

Der digitale Bauantrag in Bayern

MEHR BÜRGERFREUNDLICHKEIT, WENIGER BÜROKRATIE DURCH NEUE MÖGLICHKEITEN ZUR EINREICHUNG VON BAUANTRÄGEN

Zusammenfassung

- Die Digitale Bauantragsverordnung (DBauV) vom 02.02.2021 (GVBl. S. 26, BayRS 2132-1-24-B) enthält von der BayBO und der BauVorIV abweichende Zuständigkeits- und Formvorschriften. Bilden BayBO und BauVorIV derzeit noch ein weitgehend analoges Verfahren ab, das von Unterlagen in Papierform ausgeht, ermöglicht es die neue Regelung, Anträge und Anzeigen digital bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.
- Gegenwärtig besteht diese Möglichkeit jedoch nur örtlich beschränkt: Seit dem 01.10.2022 beteiligen sich bisher 15 bayerische Landratsämter sowie die Stadt Kitzingen an dem Projekt. Ziel ist es, den Anwendungsbereich sukzessive auszudehnen, bis der digitale Bauantrag flächendeckend in Bayern zur Verfügung steht. Eine „analoge“ Einreichung von Anträgen und Anzeigen bleibt weiterhin möglich, allerdings sind auch hier Änderungen zu beachten.

I. Einleitung

In Bayern sind für die Bearbeitung und Entscheidung über den Bauantrag als untere Bauaufsichtsbehörden entweder die Gemeinden selbst (Kreisfreie Städte, Große Kreisstädte, Delegationsgemeinden nach Art. 53 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO)), andernfalls die Landratsämter zuständig. Anders als in den meisten anderen Bundesländern sieht die BayBO in Art. 64 Abs. 1 Satz 1 BayBO vor, dass der Bauantrag schriftlich bei der Gemeinde einzureichen ist. Dies gilt bislang unabhängig davon, ob die Gemeinde selbst untere Bauaufsichtsbehörde ist oder nicht.

Ist sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde, legt die Gemeinde den Bauantrag mit ihrer Stellungnahme unverzüglich bei der Bauaufsichtsbehörde vor, vgl. Art. 64 Abs. 1 Satz 2 BayBO. Dies geschieht regelmäßig nach der Entscheidung der Gemeinde über ihr Einvernehmen. Hierfür hat die Gemeinde zwei Monate Zeit; ein Zeitraum, der grundsätzlich mit der Einreichung des Bauantrags bei der Gemeinde beginnt, vgl. § 36 Abs. 2 Satz 2 Hs. 2 BauGB. Das Einvernehmen gilt als erteilt, wenn die Gemeinde es nicht binnen der zwei Monate verweigert.

Änderungen an diesem Prozessablauf ergeben sich aufgrund der Verordnung über die digitale Einreichung bauaufsichtlicher Anträge und Anzeigen (Digitale Bauantragsverordnung – DBauV) der Bayerischen Staatsregierung vom 02.02.2021.

II. Entwicklung

Das Projekt „Digitale Baugenehmigung“, das seine Grundlage in der DBauV findet, sieht eine Digitalisierung des genannten Prozesses und damit verbunden eine Änderung von Zuständigkeiten vor. Für dieses Projekt wurden Online-Assistenten auf dem Formularserver des Freistaats Bayern gehostet, sodass eingehende Vorgänge über eine Schnittstelle an die entsprechende Bauaufsichtsbehörde gelangen. Diese Schnittstelle wurde von vornherein technisch auf einen Anschluss aller 138 unteren Bauaufsichtsbehörden in Bayern ausgelegt, darunter auch die 67 Städte und Gemeinden, die selbst die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde wahrnehmen. Ein Anschluss auch der knapp 2000 Gemeinden, die selbst nicht Bauaufsichtsbehörde sind, konnte aufgrund deren großer Anzahl hingegen nicht mit vertretbarem Aufwand realisiert werden (vgl. Kraus, in: Busse/Kraus, BayBO, Stand Sept. 2021, DBauV, § 2 Rn. 5). Die Umstellung erfolgt dabei nicht zeitgleich für alle unteren Bauaufsichtsbehörden, sondern sukzessive.



