

Übersicht		
		Faktischer Bebauungsbereich ▷ §§ 30 III und 34 I, III BauGB; § 246 VII BauGB; § 34 II BauGB; §§ 1 bis 15 BauNVO.
		Außenbereich ▷ §§ 30 III und 35 BauGB; §§ 246 IX und 249 III BauGB.
Prüfschritt 5	Positive Modifikationsklausel. ▽	Vorhaben vorzeitig zulassende Vorschrift ▷ § 33 BauGB.
	Negative Modifikationsklausel. ▽	Vorhaben hindernde Erhaltungsrechtssetzung ▷ §§ 172 und 173 BauGB.
Prüfschritt 6	Allgemeine Ausnahmezulassungsklauseln. ▽	Festsetzungen eines Bebauungsplans ▷ § 31 I, II BauGB.
	Allgemeine Befreiungsklauseln. ▽	Faktisches BauNVO-Baugebiet ▷ § 34 II BauGB; §§ 2 ff. BauNVO.
Prüfschritt 7	Besondere Abweichungszulassungsklauseln. ▽	▷ §§ 34 IIIa, 37 und 246 X BauGB.

§ 53

Behandlung des Bauantrages und der Bauvorlagen

(1) ¹Alle für die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens oder des Kenntnisgabeverfahrens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) und Anträge auf Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen sind bei der Gemeinde einzureichen. ²Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ist zusammen mit den Bauvorlagen der Antrag auf Baugenehmigung (Bauantrag) einzureichen.

(2) ¹Der Bauantrag und die Bauvorlagen sind in Textform nach § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuches einzureichen.

(3) Zum Bauantrag wird die Gemeinde gehört, wenn sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist.

(4) ¹Soweit es für die Feststellung notwendig ist, ob dem Vorhaben von der Baurechtsbehörde zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften im Sinne des § 58 Absatz 1 Satz 1 entgegenstehen, sollen die Stellen gehört werden, deren Aufga-

benbereich berührt wird. ²Ist die Beteiligung einer Stelle nur erforderlich, um das Vorhaben von fachtechnischen Voraussetzungen in öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen, kann die Baurechtsbehörde mit Einverständnis des Bauherrn auf dessen Kosten diese durch Sachverständige prüfen lassen. ³Sie kann vom Bauherrn die Bestätigung eines Sachverständigen verlangen, dass die fachtechnischen Voraussetzungen vorliegen.

(5) Im Kenntnissgabeverfahren hat die Gemeinde innerhalb von fünf Arbeitstagen

1. dem Bauherrn den Zeitpunkt des Einganges der vollständigen Bauvorlagen schriftlich zu bestätigen und
2. die Bauvorlagen, wenn sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist, unter Zurückbehaltung einer Ausfertigung an die Baurechtsbehörde weiterzuleiten.

(6) ¹Absatz 5 gilt nicht, wenn die Gemeinde feststellt, dass

1. die Bauvorlagen unvollständig sind,
2. die Erschließung des Vorhabens nicht gesichert ist,
3. eine hindernde Baulast besteht oder
4. das Vorhaben in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Sinne des § 142 des Baugesetzbuches, ¹⁾ in einem förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich im Sinne des § 165 des Baugesetzbuches oder in einem förmlich festgelegten Gebiet im Sinne des § 171d des Baugesetzbuches oder des § 172 des Baugesetzbuches liegt und die hierfür erforderlichen Genehmigungen nicht beantragt worden sind.

²Die Gemeinde hat dies dem Bauherrn innerhalb von fünf Arbeitstagen mitzuteilen.

§ 126b BGB²⁾ Textform

¹Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. ²Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

- 1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und*
- 2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.*

Übersicht

Rn.

A	Absatz 1, Absatz 2 Baurechtliches Kenntnissgabeverfahren, Baugenehmigungsverfahren; Verfahren über eine einheitliche Stelle	1
I.	Baurechtliches Kenntnissgabeverfahren	1
1.	Allgemeines	1
2.	Anzeigeverfahren mit Baufreigabefunktion	2
3.	Verfahrenseinleitung (I 1)	4
II.	Baugenehmigungsverfahren.	7
1.	Notwendigkeit	7
2.	Verwaltungsverfahren	10

1) *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Bek. der Neufassung v. 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

2) *Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB) v. 2.1.2002 (BGBl. I S. 42/2009; BGBl. 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 G 12.6.2020 BGBl. I S. 1245).

