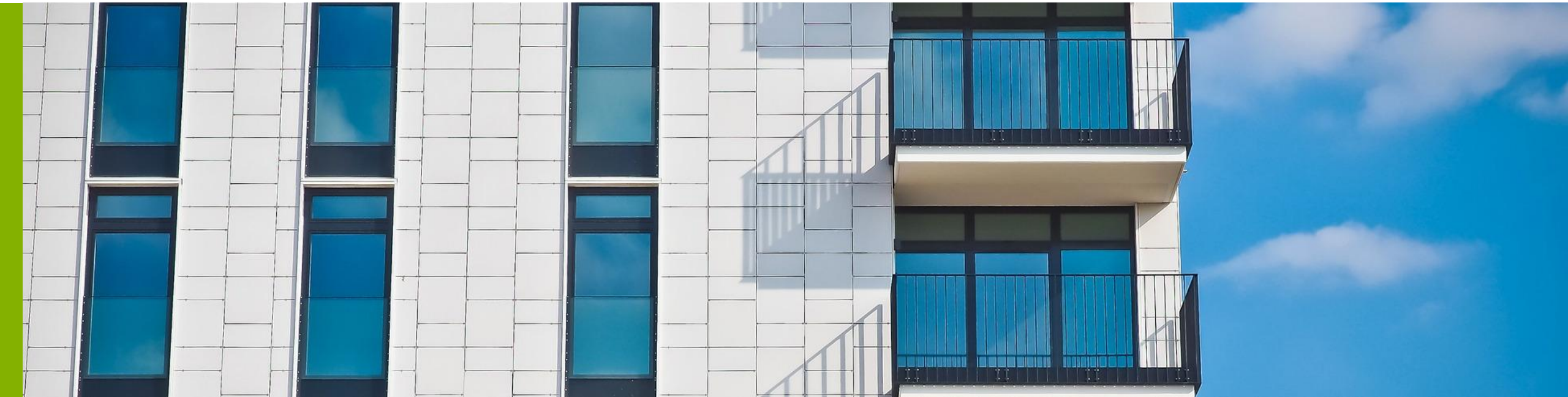




Bauanträge erfolgreich gestalten und durchsetzen

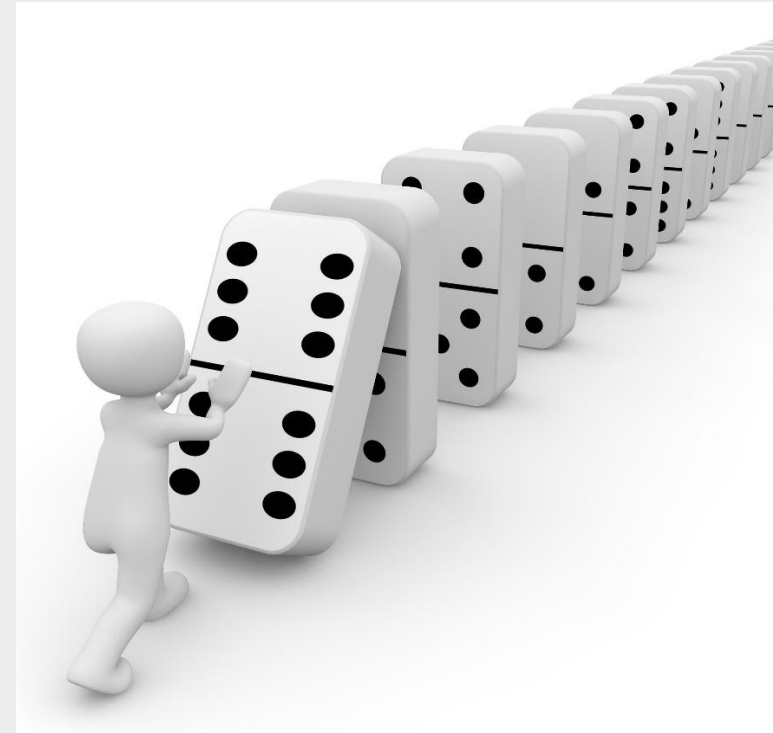
Baurecht after work - Bauzentrum München

