.** Er ist allerdings **rechtswirksam**, seine rechtliche und ausschließliche Wirkung entfaltet er als **Beweisstück für die begangenen Straftaten der Verantwortlichen.** Die erforderlichen Maßnahmen gegen diese rechtsungültige Vorbescheidung sind somit keine Handlungen nach Verwaltungsrecht (**BayVwVfG**) und Urteile eines Verwaltungsgerichts gegen diesen sog. „Vorbescheid“ nach einer Anfechtungsklage, sondern eine **Strafanzeige gegen die Straftäter und Urteile eines ordentlichen, gesetzlich zuständigen Strafgerichts, besetzt mit gesetzlichen Strafrichtern.** Im Minimum besteht der Personenkreis der Straftäter aus der **Amtsleiterin Brigitte Littke der Unteren Bauaufsichtsbehörde Vaterstetten.** Ob weitere Personen dazu zu zählen sind (z.B. die Sachbearbeiterin des Bauamtes Vaterstetten für „Baugenehmigungen“ Fr. A. Junghan) hängt von ihren Zeichnungsrechten ab und von dem was sie tatsächlich selbst unterzeichnet haben.

Die **Verantwortlichen der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Bauamt Vaterstetten** sehen offensichtlich ihre Aufgabe darin, den Mitgliedern der alteingesessenen Familien in der Gemeinde Vaterstetten zu ermöglichen mit ihrem überkommenen Grundbesitz den Immobilien-Reibach zu machen.

Sie schrecken jedenfalls vor der mit der Missachtung von **BauGB** und **BayBO** verbundenen Begehung von schweren Straftaten nicht zurück. Der erteilte sogenannte „Vorbescheid“ an die Eigentümer (geb. Thalmeier Geschwister; Anita Fischer und Beate Thalmeier) zum Bau eines „**großzügigen**

Einfamilienhauses“ im hinteren Teil des Grundstücks **Mozartstraße 2a (Grundbuch Gemarkung Parsdorf 2433/5)** - zusätzlich zum bestehenden Mehrfamilienhaus im vorderen Teil des Grundstücks - bedeutet, dass die verantwortlichen Personen **der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Bauamt Vaterstetten** ebenfalls **Betrug im besonders schweren Fall nach § 263 (1), (2), (3) Nr. 4 StGB** begangen haben:

§ 263 Betrug StGB

- (1) Wer in der Absicht, sich oder einem Dritten einen rechtswidrigen Vermögensvorteil zu verschaffen, das Vermögen eines anderen dadurch beschädigt, daß er durch Vorspiegelung falscher oder durch Entstellung oder Unterdrückung wahrer Tatsachen einen Irrtum erregt oder unterhält, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.**
- (2) Der Versuch ist strafbar.**
- (3) In besonders schweren Fällen ist die Strafe Freiheitsstrafe von sechs Monaten bis zu zehn Jahren. Ein besonders schwerer Fall liegt in der Regel vor, wenn der Täter**
 1. gewerbsmäßig oder als Mitglied einer Bande handelt, die sich zur fortgesetzten Begehung von Urkundenfälschung oder Betrug verbunden hat,
 2. einen Vermögensverlust großen Ausmaßes herbeiführt oder in der Absicht handelt, durch die fortgesetzte Begehung von Betrug eine große Zahl von Menschen in die Gefahr des Verlustes von Vermögenswerten zu bringen,
 3. eine andere Person in wirtschaftliche Not bringt,
 4. **seine Befugnisse oder seine Stellung als Amtsträger** oder Europäischer Amtsträger **mißbraucht** oder
 5. einen Versicherungsfall vortäuscht, nachdem er oder ein anderer zu diesem Zweck eine Sache von bedeutendem Wert in Brand gesetzt oder durch eine Brandlegung ganz oder teilweise zerstört oder ein Schiff zum Sinken oder Stranden gebracht hat.
- (4) § 243 Abs. 2 sowie die §§ 247 und 248a gelten entsprechend.**
- (5) Mit Freiheitsstrafe von einem Jahr bis zu zehn Jahren, in minder schweren Fällen mit Freiheitsstrafe von sechs Monaten bis zu fünf Jahren wird bestraft, wer den Betrug als Mitglied einer Bande, die sich zur fortgesetzten Begehung von Straftaten nach den §§ 263 bis 264 oder 267 bis 269 verbunden hat, gewerbsmäßig begeht.**
- (6) Das Gericht kann Führungsaufsicht anordnen (§ 68 Abs. 1).**

und

§ 339 Rechtsbeugung StGB

Ein Richter, ein anderer Amtsträger oder ein Schiedsrichter, **welcher sich bei der Leitung oder Entscheidung einer Rechtssache zugunsten oder zum Nachteil einer Partei einer Beugung des Rechts schuldig macht, wird mit Freiheitsstrafe von einem Jahr bis zu fünf Jahren bestraft.**

wobei die **Rechtsbeugung** i.V.m. **§ 12 (1) StGB** ein **Verbrechen** ist:

