

§ 73 HBauO - Geltungsdauer der Baugenehmigung und des Vorbescheids

Wie lange ist ein Bescheid über eine Abweichungsentscheidung oder über eine Befreiungsentscheidung gültig, die außerhalb eines Genehmigungsverfahrens getroffen wurde (Geltungsdauer einer isolierten Abweichungsentscheidung)?

Für Vorhaben, die keiner Genehmigung bedürfen (Verfahrensfreie Vorhaben nach § 60 HBauO) sind Abweichungen vom Bauordnungsrecht sowie Ausnahmen und Befreiungen vom Planungsrecht gesondert zu beantragen (§ 69 Absatz 2 Satz 2 HBauO).

Der Bescheid darüber ist in Analogie zum Genehmigungsbescheid 3 Jahre gültig.

Stand 09.03.2007

Geltungsdauer der Baugenehmigung – Verlängerung während Widerspruchs- und Klageverfahren?

(Beschluss des Hamburgischen Obergerichtes (OVG) vom 29.10.2014 – 2 Bs 179/14)

Unter bestimmten Umständen kann der Ablauf der Geltungsfrist einer Baugenehmigung gehemmt, das Erlöschen der Genehmigung nach § 73 Abs. 1 HBauO also hin- ausgeschoben werden. Mit dieser Situation befasst sich die o.g. Entscheidung des Hamburgischen Obergerichtes, die im Folgenden dargestellt wird:

Eine Baugenehmigung gilt nach § 73 Abs. 1 HBauO nur befristet¹. Sie erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist (Fristverlängerungen nach § 73 Abs. 3 HBauO bleiben im vorliegenden Zusammenhang außer Betracht). Ist sie erloschen, muss sie erneut beantragt werden.

Regelungen über eine Verlängerung der Geltungsdauer der Genehmigung über § 73 Abs. 3 HBauO² hinaus enthält die HBauO nicht. Insbesondere ist eine Hemmung des Fristablaufs (während der Hemmung wird der Fristablauf „angehalten“, nach dem Ende der Hemmung läuft er weiter³) nicht vorgesehen.

In seinem o.g. Beschluss hat sich das OVG mit einigen Fallgestaltungen auseinandergesetzt, in denen der Fristablauf gehemmt, die Geltungsdauer der Baugenehmigung also verlängert wird. Die wichtigste Gruppe von Fällen wird im Folgenden näher untersucht:

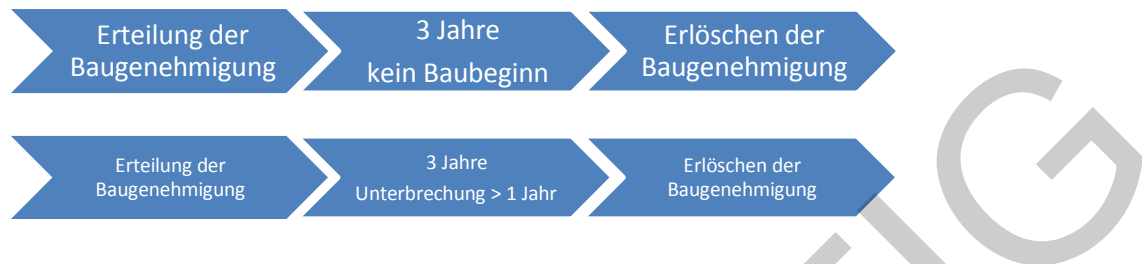
¹ „Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.“

² „Die Fristen nach den Absätzen 1 und 2 können auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Sie können auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.“

³ Die Hemmung ist von der Unterbrechung zu unterscheiden: Im Fall der Unterbrechung beginnt die Frist nach dem Ende des Unterbrechungszeitraums neu zu laufen.