Bettina Neheider
Rechtsanwältin

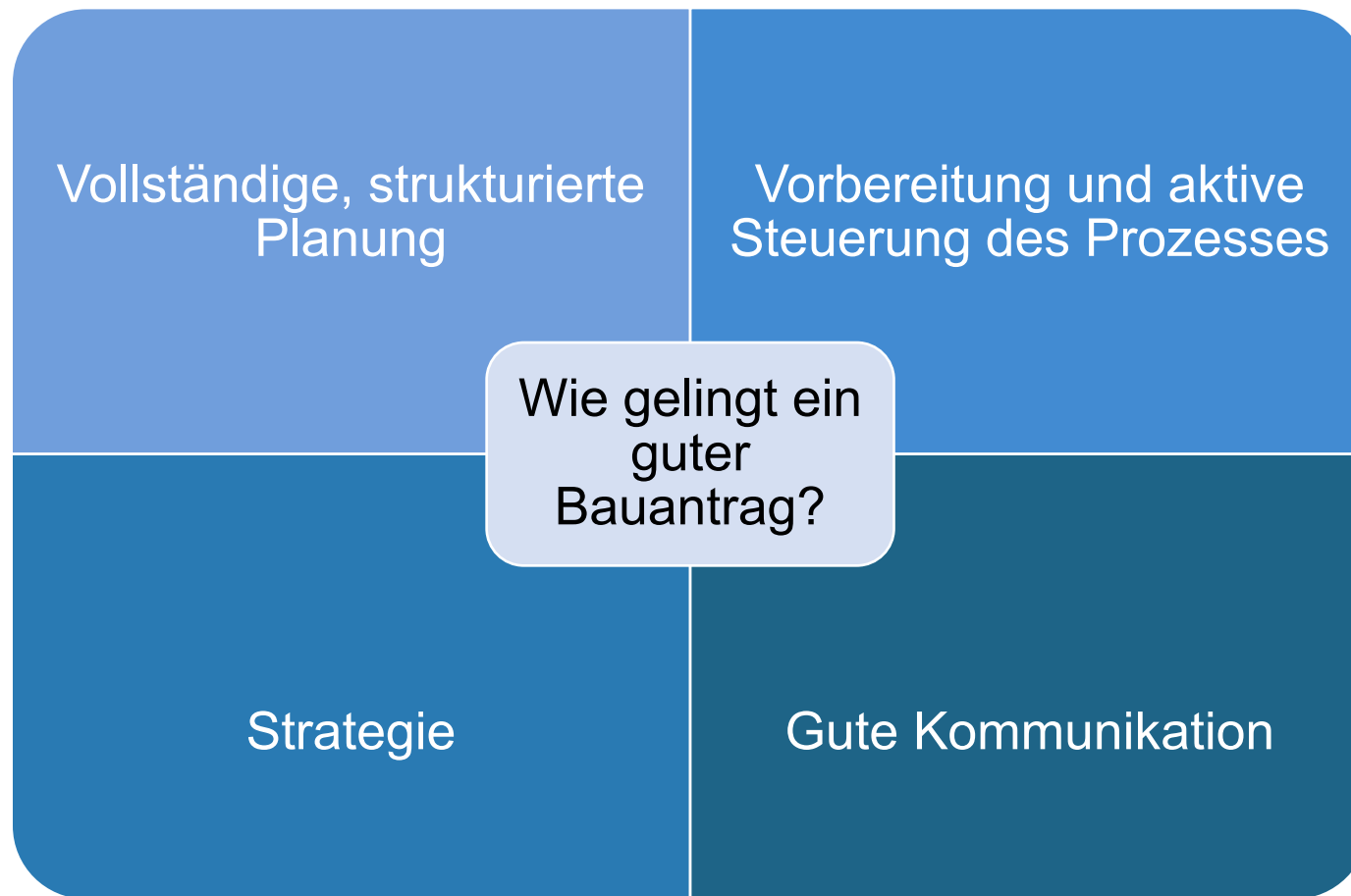
24. März 2026

Agenda

1. Grundsätzliches
2. Das Erfordernis des Bauantrags
3. Formale Anforderungen
4. Inhaltliche Anforderungen
5. Besondere Bauvorlagen
6. Behandlung Bauantrag durch Behörde
7. Der Bauherr
8. Abweichungen und Befreiungen
9. Der Vorbescheid
10. Abschließende Hinweise



Grundsätzliches (1)



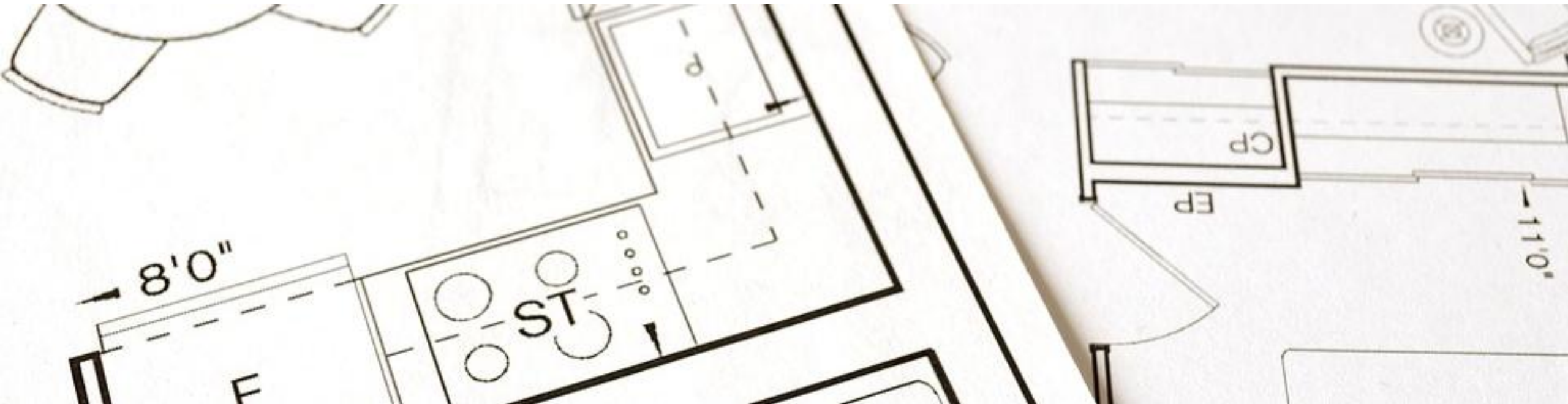
Grundsätzliches (2)

- Bauantrag = zwar verfahrenseinleitender Antrag – aber: Ende des Planungsprozesses
- Kernelement des Baugenehmigungsverfahrens

- Bauantragsteller (= Bauherr) definiert mit vorgelegten Unterlagen gleichzeitig
 - Bauvorhaben und
 - durch Behörde zu prüfenden Verfahrensgegenstand

- Rolle der Baugenehmigungsbehörde
 - Bindung bei Entscheidung an Vorgaben des Antrags
 - Modifikationen für Behörde nur in sehr engem Umfang möglich, aber: Soll-Pflicht zur Berichtigung von Anträgen, § 25 VwVfG





Das Erfordernis des Bauantrags

Das Erfordernis des Bauantrags (1)

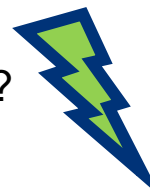
- Vorabprüfung: Bestehen einer Baugenehmigungspflicht



Das Erfordernis des Bauantrags (2)

■ Verfahrensfreie Bauvorhaben, Art. 57 BayBO

- abschließender Katalog
- hier Stellung Bauantrag = grundsätzlich unstatthaft → Ablehnung mangels Sachbescheidungsinteresse
- Beachtung materieller Rechtsvorschriften dennoch erforderlich
- mangels behördlicher Prüfung Verantwortung bei Bauherrn
- Verfahrensfreiheit entbindet nicht von anderen Genehmigungspflichten, z.B.
 - denkmalschutzrechtliche Erlaubnis
 - Erlaubnis nach Erhaltungssatzung
 - naturschutzrechtliche Gestattungen
- nur für selbständige Einzelbauvorhaben → Stückeln möglich?



Das Erfordernis des Bauantrags (3)

■ Genehmigungsfreistellungsverfahren, Art. 58 BayBO

■ außer bei Sonderbauten

■ Anwendung:

- Lage im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Erfüllen der Festsetzungen des Bebauungsplans/ der Vorgaben aus örtlichen Bauvorschriften
- gesicherte Erschließung
- keine Erklärung der Gemeinde hinsichtlich Bestehens auf Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens

■ Folge: Beginn Bauvorhaben ohne Erteilung Genehmigung möglich, aber Einreichung der „erforderlichen Unterlagen“ notwendig

Das Erfordernis des Bauantrags (4)

■ Genehmigungsfreistellungsverfahren, Art. 58 BayBO

- keine Sonderregelungen für „erforderliche Unterlagen“ in Bauvorlagenverordnung (BauVorIV)
- Folge: in der Regel Deckungsgleichheit mit vorzulegenden Unterlagen im regulären Baugenehmigungsverfahren
- bei Bestehen der Gemeinde auf reguläres Verfahren: Weiterbehandlung eingereichter Unterlagen als Bauantrag möglich

■ Erforderlichkeit Bauantrag wenn keine Verfahrensfreiheit und keine Freistellung, Art. 55 BayBO