Zum 01.03.2021 ist das Projekt „Digitale Baugenehmigung“ an den unteren Bauaufsichtsbehörden der Landratsämter Ebersberg, Hof, Kronach, Neustadt an der Waldnaab und Traunstein angelaufen. Seitdem sind auch die Landratsämter Augsburg, Pfaffenhofen an der Ilm, Straubing-Bogen, Cham, Main-Spessart, Bad Tölz-Wolfratshausen und Weilheim-Schongau sowie das Landratsamt Altötting dazugekommen. Seit dem 01.07.2022 nehmen auch das Landratsamt Aschaffenburg sowie die Stadt Kitzingen teil. § 1 Abs. 2 DBauV, der den örtlichen Anwendungsbereich festlegt, nennt zudem das Landratsamt Fürstenfeldbruck, das seit dem 01.10.2022 an dem Projekt teilnimmt. Die Aufnahme weiterer teilnehmender Behörden erfolgt mittels einer Verordnung des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Insgesamt wurden an den teilnehmenden Ämtern wohl schon mehr als 1500 digitale Anträge eingereicht. Ab 2023 müssen zudem aufgrund des Onlinezugangsgesetzes (OZG) des Bundes sämtliche Verwaltungsleistungen auch digital angeboten werden. Ob hiermit das Ziel einer schnelleren, bürgerfreundlicheren und unbürokratischeren Verwaltung erreicht werden kann, bleibt abzuwarten.

III. Neuerungen

Die Regelungen der DBauV führen zunächst hinsichtlich der digitalen Antragstellung zu Veränderungen bei Zuständigkeiten und Verfahrensabläufen, zur Vereinheitlichung ist aber auch die weiterhin mögliche Einreichung in Papierform von Änderungen betroffen.

1. Digitale Antragstellung

Die bisherige Praxis der Einreichung des Bauantrags über die Gemeinde soll sich bayernweit bis Ende 2022 ändern. Nach § 8 Satz 1 DBauV ist der Bauantrag abweichend von Art. 64 Abs. 1 Satz 1 BayBO nicht mehr bei der Gemeinde, sondern in digitaler Form unmittelbar bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Zuständigkeitsänderung für die Entgegennahme des (digitalen) Bauantrags hat u.a. zur Folge, dass die Gemeinden, die nicht selbst Bauaufsichtsbehörde sind, den Bauantrag nicht mehr zusammen mit ihrer Stellungnahme / ihrem Einvernehmen gem. Art. 64 Abs. 1 Satz 2 BayBO der Bauaufsichtsbehörde vorlegen. Soweit die Gemeinde nicht Bauaufsichtsbehörde

ist, ist sie von dieser jedoch unverzüglich nach Eingang des Bauantrags zu beteiligen, § 8 Abs. 1 Satz 2 DBauV. Für die Entscheidung über ihr nach § 36 Abs. 1 BauGB erforderliches Einvernehmen steht der Gemeinde unverändert der Zeitraum von zwei Monaten zu (s.o.), hinsichtlich des Beginns ist nun gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 Hs. 1 BauGB auf den Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde abzustellen.

Zudem findet Art. 64 Abs. 1 Satz 3 BayBO keine Anwendung, vgl. § 8 Satz 3 DBauV. Diese Vorschrift ermöglicht es der für die Entgegennahme des Bauantrags zuständigen Gemeinde, die Ergänzung oder Berichtigung unvollständiger oder unrichtiger Bauanträge zu verlangen und zwar zu einem Zeitpunkt, an dem der Antrag der Bauaufsichtsbehörde noch nicht vorliegt. Wird der Bauantrag künftig unmittelbar bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht und von dieser anschließend die Gemeinde beteiligt, besteht für diese Befugnis der Gemeinde kein Raum mehr. Es obliegt allein der bereits mit dem Antrag befassten Bauaufsichtsbehörde als verfahrensleitender Behörde, auf Art. 65 Abs. 2 BayBO gestützt, die Ergänzung oder Berichtigung eines unvollständigen oder mangelhaften Antrags zu verlangen. In Zukunft wird ggf. deutlich häufiger das Landratsamt der Ansprechpartner bei der Behandlung des Bauantrages sein. Um etwaige Verzögerungen zu vermeiden, ist außerdem darauf zu achten, dass die Gemeinde auch tatsächlich unverzüglich eingebunden wird.

Einer Unterschrift auf Bauantrag und Bauvorlagen gem. Art. 64 Abs. 4 Satz 1 BayBO (vgl. zu den Anforderungen an die Bauvorlagen die Sonderregeln in § 11 DBauV) bedarf es gemäß § 8 Satz 4 DBauV bei der digitalen Einreichung nicht mehr. Gleiches gilt grundsätzlich für durch Entwurfsverfasser oder Fachplaner gefertigte Unterlagen, vgl. § 4 Satz 1 DBauV. Die Unterlagen müssen lediglich die Person des Fachplaners erkennen lassen, § 4 S. 2 DBauV.

