



Michael Oerder

Fehlerhafte Bauvorlagen und ihre Folgen – wer prüft hier eigentlich was?

Das Recht bauliche Anlagen in Übereinstimmung mit der Rechtsordnung zu errichten, gehört zum Inhalt des Grundeigentums. Zur Sicherung, dass nur solche Vorhaben errichtet werden, die mit der Rechtsordnung übereinstimmen, statuieren die Landesbauordnungen ein sog. präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt, welches besagt, dass der Bauherr von seinem Recht nur Gebrauch machen darf, wenn vorher in einem Baugenehmigungsverfahren festgestellt wird, dass dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (vgl. z.B. §§ 63 Abs. 1, 74 BauO NW).

Die Praxis der Baugenehmigungsverfahren hat sich in den letzten Jahren bei vielen Genehmigungsbehörden deutlich gewandelt. Setzten sich die Verfahrensbeteiligten früher meist nur zu Fragen der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens, bspw. hinsichtlich seiner planungsrechtlichen Beurteilung oder der Einhaltung der Abstandsflächen auseinander, geht es heute häufig bereits vor der Entscheidung über den Bauantrag um Fragen der Einhaltung der formellen Anforderungen an einen prüf- und bescheidungsfähigen Bauantrag. Bauanträge werden vielfach nicht abgelehnt, sondern wegen formeller Mängel zurückgewiesen. Von der Möglichkeit bspw. eines Telefonates mit dem Entwurfsverfasser zur Klärung dieser Mängel machen viele Sachbearbeiter – nach eigenen Angaben aus Zeitgründen oder wegen bestehender amtsinterner Weisungen – keinen Gebrauch mehr. Es hat den Anschein, dass die Architektenausbildung die Anforderungen an einen sachgerechten Bauantrag oder zumindest das hierfür erforderliche Problembewusstsein gelegentlich nur unzureichend vermittelt. Zur Ehrenrettung vieler Architekten wird man allerdings sagen müssen, dass die in den letzten Jahren erfolgte Auslagerung von Aufgaben an Architekten und Sachverständige das Verfahren nicht eben erleichtert hat und dass die behördliche Praxis durchaus uneinheitlich ist. Die beschriebenen Probleme führen jedenfalls bereits im Baugenehmigungsverfahren zu erheblichen Verzögerungen und sind nicht zuletzt ein Grund für den heute viel beklagten Investitionsstau.

Hat das Bauamt – häufig erst nach vielen Monaten und nicht selten nach mehr als einem Jahr – eine Sachentscheidung über den Bauantrag getroffen, stellt sich die Frage, wie sich gleichwohl vorhandene Mängel in den Bauantragsunterlagen im Falle der gerichtlichen Überprüfung der behördlichen Entscheidung auswirken. Die gilt gleichermaßen in den Fällen, in denen die Baugenehmigung erteilt, aber von einem Dritten angefochten wurde, wie bei Verpflichtungsklagen des Bauherrn auf Genehmigung eines behördlich abgelehnten Bauantrages. Mängel der Bauvorlagen können ganz unterschiedliche Ursachen haben. Recht häufig bestehen Widersprüche zwischen einzelnen Planzeichnungen, etwa in Folge nicht hinreichender Abstimmung zwischen Vermesser und Entwurfsverfasser oder wegen der Verwendung unterschiedlicher Planstände bei der Erstellung der Unterlagen. Derartige Widersprüche führen, jedenfalls wenn ihre Auflösung nicht ausnahmsweise im Wege der Auslegung möglich ist, zur Unbestimmtheit, vielfach sogar zur Nichtigkeit einer

erteilten Baugenehmigung. Ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung lässt sich bei widersprüchlichen Bauvorlagen ebenfalls nicht begründen. Häufig genügen aber die Bauvorlagen einfach nur nicht den Anforderungen der Bauprüf- bzw. Vorlagenverordnungen. Verwendete Pläne sind vom Entwurfsverfasser nicht mit unterzeichnet oder weisen nicht die erforderliche Aktualität oder Inhalte auf. Es fehlt die Übereinstimmungserklärung bei sukzessive eingereichten Unterlagen oder es fehlen die zur Ermittlung der Baugenehmigungsgebühren erforderlichen Angaben zur Kostenermittlung.

Im Nachbarprozess hebt das Verwaltungsgericht die angefochtene Baugenehmigung auch wegen formeller Mängel nur auf, wenn sich hieraus eine Verletzung des Nachbarn in eigenen Rechten ableiten lässt. Dies kann bei widersprüchlichen Bauvorlagen dann der Fall sein, wenn sich die daraus abzuleitende Unbestimmtheit oder Nichtigkeit gerade auch nachbarrechtsrelevante Fragestellungen (Abstandsflächen oder sonstige Auswirkungen des Vorhabens) auf den Nachbarn beziehen.

