

Wann muss eine Baugenehmigung verlängert werden?

Auch im landwirtschaftlichen Bereich kommt es immer wieder aus verschiedensten Gründen vor, dass sich ein Bauherr mit der Durchführung seines genehmigten Bauvorhabens Zeit lässt und so die 4-jährige Geltungsdauer der erteilten Baugenehmigung abzulaufen droht. Eine in solchen Situationen häufig gestellte Frage ist es, ob die Baugenehmigungsbehörde verpflichtet sei, die Baugenehmigung auf Antrag um 2 Jahre zu verlängern. Wird ein solcher Antrag erst kurz vor Fristablauf gestellt, so läuft der Antragsteller Gefahr, dass die Geltungsdauer seiner Genehmigung schon abgelaufen ist, ehe noch die Baugenehmigungsbehörde über die Verlängerung entschieden hat. Auch ist die zuständige Gemeinde im Verlängerungsverfahren zu hören und könnte Einwendungen erheben. All dies ist risikoreich und kann zu einem Rechtsverlust führen, den ein Bauherr kürzlich hinnehmen musste, der sich sogar mehrmals seine schon ältere Genehmigung für ein geplantes Hotelgebäude verlängern ließ und dem dies für einen weiteren Zeitraum versagt worden ist. Eine dagegen erhobene Klage hatte letztendlich vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof keinen Erfolg (Urteil vom 17.10.03, Az.: 2 B 99.2667).

Das Gericht wies ausdrücklich darauf hin, dass für die Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung dieselben rechtlichen Anforderungen gelten wie für deren erstmalige Erteilung. Zu berücksichtigen seien aber zwischenzeitliche Rechtsänderungen, Änderungen im Sachverhalt (z.B. andere Nachbarbebauung) und sogar andere Rechtsansichten und eine geänderte Verwaltungspraxis der Baugenehmigungsbehörde.

Aus der Begründung der erstmaligen Baugenehmigung oder der späteren Verlängerungsbescheide könne der Antragsteller nichts für sich herleiten und es gebe auch kein schutzwürdiges Vertrauen des Bauwerbers darauf, dass die Baugenehmigung verlängert werde.

Im entschiedenen Fall ging es darum, dass der Behörde bei der Entscheidung über den zuletzt gestellten Verlängerungsantrag entgegenstehende Denkmalschutzbelange und bis dahin offenbar nicht gesehene „Anforderungen des Bauordnungsrechts“ zur Rechtfertigung der Ablehnung des Verlängerungsantrages eingefallen waren. Der BayVGH entschied, dass sich dagegen der Kläger mit seinem Antrag ungeachtet der früher mehrfach verlängerten Genehmigung nicht durchsetzen könne.

Wie sich der Bauherr gegen solchen Rechtsverlust absichern kann, ist den nebenstehenden/nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen.

Frage/Antwort/Teil

Frage: Kommen solche Fälle häufig vor?

RA Schönefelder:

Öfter als man denkt. Es gibt offenbar immer wieder finanzielle, familiäre, berufliche oder sonstige Gründe, ein genehmigtes Bauvorhaben nicht sofort auszuführen, sich aber das Baurecht jedenfalls sichern zu wollen. 4 Jahre seit Erteilung der Genehmigung sind dabei mitunter recht rasch vergangen. Bei einem Vorbescheid beträgt die Geltungsdauer übrigens nur 3 Jahre.

Man muß auch bedenken, dass nach 4 oder mehr Jahren in Gemeinde oder Landratsamt häufig andere Bedienstete entscheiden. Andere Menschen haben oft andere Bedenken, denen sie dann auch folgen wollen. Es kommt hinzu, dass sich manche Verhältnisse, die bei der Beurteilung des Bauvorhabens wesentlich sind, geändert haben. Herangerückte Wohnbebauung z.B. kann die Genehmigungsfähigkeit eines zwar schon genehmigten, aber noch nicht ausgeführten Stallgebäudes oder einer Maschinenhalle je nach Gebietscharakter in Frage stellen.

Frage: Wie kann sich der Bauherr vor einem Rechtsverlust wie im entschiedenen Fall schützen?

RA Schönefelder:

Hierzu gibt es grundsätzlich zwei sichere Wege:

- 1.) Der Verlängerungsantrag sollte so rechtzeitig gestellt werden, dass über ihn entschieden sein muß, ehe die Baugenehmigung bzw. der Bauvorbescheid seine Geltungsdauer verliert.

- 2.) Der Verlängerungsantrag sollte mindestens ein halbes Jahr, besser ein dreiviertel Jahr vor Ablauf der Geltungsdauer gestellt worden sein. Wird die Verlängerung genehmigt, so besteht Klarheit über die Fortgeltung der Baugenehmigung vor Fristablauf. Die Verlängerung wird jeweils für zwei weitere Jahre ausgesprochen.
- 3.) Wird die Verlängerung nicht oder nicht deutlich vor Fristablauf genehmigt, so sollte mit dem Bau begonnen werden. Der Baubeginn unterbricht den Ablauf der Geltungsdauer. Mit dem Beginn der Bauarbeiten vor Ablauf der Geltungsdauer erhält sich der Bauherr auch gegen den etwa erklärten Willen der Baugenehmigungsbehörde oder der Gemeinde die Wirksamkeit seiner Genehmigung. Fällt das Ende der Geltungsdauer in die Winter- bzw. Frostperiode, so sollte sorgfältig darauf geachtet werden, dass auch wirklich vor Fristablauf mit Bauarbeiten begonnen werden kann und dass diese nicht aus Witterungsgründen unmöglich werden.