§ 12 Verbrechen und Vergehen StGB

- (1) Verbrechen sind rechtswidrige Taten, die im Mindestmaß mit Freiheitsstrafe von einem Jahr oder darüber bedroht sind.**
- (2) Vergehen sind rechtswidrige Taten, die im Mindestmaß mit einer geringeren Freiheitsstrafe oder die mit Geldstrafe bedroht sind.**
- (3) Schärfungen oder Milderungen, die nach den Vorschriften des Allgemeinen Teils oder für besonders schwere oder minder schwere Fälle vorgesehen sind, **bleiben für die Einteilung außer Betracht.****

Ich fordere nach wie vor mir die **Beweisdokumente**

- eine vollständige Kopie des von den Eigentümern gestellten **Antrags auf Vorbescheid** (inkl. aller zugeordneten Anträge) bzgl. des Bauvorhabens Mozartstraße 2a, Vaterstetten
- und eine vollständige Kopie des **Vorbescheides** der Unteren Bauaufsichtsbehörde Vaterstetten vom 30.08.2024

zuzusenden. Schließlich sind diese Beweisdokumente von Interesse für die endgültige Klärung des **generellen Vorgehens der Unteren Bauaufsichtsbehörde Vaterstetten zur Aushebelung der Rechte der Eigentümer benachbarter Grundstücke** aus der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** zur Vertuschung ihres Bruchs des **Baugesetzbuches (BauGB)** und zur Klärung, ob und inwieweit hier z.B. **§ 26 Anstiftung** oder **§ 27 Beihilfe StGB** für weitere Personen aus dem Bauamt Vaterstetten oder durch Dritte (z.B. der bestellte Rechtsanwalt) in Frage kommen.

Ungeachtet dessen wäre es ein Gebot des sittlichen Anstandes, dass die **Obere Bauaufsichtsbehörde der Regierung Oberbayern**, den ohnehin **rechtswidrigen** und **rechtsungültigen** sogenannten **Vorbescheid** auch formal ins Jenseits befördert. Es macht keinen guten Eindruck auf die im Zuständigkeitsbereich lebenden Bürger, wenn die Verantwortlichen einer Unteren Baubehörde massive Straftaten begehen, um einen bestimmten Personenkreis zu bevorteilen.

Es scheint angeraten, dass die Obere Bauaufsichtsbehörde der Regierung Oberbayern Konsequenzen gegenüber den Verantwortlichen der **Unteren Bauaufsichtsbehörde im Bauamt Vaterstetten** zieht. Ich erwarte Ihre **Stellungnahme und die angeforderten Beweisdokumente innerhalb angemessener Frist..**

Ich für meinen Teil behalte mir jedenfalls strafrechtliche Schritte vor.

Mit freundlichen Grüßen

.....
(Dr. Arnd Rüter)

Ungeachtet dessen wäre es ein Gebot des sittlichen Anstandes, dass die **Obere Bauaufsichtsbehörde der Regierung Oberbayern**, den ohnehin **rechtswidrigen** und **rechtsungültigen** sogenannten **Vorbescheid** auch formal ins Jenseits befördert. Es macht keinen guten Eindruck auf die im Zuständigkeitsbereich lebenden Bürger, wenn die Verantwortlichen einer Unteren Baubehörde massive Straftaten begehen, um einen bestimmten Personenkreis zu bevorteilen.

Es scheint angeraten, dass die Obere Bauaufsichtsbehörde der Regierung Oberbayern Konsequenzen gegenüber den Verantwortlichen der **Unteren Bauaufsichtsbehörde im Bauamt Vaterstetten** zieht. Ich erwarte Ihre **Stellungnahme und die angeforderten Beweisdokumente innerhalb angemessener Frist.**

Ich für meinen Teil behalte mir jedenfalls strafrechtliche Schritte vor.

Mit freundlichen Grüßen


.....
(Dr. Arnd Rüter)

Einlieferungsbeleg
Bitte Beleg gut aufbewahren!

Deutsche Post AG 85591
Vaterstetten
84025801 3913 16.09.24 10:08
Sendungsnummer: RR 2665 2327 2DE
Einschreiben
Rückschein



*Oberer Bauamt
Nürnberg*

Information zum Sendungsstatus:
Code bequem mit unserer App scannen
oder Sendungsnummer unter
www.deutschepost.de/briefstatus eingeben

Kundenservice Brief
0228 4333112
montags bis freitags von 8 bis 18 Uhr

Versandschlusszeit überschritten.
Der Transport der Sendung beginnt
am nächsten Werktag.

