



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Die Baugenehmigung - schnell, reibungslos, rechtssicher
hier: **Der ordnungsgemäße Bauantrag gemäß BauPrufVO**

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Dr. Michael Oerder



- **§ 69 Bauantrag**
- (1) Der Bauantrag ist **schriftlich mit allen für seine Bearbeitung sowie für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen)** in ausreichender Anzahl bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Mit den Bauvorlagen für Sonderbauten gemäß § 68 Abs. 1 Satz 3 ist ein Brandschutzkonzept einzureichen. Es kann gestattet werden, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.
- (2) Die Bauherrin oder der Bauherr und die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben. Die von den Fachplanerinnen oder den Fachplanern nach § 58 Abs. 2 bearbeiteten Unterlagen müssen auch von diesen unterschrieben sein. Für Bauvorhaben auf fremden Grundstücken kann die Zustimmung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers zu dem Bauvorhaben gefordert werden.



➤ § 72 Behandlung des Bauantrages

- (1) Die Bauaufsichtsbehörde hat **innerhalb einer Woche nach Eingang** des Bauantrages zu prüfen,
 - 1. ob der Bauantrag und die Bauvorlagen den Anforderungen des § 69 und den Vorschriften der aufgrund des § 85 Abs. 3 erlassenen Rechtsverordnung entsprechen,
 - 2. ob die Erteilung der Baugenehmigung von der Zustimmung, dem Einvernehmen, Benehmen oder von der Erteilung einer weiteren Genehmigung oder Erlaubnis einer anderen Behörde abhängig ist,
 - 3. welche anderen Behörden oder Dienststellen zu beteiligen sind und
 - 4. welche Sachverständigen heranzuziehen sind.
- Die Bauaufsichtsbehörde **soll den Bauantrag zurückweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen**. Unmittelbar nach Abschluss der Prüfung nach Satz 1 hat die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag und die dazugehörigen Bauvorlagen mit Ausnahme der bautechnischen Nachweise der Gemeinde zuzuleiten.



➤ Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) vom 6. Dezember 1995

- § 1 Allgemeines
- § 2 Auszüge aus dem Katasterkartenwerk
- § 3 Lageplan
- § 4 Bauzeichnungen
- § 5 Baubeschreibung und Betriebsbeschreibung
- § 6 Berechnungen und Angaben zur Kostenermittlung
- Zweiter Abschnitt
Anforderungen an bautechnische Nachweise
- § 7 Übereinstimmungserklärung
- § 8 Nachweise der Standsicherheit und des Schallschutzes
- § 9 Brandschutzkonzept
- Dritter Abschnitt
Bauvorlagen für Verfahren und Vorhaben.....

§ 1 BauPrüfVO



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- 1) Bauvorlagen (§ 69 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW) sind **insbesondere**
- 1. die Auszüge aus dem Katasterkartenwerk,
- 2. der Lageplan,
- 3. die Bauzeichnungen,
- 4. die Baubeschreibung und bei gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betrieben die Betriebsbeschreibung,
- 5. die Berechnungen und Angaben zur Kostenermittlung,
- 6. die Nachweise der Standsicherheit und des Schallschutzes,
- 7. das Brandschutzkonzept.
- (2) **Der Inhalt der Bauvorlagen beschränkt sich auf das zur Beurteilung der jeweiligen Anträge und Vorhaben Erforderliche.** Die Bauaufsichtsbehörde kann in zu begründenden Einzelfällen weitere Unterlagen fordern, wenn sie dies zur Beurteilung für erforderlich hält...
- (3) Für Anträge, die Vorlage an die Gemeinde in der Genehmigungsfreistellung und einzelne Bauvorlagen sind die von der obersten Bauaufsichtsbehörde in der Sammlung des Ministerialblattes unter Gliederungsnummer 23210 bekannt gemachten **Vordrucke** zu verwenden.



- § 1 BauPrüfVO enthält Mindestanforderungen (Wortlaut missverständlich)
- Mängel der Antragsunterlagen sind auch beachtlich, wenn sie der Genehmigungsbehörde bei der ihr nach § 72 BauO NRW obliegenden Vorprüfung nicht aufgefallen sind und dementsprechend auch nicht gerügt wurden.
- Die BauPrüfVO stellt an einzelne Pläne bestimmte Anforderungen (Maßstab, Aktualität)
- Besondere Aufmerksamkeit ist auf die notwendigen Inhalte, das Alter und die Urheberschaft des Lageplanes nach § 3 BauPrüfVO zu richten.
- In einem Klageverfahren hat das VG Köln vor einigen Tagen einen Bauantrag als nicht prüffähig bezeichnet und daher den Antragsteller zur Klagerücknahme ermuntert, weil dem Lageplan entgegen § 4 BauPrüfVO nicht alle Ansichten beigefügt waren.

Fall 1



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

- Im amtlichen Lageplan und in den Ansichtszeichnungen sind unterschiedliche Höhenangaben enthalten.
- Der Antrag ist widersprüchlich und nicht prüffähig. Eine gleichwohl erteilte Baugenehmigung wäre sogar voraussichtlich nichtig.



