

Beschlussauszug
aus der
konstituierende Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt-, Verkehrs-
und Ordnungsangelegenheiten der Gemeindevertretung der Gemeinde
Pinnow
vom 16.07.2019

Top 10 Gemeindliches Einvernehmen zum Bauantrag BA 081707
Neubau eines Ferienhauses – 14. Verlängerung, Gemarkung Pinnow,
Flur 1, Flst. 111/51 (Am See 24)

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Pinnow lehnt den Antrag auf Verlängerung des Bauantrages ab.

Abstimmungsergebnis:

1	Ja – Stimmen
3	Nein –Stimmen
3	Enthaltungen

Erlöschen der Baugenehmigung bei zu zögerlichem Baubeginn

OVG Münster, Urteil vom 10.03.2016, Az. 7 A 1720/14

Im Juli 2008 wird eine Baugenehmigung für den Umbau eines Ladenlokals erteilt. Die Geltungsdauer der Genehmigung wird im Jahr 2011 bis zum Juli 2012 verlängert.

Kurz vor Ablauf der Frist beginnt der Bauherr mit Räumungs- und Demontearbeiten im Sanitärbereich, ferner werden Durchbrüche für Fenster vorgenommen und Arbeiten zur Verlegung des Haupteingangs ausgeführt. Im März 2013 beantragt der Bauherr erneut eine Verlängerung der Baugenehmigung. Die Behörde lehnt dies jedoch ab mit der Begründung, die Genehmigung sei bereits im Juli 2012 erloschen. Das OVG Münster bestätigt das.

- Nach den Bauordnungen der Länder haben Baugenehmigungen nur eine zeitlich beschränkte Geltungsdauer, während der mit der Bauausführung begonnen werden muss. Geschieht das nicht, erlischt die Baugenehmigung. Je nach Bundesland variiert die Geltungsdauer zwischen drei und vier Jahren. Außerdem erlischt die Baugenehmigung auch dann, wenn die Bauausführung zwar einmal begonnen wurde, dann aber für mindestens ein Jahr unterbrochen wird. Damit wird verhindert, dass Baugenehmigungen „auf Vorrat“ beantragt werden.
- Um das Erlöschen der Baugenehmigung zu verhindern, ist eine bauliche Tätigkeit erforderlich, die – so das Gericht – in einem unmittelbaren objektiven und nicht lediglich aus Sicht des Bauherrn bestehenden Zusammenhang mit den genehmigten Bauvorhaben steht. Bloße Vorbereitungs- oder Sicherungsmaßnahmen genügen nicht. Zu Letzteren zählt das OVG Umzugsleistungen, die Demontage von Elektronikbauten sowie die Stellung des Baustromanschlusses. Allein mit solchen Maßnahmen verhindert man das Erlöschen der Baugenehmigung also noch nicht.
- Keine ausreichenden Baumaßnahmen sind nach Auffassung des Gerichts aber auch solche, die für sich gesehen genehmigungsfrei sind. Auch solchen Tätigkeiten lässt sich ein unmittelbarer Zusammenhang mit dem genehmigten Vorhaben nicht beimessen. Das gilt etwa für Demontearbeiten im Sanitärbereich, die als Räumungsarbeiten im weitesten Sinne aufgefasst werden.

- Schließlich kommt es nicht auf die Höhe der für die jeweiligen Arbeiten aufgewendeten Kosten an. Diese spielen für die rechtliche Bewertung der Arbeiten keine Rolle, weil sie über den erforderlichen unmittelbaren Zusammenhang mit der Ausführung des genehmigten Bauvorhabens letztlich nichts aussagen.

Praxistipp:

Die Verlängerung einer einmal erteilten Baugenehmigung ist keinesfalls eine Selbstverständlichkeit. Hat sich zwischenzeitlich die Sach- oder Rechtslage geändert – beispielsweise bei Änderung eines Bebauungsplans – droht eine Versagung der Verlängerung. Maßgeblich ist allein, ob das geplante Vorhaben nach den geänderten Anforderungen (weiterhin) zulässig ist. Verschärfen sich die Anforderungen, kann die einmal erteilte Genehmigung verloren gehen. Insoweit ist ein besonders sorgfältiges Fristenmanagement erforderlich

Um die Geltung der Baugenehmigung zu wahren, muss rechtzeitig mit einer substanziellen Bauausführung begonnen werden. Gegebenenfalls müssen dafür z. B. auch Finanzierungsfragen geklärt sein. Da die erforderlichen Baumaßnahmen erheblichen zeitlichen Planungs- und Vorbereitungsaufwand mit sich bringen, müssen die Fristen unbedingt frühzeitig im Blick behalten werden.

Auf jeden Fall sollten bei einer Verlängerung aktuelle Unterlagen und Baupläne neusten Datums eingefordert werden.