III.	Bauantrag	14
1.	Verfahrenseinleitung (I 2)	14
2.	Verfahrensgegenstand	20
a)	Allgemeines	20
b)	Tekturplan	23
c)	Sog. Grün- bzw. Blauetrugungen der Baurechtsbehörden	24
3.	Bauantragsform; Textform (II; § 126b BGB).	25
4.	Antragsberechtigung; Bauherr	27
5.	BHB-Prüfung	29
a)	Allgemeines	29
b)	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	30
c)	Ungeteilte Erbengemeinschaft	32
d)	BGB-Gesellschaft (GbR).	35
6.	Antragsadressat	36
7.	Wiederholungsantrag	39
8.	Zusätzlich notwendige Gestattungsanträge	40
IV.	Bauvorlagen (I 1, I 2)	42
1.	Bestandteil des Bauantrages	42
2.	Nachreichung	52
3.	Beurteilungshilfen	53
V.	Verfahrenseinleitung von Amts wegen	54
1.	Formelle Legalisierung eines Vorhabens	54
2.	Baubehördliches Bauantragsgebot	56
3.	Gebot zur bloßen Vorlage eines Bestands- und Nutzungsplans	57
VI.	Verfahren über eine einheitliche Stelle; einheitliche Ansprechpartner	58
1.	Verfahren über eine einheitliche Stelle	58
2.	Einheitliche Ansprechpartner (EA).	67
VII.	Annex Städtebaurechtliches Bau- und Bauantragsgebot; Zuständigkeit der Gemeinde	72
1.	Städtebaurechtliches Baugebot	72
2.	Städtebaurechtliches Bauantragsgebot	73
B	Absatz 3 Baugenehmigungsverfahren; Anhörung der Gemeinden	75
I.	Allgemeines Anhörungsgebot	75
II.	Allgemeines Mitwirkungsgebot	82
1.	Planungsbetroffenheit; bebauungsrechtliches Einvernehmen.	82
2.	Sonstige öffentlich-rechtliche Betroffenheit	83
3.	Eigentumsbetroffenheit.	84
C	Absatz 4 Baugenehmigungsverfahren; Anhörung der berührten Träger fachlicher Belange; Hinzuziehung von Sachverständigen	86
I.	Allgemeines Anhörungsgebot (IV 1)	86
II.	Kostenpflichtige Einschaltung von Sachverständigen (IV 2, IV 3).	88
D	Absatz 5, Absatz 6 Baurechtliches Kenntnissgabeverfahren; Pflichten der Gemeinde(-behörde), Befugnis der Baurechtsbehörde	90
I.	Allgemeines	90
II.	Gemeinde(-behörde); schriftliche Eingangsbestätigung (V Nr. 1).	94
1.	Materielle Bestätigungsanforderungen	94
2.	Formelle Bestätigungsanforderungen	95
a)	Bestätigungsform.	95
b)	Bestätigungsfrist	96
3.	Rechtsnatur	97
4.	Paralleles Weiterleitungsgebot (V Nr. 2)	98
5.	Baurechtliche Bedenkenprüfung	99
III.	E-Government-Gesetz BW	102
1.	Allgemeines	102
2.	Zugang für die elektronische Kommunikation	103
IV.	Gemeinde(-behörde); formlose Feststellungsmittelteilung (VI)	111
1.	Angeordnete Nichtgeltung des § 53 V.	111

2.	Bedeutung	113
3.	Rechtsnatur	114
4.	Rechtsschutz.	119
5.	Materielle Feststellungsanforderungen	121
a)	Unvollständige Bauvorlagen (VI 1 Nr. 1)	121
b)	Fehlende Erschließung(-ssicherung) (VI 1 Nr. 2).	122
c)	Bestehende vorhaben hindernde Baulast (VI 1 Nr. 3)	123
d)	Vorhaben in bestimmten besonderen städtebaurechtlichen Veranstal- tungsgebieten (VI 1 Nr. 4)	124
6.	Formelle Feststellungsanforderungen	126
a)	Mitteilungsform.	126
b)	Mitteilungsfrist (VI 2)	127
V.	Baurechtsbehörde; Untersagung des Baubeginns	128
E	Baunachbarrechtsschutz	129

**A Absatz 1, Absatz 2 Baurechtliches Kennnisgabeverfahren,
Baugenehmigungsverfahren; Verfahren über eine einheitliche Stelle**

I. Baurechtliches Kennnisgabeverfahren

1. Allgemeines

1 § 53 I 1, II knüpft mit seinen verfahrensrechtlichen Regelungen über *Bauvorlagen* (auch) an das aufgrund des § 51 I 1, II, III für sog. *kenntnisgabefähige Vorhaben* zugelassene *baurechtliche Kennnisgabeverfahren*³⁾ an. Die Vorschriften werden ergänzt

- durch § 53 V, VI (Behandlung der eingereichten Bauvorlagen durch die Gemeinde-[behörden]),
- durch § 55 III, I (verfahrensinterne Nachbarbenachrichtigung) jeweils durch die Gemeinde(-behörde),
- durch § 59 IV bis VI (zulässiger Baubeginn im durchgeführten Kennnisgabeverfahren); sie werden außerdem ergänzt durch die §§ 1, 3 und 17 II LBOVVO,⁴⁾
- durch § 67 V (Inbetriebnahme der Feuerungsanlagen, §§ 32 I und 2 XII).

