

Austausch von Unterlagen ist noch nach Bauantrag möglich

Öffentliches Recht. Ein einmal gestellter Bauantrag kann während des Baugenehmigungsverfahrens (nur) geändert werden, solange das neue Bauvorhaben sich nicht wesentlich vom ursprünglichen unterscheidet.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 25. April 2017, Az. OVG 10 N 64.13

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias Hellriegel
von Malmendier Partners*



Quelle: Malmendier Partners

DER FALL

Der Antragsteller reichte 2008 einen Bauantrag zur Errichtung eines Einzelhandelsbetriebs ein. Während des Genehmigungsverfahrens wurde ein Teil der Bauvorlagen, insbesondere der Lageplan und die Bauzeichnungen, ausgetauscht. Verändert wurden dabei die Größe des Baukörpers, die Anzahl und die Lage der

Zufahrten zum Grundstück, die Position der Warenlieferungszone, die Größe der Verkaufsfläche und die innere Aufteilung der Nutzungen. Die Bauaufsichtsbehörde lehnte den Bauantrag ab, die anschließende Klage hatte keinen Erfolg. Der Antragsteller beantragt nun die Zulassung der Berufung.

DIE FOLGEN

Das Gericht lehnt den Antrag ab. Zwar sei die Veränderung von Bauvorlagen während des Baugenehmigungsverfahrens grundsätzlich möglich. Zulässig seien aber nur geringfügige Modifizierungen, die das Bauvorhaben in seinen Wesenszügen nicht verändern. Bei grundlegenden Änderungen, die sich auf baurechtlich relevante Kriterien auswirken, sei ein solcher Tekturantrag dagegen nicht zulässig. Auch wenn die rechtliche Bewertung des Bauvorhabens dadurch nicht verändert

werde, handele es sich dann um ein neues Bauvorhaben, das eines neuen Bauantrags bedarf. Gemessen an diesen Grundsätzen liegt hier ein neues Bauvorhaben vor: Verändert wurden die Erschließung des Grundstücks und die Verkehrsführung, was sich auch auf die Lärmbelastung der Umgebung auswirkt, sowie die Nutzung und die Größe des Baukörpers. Es handelt sich also um ein anderes Vorhaben, für dessen Genehmigung ein neuer Bauantrag erforderlich ist.

WAS IST ZU TUN?

Das Urteil bestätigt – trotz des in diesem Fall schlechten Endes für den Bauherrn – die weit verbreitete Praxis des Austauschs von Bauvorlagen im Genehmigungsverfahren. Das Vorgehen ermöglicht es den Bauherren, Bauanfragen frühzeitig zu formalisieren, um Rechts- und Planungssicherheit zu erlangen. Denn erst mit einem förmlichen Bauantrag wird das Stadium der informellen und unverbindlichen Bauberatung verlassen und – mit Blick auf die Überlastung vieler Bau- und Planungsämter – eine richtige Befassung mit dem beantragten Bauvorhaben

ermöglicht. Eventuelle Einwände der Ämter lassen sich anschließend durch den Austausch der Bauvorlagen ausräumen, wobei die Praxis durchaus weiter geht als die Vorgaben der Rechtsprechung. Verbleiben einzelne Punkte streitig, bietet es sich oftmals an, zunächst für den unstreitigen Teil eine Baugenehmigung zu erzielen und so einen schnellen Baubeginn zu ermöglichen. Die streitigen Punkte können in einem Nachtrag nachgezogen und gegebenenfalls auch gerichtlich durchgesetzt werden. **ba**