



Stadt Leipzig

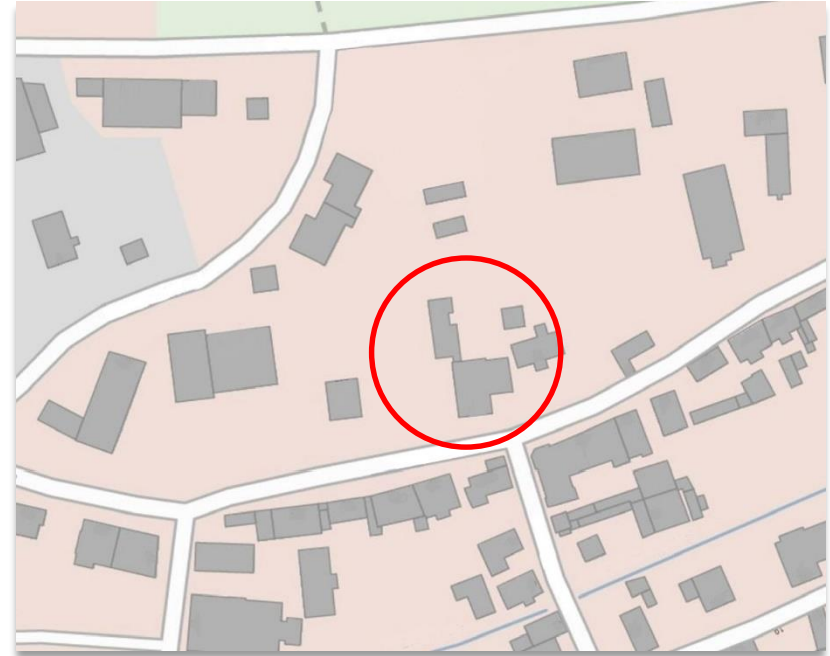
Information zum Urteil des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts – 7 K 5385/17 vom 17. Juli 2023

Vortrag von:

Kathrin Rödiger, Leiterin des Amtes für Bauordnung und Denkmalpflege

Anlass/Bauvorhaben

- Neubau eines Zugangsgebäudes (beantragt als GK 3) zur „Badescheune“ mit Beherbergungsbetten, Massageraum und Mehrzweckraum als Anbau an ein bestehendes Hotel (vor 2016)
- Zugang zur Badescheune sollte über einen zur Umgebung abgeschlossenen „Laubengang“ erfolgen
- Klägerin beantragte Baugenehmigung für das Vorhaben im vereinfachten Verfahren
- Baugenehmigung wurde unter den Bedingungen erteilt, dass Standsicherheits- und Brandschutznachweis spätestens bei Baubeginn vorgelegt werden



Quelle: Geoinformation – Stadt Dresden



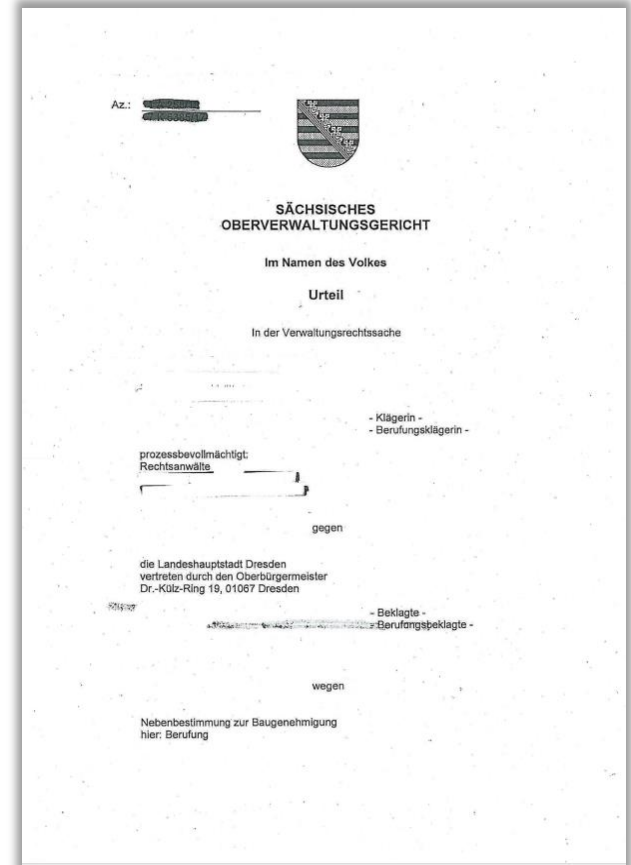
- Die **Bedingungen** der angegriffenen Baugenehmigung sind mangels Ermächtigungsgrundlage **rechtswidrig**.
- Aus § 72 Abs. 3 SächsBO ergibt sich nicht, dass es im Ermessen der Behörde steht, die Baugenehmigung mit einer entsprechenden **Nebenbestimmung** zu verbinden.
- Soweit in § 63 Satz 2 SächsBO festgehalten ist, dass § 66 SächsBO unberührt bleibe, bedeutet dies nicht, dass damit das **Prüfprogramm des vereinfachten Genehmigungsverfahrens** auf das Vorhandensein der bautechnischen Nachweise erweitert wird.
- Aus § 63 Satz 2 SächsBO folgt lediglich, dass der Bauherr nicht davon entbunden wird, die bautechnischen Nachweise zu erstellen und ggf. bauaufsichtlich prüfen zu lassen.
- In Fällen, in denen der Auftrag zur bautechnischen Prüfung des Standsicherheits- und des Brandschutznachweises vom Bauherrn zu erteilen ist, ist diese **Prüfung vom Genehmigungsverfahren abgekoppelt**.