Achtung

Das *baurechtliche Kennnisgabeverfahren* ist bei den in § 51 I 2 bezeichneten störfallrelevanten Vorhaben als Verfahren ausdrücklich ausgeschlossen, weil es aus europarechtlicher Sicht der Dinge kein für die erforderliche *Öffentlichkeitsbeteiligung* zulässiges *Trägerverfahren* bildet.

2. Anzeigeverfahren mit Baufreigabefunktion

2 Das baurechtliche Kennnisgabeverfahren ist nichts anderes als ein bloßes *Anzeigeverfahren mit Baufreigabefunktion*. Es ist vor allem kein Verwaltungsverfahren, weil es weder durch einen Verwaltungsakt (§ 35 LVwVfG) noch durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (§§ 54 ff. LVwVfG) abgeschlossen wird (vgl. § 9 LVwVfG). Es ist nämlich so ausgestaltet, dass die bloße Kennnisgabe von vollständigen (vollzähligen) Bauvorla-

3) Zur Kennnisgabe von Vorhaben, die der Landesverteidigung dienen, vgl. § 70 III 2; vgl. dazu Pfeiffer, Die Vorhaben des § 37 I, II BauGB im Verfahren gemäß § 70 LBO, VBlBW 2015, 12 ff.

4) *Verfahrensverordnung zur Landesbauordnung (LBOVVO)* v. 13.11.1995 (GBl. S. 794), zuletzt geändert durch ÄndVO 28.7.2020 (GBl. S. 662), in Kraft getreten am 1.10.2020 (Art. 2 I 2 ÄndVO), mit Ausnahme der Nr. 5 b, Nr. 7 und Nr. 10 ÄndVO, die erst am 1.2.2021 (Art. 2 I 1 ÄndVO) in Kraft treten.

gen für ein **baugenehmigungspflichtiges und kenntnisgabefähiges Vorhaben** (§ 51 I 1, II, III) gegenüber der Gemeinde(-behörde) zeitlich unterschiedliche Wartezeiten für den Baubeginn auslöst (§ 59 IV 1) und das Vorhaben mit dem Ablauf der jeweiligen Frist grundsätzlich (nur) **formell legal** wird. Im Übrigen dürfen Vorhaben, um kenntnisgabefähig zu sein, keine Sonderbauvorhaben (§ 38 II) sein sowie den Festsetzungen des Q-Plans (§ 30 I BauGB) bzw. V-Plans (§§ 30 II und 12 BauGB) nicht widersprechen (§ 51 II 2). Ergänzend dazu stellt § 51 IV Selbstverständliches klar, dass auch kenntnisgabefähige Vorhaben – ebenso wie baugenehmigungspflichtige Vorhaben (vgl. § 58 I 1, I 2) – den (allen) öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen müssen.

Eine baurechtliche Prüfung des Vorhabens auf dessen Übereinstimmung mit den der Bauaufsicht durch die Baurechtsbehörden unterliegenden materiellen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (§ 51 IV) findet im baurechtlichen Kenntnisgabeverfahren zwar grundsätzlich nicht statt, ist aber auch nicht von vornherein ausgeschlossen. Stattdessen haben formal zu bestätigen, und zwar

- der **Entwurfsverfasser** (§ 43), dass die erforderlichen und eingereichten Bauvorlagen unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verfasst worden sind (§§ 1 Nr. 5 und 11 I Nr. 2 LBOVVO),
- der (sachverständige) **Lageplanfertiger** (§ 5 I, II LBOVVO), dass der (eingereichte) **Lageplan** (§ 4 LBOVVO) unter Beachtung der (aller) öffentlich-rechtlichen Vorschriften verfasst worden ist (vgl. ergänzend dazu § 43 XI).

3. Verfahrenseinleitung (I 1)

Der Bauherr hat alle für die Durchführung des baurechtlichen Kenntnisgabeverfahrens erforderlichen Unterlagen (**Bauvorlagen**) aus den in § 10 Satz 2 LVwVfG bezeichneten Gründen stets bei der – insoweit weisungsfreien – **Gemeinde(-behörde)** einzureichen (§ 53 I 1). Die Einreichung bei der Gemeinde(-behörde) hat unabhängig davon zu erfolgen, ob die Gemeinde(-behörde) auch Baurechtsbehörde ist. Sie hat auch dann bei der Gemeinde(-behörde) zu erfolgen, wenn das Landratsamt als untere Verwaltungsbehörde (§ 1 III LKrO) zuständig untere Baurechtsbehörde ist.