- Nachbarklage gegen Einzelhandelsvorhaben.
- Der Lageplan enthielt noch keine Angaben zu den Lüftungseinrichtungen des Einzelhandelsbetriebes, die auf dem Dach des Vorhabens untergebracht werden sollen. Es sollte später im Zuge der Bauausführung noch ein Lüftungsgesuch eingereicht werden.
- Die Baugenehmigung war nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes nicht hinreichend bestimmt. Die Angaben zur Lüftung, einschließlich der schalltechnischen Auswirkungen, sind notwendiger Bestandteil der Baugenehmigung.
- Diese wurde nachgebessert. Die Nachbarklage wurde abgewiesen.



- Klage auf Erteilung der Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung zum Zweck der Erweiterung eines bestehenden Outdoor-Fachmarktes. Vor der mündlichen Verhandlung springt der Betreiber ab. Der Eigentümer führt das Klageverfahren fort. Er will festgestellt haben, dass die Ablehnung des Bauantrages rechtswidrig war und - hierauf gestützt - die Genehmigungsbehörde auf Schadenersatz in Anspruch nehmen. Im Genehmigungsverfahren und im Klageverfahren haben die Beteiligten ausschließlich über die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens gestritten.
- Das OVG Münster (7. Senat) wies die Klage im Jahr 2015 ab mit der Begründung, der Bauvoranfrage fehle die Berechnung der Rohbaukosten. Die Tatsache, dass die Beklagte einen Gebührenbescheid erlassen habe, stehe dem nicht entgegen. Gegen diese Entscheidung war ein Rechtsmittel nicht gegeben.
- In einer neueren Entscheidung (Urteil vom 29.09.2016 – 10 A 1574/14) hat allerdings der 10. Senat des OVG Münster es als ausreichend angesehen, wenn der Beklagte anhand der eingereichten Unterlagen eine Gebührenberechnung vornehmen konnte und dies auch tatsächlich getan hat.

- Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Umnutzung von Gaststättenräumen in eine Souterrainwohnung. Stadt und Antragsteller streiten im gerichtlichen Verfahren ausschließlich über die Frage einer ausreichenden Belichtung und den erforderlichen sozialen Kontakt nach außen.
 - Erstmals nach Klageerhebung beruft sich die Stadt Köln auf die fehlende Übereinstimmungserklärung nach § 7 BauPrüfVO. Diese könne auch nicht mehr nachgeholt werden,. Die Stadt Köln widerspreche der Nachholung ausdrücklich (arg.: § 69 Abs. 1 Satz 3 BauO NW: „Nachreichen kann gestattet werden“)
 - Das Verwaltungsgericht weist im Ortstermin darauf hin, dass Gegenstand des Bauantrages auch ein innenliegendes Bad sei. Hier fehle der von § 48 Abs. 4 BauO NW verlangte Nachweis, dass eine wirksame Lüftung gesichert ist.

Hinweis: Die Frage, ob Antragsunterlagen im gerichtlichen Verfahren noch korrigiert oder vervollständigt werden können, ist in der Rechtsprechung noch nicht abschließend geklärt. Das Verwaltungsgericht Köln hat dies bisher abgelehnt. Es hat jedoch den Anschein, dass das OVG hier – richtigerweise – eine großzügigere Betrachtung verfolgt. Hat sich der Rechtsstreit jedoch im Klageverfahren erledigt (Wegfall eines Mieters oder Käufers oder Erlass einer Veränderungssperre), scheidet eine nachträgliche Vervollständigung der Antragsunterlagen nach allgemeiner Auffassung aus.

- Der Architekt und der Bauherr tragen die Verantwortung für die Vollständigkeit und Widerspruchsfreiheit der Bauantragsunterlagen
- Widersprüchliche und fehlerhafte Unterlagen führen regelmäßig zu einer gebührenpflichtigen Zurückweisung. Der Antrag muss dann nochmals eingereicht werden. Die Behörde ist nicht verpflichtet, dem Antragsteller wiederholt die Möglichkeit zur Vervollständigung oder Berichtigung des Antrages einzuräumen.
- Sind die Unterlagen widersprüchlich oder fehlerhaft kommt es für das gerichtliche Verfahren regelmäßig nicht darauf, ob die Behörde sich hierauf im Genehmigungsverfahren berufen hat.
- In Nordrhein-Westfalen und insbesondere in Köln suchen die Richter gezielt nach Fehlern in den Antragsunterlagen und verweigern mit dieser Begründung die Sachentscheidung
- Der Kölner sagt gerne: „Hammer immer so jemacht“. Et is noch immer...
- Empfehlung: Dat maache meer av jetz anders“.

- Wie? Vor Abgabe der Pläne: Sorgfältige Prüfung auf Vollständigkeit und Widerspruchsfreiheit nach Maßgabe der Landesbauordnung und der BauPrüfVO. Zu diesem Zweck muss sich der Architekt auch die Leistungen der externen Gutachter und den amtlichen Lageplan sorgfältig ansehen.