- Mögliche Folgeprobleme: fehlende Rechtssicherheit, Beachtung weiterer Genehmigungserfordernisse (z.B. denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, Zweckentfremdung von Wohnraum)

Das Erfordernis des Bauantrags (5)

■ Exkurs: Vorrang anderer Gestattungsverfahren, Art. 56 BayBO

- keine Baugenehmigung erforderlich, wenn bestimmte andere öffentlich-rechtliche Zulassung vorgesehen, z.B.
 - zulassungsbedürftige Anlagen an Gewässern
 - Werbeanlagen mit Pflicht zu Ausnahmegenehmigung nach Straßenverkehrsrecht
 - bei Anlagen mit Pflicht zur Abgrabungsgenehmigung

- Hintergrund: Probleme bei Parallelität der Verfahren
 - Koordination
 - Untersuchung der jeweiligen Wechselwirkungen

- Sicherstellung Einhaltung gesetzliche Anforderungen durch identische Prüfungsmaßstäbe



Formale Anforderungen

Formale Anforderungen (1)

- schriftliche Einreichung bei Bauaufsichtsbehörde, Art. 64 Abs. 1 BayBO → „unverzügliche“ Weiterleitung an Kommune, die über das gemeindliche Einvernehmen entscheidet, § 36 BauGB

- Unterzeichnung Bauvorlagen durch Bauherrn und bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser, Art. 61 BayBO; z.B.:
 - Architekten
 - Bauingenieure mit Listeneintrag bei Bayerischer Ingenieurskammer für Vorlageberechtigung
 - Personen aus anderen Mitgliedsstaaten der EU entsprechend der Anforderungen der Dienstleistungsrichtlinie

- Rechtsgrundlage Umfang einzureichender Bauvorlagen aus BayBO und aus BauVorIV

Formale Anforderungen (2)

- Wesentliche Bauvorlagen

- Katasterauszug und Lageplan/Flurkarte, § 7 BauVorIV

- Bauzeichnungen, § 8 BauVorIV

- detaillierte Bestimmungen zur Gestaltung und Darstellung in BauVorIV

- schriftliche Einreichung bei zuständiger Gemeinde, die über das gemeindliche Einvernehmen entscheidet, § 36 BauGB

- Baubeschreibung, § 9 BauVorIV

- zwingend zu verwendender, amtlicher Antragsvordruck

Formale Anforderungen (3)

■ Wesentliche Bauvorlagen

■ Bautechnische Nachweise, Art. 62 BayBO

- Einhaltung der Anforderungen an Standsicherheit, Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz
- grundsätzlich bei jedem Vorhaben
- bestimmte Qualifikationsanforderungen an Ersteller
- mit Ausnahme bestimmter schwieriger Vorhaben keine Prüfung der bautechnischen Nachweise durch Behörde → eigene Verantwortung Bauherr

Formale Anforderungen (4)

- Wesentliche Bauvorlagen

- im weiteren Sinne auch solche Unterlagen, welche für die Beurteilung der Zulässigkeit des zur Genehmigung gestellten Vorhabens ergänzend zu den gesetzlich vorgeschriebenen Unterlagen von Bedeutung sind
- Klassisches Beispiel: bei gewerblichen Bauvorhaben Betriebsbeschreibung, welche die näheren Betriebsmodalitäten, wie Betriebszeiten, verwendete Maschinen, Ablauf und Umfang der Arbeitsvorgänge etc. beinhaltet
- Rechtsgrundlage für die Anforderung derartiger Unterlagen = § 1 Abs. 4 BauVorIV

- Unterzeichnung durch Bauherrn und durch Entwurfsverfasser

- Bauherr muss nicht Grundstückseigentümer sein



Inhaltliche Anforderungen

Inhaltliche Anforderungen (1)

- ergeben sich in der Regel aus BauGB (Bauplanungsrecht), BayBO (Bauordnungsrecht) und BauVorIV (Darstellung)
- Praxishinweise
 - klare und unmissverständliche Gestaltung, insbesondere im Hinblick auf die dargestellten Maße
 - „Qualität vor Masse“
 - Einsatz grafischer Hervorhebungen, visueller Effekte und anderer zeichnerischer Stilmittel mit Bedacht
 - evtl. ausschlaggebend für positive Behandlung eines Baugesuchs (Beispiel: Schwarze Darstellung des Baukörpers, Darstellung von Glaselementen, Schattenwurf bei Visualisierung)

Inhaltliche Anforderungen (2)

- Sonderfall gewerbliche Bauvorhaben: evtl. Erforderlichkeit Vorlage Betriebsbeschreibung
 - z.B. Betriebsmodalitäten, Betriebszeiten, verwendete Maschinen, Ablauf und Umfang der Arbeitsvorgänge
 - Verbindlichkeit dargestellter Betriebsmodalitäten, wenn sich erteilter Baugenehmigungsbescheid zumindest konkludent oder im Rahmen entsprechender Nebenbestimmungen auf die Betriebsbeschreibung bezieht
 - Insbesondere:
 - Eindeutigkeit und
 - hinreichende Bestimmtheit der dargestellten Betriebsmodalitäten entscheidend
 - Achtung: Unbestimmtheit Betriebsbeschreibung kann zur Rechtswidrigkeit und auch zur Anfechtbarkeit der auf dieser Grundlage erteilten Baugenehmigung führen

Inhaltliche Anforderungen (3)

- Häufig bei komplexeren Bauvorhaben (insbesondere bei solchen mit Nachbarrelevanz): Erforderlichkeit von Gutachten im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens
 - Beispiele: schalltechnisches Gutachten, verkehrstechnisches Gutachten
 - Empfehlung: enge Abstimmung Gutachten mit gegebenenfalls separat erstellter Betriebs-/ Vorhabenbeschreibung, so dass keine Widersprüche entstehen
 - Empfehlung: sorgfältige Auswahl des jeweils zu beauftragenden Gutachters (Qualitätsunterschiede)

Inhaltliche Anforderungen (4)

- Problem: Detailliertheit der Bauvorlagen, die das Vorhaben näher erläutern
 - Betriebsbeschreibung, Vorhabenbeschreibung, Gutachten
 - Ursache für Auseinandersetzungen mit Baugenehmigungsbehörde (*Wie detailliert muss Betriebsbeschreibung zu Gunsten der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens ausfallen?*, z.B. Zahl an- & abfahrender Fahrzeuge, Betriebszeiten, Verhalten Betriebsangehörige)
 - Rechtsprechung: Bestimmung und Ausgestaltung des Bauvorhabens primär Sache des Bauherrn
 - Gegenstand Baugenehmigungsverfahren = Bauvorhaben in der Ausgestaltung, die es durch den Bauherrn erfahren hat
 - Grenze des Zulässigen ist jedenfalls dann überschritten, wenn mit der Einhaltung entsprechender Maßgaben mit einer gewissen Sicherheit nicht realistisch zu rechnen ist oder die Einhaltung der dargestellten Betriebsmodalitäten im Zuge des Bauvollzugs nicht mit zumutbarem Aufwand zu kontrollieren sind