2. Weitere Änderungen

Erforderte die Übernahme von Abstandsflächen durch den Nachbarn bisher eine schriftliche Zustimmung, so kann die Zustimmung des Nachbarn nun gegenüber der Bauaufsichtsbehörde als elektronisches Abbild des unterschriebenen Originals abgegeben werden, § 3 Satz 1 DBauV. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Vorlage des



unterschiedenen Originals verlangen, § 3 Satz 2 DBauV. Neben Bauanträgen sind auch die Unterlagen für eine Genehmigungsfreistellung oder ein Antrag auf Vorbescheid digital nicht mehr bei der Gemeinde, sondern bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen; eine unverzügliche Weiterleitung an die zuständige Gemeinde ist auch hier vorgesehen, vgl. § 6 Satz 1 DBauV. Gleiches gilt für Anträge nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO auf Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen, vgl. § 7 Sätze 1 und 2 DBauV.

Die in Art. 68 Abs. 2 BayBO zu findende Genehmigungsfiktion für den Fall, dass ein Bauantrag die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, das ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient, oder eine Nutzungsänderung, durch die Wohnraum geschaffen werden soll, und über diesen Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zu entscheiden ist, wurde ebenfalls angepasst. Die Frist zur Entscheidung beginnt in diesen Fällen nicht mehr per se drei Wochen nach Zugang des Bauantrags. Dies gilt nur noch, wenn die Gemeinde selbst zur Entscheidung zuständig ist. Ist die Gemeinde hingegen nicht Bauaufsichtsbehörde, beginnt die Frist drei Wochen nach Zugang der Entscheidung der Gemeinde über ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB bei der Bauaufsichtsbehörde oder drei Wochen nach Zugang der verlangten Unterlagen, wenn die Bauaufsichtsbehörde vor Fristbeginn eine Aufforderung nach Art. 65 Abs. 2 BayBO versandt hat, vgl. § 9 DBauV.

Angemerkt sei noch, dass die Digitalisierung auch das abgrabungsrechtliche Verfahren nach dem Bayerischen Abgrabungsgesetz betrifft, auf das hier aber nicht näher eingegangen werden soll.

3. Änderungen bei der „analogen“ Antragstellung

Die Regelungen der DBauV betreffen nicht nur den digital eingereichten Bauantrag, sondern auch die künftige Einreichung von Bauanträgen in Papierform.

Die DBauV sieht in § 8 Satz 1 bis 3 vor, dass Bauanträge nicht bei der Gemeinde, sondern bei der unteren Bauaufsicht eingereicht werden. Diese Verfahrensumstellung erstreckt § 1 Abs. 1 Satz 3 DBauV auch auf die Einreichung entsprechender Anträge in Papierform. Dadurch wird verhindert, dass die Bauaufsichtsbehörden zwei unterschiedliche Verfahrensabläufe, je nach Art der Einreichung,

berücksichtigen müssen („Abbau von Bürokratie / Vereinfachung“). Nach Sinn und Zweck der Verordnung gilt die Verfahrensumstellung auch für in Papierform gestellte Vorbescheidsanträge, wenngleich § 10 DBauV in der Verweisung in § 1 Abs. 1 Satz 3 nicht ausdrücklich genannt wird. Der fehlende Verweis sei auf ein Redaktionsversehen zurückzuführen (so auch Kraus, aaO, § 1 Rn. 5). Die Zuständigkeitsänderung für die Entgegennahme der erforderlichen Unterlagen für das Genehmigungsfreistellungsverfahren sowie Anträge auf isolierte Abweichung von Ortsrecht, isolierte Befreiung und isolierte Ausnahme von Bebauungsplänen erstreckt sich hingegen bewusst nicht auf die Einreichung in Papierform. Für die Bearbeitung dieser Anträge und Unterlagen ist und bleibt originär die Gemeinde zuständig. Die digitale Einreichung beim Landratsamt als untere Bauaufsichtsbehörde ist lediglich dem Umstand geschuldet, dass zu den Gemeinden im Zuständigkeitsbereich der teilnehmenden Landratsämter keine unmittelbare Schnittstelle existiert. Die Landratsämter sind für die Bearbeitung nicht zuständig, sondern nehmen die digitalen Anträge und Unterlagen lediglich entgegen, um sie an die zuständige Gemeinde weiterzuleiten. Es gibt daher keinen Grund, diese „Botenfunktion“ auch auf Papieranträge auszuweiten. Selbiges gilt für die Anzeige der Beseitigung nur bei der unteren Bauaufsichtsbehörde, vgl. § 5 Satz 1 DBauV. Auch dies ist nur dem Umstand geschuldet, dass keine unmittelbare Schnittstelle zu den Gemeinden besteht. Bei Einreichung in Papierform bleibt es daher bei der Anzeige bei der Gemeinde und unterer Bauaufsichtsbehörde (vgl. Kraus, aaO, § 1 Rn. 6).