Entscheidungsgründe

- Die Erstellung der bautechnischen Nachweise ist dann verfahrensrechtlich allein durch § 72 Abs. 6 (Baubeginn), § 79 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 SächsBO (Baustopp) abgesichert.
- Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die bautechnischen Nachweise nach § 66 SächsBO vorliegen.
- Da sich § 72 Abs. 6 Nr. 2 SächsBO auf die objektiv erforderlichen bautechnischen Nachweise bezieht, hat die Bauaufsichtsbehörde nach Eingang zu prüfen, ob diese in der für das Gebäude erforderlichen Art vorgelegt wurden. Andernfalls kann sie die Einstellung der Arbeiten anordnen, § 79 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 SächsBO.
- Eine Abhängigkeit der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung vom Vorhandensein bautechnischer Nachweise kann nicht mit der DVOSächsBO begründet werden, da der Begriff der Bauvorlagen über die für das Genehmigungsverfahren relevanten Unterlagen hinaus geht.
- Die Festlegung der erforderlichen Bauvorlagen in der DVOSächsBO kann die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfenden Vorschriften nicht zulasten des Bauherrn erweitern.

Fazit

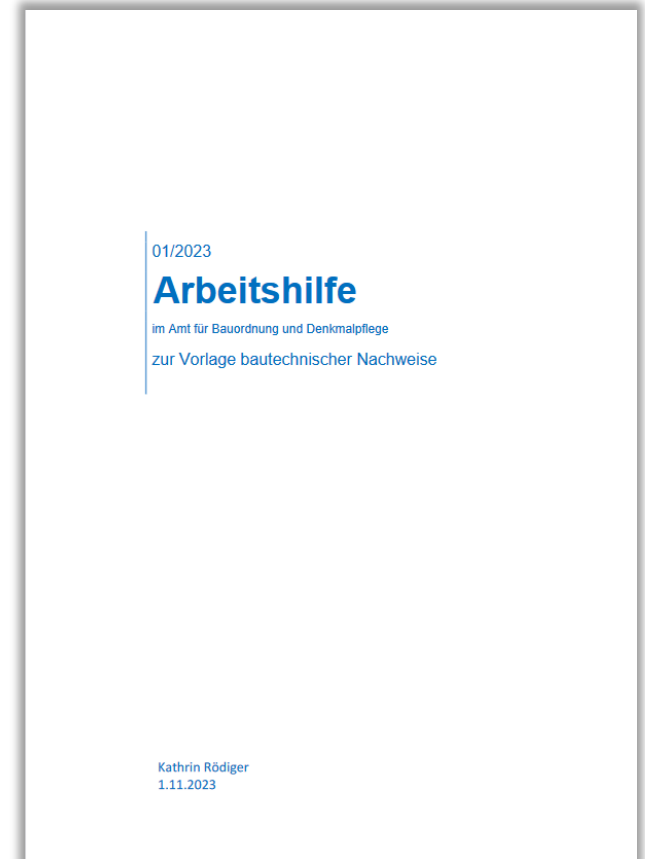
- Das Urteil führt zur **Abkehr von der bisherigen Verfahrensweise**.
- Es liegt im **Verantwortungsbereich des Bauherrn**, die erforderlichen bautechnischen Nachweise zu erstellen und der Bauaufsichtsbehörde **spätestens vor Baubeginn** zugehen zu lassen.
- Das schließt nicht aus, dass die Behörde schon im Zuge der Erteilung der Baugenehmigung befugt ist, auf die erwarteten bautechnischen Nachweise hinzuweisen.
- Im Ergebnis bleiben Fragen offen, die das Urteil und das Schreiben des SMR mit Handlungsempfehlungen nicht abschließend klären können.