Besondere Bauvorlagen

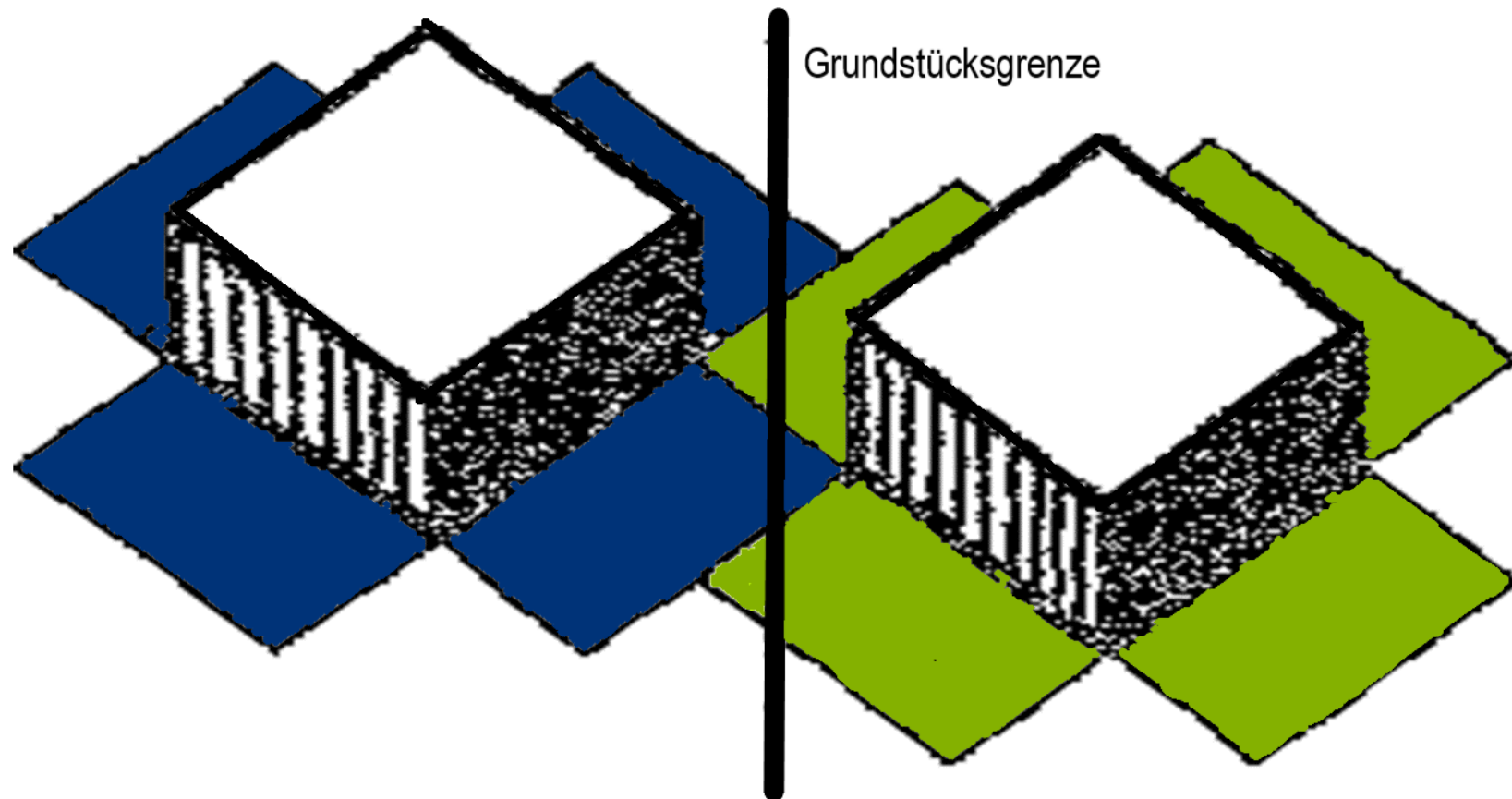
1. Abstandsflächenübernahme (1) (Art. 6 Abs. 2 S. 3 BayBO, § 3 Nr. 8 BauVorIV)

- Bauvorhaben grundsätzlich nicht genehmigungsfähig, wenn die von Bauvorhaben ausgehenden Abstandsflächen in grundsätzlich unzulässiger Weise (rechnerisch) auf Nachbargrundstück liegen
- Wenn Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften nicht möglich: Bauvorhaben genehmigungsfähig, wenn jeweils betroffener, benachbarter Grundstückseigentümer der Lage der Abstandsflächen auf seinem Grundstück förmlich zustimmt, diese also übernimmt

1. Abstandsflächenübernahme (2) (Art. 6 Abs. 2 S. 3 BayBO, § 3 Nr. 8 BauVorIV)

- Abstandsflächenübernahmeerklärung = amtsempfangsbedürftige Willenserklärung
 - öffentlich-rechtliche Wirksamkeit der Erklärung erst mit Zugang bei der Baugenehmigungsbehörde
 - vorher für den Nachbarn grundsätzlich frei widerruflich
 - Empfehlung je nach Einzelfall: Einreichung einer durch den Nachbarn unterzeichneten Abstandsflächenübernahmeerklärung bereits vor Einreichung des konkreten Bauantrags bei der Baugenehmigungsbehörde
 - Empfehlung: aus Gründen Rechtssicherheit explizite privatrechtliche Vereinbarung einer derartigen Erklärung sowie Sicherung durch entsprechende Dienstbarkeit

1. Abstandsflächenübernahme (3) (Art. 6 Abs. 2 S. 3 BayBO, § 3 Nr. 8 BauVorIV)



Wechselseitige Übernahme von Abstandsflächen möglich

2. Stellplatznachweis (1) (Art. 47 BayBO)

- Erfüllung der Stellplatzverpflichtung = Gegenstand der behördlichen Prüfung, soweit die jeweilige Gemeinde über eine eigene Stellplatzsatzung verfügt, was in den meisten Fällen anzunehmen ist
- Stellplatznachweis sowohl zeichnerisch (hinsichtlich Lage, Größe und Ausgestaltung der Stellplätze) als auch rechnerisch (hinsichtlich der Zahl der Stellplätze)
- Rechtsgrundlage Berechnung erforderliche Stellplatzzahl: Stellplatzsatzung der zuständigen Gemeinde, hilfsweise die insoweit durch das Bayerische Innenministerium erlassene Verordnung
- Stellplatzpflicht kann erfüllt werden
 - durch Realherstellung auf dem Baugrundstück oder
 - einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks bei entsprechender dinglicher Sicherung zugunsten des Rechtsträgers der Baugenehmigungsbehörde oder
 - durch Ablösung auf der Grundlage eines Ablösungsvertrags