Dem Bauherrn wird eine Baugenehmigung erteilt. Ein Nachbar legt Widerspruch ein. Nach Auffassung des OVG ist es dem Bauherrn bis zu einer bestands- bzw. rechtskräftigen, d.h. nicht mehr weiter anfechtbaren Entscheidung über den Rechtsbehelf⁴ nicht zuzumuten, das Bauvorhaben mit ggf. erheblichen Investitionen zu realisieren, obwohl nicht sicher ist, ob die Baugenehmigung im Ergebnis Bestand hat. Bis zu dieser abschließenden Entscheidung soll daher der Ablauf der Frist nach § 73 Abs. 1 HBauO gehemmt sein, die Geltungsdauer der Baugenehmigung wird also um die Dauer des Rechtsbehelfsverfahrens verlängert.

Regelfall § 73 Abs. 1 HBauO



Widerspruchs- oder Klageverfahren



Beispiel:

- Bekanntgabe der Baugenehmigung gegenüber Bauherrn und Nachbarn 1.2.2015 (reguläres Erlöschen der Baugenehmigung daher 1.2.2018)
- Eingang Nachbarwiderspruch bei der Bauaufsichtsbehörde 1.3.2015
- Bekanntgabe Widerspruchsbescheid, mit dem der Widerspruch zurückgewiesen wird, gegenüber Bauherrn und Nachbarn 31.5.2015
- Wirkung des Widerspruchsverfahrens:
 - Beginn der Hemmung der Geltungsfrist für die Baugenehmigung 1.3.2015
 - Weiterlaufen mit dem Ende des Widerspruchsverfahrens, d.h. ab dem 1.6.2015
- Ende der Geltungsdauer der Baugenehmigung (die Zeit der Hemmung wird abgezogen) nunmehr: 1.5.2018

Praktisch bedeutet dies, dass vor allem bei der Prüfung, ob die Voraussetzungen für ein bauaufsichtliches Einschreiten gegeben sind (bspw. um gegen einen „Schwarzbau“ vorzugehen), ein Rechtsbehelfsverfahren (Widerspruch, Klage) bei der Fristberechnung berücksichtigt werden muss. Um dies sicher beurteilen zu können, sollte das jeweils zuständige Rechtsamt in die Prüfung eingeschaltet werden.

Zum besseren Verständnis der obigen Ausführungen soll ein Auszug aus dem o.g. Beschluss zitiert werden (Rn. 9 und 10 nach juris):

„... (O)bwahl mit der Verwirklichung eines Vorhabens auch dann begonnen werden kann, wenn sich ein Nachbar dagegen wendet, weil einem Widerspruch und einer Anfechtungsklage keine aufschiebende Wirkung zukommen (§ 212 a Abs. 1 BauGB), ist es dem Inhaber

⁴ Entweder bestandskräftiger Widerspruchsbescheid oder rechtskräftiges Urteil.

einer Genehmigung nicht zuzumuten, diese auszunutzen, ohne zuvor Klarheit darüber zu haben, ob sie Bestand behalten wird. In solchen Fällen ist es auf Umstände außerhalb der Person des Genehmigungsinhabers zurückzuführen, dass mit den Baumaßnahmen nicht begonnen wird. Die Regelung, dass eine Baugenehmigung nach Ablauf von drei Jahren erlischt, trägt dem öffentlichen Interesse daran Rechnung, dass die Zulässigkeit des Vorhabens nur für einen begrenzten Zeitraum festgestellt sein soll. Demgegenüber ist das Interesse des Bauherrn, die ihm erteilte Genehmigung auch noch nach Ablauf von drei Jahren auszunutzen, dann höher zu bewerten als das öffentliche Interesse, wenn die vorherige Ausnutzung unzumutbar gewesen ist, weil Umstände entgegen gestanden haben, die er nicht beeinflussen konnte. ... (Daher) führen die Erhebung eines Nachbarwiderspruchs und einer entsprechenden Klage dazu, dass es dem Bauherrn bis zum Ablauf des Verfahrens nicht zumutbar ist, die angegriffene Baugenehmigung umzusetzen. Dies hat zur Folge, dass die Frist des ... § 73 Abs. 1 HBauO n.F. während dieses Zeitraumes nicht abläuft.“

Stand 16.04.2015

UNGGÜLTIG