4. Sonderproblem „kleine Delegation“

Im Zuständigkeitsbereich der 62 Gemeinden/Städte, die als kreisfreie Stadt, Große Kreisstadt oder aufgrund einer sog. „großen Delegation“ (vgl. Art. 53 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayBO) Bauaufsichtsbehörde sind, haben die Zuständigkeits- und Verfahrensabweichungen der DBauV keine praktischen Auswirkungen. Anders und zugleich sehr viel komplexer stellt sich dies in den Gemeinden/Städten dar, die im Rahmen einer sog. „kleinen Delegation“ nach Art. 53 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO nur bestimmte Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden wahrnehmen. Im Wege dieser sog. „kleinen Delegation“ werden leistungsfähigen kreisangehörigen Gemeinden (Neustadt a. d. Aisch,



Pfaffenhofen a. d. Ilm, Waldsassen, Bad Wörishofen sowie Wunsiedel) auf Antrag durch Rechtsverordnung Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde übertragen für (a) Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 und (b) Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3, die neben einer Wohnung teilweise oder ausschließlich freiberuflich oder gewerblich im Sinn des § 13 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genutzt werden, einschließlich ihrer jeweiligen Nebengebäude und Nebenanlagen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen im Sinn der §§ 12, 30 Abs. 1 und 2 BauGB. Sämtliche andere Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde verbleiben bei den Landratsämtern. Nehmen nun das entsprechende Landratsamt und die Gemeinde am digitalen Bauantragseinreichungsverfahren teil, ist es vom konkreten Bauvorhaben abhängig, bei welcher Behörde die Vorgänge eingereicht werden müssen. Nimmt nur das entsprechende Landratsamt, nicht aber die Gemeinde am digitalen Bauantragsverfahren teil, ist vom konkreten Bauvorhaben sogar abhängig, ob überhaupt digital eingereicht werden kann (vgl. Kraus, aaO, § 2 Rn. 6). Hier kann es zu Verwirrung und Zeitverlust kommen, sodass besondere Aufmerksamkeit geboten ist und die notwendigen Informationen im Vorfeld einzuholen sind.

IV. Fazit

Auch wenn eine digitale Einreichung von Bauantragsunterlagen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde (die nicht zugleich Gemeinde ist) zunächst dem klaren Wortlaut des Art. 64 Abs. 1 Satz 1 BayBO widerspricht, führt dies nicht zur Unzulässigkeit des Bauantrags. Denn zum einen besteht mit Art. 80a BayBO eine ausdrückliche Ermächtigungsgrundlage für „räumlich bestimmte Abweichungen von den durch oder aufgrund dieses Gesetzes bestehenden Zuständigkeits-, Verfahrens- und Formvorschriften“, was durch die DBauV erfolgte. Zum anderen stellte die Einreichung des Bauantrags bei der Gemeinde bereits vor Erlass der DBauV keine Zulässigkeitsvoraussetzung in dem Sinn dar, dass ein beim Landratsamt als unterer Bauaufsichtsbehörde eingereichter Bauantrag unwirksam wäre. Nach wohl herrschender Rechtsansicht ist ein Bauantrag auch dann wirksam gestellt, wenn er beim Landratsamt als unterer Bauaufsichtsbehörde eingereicht wurde, denn es handelt sich bei Art. 64 Abs. 1 Satz 1 BayBO um eine

bloße Ordnungsvorschrift, nicht jedoch um eine Wirksamkeitsvoraussetzung (BayVGh, Beschl. v. 19.05.1999 – 1 B 97.1548). Lässt man die „kleinen Delegationsgemeinden“ unberücksichtigt, kann man sich für die Zukunft merken, dass Bauanträge (egal, ob in Papierform oder digital) bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen sind. Solange noch nicht alle unteren Bauaufsichtsbehörden auf das digitale Einreichungsverfahren umgestellt haben, hilft ein Blick in die aktuelle DBauV oder ein vorheriger Anruf bei der Behörde.

Timo Aust
Rechtsanwalt
München
timo.aust@gsk.de



Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

www.gsk.de

GSK Stockmann

BERLIN

Mohrenstraße 42
10117 Berlin
T +49 30 203907-0
F +49 30 203907-44
berlin@gsk.de

HEIDELBERG

Mittermaierstraße 31
69115 Heidelberg
T +49 6221 4566-0
F +49 6221 4566-44
heidelberg@gsk.de

FRANKFURT/M.

Bockenheimer Landstr. 24
60323 Frankfurt am Main
T +49 69 710003-0
F +49 69 710003-144
frankfurt@gsk.de

MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8
80539 München
T +49 89 288174-0
F +49 89 288174-44
muenchen@gsk.de

HAMBURG

Neuer Wall 69
20354 Hamburg
T +49 40 369703-0
F +49 40 369703-44
hamburg@gsk.de

LUXEMBURG

GSK Luxembourg SA
44, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
T +352 271802-00
F +352 271802-11
luxembourg@gsk-lux.com



YOUR PERSPECTIVE.

GSK.DE | GSK-LUX.COM