2. Stellplatznachweis (2) (Art. 47 BayBO)

- Sonderfall: Stellplatznachweispflicht bei Nutzungsänderungen
- Sonderfall: Mobilitätskonzept



2. Stellplatznachweis (3) (Art. 47 BayBO)

■ Auszüge aus der Stellplatzsatzung (StPIS) der Landeshauptstadt München vom 01. Oktober 2025:

1.	Wohnen	
1.1	Wohnung	a) 1 Stellplatz je 1 Wohnung b) 0,5 Stellplätze je 1 Mietwohnung, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) besteht c) 0,8 Stellplätze je 1 Mietwohnung, für die eine Mietpreis- und Belegungsbindung außerhalb des BayWoFG, aber nach Vorgaben der Landeshauptstadt München besteht
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheim	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 1 Stellplatz
1.3	Studentenwohnheim	1 Stellplatz je 5 Betten
1.4	Schwestern-/ Pflegerwohnheim, Arbeitnehmerwohnheim u. ä.	1 Stellplatz je 5 Betten
1.5	Altenwohnheim, Altenheim, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheim, Tagespflegeeinrichtung u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 1 Stellplatz
1.6	Obdachlosenheim, Gemeinschaftsunterkunft für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 100 Betten, mindestens 2 Stellplätze
1.7	Wohnformen, denen ein besonderes, zielgruppenspezifisches Konzept zu Grunde liegt	nach jeweiligem Einzelfall

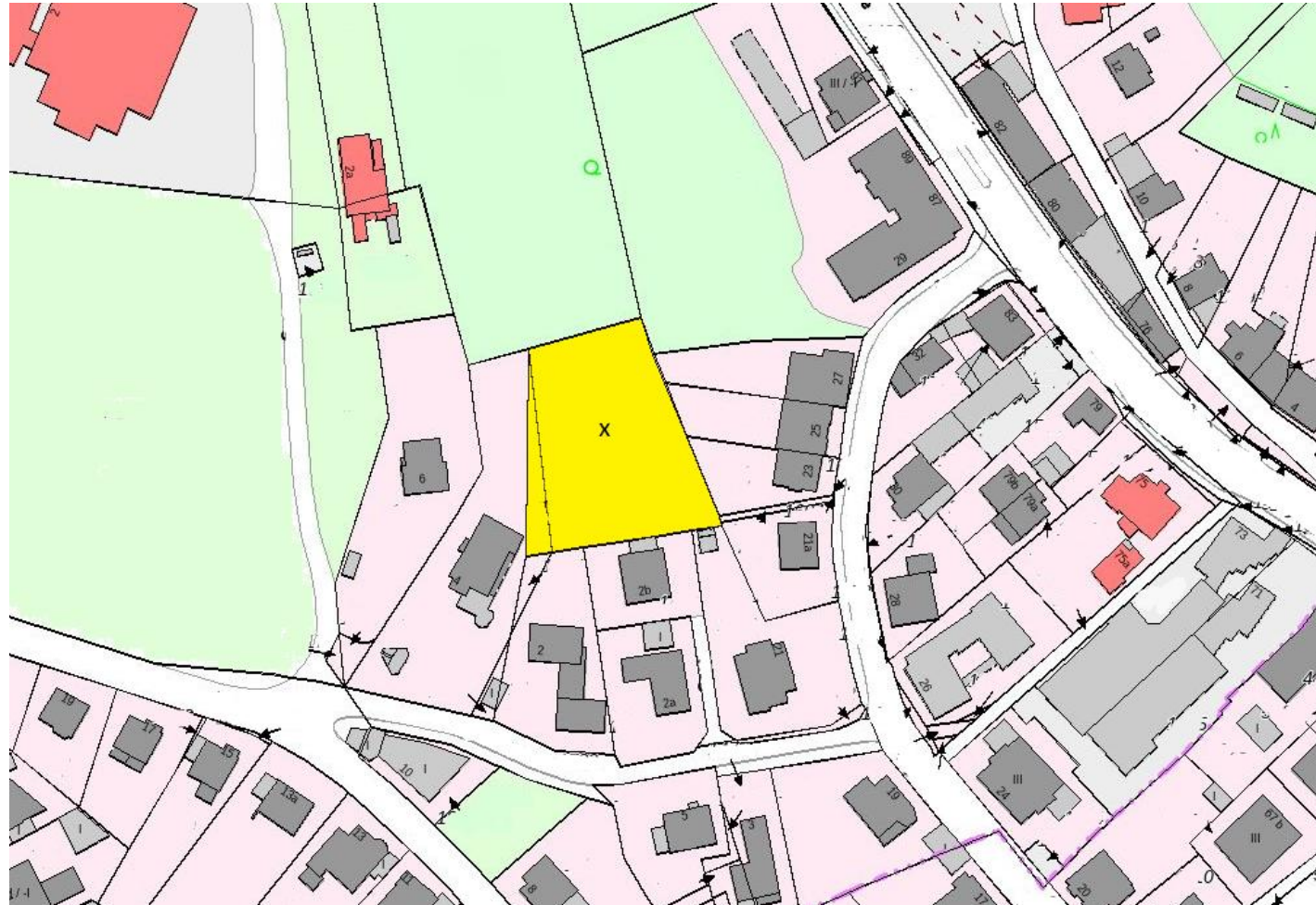
Ziffer	Nutzung	Richtwert		
		Ausgangsrichtwert	Zone I	Zone II und vergleichbare Lagen
2. Büro, Verwaltung, Praxis				
2.1	Büro- und Verwaltungsraum allgemein	1 Stellplatz je 45 m ² NUF ¹⁾	90 m ² NUF ¹⁾	60 m ² NUF ¹⁾
2.2	Räume mit erheblichem Besucher-verkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsraum, Arztpraxis und dergl.)	1 Stellplatz je 35 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 1 Stellplatz	70 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 1 Stellplatz	47 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 1 Stellplatz
3.1	Laden	1 Stellplatz je 50 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 1 Stellplatz je Laden	100 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 1 Stellplatz je Laden	67 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 1 Stellplatz je Laden
5.5	Freibad und Freiluftbad	300 m ² Grundstücksfläche	600 m ² Grundstücksfläche	400 m ² Grundstücksfläche
5.6	Hallenbad ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	20 Kleiderablagen	13 Kleiderablagen
5.7	Hallenbad mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	20 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 20 Besucherplätze	13 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 20 Besucherplätze