§ 1 LBOVVO schreibt vor, welche Bauvorlagen einzureichen sind.⁵⁾ § 3 LBOVVO 2020 regelt die an Bauvorlagen gestellten allgemeinen formellen Anforderungen. Für das baurechtliche Kenntnisgabeverfahren sind aufgrund von § 3 II LBOVVO bestimmte Vordrucke bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich eingeführt (**VwV LBO-Vor-**

5) Ein **qualifizierter Lageplan** wird im baurechtlichen Kenntnisgabeverfahren ebenso wie in den Baugenehmigungsverfahren nur in den Fällen vorgeschrieben, in denen er nach § 5 I LBOVVO tatsächlich erforderlich ist.

drucke).⁶⁾ Werden Bauvorlagen elektronisch in Textform eingereicht, sind sie in archivfähigem Portable Document Format (pdf/A) zu übermitteln. Die Baurechtsbehörde kann andere dauerhaft archivierbare Dateiformate, die Inhalte zuverlässig wiedergeben und keine externen Inhalte einbeziehen, zulassen sowie Übermittlungswege und Dateistrukturen vorgeben (§ 3 III LBOVVO 2020). Bauzeichnungen nach § 6 LBOVVO 2020 und sonstige grafische Darstellungen entsprechen der Textform (§ 3 IV LBOVVO 2020). § 3 III, IV LBOVVO 2020 treten erst am 1.2.2021 in Kraft.

- 6 Die einzureichenden Unterlagen müssen vollständig und vollzählig sein. Sie sind **vollständig** und **vollzählig**, wenn die in § 1 I LBOVVO genannten Bauvorlagen nach ihrer **Art** (§ 1 I Nr. 1 bis I Nr. 6 LBOVVO) und nach der **Anzahl** (vgl. dazu § 1 II LBOVVO) bei der Gemeinde(-behörde) tatsächlich **vorhanden**, d. h. jedenfalls in Textform (§ 126b BGB) eingereicht sind (§ 1 III LBOVVO).

Achtung

(1) Die Gemeinde(-behörde) hat im eingeleiteten baurechtlichen Kenntnissgabeverfahren „nur“ das **Vorhandensein eines Lageplanes** festzustellen. Es kommt deshalb in diesem Zusammenhang nicht darauf an, ob der eingereichte Lageplan (§ 1 I Nr. 1 LBOVVO) auch den formalen Anforderungen der §§ 4 und 5 LBOVVO genügt oder im Gegenteil ihnen nicht genügt. Dies ist deshalb gerechtfertigt, weil zu den im baurechtlichen Kenntnissgabeverfahren einzureichenden Bauvorlagen – außer dem (bloßen) Vorhandensein eines Lageplanes – auch die **Bestätigung des Lageplanfertigers** gehört, dass der (eingereichte) Lageplan unter Beachtung der (formellen und materiellen) öffentlich-rechtlichen Vorschriften, zu denen namentlich die §§ 4 und 5 LBOVVO gehören, verfasst worden ist (§ 11 II Nr. 1 LBOVVO).

(2) Das sog. **parallele AAB-Verwaltungsantragsverfahren** ist infolge Aufhebung des § 51 V LBO a.F. durch Art. 1 Nr. 20 Buchst. b LBO-ÄndF 2014³ entfallen; dadurch ist auch § 11 III LBOVVO gegenstandslos (obsolet) und deshalb unwirksam geworden. § 11 III LBOVVO a.F. ist inzwischen aufgehoben. (LBOVVO-ÄndVO v. 28.7.2020)

Das sog. **parallele AAB-Verwaltungsantragsverfahren** ist infolge Aufhebung des § 51 V LBO a. F. durch Art. 1 Nr. 20 Buchst. b LBO-ÄndG 2014⁷⁾ entfallen; dadurch ist auch § 11 III LBOVVO gegenstandslos (obsolet) und deshalb unwirksam geworden.

II. Baugenehmigungsverfahren

1. Notwendigkeit

- 7 § 53 I, II knüpft mit seinen verfahrenrechtlichen Regelungen über **Bauanträge und Bauvorlagen** an die aufgrund des § 49 grundsätzlich vorgeschriebene Baugenehmigungspflichtigkeit von Anlagen und Einrichtungen im Sinn des § 1 an (**baugenehmigungspflichtige Vorhaben**). Diese Vorhaben müssen sich einer präventiven Kontrolle

