

Das Corona – Virus im Bereich des Öffentlichen Baurechts

Jahn Hettler beantwortet die 7 wichtigsten Fragen von Bauherren!



1. Muss ich als Bauherr Fristen der Behörde einhalten?

Auch in Zeiten von „Corona“ gilt, dass von Behörden gesetzte Fristen einzuhalten sind. Die Fristversäumnis kann mitunter **schwerwiegende Konsequenzen** haben. Setzt die Behörde beispielsweise eine Frist zur Beseitigung geringfügiger Mängel am Antrag oder der Bauvorlagennach § 69 Abs. 2 S. 1 MBO und wird die Frist versäumt, so gilt der Bauantrag als zurückgenommen, § 69 Abs. 2 S. 2 MBO. Die Rücknahmefiktion wird dann problematisch, wenn dadurch etwa die Bindungswirkung eines Bauvorbescheids durch Zeitablauf erlischt.

Allerdings: die meisten Behörden werden, da wo gesetzlich möglich **gut begründeten Fristverlängerungsanträgen**, z. B. des Bauherrn im Genehmigungsverfahren stattgeben – schließlich kennen sie das Problem selbst.

2. Muss ich mit verlängerten Fristen von Drittanfechtungen gegen meine Baugenehmigung rechnen?

Auch für den Nachbarn gilt, dass Fristen einzuhalten sind. Widersprüche oder Klagen eines Nachbarn gegen eine Baugenehmigung oder sonstige Verwaltungsakte müssen in der Regel innerhalb von vier Wochen nach Bekanntgabe eingelegt werden. Wird der Verwaltungsakt dem Nachbarn nicht bekannt gegeben, so muss er innerhalb eines Jahrs nach gesicherter Kenntnisnahme des Verwaltungsaktes Rechtsmittel erheben.

Der Nachbar darf sich nicht damit begnügen, dass die Präklusionswirkung (z. B. aus § 55 Abs. 2 LBO Baden-Württemberg) nicht eintritt; er muss innerhalb der Jahresfrist aktiv Rechtsmittel einlegen (vgl. VGH Mannheim, Beschluss vom 06.02.2020 - 8 S 2204/19). **Somit erhält der Nachbar keine Fristverlängerung zum Einlegen von Rechtsmitteln gegen „Ihre“ Baugenehmigung.**

3. Was kann ich tun, wenn die Behörde nicht über meinen Bauantrag entscheidet?

Was für den Bauherrn und den Nachbarn gilt, gilt auch für die Behörde. Auch sie muss sich an Fristen halten. Die unterschiedlichen Bauordnungen der Länder bestimmen, innerhalb welcher Frist die Behörde über den Bauantrag zu entscheiden hat. Entscheidet die Behörde **nicht rechtzeitig, ergeben sich je nach Bundesland unterschiedliche Rechtsfolgen**. In einigen Bundesländern greift die sogenannte Genehmigungsfiktion, sodass die Baugenehmigung als erteilt gilt. In Bayern etwa besteht bei Fristversäumnis in manchen Verfahren eine Genehmigungsfreistellung (Art. 58 Abs. 3 BayBO).

In Hessen etwa hat die Behörde innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Bauantrags zu entscheiden. Sie kann jedoch die Frist aus wichtigem Grund verlängern (§ 70 Abs. 4 HBO). **Corona dürfte ein solcher wichtiger Grund sein.** In Baden-Württemberg muss die Behörde innerhalb von zwei Monaten entscheiden und kann die Frist maximal ein Monat verlängern (§ 54 Abs. 5, Abs. 6 LBO BW).

Beiden Bundesländern ist gemein, **dass bei Fristablauf keine Rechtsfolgen wie etwa in Berlin oder Bayern eintreten.** Nach Ablauf der Fristen kann lediglich **Untätigkeitsklage** beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Gemäß § 75 VwGO kann Untätigkeitsklage grundsätzlich immer nach drei Monaten ohne Entscheidung erhoben werden. In Baden-Württemberg bereits nach Ablauf der Zweimonatsfrist, sofern die Behörde die Frist nicht verlängert.

4. Lohnt sich eine Untätigkeitsklage?

Auch die Gerichte sind von Pandemie betroffen. Die ohnehin überlasteten Verwaltungsgerichte verhandeln derzeit meist lediglich unaufschiebbare Eilverfahren wie etwa Anträge gegen die Schutzmaßnahmen der Landesregierungen und Gemeinden oder Asylverfahren.

Eine Untätigkeitsklage ist kein solches unaufschiebbares Eilverfahren, sodass es zu erheblichen Verzögerungen bis zu einer Entscheidung durch das Gericht kommen wird. Es besteht zwar die Möglichkeit, dass ohne mündliche Verhandlung entschieden wird. In der aktuellen Situation ist jedoch auch in diesen schriftlichen Verfahren nicht mit einer schnellen Urteilsfindung zu rechnen. Verfahrensdauer von über mehreren Jahren waren auch schon vor Corona eher die Regel als die Ausnahme. Das Instrument der Untätigkeitsklage erweist sich somit in der Praxis als **Papiertiger**. Es kann jedoch von Nutzen sein, um die Behörde zu einer zügigeren Entscheidung zu motivieren.