3. Nachweis gesicherte (verkehrliche) Erschließung (1) (§ 3 Nr. 6 BauVorIV, Art. 4 BayBO)

- Bebaubarkeit Grundstück bei Lage in ausreichender Breite an einer befahrbaren, öffentlichen Verkehrsfläche (verkehrliche Erschließung)
- Ausnahmen möglich, Art. 4 Abs. 2 BayBO
 - hinsichtlich Befahrbarkeit
 - hinsichtlich des öffentlichen Charakters der Zuwegung
- **ACHTUNG:** Bei Bebauung sogenannter Hinterliegergrundstücke sind diese Voraussetzungen zu schaffen und auch im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen
 - Vereinbarung privates Geh- und Fahrrecht mit entsprechender dinglicher Sicherung durch Dienstbarkeit nicht ausreichend für öffentlichen Charakter
 - notwendig: Sicherung gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde
 - Besondere Vorsicht daher insbesondere bei (nachträglichen) Grundstücksteilungen

3. Nachweis gesicherte (verkehrliche) Erschließung (2) (§ 3 Nr. 6 BauVorIV, Art. 4 BayBO)

- Lage?
- Nachbarn?
- Historie?
- Beschaffenheit?
- Baurecht?



4. Nachbarunterschriften (1)

- Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BayBO: Eigentümern der benachbarten Grundstücke sind vom Bauherrn/ seinem Beauftragten Lageplan und Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen
 - Unterschrift gilt als Zustimmung (Art. 66 Abs. 1 S. 2 BayBO)
 - Erfüllung dieser Anforderung obliegt allein dem Bauherrn → Praxisprobleme
 - Bei Nichtbeachtung der Anforderungen im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens: Anordnung, dass dem nicht zustimmenden Nachbarn (keine Unterschrift) eine Ausfertigung der Baugenehmigung zuzustellen ist, Art. 66 Abs. 1 S. 4 BayBO
 - → Keine weiteren Sanktionen im Gesetz

4. Nachbarunterschriften (2)

- Problem: Ermittlung des Kreises der benachbarten Grundstückseigentümer
 - Nachbarn im Sinn BayBO in personeller Hinsicht die Eigentümer benachbarter Grundstücke sowie solche dinglich Berechtigten, die eine eigentümerähnliche Rechtsposition innehaben (z.B. uneingeschränkter Nießbrauch, nicht jedoch der bloße Besitz des Mieters)
 - Nachbar in sachlicher Hinsicht alle Grundstücke, die durch das Vorhaben in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Belangen berührt werden können
 - → benachbarte Grundstücke sind nicht nur stets die flurmäßig unmittelbar angrenzenden Grundstücke

4. Nachbarunterschriften (3)

- Folge: Gerade bei emittierenden (Gewerbe-) Vorhaben kann der Kreis der Nachbargrundstücke mitunter jedoch noch deutlich weiter reichen
 - Ermittlung der Nachbarn grundsätzlich dem Bauherrn überlassen, Baugenehmigungsbehörde stellt in der Regel keine eigenen Ermittlungen an
 - Daher werden auch nur den vom Bauherrn angegebenen Grundstücksnachbarn, die dem Vorhaben nicht zugestimmt haben, Ausfertigungen des Baugenehmigungsbescheids übersandt
 - Wird Nachbar übersehen, wird diesem gegenüber der Baugenehmigungsbescheid nicht bestandskräftig und es laufen keine Rechtsbehelfsfristen. Der nicht beteiligte Nachbar kann daher u.U. noch sehr lange und - ohne dass der Bauherr damit rechnet - Rechtsbehelf einlegen

4. Nachbarunterschriften (4)

■ Praxis: Gebot der Rücksichtnahme

29. September 2020

Baugenehmigung für einen „Gesellschaftsclub“

Ist der **Betrieb** eines Gesellschaftsclubs von der Baugenehmigung gedeckt und die mit ihm einhergehenden Lärmimmissionen hinzunehmen, werden keine Rechte der Nachbarin verletzt. Auch wenn eine Nachbarin das teilweise freizügige Verhalten der Gäste als unzumutbare Beeinträchtigung ihres Pietätsgefühls empfindet, werden keine nachbarrechtlichen Belange beeinträchtigt. Dagegen deckt die für eine Gaststätte erteilte Baugenehmigung nicht mehr eine Vergnügungsstätte. Allerdings sind die von dem Betrieb ausgehenden Lärmimmissionen im Außenbereich hinzunehmen.



Nachbar vom Tegernsee klagt gegen Bäckerei: Diesem Millionär stinkt's

In Rottach nimmt sich ein Anwohner einen Anwalt – weil ihn der Geruch aus einer Backstube stört. Wer ist der nörgelnde Nachbar?

4. Nachbarunterschriften (5)

- Ansprache und Vorlage der Bauzeichnungen an Nachbarn will, insbesondere im Hinblick auf die Präsentation der Bauzeichnungen, wohl überlegt sein
- Häufig werden die Pläne schlicht in einem unpersönlichen Schreiben an den Nachbarn durch das planende Architekturbüro mit der Bitte um Unterzeichnung übersandt
- In der Praxis ist eine derartige Vorgehensweise nicht zu empfehlen, da zahlreiche Grundstückseigentümer, gerade wenn es sich hierbei um rein private (Wohn-) Nachbarn handelt, hier oft sehr empfindlich reagieren

- Besser: Erläuterung der Pläne in einem persönlichen Gespräch und ggf. Überlassung der Pläne zur Prüfung
 - bei einer Vielzahl von Nachbarn könnte sich auch ein gemeinsamer Erläuterungstermin anbieten
 - zu vermeiden: Nachbarn bewusst nicht beteiligen. Gerade wenn ein Nachbar schlicht und kommentarlos den Baugenehmigungsbescheid zugestellt bekommt, ist dies häufig der Beginn einer Nachbarklage, die ihre Gründe zumeist in den persönlichen Befindlichkeiten des Nachbarn hat

4. Nachbarunterschriften (6)

- Die ordnungsgemäße Nachbarbeteiligung kann enorme Bedeutung haben, so dass es im eigenen Interesse des Bauherrn liegen kann, diese sehr sorgfältig durchzuführen – dies gilt insbesondere für die Ermittlung der Nachbarn (Achtung bei WEGs)
- Wegen der Zustimmungswirkung der Nachbarunterschrift sollte eine Unterschriftsleistung für den Nachbarn zwingend unterbleiben, unabhängig davon, ob er tatsächlich gegen das Bauvorhaben vorgehen möchte, oder nicht
- Ist der Bauherr nicht Eigentümer seines Baugrundstücks, verlangen viele Baugenehmigungsbehörden neben den Nachbarunterschriften auch die Unterschrift des Grundstückseigentümers
 - Praxis findet keinen gesetzlichen Rückhalt
 - Unterschrift des Eigentümers des Baugrundstücks ist nicht erforderlich