Ausblick - § 63 SächsBO



- Die bautechnischen Nachweise sind im vereinfachten Verfahren keine für die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Bauvorlagen. Sie sind neben dem Genehmigungsverfahren zu erstellen und zum Baubeginn vorzulegen. Somit hängt die Bestätigung der formellen Vollständigkeit nicht (mehr) von der Vorlage der bautechnischen Nachweise ab.
- Der Bauherr legt die ordnungsgemäß erbrachten bautechnischen Nachweise spätestens mit der Anzeige zum Baubeginn bei der Behörde vor.



- Die Behörde prüft, ob die Nachweise den rechtlichen Vorgaben entsprechen und in der für das Gebäude erforderlichen Art ausgeführt sind, andernfalls ergeht ein Baustopp.
- Der BH wird durch den VM mit Schreiben zur Bestätigung der formellen Vollständigkeit und im Baugenehmigungsbescheid durch einen Hinweis auf die Vorlage der bautechnischen Nachweise spätestens bei Baubeginn aufmerksam gemacht. Genauso wird auf die möglichen repressiven Maßnahmen hingewiesen, sollte er seiner Verantwortung nicht oder nur mangelhaft nachkommen.
- Dem VM ist es vorbehalten, im Rahmen der inhaltlichen Prüfung und im jeweiligen Einzelfall, die bautechnischen Unterlagen anzufordern, wenn er bei der Prüfung des Antrages erkennt, dass das Bauvorhaben ansonsten nicht umsetzbar wäre. Andernfalls ist der VM angehalten, zu entscheiden, ob Interesse an der Genehmigung eines nicht umsetzbaren Bauvorhabens besteht.



- Bei Bauvorhaben der Gebäudeklassen 1- 4 sind Abweichungen (gem. § 67 SächsBO), die Inhalt des Brandschutzkonzeptes sind, bestenfalls mit Vorlage des Bauantrags einzureichen. Anderenfalls sind diese jedoch vor Baubeginn zu beantragen und zu genehmigen.
- Bei Bauvorhaben der Gebäudeklasse 5 kann der Brandschutzprüfbericht Prüfbemerkungen enthalten. Ist dies der Fall, handelt es sich um eine Modifizierung des genehmigten Entwurfes. Der VM hat zunächst zu ermitteln, ob es sich dabei um eine wesentliche oder unwesentliche Änderung handelt. In beiden Fällen ist der Bauherr (BH) anzuhören. Bei unwesentlichen Änderungen fordert der VM den BH zur Beantragung eines Nachtrages auf. Bei wesentlichen Änderungen ist ein neues Bauantragsverfahren anzustrengen. Es ergeht in beiden Fällen der Hinweis, dass mit dem Bau nicht begonnen werden kann.

Ausblick - § 63 SächsBO



- Bei unwesentlichen Änderungen ist bei Vorlage der angepassten Bauvorlagen, nach pflichtgemäßen Ermessen, zu entscheiden, ob dennoch mit dem Bau begonnen werden kann. Dies kann der Fall sein, wenn frühzeitig zu erkennen ist, dass der **Genehmigungsfähigkeit des Nachtrages** nichts im Wege steht.
- Die Prüfbemerkungen finden als **aufgeführte Unterlage** Eingang in den (Nachtrags-) Bescheid.

- Das SMR empfiehlt, im regulären Baugenehmigungsverfahren in gleicher Weise zu verfahren, wie im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Dabei ist in den Blick zu nehmen, dass in diesem Verfahren die Inhalte der SächsBO **Prüfumfang** sind und die **Vergabe der bautechnischen Prüfung** behördlicherseits erfolgt.
- Entsprechend geben die VM mit Bestätigung der formellen Vollständigkeit dem BH den auffordernden Hinweis, die bautechnischen Unterlagen zur Vergabe der Prüfung vorzulegen. Dies erscheint insbesondere mit Blick auf die Komplexität derartiger Vorhaben und das Zusammenspiel von Entwurfsidee und Brandschutz geboten.
- Dem VM ist es auch hier vorbehalten, im Rahmen der inhaltlichen Prüfung und im jeweiligen Einzelfall, die bautechnischen Unterlagen anzufordern und über das Sachbescheidungsinteresse zu entscheiden.