6) *VwV LBO-Vordrucke* (Bek. v. 5.5.2017, GABl. S. 294). Die *VwV LBO-Vordrucke* vom 25.2.2010 (GABl. S. 49), geändert durch *VwV v. 3.3.2015* (GABl. S. 82), wird auf der Homepage des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau unter www.wm.baden-wuerttemberg.de in der amtlichen Fassung veröffentlicht und fortgeschrieben. Gemäß Nummer 5.5.1 *VwV* Regelungen v. 27.7.2010 (GABl. S. 277/280) ersetzt diese Veröffentlichung in einem elektronischen Speichermedium die Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt (Stand 27.3.2017). Der Inhalt der Vordrucke ist hinsichtlich Wortlaut und Abfolge verbindlich, nicht jedoch bezüglich der grafischen Gestaltung (vgl. dazu die **Übersicht über die Fortschreibung der VwV LBO-Vordrucke** (Stand 19.11.2019; <https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/Dateien—Downloads/Bauen/Bauvorschriften/%C3%84nderungshistorie.pdf>). Die *VwV LBO-Vordrucke* unterliegt gemäß Nummer 4.4.4 *VwV* Regelungen nicht der Verfallsautomatik der Nummer 4.4.3 der *VwV* Regelungen. (*VwV* Regelungen v. 27.7.2010 (GABl. S. 277), zuletzt geändert durch *VwV 12.12.2017* (GABl. 2018 S. 2)

7) *LBO-ÄndG* v. 11.11.2014 (GBl. S. 501).

durch die Baurechtsbehörde unterziehen lassen (sog. *präventive Fremdkontrolle*). Diese Fremdkontrolle erfolgt – abweichend von § 10 Satz 1 LVwVfG (Nichtförmlichkeit des Verwaltungsverfahrens) – in einem an bestimmte Formerfordernisse gebundenen *traditionellen Baugenehmigungsverfahren* bzw. *vereinfachten Baugenehmigungsverfahren* (§§ 58 I 1, I 2, 52 I und 51 I 1); die LVwVfG-Vorschriften⁸⁾ und – im Fall vorgeschriebener Zustellungen – die LVwZG-Vorschriften⁹⁾ gelten ergänzend.

Von der Baugenehmigungspflicht sind *aufgrund von § 49* ausgenommen

8

- die *verfahrensfreien Vorhaben* (§ 50);
- die sog. *Fliegenden Bauten* (§ 69 I), die grundsätzlich einer Ausführungsgenehmigung und einer Aufstellungsanzeige bedürfen (§ 69 II, VI);¹⁰⁾
- die sog. *Vorhaben der öffentlichen Bauherren*, bei denen die baurechtliche Zustimmung an die Stelle der ansonsten notwendigen Baugenehmigung tritt (§ 70 I);
- die *Vorhaben, welche der Landesverteidigung dienen* (§ 70 III).

Von der Baugenehmigungspflicht sind außerdem ausgenommen Vorhaben, die nach anderen Fachgesetzen eine *besondere Gestattung* mit einer das Baugenehmigungsverfahren und die Baugenehmigung *ersetzenden* oder *einschließenden Wirkung* haben.

9

Beispiele

(1) Die nach den *immissionsschutzrechtlichen Vorschriften* (§ 4 BImSchG; BImSchV 4; BImSchV 9) erforderliche und zu erlassende Genehmigung schließt andere die Anlage betreffende behördliche Entscheidungen ein, insbesondere öffentlich-rechtliche Genehmigungen wie z. B. Baugenehmigungen (§ 13 BImSchG).

(2) Die *wasserrechtliche Erlaubnis* und die *wasserrechtliche Bewilligung* (vgl. § 8 I WHG) für die Benutzung eines Gewässers schließen eine ggf. auch nach baurechtlichen Vorschriften für das Vorhaben erforderliche Genehmigung ein (§ 84 III WG, vgl. auch § 93 WG zu § 11 WHG).

(3) Durch die erforderliche *Planfeststellung*, z. B. einer *Deponie* (§§ 35 II 1 und 3 XXVII KrWG), wird die Zulässigkeit des Vorhabens (Deponie) einschließlich der notwendigen Folgemaßnahmen an anderen Anlagen im Hinblick auf alle von ihm berührten öffentlichen Belange festgestellt; neben der Planfeststellung sind andere behördliche Entscheidungen nach Bundes- oder Landesrecht, insbesondere öffentlich-rechtliche Genehmigungen wie Baugenehmigungen, nicht erforderlich (vgl. § 75 I 1 LVwVfG).

2. Verwaltungsverfahren

Das (traditionelle, vereinfachte) Baugenehmigungsverfahren ist ein *Verwaltungsverfahren* (§ 9 LVwVfG). Es wird grundsätzlich durch den *Bauantrag* und durch die ihm beizufügenden *Bauvorlagen* eingeleitet (§ 53 I 2; § 22 LVwVfG). Dadurch wird ein öffentlich-rechtliches Rechtsverhältnis zwischen dem Bauherrn und der (zuständigen)

10

8) *Landesverwaltungsverfahrensgesetz* (LVwVfG) v. 12.4.2005 (GBl. S. 350), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 1 G 12.5.2015 (GBl. S. 324).

9) *Landesverwaltungs-Zustellungsgesetz* (LVwZG) v. 3.7.2007 (GBl. S. 293), zuletzt geändert durch Art. 5 G 17.12.2015 (GBl. S. 1191/1199).