Behandlung Bauantrag durch die Baubehörde, Art. 65 BayBO

Behandlung des Bauantrags durch die Baugenehmigungsbehörde (1)

- Eingangsmitteilung
- Bei Einreichung Bauantrag (fälschlicherweise) direkt bei der Baugenehmigungsbehörde (zumeist das zuständige Landratsamt): zunächst Weiterleitung an zuständige Gemeinde zur Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen
- Baugenehmigungsbehörde beginnt in der Regel mit Prüfung, ob Antragsunterlagen den zu beachtenden formalen Anforderungen genügen und insbesondere hinsichtlich der einzureichenden Unterlagen vollständig sind
- Bei Feststellung Unvollständigkeit oder sonstiger erheblicher Mängel: Aufforderung Bauherr zur Beseitigung dieser Mängel innerhalb einer angemessenen Frist, Art. 65 Abs. 2 Satz 1 BayBO
- Keine Behebung Mängel innerhalb dieser Frist: Bauantrag gilt als zurückgenommen, Art. 65 Abs. 2 Satz 2 BayBO (Kenntnis der Regelung durch Behörden nicht immer gegeben)

Behandlung des Bauantrags durch die Baugenehmigungsbehörde (2)

■ Inhaltliche Prüfung

- Anhörung derjenigen Fachstellen, deren Einschätzung für die Beurteilung des Bauantrages aus der Sicht der Baugenehmigungsbehörde von Bedeutung sein kann
- Ebenso: Bauvorhaben häufig Gegenstand formalisierter, behördeninterner Abstimmungsprozesse
- Nachbareinwände und deren Behandlung durch die Baugenehmigungsbehörde
- Beurteilung der Frage, anhand welcher Vorschriften die Zulässigkeit des jeweiligen Bauvorhabens geprüft wird
 - Richtiges Prüfungsverfahren entscheidend wegen Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO
 - Baugenehmigung zu erteilen, wenn Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) zu prüfen sind → Anspruch auf Erteilung

Behandlung des Bauantrags durch die Baugenehmigungsbehörde (3)

- Art. 59 BayBO: Baugenehmigungsbehörde prüft außer bei Sonderbauten ausschließlich
 - die bauplanungsrechtlichen Regelungen der §§ 29 bis 38 BauGB (z.B. Einfügen im Rahmen des § 34 BauGB),
 - das Abstandsflächenrecht nach Art. 6 BayBO (wieder aufgenommen seit 2018!),
 - die Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn von Art. 81 BayBO (z.B. gemeindliche Ortsgestaltungssatzungen),
 - beantragte Abweichungen
 - sowie weitergehende öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

Behandlung des Bauantrags durch die Baugenehmigungsbehörde (4)

- Die dargestellte Beschränkung des Prüfungsumfangs würde grundsätzlich bedeuten, dass ein Bauvorhaben, welches den zu prüfenden Anforderungen entspricht, zu genehmigen wäre, unabhängig davon, ob es aufgrund nicht zu prüfender Anforderungen rechtmäßig oder rechtswidrig zu beurteilen wäre → unbefriedigende Situation
- Folge: Art. 68 Abs. 1 Satz 1 HS 2 BayBO = Bauantrag darf auch abgelehnt werden, wenn das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, die gerade nicht im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen wären
- Bei Sonderbauten werden sowohl das Bauplanungs-, als auch das Bauordnungsrecht sowie sonstige Anforderungen im Umfang des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens vollumfänglich geprüft



Der Bauherr, Art. 50 BayBO

Der Bauherr

- Mit dem Bauantrag erwirbt der Antragsteller gegenüber der Baugenehmigungsbehörde die Eigenschaft als Bauherr
- Bauherr = derjenige, welcher auf seine Verantwortung eine bauliche Anlage vorbereitet oder ausführt, vorbereiten oder ausführen lässt
 - maßgeblich ist hier stets ein gewisses willensbeherrschendes Element
 - Bauherr können sowohl juristische, als auch natürliche Personen sein
 - Nebeneinander mehrerer Bauherren (sog. Bauherrengemeinschaft) möglich
- Bedeutung der Bauherreneigenschaft
- Bedeutung des Bauherrnwechsels und Handhabung in der Praxis



Abweichungen und Befreiungen

Abweichungen und Befreiungen (1)

- Fall: Bauvorhaben entspricht nicht den materiell-rechtlichen Anforderungen (z.B. Abstandsflächen, Festsetzungen eines Bebauungsplans) → Möglichkeit der Beantragung von Abweichungen/Befreiungen von der jeweiligen Vorschrift, über deren Erteilung die Baugenehmigungsbehörde im eigenen Ermessen entscheidet

- Gesonderter schriftlicher Antrag erforderlich, Art. 63 Abs. 2 Satz 1 BayBO
 - Begründung Antrag erforderlich
 - aus taktischen Erwägungen der Begründung des Antrags besondere Aufmerksamkeit schenken

Abweichungen und Befreiungen (2)

■ Typen:

- Befreiung: wenn von Festsetzungen eines Bebauungsplans abgewichen werden soll
- Ausnahme von den Festsetzungen eines Bebauungsplans: Sonderfall der Befreiung, in welchem die Ausnahmemöglichkeit bereits im Bebauungsplan selbst vorgesehen ist
- Abweichung: bei Diskrepanzen zu den Anforderungen der BayBO oder sonstigen Vorschriften (z.B. den Anforderungen gemeindlicher Satzungen)

- Sonderfall isolierte Abweichung/Befreiung: wenn für das jeweilige Vorhaben die Stellung eines Bauantrags nicht erforderlich ist, es sich also um ein verfahrensfreies Bauvorhaben handelt. In diesen Fällen ist die Stellung eines (isolierten) Abweichungs- bzw. Befreiungsantrags erforderlich

Der Antrag auf Vorbescheid, Art. 71 BayBO (1)

- Für den Antrag auf Vorbescheid gelten die gleichen Grundsätze wie für den Bauantrag
- Zeitpunkt: vor Einreichung des Bauantrags auf Antrag des Bauherrn
- Inhalt: abgrenzbare, rechtlich selbständig zu beurteilende Fragestellungen, die das gesamte Bauvorhaben betreffen, wie beispielsweise die Abstandsflächen oder die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens
- anders: Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO), die für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte erteilt wird

