

könnte. Diesen Umständen ist die städtebauliche Relevanz nicht abzuspüren, da oftmals Beeinträchtigungen erst mittelbar durch bestimmte Verhaltensweisen und spezifische Nutzungen hervorgerufen werden, wie dies auch bei bestimmten Gemeinschaftseinrichtungen¹¹ oftmals anzunehmen ist. Zudem sieht etwa § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB die Möglichkeit der Festsetzungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf ausdrücklich vor und hebt damit die städtebauliche Bedeutung dieser Problemlage hervor. Vor diesem Hintergrund kommt dem im Gebiet WA 2 geplanten Wohn- und Therapiezentrum nicht nur als Einrichtung und bauliche Anlage, sondern auch hinsichtlich des geplanten Betriebskonzepts städtebauliche Relevanz zu, selbst wenn dies unmittelbar „nur“ ausdrücklicher Gegenstand der Planaufstellung und nicht auch der textlichen Festsetzungen ist. Denn Grundlage der Antragsbefugnis ist zunächst die durch die Bebauungsplanung ermöglichte Nutzung; die städtebauliche Rechtfertigung des Vorhabens und die zutreffende Abwägung einschließlich der Zumutbarkeit für Anlieger ist indessen eine Frage der Begründetheit. Auch das Argument der Antragsgegnerin, es handle sich lediglich um eine „Angebotsplanung“ eines allgemeinen Wohngebiets kann die Antragsbefugnis der Antragstellerin letztlich nicht in Frage stellen. Denn die Festsetzungen hinsichtlich des Gebietes WA2 richten sich entsprechend den unmissverständlich geäußerten Planungsabsichten auch eindeutig nach den Bedürfnissen einer Gemeinschaftseinrichtung der Beigeladenen, so dass von einer (neutralen) Angebotsplanung nicht gesprochen werden kann; vielmehr zeichnet die Bauleitplanung das geplante Projekt hinreichend konkret vor, so dass die Antragstellerin nicht auf den Rechtsschutz gegen die Baugenehmigung allein zu verweisen ist.

11 Vgl. HessVGH, Urteil v. 27.08.1992, BRS 54 Nr. 11.

Bauordnungsrecht

Bescheidungsfähigkeit eines Vorbescheidsantrags für Wohnbebauung in Gemengelage

VwGO § 124 Abs. 2; BauGB § 34 Abs. 1; BayBO 1998 Art. 75 Abs. 1 Satz 1.

Ein die Fragen des Immissionsschutzes umfassender Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Wohnbebauung ist nicht bescheidungsfähig, wenn mangels ausreichender Planunterlagen nicht beurteilt werden kann, wie baulicherseits auf eine vorhandene erhebliche Immissionsvorbelastung Rücksicht genommen werden soll.

Bayerischer VGH, Beschluss vom 2. Dezember 2010 – 15 ZB 08.1428 –. (VG Augsburg).

Sachverhalt: Der Kläger beehrte die Feststellung, dass er bis zum Inkrafttreten der Veränderungssperre ... einen Anspruch auf Erteilung eines positiven Bauvorbescheids hatte. Er ist Eigentümer eines Grundstücks, welches im Flächennutzungsplan der Beklagten als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. 2006 beantragte er die Erteilung eines Bauvorbescheids für die Errichtung von sechs Wohnhäusern. Gegenstand der Bauvoranfrage war die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Wohnbauvorhaben. Dem Antrag war eine „Antragsformulierung“ auf einem gesonderten Beiblatt sowie ein amtlicher Lageplan beigelegt.

Mit Bescheid vom 17.11.2006 lehnte die Beklagte den Antrag des Klägers auf Erteilung eines Bauvorbescheids unter Hinweis auf die Veränderungssperre ab. Nach erfolglosem Vorverfahren wies das Verwaltungsgericht die Verpflichtungsklage auf Erteilung eines Bauvorbescheids sowie die hilfsweise erhobene Fortsetzungsfeststellungsklage ab. Das Vorhaben des Klägers sei auch vor Inkrafttreten der Veränderungssperre bauplanungsrechtlich nicht zulässig gewesen, weil es sich nicht in die nähere Umgebung einfüge.

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen: Das Vorbringen des Klägers rechtfertigt keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils. Dieses erweist sich jedenfalls im Ergebnis als richtig. Dem Kläger stand auch vor Inkrafttreten der Veränderungssperre kein Anspruch auf Erteilung des beantragten Bauvorbescheids zu. Auf Grundlage der eingereichten Bauvoranfrage konnte keine positive Aussage darüber getroffen werden, ob das Vorhaben des Klägers bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die Bauvoranfrage war deshalb nicht bescheidungsfähig.

a) Nach Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997¹ kann vor Einreichung des Bauantrags auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen, in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Auch die Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens kann im Wege einer Baugenehmigung vorab geklärt werden. Maßgeblich sind die landesrechtlichen Regelungen für den Vorbescheid.² Der Vorbescheid regelt als vorweggenommener Teil der Baugenehmigung einzelne, das Baugenehmigungsverfahren betreffende Fragen verbindlich und

1 Im folgenden: BayBO 1998.

2 BVerwG, v. 04.03.1983, BauR 83, 343 = BRS 40 Nr. 71; Koch/Molodovskiy/Famers, Bayerische Bauordnung, Art. 71 BayBO 2008 Rdnr. 8.