10) Vgl. dazu die VwV über Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten und deren Gebrauchsabnahmen (*FIBauVwV*) v. 3.8.2012 (GABl. S. 663) sowie die *Nr. B 2.1 (Sonderkonstruktionen) VwV TB* (zu § 73a).

Baurechtsbehörde begründet.¹¹⁾ Durch dieses Rechtsverhältnis entstehen verfahrensrechtliche Pflichten, namentlich

- **Mitwirkungspflichten des Bauherrn** (vgl. § 26 II LVwVfG) im Rahmen des Untersuchungsgrundsatzes (§ 24 LVwVfG) auf der einen Seite,
- **Beratungs-,¹²⁾ Auskunfts-, Anhörungs- und Geheimhaltungspflichten** (§§ 25 ff. LVwVfG; LDSG) sowie Pflichten der Baurechtsbehörden zur Gestattung der Einsicht in die das Verfahren betreffenden Akten (Akteneinsicht)¹³⁾ auf der anderen Seite.

- 11 Das Baugenehmigungsverfahren schließt den Erlass der beantragten Baugenehmigung oder den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages bzw. im Gegenteil den Erlass eines die beantragte Baugenehmigung ablehnenden Bescheides oder ggf. eines **baurechtlichen Zurückweisungsbescheides** (vgl. § 54 I 2, I 3) ein. Die im (Bau-)Antragsverfahren ergehende Entscheidung (Baugenehmigung, Ablehnungs-, Zurückweisungsbescheid) ist wegen des Antrags Erfordernisses ein sog. **mitwirkungsbedürftiger Verwaltungsakt**.¹⁴⁾
- 12 Das Baugenehmigungsverfahren endet grundsätzlich mit dem Erlass der beantragten Baugenehmigung oder deren Versagung bzw. Antragszurückweisung. Es kann auch auf andere Weise enden, etwa durch **Zurücknahme des Bauantrags**, die bis zur Bestands- oder Rechtskraft der erlassenen Entscheidung zulässig ist und die nach ihrem Erklärungswert auch einen Verzicht auf die bereits erteilte Baugenehmigung enthält, oder durch den ausdrücklichen **Verzicht** auf die bereits erteilte Baugenehmigung.¹⁵⁾ Durch die Zurücknahme des Bauantrags und durch den Verzicht auf die Baugenehmigung wird übrigens eine bereits erlassene und noch nicht bestandskräftige Baugenehmigung unwirksam (vgl. § 43 II LVwVfG; „Erledigung auf andere Weise“).¹⁶⁾

Beispiel

Ein Bauantrag kann auch während der Anhängigkeit einer auf Erteilung der Baugenehmigung gerichteten Verpflichtungsklage zurückgenommen werden. Die Zurücknahme ist noch nach Stellung der Anträge in der mündlichen Verhandlung zulässig. Die Hauptsache wird dadurch erledigt. Nach der Erledigung der Hauptsache kann der Beklagte die Feststellung verlangen, dass die Klage vor dem erledigenden Ereignis unbegründet war, wenn er ein schutzwürdiges Interesse an dieser Feststellung hat.¹⁷⁾

- 13 Kommt ein Baugenehmigungsverfahren auf Antrag des Bauherrn zum **Ruhen**, ist dies gleichbedeutend mit der Zurücknahme des Bauantrags und der Einstellung des Verfahrens. Mit der späteren „**Wiederaufnahme des (ruhenden und bereits eingestellten) Verfahrens**“ wird ein neues Baugenehmigungsverfahren eingeleitet.

11) BVerwG, Urt. v. 18.10.1985 – 4 C 21/80 –, BauR 1986, 64 = ZfBR 1986, 41 = NJW 1986, 1826.

12) Vgl. dazu VGH BW, Beschl. v. 2.10.2019 – 3 S 1470/19 – <juris> (Stadion-Neubau in Freiburg).

13) Zum **Akteneinsichtsrecht** eines Baunachbarn vgl. § 47 und OVG NW, Urt. v. 22.7.1988 – 20 A 1063/87 –, BauR 1989, 74 = NJW 1989, 544 sowie das **Landesinformationsfreiheitsgesetz** (LIFG) v. 17.12.2015 (GBl. S. 1201), zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 12.6.2018 (GBl. S. 173/185).

14) OVG NW, Urt. v. 11.12.1992 – 11 A 1823/90 –, BRS 55 Nr. 141.

15) VGH BW, Urt. v. 10.11.1993 – 3 S 1120/92 –, NVwZ 1995, 280 = VBlBW 1994, 349 (Verzicht auf Baugenehmigung).

16) Vgl. § 58 Rn. 521 ff. (Wirkungsverlust).

17) BVerwG, Urt. v. 14.4.1989 – 4 C 22/88 –, NVwZ 1989, 860.