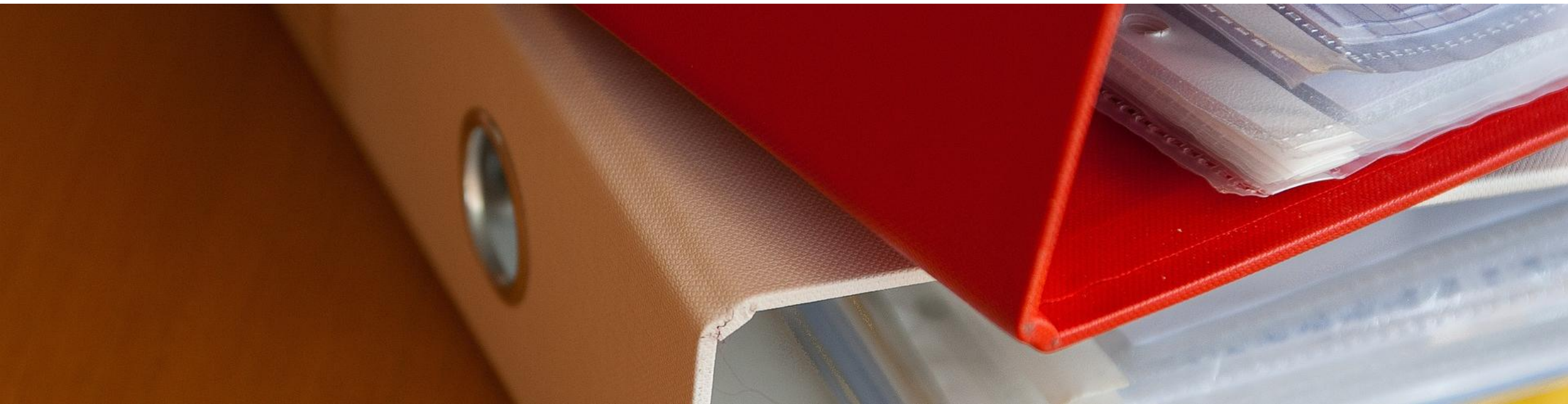
Der Antrag auf Vorbescheid, Art. 71 BayBO (2)

■ Grundlagen der Fragestellung:

- Die Fragestellung muss mit ja oder nein beantwortet werden können
- Die Fragestellung darf nicht abstrakter Natur sein, sondern muss sich auf ein konkretes Vorhaben beziehen
- Die Frage muss einen selbständig zu beurteilenden Komplex betreffen (z.B. nicht bei der Frage nach dem Einfügen § 34 BauGB unter Ausklammerung des Rücksichtnahmegebots)
- Fragestellung muss sich innerhalb des für die Baugenehmigungsbehörde maßgeblichen Prüfungsprogramms bewegen (wegen geänderten Wortlauts des Art. 71 BayBO strittig), darf jedoch nicht gesamten Umfang der im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Vorschriften umfassen
- Möglich: alternative Fragen oder Hilfsfragen. Häufig empfiehlt es sich auch, alternative Darstellungen desselben Bauvorhabens aus taktischen Gründen einzureichen. Ebenfalls aus taktischen Gründen empfiehlt es sich, die Beantwortung der Fragen im Sinne des Bauherrn in den Fragenkatalog zu integrieren

Der Antrag auf Vorbescheid, Art. 71 BayBO (3)

- Reduzierung einzureichender Unterlagen gegenüber dem Baugenehmigungsverfahren
 - Antragsformular
 - § 5 Bauvorlagenverordnung: Vorlage derjenigen Bauvorlagen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind
- Verzicht auf ansonsten zwingende Nachbarbeteiligung möglich
- Vorteile des Vorbescheidsverfahrens:
 - geringer Aufwand
 - geringe (Verwaltungs-) Kosten
 - taktische Vorteile
 - zeitliche Überschaubarkeit

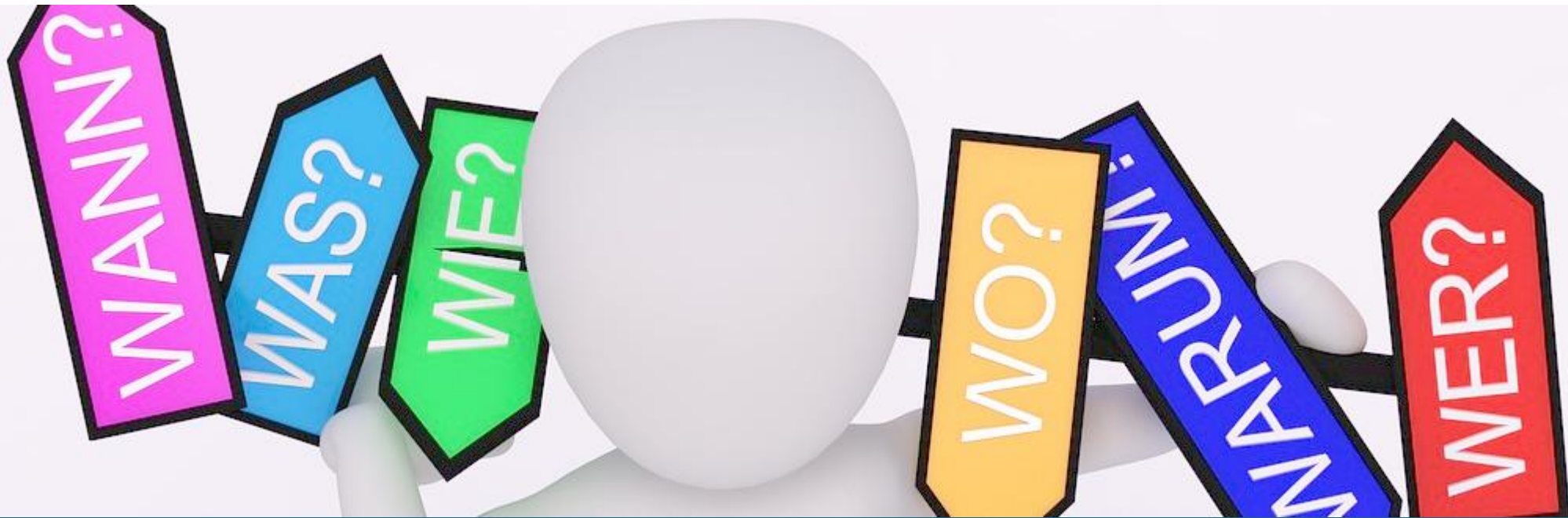


Abschließende Hinweise

Abschließende Hinweise

- Bauberatung durch die Baugenehmigungsbehörde
- Sorgfältige Auswahl der Partner
- Handbuch „Der vollständige Bauantrag“, LBK München





Fragen?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Rechtsanwältin Bettina Neheider

Heuking Kühn Lüer Wojtek
Prinzregentenstraße 48
80538 München

b.neheider@heuking.de
089/54031-265



Hinweis

Die hier wiedergegebenen Empfehlungen und Ratschläge sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie können keine Rechtsberatung im Einzelfall ersetzen. Die Autorin übernimmt rechtliche Gewähr nur im Rahmen eines ausdrücklich übertragenen und angenommenen Mandats.