Wenn der Bauherr nach abgelehntem Bauantrag auf Erteilung der Genehmigung klagt, werden er und ggf. auch der ihn begleitende Anwalt in der mündlichen Verhandlung nicht selten davon überrascht, dass das Gericht im Verhandlungstermin nicht über die Genehmigungsfähigkeit des streitgegenständlichen Vorhabens, sondern über die Unvollkommenheit der eingereichten Bauvorlagen diskutieren will. Sind die Bauvorlagen tatsächlich fehlerhaft, stellt sich die Frage, ob diese Fehler im gerichtlichen Verfahren noch geheilt werden können, mit der Folge, dass der Bauherr doch noch die Möglichkeit hat, eine Entscheidung in der Sache zu erreichen. Während diese Frage von den Verwaltungsgerichten außerhalb von NRW meist mit einem kurzen Hinweis auf den für die Entscheidung über Verpflichtungsklagen maßgebenden Beurteilungszeitpunkt bejaht wird, muss der Bauherr jedenfalls bei einzelnen Gerichten in NRW damit rechnen, dass ihm die Reparatur oder Vervollständigung von Bauvorlagen nach Klageerhebung versagt wird. Begründet wird dies häufig mit einem Hinweis auf § 69 Abs. 1 Satz 3 BauO NW, wonach die Behörde die Nachreichung einzelner Bauvorlagen zur gestatten könne, hierzu aber nicht verpflichtet sei. Zumindest die obergerichtliche Rechtsprechung scheint einer Nachreichung derartiger Unterlagen jedoch positiv gegenüber zu stehen. Dies gilt allerdings nicht schrankenlos. Wird durch das Nachreichen von Unterlagen der Inhalt des Bauantrages bzw. der Baugenehmigung geändert, kann dies im Einzelfall dazu führen, dass es sich bei dem geänderten Vorhaben um ein aliud gegen über dem ursprünglich beantragten Vorhaben handelt. Die Fortsetzung der Klage mit dem neuen Antrag ist dann als Klageänderung ohne Zustimmung des Beklagten nur möglich, wenn das Gericht dies als sachdienlich ansieht. Dasselbe Problem stellt sich auch bei der Nachbaranfechtung: Führen Veränderungen der Genehmigungsunterlagen zu einem aliud, dann erledigt sich möglicherweise die ursprünglich erhobene Klage und muss die geänderte Baugenehmigung zum Gegenstand eines eigenständigen neuen Klageverfahrens gemacht werden.

Eine besondere und für den Bauherrn ausgesprochen missliche Fallgestaltung tritt nach der Rechtsprechung ein, wenn sich die Fehlerhaftigkeit der

Bauvorlagen erst nach Eintritt eines das Begehren des Bauherrn erledigenden Ereignisses herausstellt. Dies ist bspw. der Fall, wenn während des Klageverfahrens ein Bebauungsplan in Kraft tritt, der dem Vorhaben entgegensteht. In diesem Fall soll eine Heilung und – jedenfalls nach der Rechtsprechung des OVG Münster – eine Fortsetzungsfeststellungsklage auch dann nicht mehr möglich sein, wenn die Behörde die Ablehnung des Bauantrags nicht auf den vom Gericht festgestellten Mangel der Bauvorlagen gestützt und im Genehmigungsverfahren hierauf nicht einmal hingewiesen hat.

Den am Baugenehmigungsverfahren und dem sich hieran anschließenden gerichtlichen Verfahren Beteiligten muss klar sein, dass eine Entscheidung, die sich auf die Fehlerhaftigkeit von Bauvorlagen stützt, nicht geeignet ist, den Rechtsfrieden dauerhaft herzustellen. Dem Bauherrn geht es um die Klärung der Genehmigungsfähigkeit seines Vorhabens. Der Nachbar will wissen, ob er das Vorhaben in der genehmigten Form akzeptieren muss. Entscheidet das Gericht alleine mit der Begründung unzureichender Bauvorlagen, sind Folgeprozesse vorprogrammiert.

Für die Verfahrensbeteiligten ergibt sich daraus folgendes: Den Architekten und Entwurfsverfassern ist dringend ans Herz zu legen, große Sorgfalt auf die Erstellung der Bauvorlagen zu verwenden. Die Baugenehmigungsbehörde sollte die Prüfaufträge der Landesbauordnung ernst nehmen und von der Möglichkeit entsprechender Hinweise an den Antragsteller Gebrauch machen. Für den beauftragten Anwalt sollte es verpflichtend sein, vor Einreichung der Antragsunterlagen oder bei späterer Übernahme des Mandates die Bauvorlagen eigenverantwortlich zu prüfen und ggf. frühzeitig die Reparatur der eingereichten Bauvorlagen zu veranlassen. Das Gericht muss sich die Frage stellen, ob es der Amtsermittlungsgrundsatz wirklich verlangt, dass sich das Gericht auch ohne einen hierauf gerichteten Beteiligtenvortrag und damit quasi „unbefragt auf Fehlersuche“ begibt. Außerdem könnte kritisch geprüft werden, ob jeder Verstoß gegen die Bauvorlagenverordnung zur Fehlerhaftigkeit eingereicherter Unterlagen führt, auch wenn sich die Behörde hierauf im Baugenehmigungsverfahren nicht berufen hat. Sieht sich das Gericht aufgrund formeller Mängel in den Bauvorlagen an einer Entscheidung in der Sache gehindert, dann dürfte es regelmäßig den Interessen aller Verfahrensbeteiligten entsprechen, wenn es zumindest Hinweise in seine Entscheidung aufnimmt, wie die von den Beteiligten angesprochenen Streitfragen aus Sicht des Gerichtes zu beantworten gewesen wären.

Rechtsanwalt Dr. Michael Oerder, Köln