III. Bauantrag

1. Verfahrenseinleitung (I 2)

Das (traditionelle, vereinfachte) Baugenehmigungsverfahren wird grundsätzlich nur auf einen **Bauantrag** (des Bauherrn; §§ 41 und 42) eingeleitet;¹⁸⁾ es gilt also das **Antragsprinzip** und nicht etwa das **Offizialprinzip**.¹⁹⁾ Der (erforderliche) Bauantrag und die dazu gehörenden Bauvorlagen sind bei der Gemeinde(-behörde) einzureichen (§ 53 I 1), die insoweit „Verwaltungshelferin“ der Baurechtsbehörde ist.

Der Bauantrag beinhaltet die auf die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens durch die Baurechtsbehörde gerichtete **öffentlich-rechtliche Willenserklärung des Bauherrn**, auf welche die allgemeinen BGB-Grundsätze über Willenserklärungen (vgl. dazu auch § 130 III BGB) entsprechend anzuwenden sind.²⁰⁾

Der **Inhalt** und der **Umfang des Bauantrags**, vor allem auch ggf. dessen **Teilbarkeit**,²¹⁾ sind ggf. durch **Auslegung** (§ 133 BGB)²²⁾ zu ermitteln. Alle für die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) sind zusammen mit dem Bauantrag einzureichen. Die Bauvorlagen müssen das Vorhaben so eindeutig beschreiben, dass auf den gestellten Bauantrag eine verständliche, inhaltlich genau abgegrenzte und bestimmte Baugenehmigung ergehen kann, die keinen Zweifel über den Gegenstand und Umfang des genehmigten Vorhabens lässt. Fehlt es an dieser Klarheit und Eindeutigkeit, ist der Bauantrag nicht bescheidungsfähig;²³⁾ er kann zurückgewiesen werden (§ 54 I 2)

Die Baurechtsbehörden haben auch in diesem Zusammenhang eine **Beratungs- und Auskunftspflicht** (§ 25 I LVwVfG).²⁴⁾ Sie sollen die Abgabe von Erklärungen, die Stellung von Anträgen oder die Berichtigung von Erklärungen oder Anträgen anregen, wenn diese offensichtlich nur versehentlich oder aus Unkenntnis unterblieben oder unrichtig abgegeben oder gestellt worden sind; sie haben insbesondere die Pflicht, ggf. auf die Unstatthaftigkeit (Unzulässigkeit) eines im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gestellten Bauantrags hinzuweisen.

18) Zur **Einleitung eines Baugenehmigungsverfahrens von Amts wegen** vgl. *Rn. 54 f.*

19) OVG NW, Urt. v. 13.9.1994 – 11 A 3309/92 –, BRS 56 Nr. 137.

20) BVerwG, Beschl. v. 30.10.1964 – VII P 5/64 –, DÖV 1965, 174; vgl. auch *Paulus*, Die automatisierte Willenserklärung, JuS 2019, 960 ff.; *Kluth*, Rechtsfragen der verwaltungsrechtlichen Willenserklärung Auslegung, Bindung, Widerruf, Anfechtung, NVwZ 1990, 608 ff.

21) BVerwG, Beschl. v. 5.3.1999 – 4 B 62/98 –, BauR 1999, 1281 (Bauvorbescheid); a. A. fälschlicherweise VGH BW, Urt. v. 27.10.2000 – 8 S 445/00 –, BauR 2001, 616 = NVwZ-RR 2001, 576 = VBIBW 2001, 144 (*Aufspaltung in Errichtung und Nutzung, wo dann auch von einer Nichtnutzung als niedrigste Art der Nutzung die Rede ist [!?!]*) sowie VGH BW, Beschl. v. 13.4.2015 – 3 S 328/15 –, NVwZ-RR 2015, 646 = VBIBW 2015, 26, gegen VGH BW, Beschl. v. 21.6.1993 – 5 S 874/93 –, BRS 55 Nr. 162; VGH BW, Urt. v. 9.2.1993 – 5 S 1650/92 –, BRS 55 Nr. 193.

22) BVerwG, Beschl. v. 22.10.2014 – 8 B 100/13 – <juris> m. N.; VGH BW, Urt. v. 11.12.1984 – 3 S 2507/84 –, BRS 44 Nr. 106 (*Bierbar*); VGH BW, Beschl. v. 16.1.1996 – 3 S 3417/95 –, BauR 1996, 373 (*Auslegung einer Baugenehmigung*); OVG NW, Urt. v. 11.12.1992 – 11 A 1823/90 –, BRS 55 Nr. 141; OVG NW, Urt. v. 13.9.1994 – 11 A 3309/92 –, BRS 56 Nr. 137.

23) VGH BW, Urt. v. 23.8.2017 – 3 S 1102/17 –, ZfWG 2018, 336 Ls; OVG NW, Beschl. v. 24.6.2015 – 2 A 325/15 –, DÖV 2015, 1021 Ls = NWVBl. 2016, 63.