5. Wie gehe ich mit Fristen gegenüber dem Verwaltungsgericht um?

Was gegenüber Behörden gilt, gilt auch gegenüber den Verwaltungsgerichten. Fristen sind auch hier grundsätzlich einzuhalten. **Richterliche Fristen** können auf Antrag verlängert werden. Hierzu genügt ein einfacher Antrag an das Gericht. Der Antrag sollte begründet sein und keine pauschalen Behauptungen enthalten.

Gesetzliche Fristen, wie etwa Klage- oder Antragsfristen können nicht verlängert werden. Hier bleibt lediglich die Möglichkeit, Wiedereinsetzung in die (versäumte) Frist zu beantragen, § 60 VwGO. Dieser Antrag muss innerhalb von zwei Wochen nach Wegfall des hindernden Ereignisses gestellt werden. Er ist zu begründen. Die Hinderungsgründe sind glaubhaft zu machen. Eine coronabedingte Fristversäumnis kann eine Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand rechtfertigen. Hier kommt es jedoch auf die Umstände des Einzelfalls an. Insbesondere ist eine Wiedereinsetzung nur dann möglich, wenn man ohne Verschulden verhindert war, eine gesetzliche Frist einzuhalten. Pauschale Hinweise auf Corona sind nicht ausreichend und jedenfalls zukünftig muss man mit Corona rechnen, so dass aufgrund der Vorhersehbarkeit keine höhere Gewalt mehr vorliegt.

6. Was muss ich beachten, wenn sich der Baubeginn wegen Corona verzögert?

Verzögert sich der Baubeginn, etwa weil die ausführenden Unternehmen coronabedingt nicht arbeiten können oder wollen, sollten Sie als Bauherr unbedingt im Blick haben, **dass Baugenehmigungen erlöschen, wenn nicht innerhalb gewisser Fristen mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde**. In Hessen und Baden-Württemberg erlöschen Baugenehmigungen nach drei Jahren, wenn nicht mit der Ausführung begonnen wird (§ 74 Abs. 7 HBO, § 62 Abs. 1 LBO BW). In Bayern sind es vier Jahre (Art. 69 Abs. 1 BayBO). Zudem erlöschen Baugenehmigungen, wenn die Bauausführung unterbrochen wurde. In Hessen beispielsweise darf die Unterbrechung nicht länger als ein Jahr betragen.

Die Bauordnungen der jeweiligen Bundesländer sehen jedoch auch die Möglichkeit vor, diese Fristen zu verlängern: In Hessen, Baden-Württemberg und Bayern jeweils um zwei Jahre. Sie sollten als Bauherr frühzeitig von den Verlängerungsanträgen gebrauch machen, sofern absehbar ist, dass sich der Beginn des Bauvorhabens verzögert, oder die Bautätigkeit für einen längeren Zeitraum ruht.

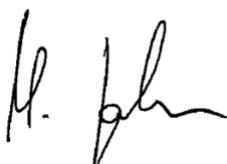
7. Was mache ich, wenn die Behörde nicht zur Bauzustandsbesichtigung kommt?

Nach den Bauordnungen der Bundesländer dürfen Bauvorhaben grundsätzlich erst nach einer erfolgten Anzeige der Fertigstellung bei den zuständigen Baubehörden in Betrieb genommen werden. Sollten sie als Bauherr **kurz vor der Inbetriebnahme des Bauvorhabens** sein und gegenüber dem/den Erwerb/ern feste Bezugstermine vereinbart haben, so sollten Sie unbedingt beachten, dass die Behörden berechtigt sind Bauzustandsbesichtigungen vor der Inbetriebnahme durchzuführen und die Nutzungsaufnahme erst nach der Besichtigung erfolgen darf. In Hessen etwa nach § 84 Abs. 3 HBO.

Ob und wieweit eine Besichtigung aufgrund der Anzeige der Fertigstellung erforderlich ist, entscheidet die Behörde nach pflichtgemäßem Ermessen. Es kann durchaus sein, dass die Behörde eine Besichtigung für notwendig erachtet, jedoch coronabedingt **keinen Termin zur Besichtigung** anbietet. Dann ergibt sich die Situation, dass das **Bauvorhaben nicht in Betrieb genommen werden kann**, bis die Behörde die Zustandsbesichtigung vor Ort erledigt hat.

JAHN HETTLER rät in diesem Fall dazu, **einen Antrag auf vorzeitige Nutzung** zu stellen. Die Bauordnungen der Länder sehen diese Möglichkeit der vorzeitigen Nutzungsaufnahme vor. In Hessen ergibt sich diese aus § 84 Abs. 7 S. 2 HBO.

Sie haben Fragen? Bitte sprechen Sie uns an!



Dr. Maximilian R. Jahn
Rechtsanwalt



Dr. Steffen Hettler
Rechtsanwalt