

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 19.11.2025

**Anfrage: Präzedenzbeschluss Bay. VGH (1) – Lindenschmitstraße 25:
Folgen des Gerichtsbeschlusses für weitere Bauvorhaben**

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Beschluss vom 13.11.2025 die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage der anerkannten Naturschutzvereinigung „Wildes Bayern e.V.“ gegen die Baugenehmigung der Stadt München vom 7. März 2025 für 3 Luxuswohnungen (Town Houses) in der Lindenschmitstraße 25 angeordnet und damit den Beschluss (Nrn. I und II.) des Verwaltungsgerichts München vom 24.09.2025 korrigiert.

Das ist als sehr positiv zu bewerten; wir hatten entsprechende Stadtratsanträge gestellt.¹²

Zugleich wurde ein Präzedenzfall in mehrerer Hinsicht geschaffen:

1. Anerkannte Umweltvereinigungen können sehr wohl kommunale Baugenehmigungen gerichtlich überprüfen lassen.
2. Der Baumschutz muss in Baugenehmigungsverfahren – und daher sinnvollerweise auch gleich in der Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung – stärker berücksichtigt werden.
3. Verfahren, die nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB beurteilt werden (Einfügen in die Umgebungsbebauung), sind strenger zu beurteilen als bisher.

Die Stadt München hatte genehmigt, dass ein Investor den begrünten Innenhof des denkmalgeschützten Anwesens Lindenschmitstr. 25 mit 3 Luxuswohnungen bebauen darf. Dafür sollten eine ca. 100 Jahre alte Linde und weitere Bäume gefällt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung erteilte die Stadt auch die nach der Baumschutzverordnung der Stadt München erforderliche Genehmigung zur Fällung des im Baumbestandsplan mit Freiflächengestaltungsplan bezeichneten geschützten Baumbestandes.

Die Naturschutzvereinigung hat am 17. September 2025 Klage gegen die Baugenehmigung vom 7. März 2025 erhoben und gleichzeitig einen Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung gestellt. Mit Beschluss vom 24. September 2025 lehnte das Verwaltungsgericht den Antrag ab. Über die Klage wurde noch nicht endgültig entschieden.

Hiergegen richtete sich die Beschwerde des Naturschutzverbands (Eilverfahren). Er macht geltend, das Verwaltungsgericht habe der nach § 3 UmwRG anerkannten Naturschutzvereinigung zu Unrecht die Antragsbefugnis nach § 2 Abs. 1 UmwRG abgesprochen. Es gehe rechtsfehlerhaft davon aus, dass die inzident in § 5 Abs. Nr. 1 Baumschutzverordnung zu prüfenden Anspruchsvoraussetzungen des Art. 68 Abs. 1 BayBO

¹ <https://risi.muenchen.de/risi/antrag/detail/9268008> (Antrag München-Liste Bebauungsplan aufstellen – weitere Gebiete sichern)

² <https://risi.muenchen.de/risi/antrag/detail/9228449> (Anfrage Fraktion)

nicht von § 2 Abs. 1 Satz 2 UmwRG erfasst seien. Der Beigeladenen stehe kein Anspruch auf eine Baugenehmigung zu.³

In der SZ vom 30.09.2025 wird der Oberbürgermeister zitiert mit den Worten: „Allerdings weist Oberbürgermeister Dieter Reiter (SPD) in seiner Rolle als Chef der Verwaltung darauf hin, dass die im März 2025 erteilte Baugenehmigung rechtskräftig sei – und die Lokalbaukommission (LBK) sie nach aktueller Rechtslage auch habe erteilen müssen. Es habe keinen Ermessensspielraum gegeben.“

Fakt ist aus unserer Sicht: Es gibt fast immer einen Ermessensspielraum oder eine zweite oder dritte Möglichkeit, ein und denselben Sachverhalt zu betrachten. Man muss nur wollen.

Besonders bemerkenswert ist, dass die Stadtverwaltung den Fall völlig falsch eingeschätzt hat. In der Antwort von Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk vom 11.09.2025⁴ auf die Anfrage unserer Fraktion vom 31.07.2025⁵ schreibt sie:

„Für das Vorhaben wurde mit Bescheid vom 07.03.2025 die beantragte Baugenehmigung erteilt. Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 30 Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Als Bezugsfall dienen dem Vorhaben insbesondere auch die vorhandenen Rückgebäude im Geviert. Das Vorhaben fügt sich in diesen Rahmen ein und ist planungsrechtlich zulässig.“

Das bedeutet sinngemäß: Wo kein Bebauungsplan existiert (und die Stadt macht nur da gern Bebauungspläne, wo maximale Bebauung durchgesetzt werden soll wie bei den Büschl-Wolkenkratzern), kann Baurecht der Art hergeleitet werden, wie es drumherum schon existiert (§ 34 BauGB). Dieser Paragraf wird als „Kaugummiparagraf“ bezeichnet, weil er den beurteilenden Behörden sehr viel Interpretationsspielraum lässt, z.B. welche Gebäude man als Bezugsgebäude verwendet.

Doch der Bayerische Verwaltungsgerichtshof widerspricht der Stadtbaurätin jetzt diametral, nachdem er schon im September einen Schiebebeschluss gefällt hatte, um zu verhindern, dass der Bauherr durch eine Fällung vollendete Tatsachen schafft.⁶

Die Stadtverwaltung wird nun gebeten, folgende Fragen zu beantworten:

1. Teilen Sie die Einschätzung, dass der Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 13. November 2025 ein Präzedenzfall sein dürfte, ähnlich wie die Rettung des Douglaswäldchens bei Forst Kasten im Jahre 2023, bei dem der Ablauf (Eilverfahren, Korrektur der Entscheidung der ersten Instanz) identisch war?
2. Wie ordnen Sie den Beschluss rechtlich, fachlich und politisch ein?
3. Welche Konsequenzen zieht die Stadtverwaltung für zukünftige Baugenehmigungen?
4. Wird die Stadt den § 34 BauGB künftig strenger auslegen?
5. Wie geht die Stadt jetzt vor, um festzustellen, ob sie schon bei anderen Baugenehmigungen Rechtsfehler gemacht hat und welche das im Einzelnen waren?
6. Wie geht die Stadt jetzt vor, um Genehmigungsverfahren künftig rechtlich einwandfrei durchführen zu können und Verfahrens- und Beurteilungsfehler zu vermeiden?

Initiative: Dirk Höpner (Stadtrat München-Liste)

³ Beigeladene ist der Investor

⁴ <https://risi.muenchen.de/risi/dokument/v/9292685> (Antwort der Stadtbaurätin auf Fraktionsanfrage)

⁵ <https://risi.muenchen.de/risi/antrag/detail/9228449> (Anfrage Fraktion)

⁶ <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-gerichtbaumfaellung-lindenschmitstrasse-li.3319280>