Frage: Wird der Bauherr so nicht zur Unzeit zu baulichen Investitionen gezwungen?

RA Schönefelder:

Das kann sein, aber der Bauherr muß abwägen: trifft mich der mögliche Verlust des genehmigten Baurechts schwerer oder die Investition in den Baubeginn, die übrigens im Umfang recht gering gehalten werden kann.

Frage: Wie soll das funktionieren?

RA Schönefelder:

Der Beginn der Bauarbeiten fällt zunächst einmal zusammen mit dem Freimachen des Geländes (z.B. Abschieben des Humus, Baugrubenaushub u.ä.). Dies sind Maßnahmen mit zum Teil sehr begrenztem Investitionsaufwand, die aber den Ablauf der Geltungsdauer der Baugenehmigung unterbrechen.

Dabei sollte vor Baubeginn rechtlicher Rat eingeholt werden, damit nicht Maßnahmen eingeleitet werden, die ungeeignet sind, die Geltungsdauer zu unterbrechen. So z.B. genügt nicht das Aufstellen eines Bauzaunes oder das Abstecken des Baukörpers im Gelände.

Wird eine die Geltungsdauer unterbrechende Baumaßnahme begonnen und dann wieder vom Bauherrn eingestellt, so erlischt die Baugenehmigung erst, wenn diese Einstellung der Bauarbeiten 4 Jahre lang andauert hat, ohne dass innerhalb dieser Frist die Bauarbeiten fortgesetzt wurden. Der Bauherr hat also ein erhebliches Gestaltungspotential bezüglich der Geltungsdauer seiner Genehmigung, wenn er erst einmal mit der Bauausführung begonnen hat. Er kann damit vor allem eine umfangreichere Verlängerung herbeiführen als durch die bloße Verlängerungsgenehmigung, die nur für 2 Jahre gilt. Nicht nur in kritischen Fällen sollte der Bauherr jedenfalls wegen der Fragen, was zum Baubeginn erforderlich ist und wie die Fristen zu berechnen sind, um qualifizierten rechtlichen Rat nachsuchen. Vor allem in Konfliktfällen werden dabei die Bediensteten der Bauämter nicht die richtigen Ratgeber sein.

Frage: Wie verhält es sich bei der Verlängerung genehmigter Vorbescheide?

Hier kann doch nicht einfach mit dem Bau begonnen werden.

RA Schönefelder:

Dies ist richtig. Ein genehmigter Vorbescheid verpflichtet ja die Behörde nur, einen mit dem Vorbescheid übereinstimmenden Bauantrag des Bauherrn zu genehmigen, wenn ein solcher Bauantrag innerhalb der Geltungsdauer (3 Jahre) gestellt worden ist. Auch hier beträgt die normale Verlängerungsfrist 2 Jahre, wenn vor Ablauf der Geltungsdauer des Vorbescheids ein Verlängerungsantrag gestellt worden ist.

Wird einem solchen Verlängerungsantrag nicht rechtzeitig vor Ablauf der Geltungsdauer entsprochen, so müsste der Antragsteller innerhalb der Geltungsdauer einen Antrag auf Baugenehmigung stellen, was die

Einreichung entsprechender Planunterlagen voraussetzt. Dies unterbricht den Ablauf der Geltungsdauer. Der Vorbescheidsinhaber kann sich also ebenfalls durch eigenes Handeln vor einem Fristablauf schützen, allerdings nicht durch Baubeginn, sondern durch ordnungsgemäße Einreichung des Bauantrags. Da dies wegen der Architektenkosten einen mitunter doch größeren Investitionsaufwand als beim bloßen Baubeginn erfordert, ist es gerade bei der Verlängerung von Vorbescheiden ausdrücklich anzuraten, frühzeitig vor Ablauf der Genehmigungsdauer den Verlängerungsantrag zu stellen.

Frage: Was ist sonst noch zu beachten?

RA Schönefelder:

Sollte sich der Bauherr dafür entscheiden, zur Fristunterbrechung einen Baugenehmigungsantrag zu stellen, sollte er peinlich darauf achten, den Antrag auf Genehmigung genau so, wie er dem genehmigten Vorbescheid entspricht, zu stellen und nicht etwa zwischenzeitlich von ihm für günstiger gehaltene Änderungen seines Bauvorhabens zu beantragen. In einem solchen Fall nämlich könnte die Bindung der Behörde an den genehmigten Vorbescheid entfallen und das Bemühen des Vorbescheidsinhabers wäre trotz entsprechenden Aufwands vergeblich gewesen. Auch hier ist eine qualifizierte rechtliche Beratung vor Stellung des Bauantrages dringend geboten, zumal von Seiten der Architekten und Bauherren nur allzu gern Änderungen in den Bauantrag aufgenommen werden, weil man dies – ohne die rechtlichen Folgen zu bedenken – zwischenzeitlich für günstiger hält.

(RA Schönefelder ist Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht und Mitbegründer der Sozietät der Rechtsanwälte Schönefelder, Koske, Ziegler in München)