24) Vgl. dazu VGH BW, Beschl. v. 2.10.2019 – 3 S 1470/19 – <juris> (Stadion-Neubau in Freiburg).

Beispiel

Der im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gestellte Bauantrag für eine (baugenehmigungspflichtige) Gaststätte ist nicht an sich statthaft (nicht zugelassen), weil Gaststätten von diesem Verfahren ausdrücklich ausgenommen (§ 51 I 1 Nr. 2) und ggf. sogar Sonderbauten (§ 38 II Nr. 15) sind. Die Baurechtsbehörde hat in den Fällen der vorliegenden Art auf den sachdienlichen, im traditionellen Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Bauantrag hinzuweisen.

- 18 Die Baurechtsbehörden haben, soweit erforderlich, **Auskunft** über die den Beteiligten im Verwaltungsverfahren zustehenden Rechte und die ihnen obliegenden Pflichten zu erteilen (§ 25 I LVwVfG). Sie haben zu erörtern, soweit erforderlich, bereits vor Stellung eines (Bau-)Antrags mit dem zukünftigen (Bau-)Antragsteller, welche Nachweise und Unterlagen von ihm zu erbringen sind und in welcher Weise das erforderliche (Baugenehmigungs-)Verfahren beschleunigt werden kann. Soweit es der Verfahrensbeschleunigung dient, sollen sie dem (Bau-)Antragsteller nach Eingang des (Bau-)Antrags unverzüglich Auskunft über die voraussichtliche Verfahrensdauer und die Vollständigkeit der Antragsunterlagen geben (§ 25 II LVwVfG; vgl. dazu § 54 I, II Nr. 1).
- 19 Erteilt die Baurechtsbehörde dem antragstellenden Bauherrn eine Baugenehmigung, obwohl der Bauherr den hierfür erforderlichen Bauantrag gar nicht gestellt hat (sog. **aufgedrängte** bzw. **ungewollte Baugenehmigung**), dann ist diese Genehmigung grundsätzlich verfahrensfehlerhaft erlassen worden und allein deshalb formell rechtswidrig.²⁵⁾ Sie ist aber grundsätzlich nicht schon deswegen nichtig (§ 44 I LVwVfG); der wegen des fehlenden Bauantrags gemachte Verfahrensfehler wiegt angesichts seiner Heilbarkeit (§ 45 I Nr. 1 LVwVfG) nicht besonders schwer. Der Bauantrag kann nämlich auch nachträglich gestellt werden; damit kann der nur schlichte Verfahrensfehler geheilt werden (§ 45 I Nr. 1 LVwVfG). Er kann sogar zeitlich unbegrenzt (jederzeit) gestellt werden (vgl. § 45 II LVwVfG).

2. **Verfahrensgegenstand**

a) **Allgemeines**

- 20 Der Bauherr legt durch seinen Bauantrag fest, was das „**(Bau-)Vorhaben**“ ist und was damit der von der Baurechtsbehörde zu beurteilende **Verfahrensgegenstand** sein soll.²⁶⁾ Es ist also Sache des Bauherrn, durch seinen Baugenehmigungsantrag den Inhalt des Vorhabens festzulegen, soweit er sich dabei innerhalb derjenigen Grenzen hält, die einer Zusammenfassung oder einer Trennung objektiv gesetzt sind.²⁷⁾ Die Frage, ob ein Bauherr ein Gesamtvorhaben oder mehrere Einzelvorhaben zur Baugenehmigung gestellt hat, beantwortet sich nach dem jeweiligen Bauantrag, der unter Umständen der Auslegung bedarf. Im Übrigen muss schon der Bauantrag dem

25) VG Freiburg, Urt. v. 27.11.2015 – 4 K 80/14 – <juris>.

26) BVerwG, Beschl. v. 20.5.2014 – 4 B 21/14 – <juris>; BVerwG, Urt. v. 12.12.2001 – 8 C 17/01 –, NJW 2002, 1137; BVerwG, Urt. v. 4.7.1980 – IV C 99/77 –, NJW 1981, 776 = BauR 1980, 543 = ZfBR 1980, 243; BVerwG, Beschl. v. 21.8.1981 – 4 B 20/91 –, ZfBR 1992, 41 = NVwZ-RR 1992, 345; BVerwG, Beschl. v. 5.3.1999 – 4 B 62/98 –, BauR 1999, 1281; BVerwG, Beschl. v. 22.11.1999 – 4 B 91/99 –, ZfBR 2000, 489; OVG NW, Urt. v. 23.2.1988 – 7 A 1261/88 –, BauR 1988, 707.

27) BVerwG, Beschl. v. 6.2.2013 – 4 B 39/12 – <juris>; BVerwG, Urt. v. 20.8.1992 – 4 C 57/89 –, ZfBR 1993, 35 = NVwZ-RR 1993, 66 = VBlBW 1993, 175.