

Bauantrag | S. 1

Ein Bauantrag ist schriftlich je nach der Bestimmung in der Landesbauordnung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde (z.B. HH, NRW, M-V) oder der Gemeinde (z.B. S-H, Nds.) die nicht Untere Bauaufsichtsbehörde ist, einzureichen.

Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) in ausreichender Anzahl einzureichen.

Umfang, Inhalt und Zahl der vorzulegenden Bauvorlagen ergeben sich aus einer Rechtsverordnung (Bauvorlagenverordnung oder Bauprüfverordnung).

Danach müssen u.a. die Namen und Anschriften des Bauherrn und des Entwurfsverfassers sowie die genaue Bezeichnung des Grundstücks und des Bauvorhabens im Bauantrag enthalten sein sowie Bauzeichnungen, Baubeschreibung und technische Nachweise beigefügt werden.

Häufig wird dafür ein Vordrucksatz verwendet, in den die erforderlichen Angaben eingetragen werden können.

Die sog. Bauvorlageberechtigung, also das Recht, Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden einzureichen, besitzen nur Architekten und Bauingenieure (z.B. § 67 BauO NRW 2018).

Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er erhebliche Mängel auf, hat das je nach Landesbauordnung unterschiedliche Konsequenzen:

Der Antrag gilt als zurückgenommen, wenn die Mängel nicht innerhalb einer bestimmten Frist behoben werden (z.B. § 71 Abs. 1 S. 3 BauO NRW 2018, Art. 65 Abs. 2 BayBO, § 70 BauO Bln).

Andere Bauordnungen sehen für den Fall vor, dass der Antrag zurückgewiesen werden soll (z.B. § 72 Abs. 1 S. 2 BauO NRW a.F., § 73 Abs. 2 NBauO).

Vor der Entscheidung über den Bauantrag ist eine Beteiligung der Gemeinde nach § 36 BauGB vorgesehen. Dies gilt nur für die Fälle, in denen die Gemeinde nicht selbst Baugenehmigungsbehörde ist. Dies ist bei kleineren Gemeinden der Fall. Für diese Gemeinden ist der Kreis Genehmigungsbehörde (s.o.).

Um die verfassungsrechtlich im Rahmen des Selbstverwaltungsrechts geschützte Planungshoheit dieser (kleineren) Gemeinden zu respektieren, sieht § 36 BauGB vor, dass die Gemeinden in planungsrechtlicher Hinsicht ihr „Einvernehmen“ erteilen müssen.

Nach § 36 Abs. 2 S. 2 BauGB gilt das Einvernehmen allerdings als erteilt, wenn es nicht zwei Monate nach Eingang des Ersuchens verweigert wird. Verweigert die Gemeinde das Einvernehmen zu Recht, weil sie das Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB für planungsrechtlich unzulässig hält, muss die Baugenehmigungsbehörde (Kreis) den Bauantrag ablehnen.

Verweigert sie es zu Unrecht, kann die Baugenehmigungsbehörde das Einvernehmen ersetzen und den Bauantrag genehmigen.

Bauantrag | S. 2

Die Zustimmung der höheren Bauaufsichtsbehörde kann gemäß § 36 Abs. 1 S. 4 BauGB nach näherer Landesbestimmung erforderlich sein für sonstige (§ 35 Abs. 2 BauGB) und teil-privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB) im Außenbereich.

Schließlich können im Baugenehmigungsverfahren noch die Zustimmungen anderer Fachbehörden erforderlich sein, z.B. für bauliche Anlagen an Bundesstraßen (§ 9 Abs. 2 S. 1 FStrG).

Die Landesbauordnungen sehen auch die Beteiligung von Nachbarn vor. Dabei wird der Begriff „Nachbar“ unterschiedlich verstanden, entweder als derjenige, dessen Belange durch die Baumaßnahme berührt werden (§ 72 Abs. 1 S. 1 NBauO) oder beschränkt auf die Eigentümer, deren Grundstücke eine gemeinsame Grenze mit dem Baugrundstück haben („Angrenzer“), § 72 Abs. 1 S. 1 BauO NRW.

Auch der Umfang der Beteiligung ist unterschiedlich geregelt. Sie kann sich auf die gesamte Baumaßnahme beziehen (§ 72 Abs. 1 NBauO) oder nur bei der Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen in Betracht kommen (§ 72 Abs. 1 BauO NRW 2018).

Hat der Nachbar, die Pläne zum Bauantrag unterschrieben oder wird eine Nachbarzustimmung vorgelegt, ist die Beteiligung der Nachbarn nicht erforderlich.

Nach Abschluss des Verfahrens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde über den Bauantrag, indem sie die **Baugenehmigung** erteilt oder versagt.

Die Baugenehmigung wird schriftlich erteilt und bedarf keiner Begründung, wenn dem Antrag entsprochen wird. Mit der Genehmigung („Bauschein“) erhält der Bauherr eine mit Genehmigungsvermerk versehene Ausfertigung der Bauvorlagen.

Einige Bauordnungen sehen vor, dass die Baugenehmigung nicht nur dem Bauherrn, sondern auch Nachbarn zuzustellen sind (§ 75 Abs. 4 NBauO; nicht zwingend in NRW).

Die Versagung der Baugenehmigung bedarf ebenfalls der Schriftform und ist zu begründen sowie mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen.