



Prüfungsumfang im Baugenehmigungsverfahren

Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Der Prüfungsumfang kann variieren. Je nach Art des Vorhabens liegt der Prüfung entweder lediglich ein bestimmter Ausschnitt wichtiger baurechtlicher Vorschriften oder aber die gesamte Bandbreite des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts zugrunde. Welcher Prüfungskatalog im jeweiligen Einzelfall gilt, ergibt sich aus Art. 59 und Art. 60 BayBO. Entscheidend ist, ob es sich bei dem Vorhaben um einen Sonderbau im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO handelt. Für eine Erklärung des Begriffs Sonderbauten vgl. das Pdf-Dokument „iib4_bauherreninfo_sonderbau_20130301.pdf“ zu dem Thema auf der Seite „Bauherrninfo → Bauantrag und Genehmigung“.

1. Je nachdem, ob das Vorhaben ein Sonderbau ist oder nicht, ist ein anderer Vorschriftenkatalog zu prüfen:

- a. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (nicht bei Sonderbauten):
Art. 59 BayBO regelt das sogenannte „vereinfachte Baugenehmigungsverfahren“ für Vorhaben, die keine (!) Sonderbauten sind. Hierbei umfasst die Prüfung der Bauaufsichtsbehörde nur einen eingeschränkten Vorschriftenkatalog. Nach Art. 59 Satz 1 Nr. 1 BayBO wird in erster Linie die Vereinbarkeit des Vorhabens mit Vorschriften über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (§§ 29 bis 38 BauGB) überprüft. Zusätzlich wird überprüft, ob das Vorhaben mit den Regelungen örtlicher (gemeindlicher) Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 BayBO vereinbar ist. Eine Prüfung der Vereinbarkeit mit den Vorschriften des Bauordnungsrechts erfolgt dagegen nicht. Für deren Einhaltung ist der Bauherr verantwortlich. Will der Bauherr von Vorschriften abweichen, die nicht im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüft werden, muss er einen Antrag auf Abweichung stellen. In diesem Fall prüft die Bauaufsichts-

behörde trotz des eingeschränkten Vorschriftenkatalogs auch die beantragte Abweichung.

b. Baugenehmigungsverfahren bei Sonderbauten:

Art. 60 BayBO regelt das Baugenehmigungsverfahren bei Sonderbauten. Hierbei werden neben dem Bauplanungsrecht (§§ 29 bis 38 BauGB) alle Anforderungen des Bauordnungsrechts (BayBO und die aufgrund der BayBO erlassenen Vorschriften) geprüft.

2. Zusätzlich überprüft die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines Bauantrags in jedem Fall

- öffentlich-rechtliche Anforderungen außerhalb des Baurechts (z.B. Wasserrecht), die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind
- und ggf. erforderliche bautechnische Nachweise

Bitte beachten Sie: Selbst wenn jedoch das Gesetz für die Prüfung des Bauantrags lediglich einen Ausschnitt von baurechtlichen Vorschriften vorsieht, ist der Bauherr im Übrigen dennoch für die Einhaltung aller (!) öffentlich-rechtlichen Anforderungen verantwortlich.