

Baugenehmigung

Wirkung und Rechtsschutz

„Die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen der Baugenehmigung.“ So oder so ähnlich heißt es in den Bauordnungen der Bundesländer. Welche Rechtswirkungen hat die Baugenehmigung? Und welche rechtlichen Mittel stehen zur Verfügung, wenn eine Genehmigung zu Unrecht verweigert oder eine unrechtmäßige Genehmigung erteilt wird?

Eine Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Das betrifft erstens die bauordnungsrechtlichen Vorschriften im engeren Sinne. Dort geht es um Raumhöhen, Belichtung und Belüftung, sichere Bauprodukte und Bauweisen, Rettungswege und Abstandsflächen.

Zweitens geht es um das Planungsrecht. Niemand darf nach Belieben irgendwo irgendwas bauen. Wenn es einen Bebauungsplan gibt, enthält dieser verbindliche Vorgaben, welche Art von Gebäuden für welche Nutzung an welcher Stelle gebaut werden dürfen. Damit wird z.B. verhindert, dass Wohnhäuser und lärmende und stinkende Industrieanlagen direkt nebeneinanderliegen. Wenn es keinen Bebauungsplan gibt, muss sich das Bauvorhaben in einer geschlossenen Ortslage befinden und sich nach Bauweise und Art und Maß der Nutzung in die nähere Umgebung einfügen.

Dritte Voraussetzung einer Baugenehmigung ist eine gesicherte Erschließung. Das ist immer wieder ein großes Problem bei Grundstücken, die nicht direkt an einer öffentlichen Straße liegen. Gesicherte Erschließung bedeutet die Befugnis, das eigene Grundstück jederzeit mit Fahrzeugen erreichen zu können. Wer Anlieger an einer Privatstraße oder Hinterlieger in einem

geteilten Grundstück ist, braucht dafür die unwiderrufliche Zustimmung der Nachbarn!

Für manche Vorhaben sehen die Bauordnungen vor, dass keine Genehmigung erforderlich ist oder es ein vereinfachtes Verfahren gibt. Aber auch verfahrensfreie Vorhaben müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen! Wenn das nicht der Fall ist, kann die Baubehörde die Beseitigung anordnen. Darum empfehle ich dringend, vor jeder größeren Investition den Rat eines Architekten oder Bauingenieurs einzuholen. Wenn erst einmal ein paar zehntausend Euro für ein nicht genehmigungsfähiges Vorhaben verbaut sind, und die Baubehörde ordnet die Beseitigung an, kann kein Anwalt die Sache mehr retten.

Hat der Bauherr die gewünschte Genehmigung erhalten, muss er innerhalb von drei Jahren mit dem Bau beginnen. Schafft er das nicht, muss er eine Verlängerung beantragen, was mit einer erneuten Prüfung verbunden ist. Ansonsten verfällt die Baugenehmigung.

Wird die beantragte Baugenehmigung nicht erteilt, sollte sich der Bauherr sofort mit einem Anwalt beraten. Denn die Ablehnung ist ein Verwaltungsakt, der bestandskräftig wird, wenn der Bauherr nicht innerhalb von einem

Monat Widerspruch einlegt. Der Anwalt muss dann prüfen, ob das Vorhaben des Bauherrn aussichtslos ist oder ob umgekehrt die Baubehörde einen Fehler gemacht und der Bauherr Anspruch auf die beantragte Genehmigung hat.

Ein Nachbar, der eine erteilte Genehmigung nicht für rechtmäßig hält, sollte ebenfalls rasch handeln. Denn allein sein Widerspruch bei der Baubehörde genügt nicht, um das Vorhaben zu stoppen. Zusätzlich muss es so rasch wie möglich einen Antrag an das Verwaltungsgericht geben, die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs anzuordnen. Damit ein solcher Antrag Erfolg hat, muss er sehr sorgfältig begründet werden.

Eine wirksam erteilte und vom Bauherrn rechtzeitig umgesetzte Baugenehmigung wird bestandskräftig. Sie verleiht dem antragsgemäß errichteten Bauvorhaben unbefristeten Bestandsschutz. Dieser Bestandsschutz kann von enormer Bedeutung sein, besonders dann, wenn sich in der Umgebung die Verhältnisse grundlegend ändern und z.B. ein neuer Bebauungsplan ganz andere Nutzungen vorsieht. Der Eigentümer darf das genehmigte Gebäude weiter nutzen und Instand halten.

Größte Vorsicht ist bei Umbaumaßnahmen und bei Nutzungsänderungen geboten! Auch dafür ist grundsätzlich eine Genehmigung erforderlich. Wer das nicht beachtet, riskiert, dass die Baubehörde die Nutzung des Gebäudes untersagt oder sogar die Beseitigung anordnet. Denn Umbauten oder Nutzungsänderungen, die nicht genehmigt und auch nicht genehmigungsfähig sind, können im schlimmsten Fall den Bestandsschutz für ein früher mal ordnungsgemäß genehmigtes Gebäude zum Erlöschen bringen.

Rechtsanwalt Percy Ehlert
Immobilien- und Baurecht
Kurfürstendamm 194 · 10707 Berlin
Tel. 030 700 159 815
kanzlei@anwalt-ehlert.de · www.anwalt-ehlert.de



Percy Ehlert *Maître en Droit*
RECHTSANWALT

Immobilien- und Baurecht

Kurfürstendamm 194
10707 Berlin

Fon 030. 700 159 815

kanzlei@anwalt-ehlert.de
www.anwalt-ehlert.de