

Luther.

Rahmenbedingungen des Baugenehmigungsverfahrens

Inhaltsverzeichnis

I. Ausgangslage

II. Behandlung des Bauantrags

III. Fazit / Ausblick

I. Ausgangslage

- **Verständnisdefizite zwischen Behördenvertretern und Bauherrenseite;**
- **Konjunktur und Zinswende;**
- **Regelungsdichte (z.B. Erlasslage Wärmepumpen sowie Solaranlagen);**
- **Dynamik der Gesetzgebung und Rechtsunsicherheit;**
- **Abkehr der Bauaufsicht von der klassischen Gefahrenabwehr (z.B. § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauO „Bienenparagraph“)**

II. Behandlung des Bauantrags

1. Vorprüfung und Rücknahmefiktion

- **§ 71 Abs. 1 Satz 1 BauO: Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu prüfen.**
- **§ 71 Abs. 1 Satz 2 BauO: Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich unter Nennung der Gründe die Bauherrschaft zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf.**
- **§ 71 Abs. 1 Satz 3 BauO: Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.**

II. Behandlung des Bauantrags

Konfliktpotenzial:

- **Wann ist die Frist im Einzelfall angemessen?**
- **Keine Verlängerung nach Fristablauf;**
- **Wiederholte Nachforderungen;**
- **Fehlender Hinweis auf potenzielle Ablehnungsgründe in der Nachforderung.**

Frage: Rückkehr zum Zurückweisungsbescheid?

II. Behandlung des Bauantrags

2. Materielle Prüfung

- **§ 74 Abs. 1 BauO: Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.**
- **„Ämterbeteiligung“**
 - § 71 Abs. 3 Satz 1 BauO: Soweit es für die Feststellung notwendig ist, ob dem Vorhaben von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften im Sinne des § 74 Abs. 1 BauO entgegenstehen, sollen die Stellen gehört werden, deren Aufgabenbereich berührt wird.**
 - § 71 Abs. 4 Satz 1 BauO: Die Bauaufsichtsbehörde setzt unter der Voraussetzung des Absatzes 3 eine angemessene Frist; sie darf höchstens zwei Monate betragen.**
 - § 71 Abs. 4 Satz 3 BauO: Äußern sich die berührten Stellen nicht fristgemäß, kann die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen, dass Bedenken nicht bestehen.**

II. Behandlung des Bauantrags

2. Materielle Prüfung

- **Entscheidungsfrist**

§ 71 Abs. 6 Satz 1 und 2 BauO: Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb von drei Monaten und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren innerhalb von sechs Wochen zu entscheiden. Die Frist beginnt, sobald die Bauvorlagen vollständig und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen, spätestens jedoch nach Ablauf der Frist nach Absatz 4 ...

- **Konfliktpotenzial:**

Die Bauaufsichtsämter werden für die Dauer von Genehmigungsverfahren verantwortlich gemacht, deren Ursache in der Ämterbeteiligung liegen.

Ursachenforschung durch Rechtsverordnung nach § 91 Satz 2 und 3 BauO (Berichtspflicht)?

II. Behandlung des Bauantrags

3. Typische Konfliktlagen

- **Strategische Ablehnungen („ein Ablehnungsgrund reicht“);**
- **Regressgefahr in Nachbarstreitigkeiten;**
- **Einfügensnachweis gemäß § 34 Abs. 1 BauGB – wer muss nachweisen?**
- **Fehlinterpretation der Rechtsprechung zur „Rosinenpickerei“;**
- **Stellplatzsatzungen;**
- **Befreiungen und Abweichungen.**

III. Fazit / Ausblick

1. **Im Zweifel für die Baufreiheit**
2. **„Eine gut aufgestellte Bauaufsichtsbehörde ist die beste Wirtschaftsförderung einer Stadt“**
3. **Bauaufsichtsbehörde als eigenständiges Amt**
4. **Genehmigungsbehörde und Gefahrenabwehr kein Widerspruch**
5. **Förderung informeller Abstimmungsgespräche bei hinreichender Expertise auf beiden Seiten**
6. **Einrichtung eines Konfliktmanagement für Beschwerdeeingänge und sogenannte Kreuzsachen („das Kreuz mit den Kreuzsachen“)**
7. **Schaffung einer Musterbaubehörde als Leitbild**
8. **KI und Wissenstransfer**

Ihre Fragen

Vielen Dank!

Luther.

Die Angaben in dieser Präsentation sind ausschließlich für die genannte Veranstaltung bestimmt. Die Überlassung der Präsentation erfolgt nur für den internen Gebrauch des Empfängers. Die hier zusammengestellten Texte und Grafiken dienen allein der Darstellung im Rahmen dieser Veranstaltung und dokumentieren die Thematik ggf. nicht vollständig.

Die Präsentation stellt keine Rechts- oder Steuerberatung dar und wir haften daher nicht für den Inhalt. Diese erfolgt individuell unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls auf der Grundlage unserer Mandatsvereinbarung. Die Verteilung, Zitierung und Vervielfältigung – auch auszugsweise – des Inhalts zum Zwecke der Weitergabe an Dritte ist nur nach vorheriger Absprache gestattet.

Luther.

Bangkok, Berlin, Brüssel, Delhi-Gurugram, Düsseldorf, Essen, Frankfurt a. M., Hamburg, Hannover, Ho-Chi-Minh-Stadt, Jakarta, Köln, Kuala Lumpur, Leipzig, London, Luxemburg, München, Shanghai, Singapur, Stuttgart, Yangon

Weitere Informationen finden Sie unter
www.luther-lawfirm.com
www.luther-services.com

Rechts- und Steuerberatung | www.luther-lawfirm.com