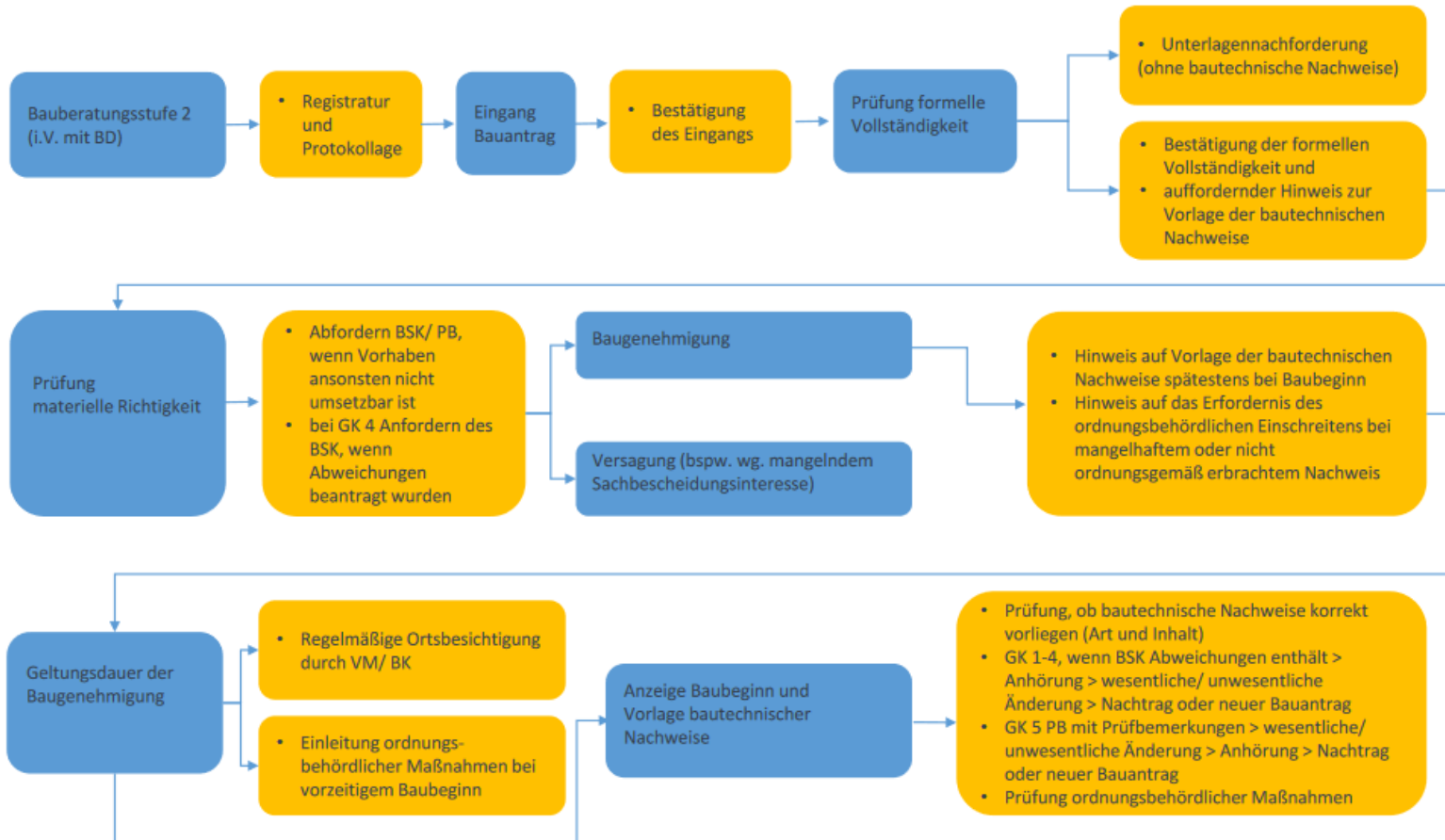
Ausblick - § 64 SächsBO



- Der Ausgangsbescheid ist mit einem **Auflagenvorbehalt** zu erstellen. Auch in diesem Verfahren kann der Brandschutzprüfbericht **Prüfbemerkungen** enthalten. Hier ist analog der Ausführungen gem. § 63 SächsBO zu verfahren.
- Die Prüfbemerkungen finden als **Auflage** Eingang in den in den (Nachtrags-) Bescheid.

- Grundsätzlich konzentriert das o.g. Urteil die **Verantwortung auf den Bauherrn** und verlagert die steuernde Funktion der **Behörde ans Ende des Prozesses**. Damit forciert es zugleich eine intensive Kommunikation zwischen Bauherrn und Behörde vorab der eigentlichen Antragstellung.
- Alle MA der bauaufsichtlichen Abteilungen sind angehalten, das Instrument der **Bauberatungsstufe 2** intensiv zu nutzen, auch um die Belange des Brandschutzes und insbesondere die der Rettungswegführung, vorabzuklären und alle zu prüfenden und ggf. weitere städtische Belange „unter einen Hut“ zu bekommen.
- Unumgänglich wird, dass die VM und BK das **Baugeschehen vor Ort** intensiver in den Blick nehmen.

Prozess - § 63 SächsBO



Prozess - § 64 SächsBO





Stadt Leipzig

Haben Sie Fragen?