Vielen Dank für Ihren Besuch.
Ihre Deutsche Post AG



Einlieferungsbeleg
Bitte Beleg gut aufbewahren!

Deutsche Post AG 85591
Vaterstetten
84025801 3911 16.09.24 10:08
Sendungsnummer: RR 2665 2326 9DE
Einschreiben
Rückschein



*Littke
Bauamt Vaterstetten*

Information zum Sendungsstatus:
Code bequem mit unserer App scannen
oder Sendungsnummer unter
www.deutschepost.de/briefstatus eingeben

Kundenservice Brief
0228 4333112
montags bis freitags von 8 bis 18 Uhr

Versandschlusszeit überschritten.
Der Transport der Sendung beginnt
am nächsten Werktag.

Vielen Dank für Ihren Besuch.
Ihre Deutsche Post AG



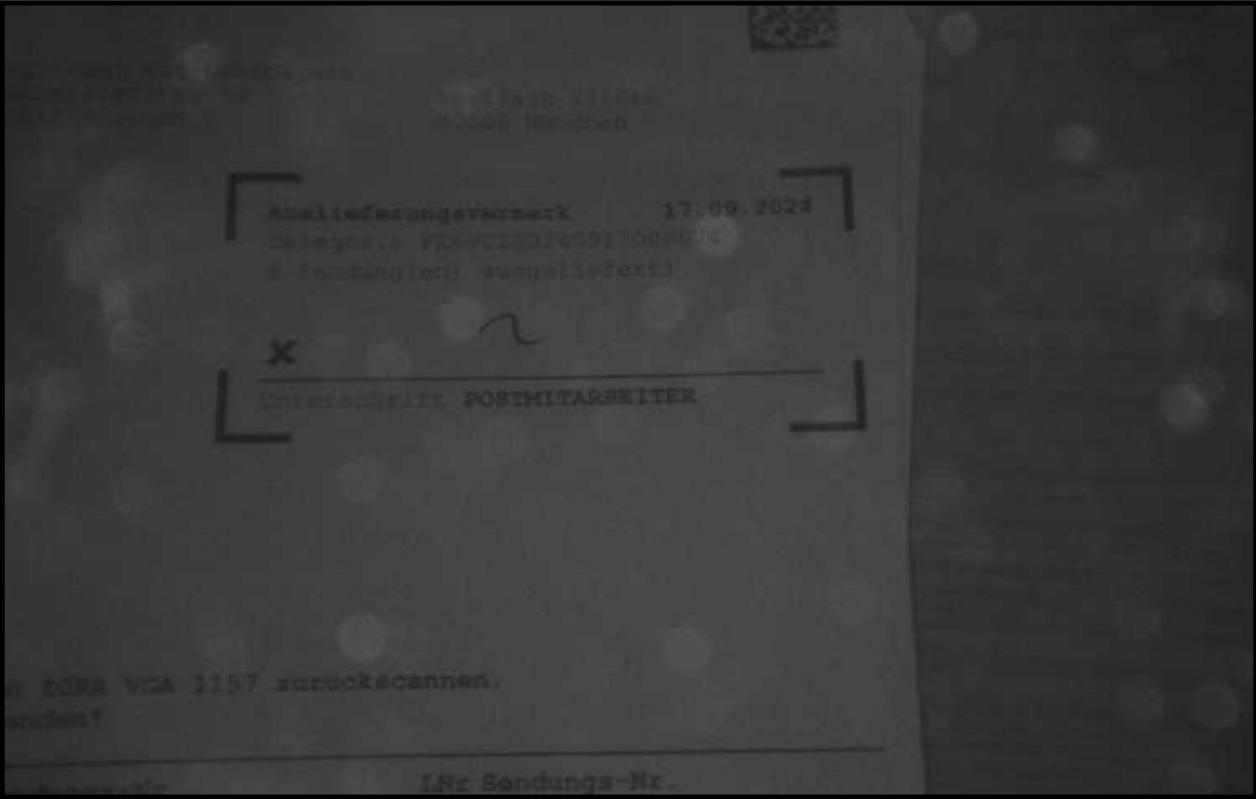
Einschreiben Rückschein RR266523272DE



Die Sendung wurde am 17.09.2024 ausgeliefert.

Empfangsbestätigung

Der Auslieferungsbeleg ist systemisch mit der Sendungsnummer des Einschreibens verknüpft.



Die Sendung wurde benachrichtigt und vom Empfänger am 17.09.2024 abgeholt.

Eine digitale Version Ihres Rückscheins finden Sie unter **deutschepost.de/briefstatus** oder scannen Sie den QR-Code.



Empfangsbestätigung

Der Auslieferungsbeleg ist systemisch mit der Sendungsnummer des Einschreiben Rückscheins verknüpft.