abschließend.³ Antrag voraus, reichend bestimmte Frage gestellt. Gesamtverantwortung vorliegen eine B oder wenn wese So liegt der Fall

Nach dem Inhalt um die verbindungsrechtliche Wohnhäuser. Die Prüfung der grubaubau beschränkt anschließenden bleiben soll, ob technischen Vorhaben das Gebot Wohnverhältnis soll, wie insbesondere Rahmen des Antrags beantragte Bebauung Aussage dahingehend skizzierte Vor Grundstück mit Anforderungen d spricht. In der m Verwaltungsgesicht . Klägerin als Geg Frage, ob „unzureichend einwirken“.

b) Die so ausgedeutet. Auf G plan und eine „A konnte die Beklagte Aussage darüber gefasste Wohnbel ist. Auf das Baugru erhebliche Immission in einer derart vorrechtliche Zulässigkeit geklärt werden soll Bauvoranfrage Ur sen, wie baulicherseits sich genommen w siven Schallschutz emittierenden B Anordnungen zu c

(1) Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Grundstückes des K Bebauungsplans, j hang bebauten Or

abschließend.³ Er setzt deshalb einen schriftlichen Antrag voraus, aus dem sich die Vorbescheidfrage hinreichend bestimmt ergibt. Der Vorbescheidsantrag ist nicht bescheidungsfähig, wenn die zur Entscheidung gestellte Frage nicht ohne Kenntnis und Prüfung des Gesamtvorhabens beurteilt werden kann, wenn die Bauvorlagen eine Beurteilung des Vorhabens nicht zulassen oder wenn wesentliche Fragen ausgeklammert bleiben.⁴ So liegt der Fall hier.

Nach dem Inhalt der Bauvoranfrage geht es dem Kläger um die verbindliche Entscheidung über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der im Lageplan skizzierten Wohnhäuser. Die Voranfrage ist erkennbar nicht auf die Prüfung der grundsätzlichen Zulässigkeit der Wohnbebauung beschränkt mit der Maßgabe, dass erst dem anschließenden Baugenehmigungsverfahren überlassen bleiben soll, ob überhaupt und wenn ja, mit welchen technischen Vorkehrungen und rechtlichen Maßnahmen das Gebot der Rücksichtnahme und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können.⁵ Vielmehr soll, wie insbesondere im Schreiben des Klägers ... im Rahmen des Antragsverfahrens konkretisiert wird, die beantragte Bebauungsgenehmigung eine verbindliche Aussage dahingehend treffen, ob das im Vorbescheidsantrag skizzierte Vorhaben angesichts der Vorbelastung des Grundstücks mit Geruchs- und Lärmimmissionen den Anforderungen des § 34 Abs. 1 BauGB – noch – entspricht. In der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht ... bezeichnete der Bevollmächtigte der Klägerin als Gegenstand des Vorbescheidsantrags die Frage, ob „unzumutbare Immissionen auf das Grundstück einwirken“.

b) Die so ausgelegte Bauvoranfrage ist nicht bescheidungsfähig. Auf Grundlage der Anfrage, der nur ein Lageplan und eine „Antragsformulierung“ beigelegt waren, konnte die Beklagte keine positive und abschließende Aussage darüber treffen, ob die vom Kläger ins Auge gefasste Wohnbebauung bauplanungsrechtlich zulässig ist. Auf das Baugrundstück wirken von nahezu allen Seiten erhebliche Immissionen unterschiedlicher Art ein. Wenn in einer derart vorbelasteten Umgebung die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Wohnbebauung verbindlich geklärt werden soll, ist es Aufgabe des Bauherrn, mit der Bauvoranfrage Unterlagen vorzulegen, die erkennen lassen, wie baulicherseits auf die vorhandene Situation Rücksicht genommen wird. Allein die telefonische Zusage passiven Schallschutzes und die Forderung, gegenüber den emittierenden Betrieben immissionsschutzrechtliche Anordnungen zu erlassen, genügen hierfür nicht.

(1) Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB, weil das Grundstück des Klägers nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt.

Bauplanungsrechtlich zulässig ist ein Vorhaben nach dieser Vorschrift dann, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Außerdem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben (§ 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Das Verwaltungsgericht hat sich von den tatsächlichen Gegebenheiten im Rahmen einer Ortseinsicht Kenntnis verschafft und festgestellt, dass die nähere Umgebung als Gemengelage mit wesentlichen Elementen eines Mischgebiets einzuordnen sei. Das Verwaltungsgericht orientierte sich deshalb ebenso wie die Beteiligten bei der Frage der Zumutbarkeit der Immissionen an den für Mischgebiete geltenden Richtwerten.

(2) Die geplanten Wohngebäude werden ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen unzumutbaren Lärmeinträchtigungen ausgesetzt. Das Baugrundstück ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm erheblich vorbelastet. Im Süden liegt es an der Bahnstrecke Augsburg-Ulm. Die Bundesstraße B 16 verläuft in einem Abstand von 130 m bis 150 m zum klägerischen Grundstück. Nördlich grenzt ein holzverarbeitender Gewerbebetrieb an, der insbesondere durch lärmintensive Freifeldaktivitäten gekennzeichnet ist.

Die vom Verwaltungsgericht in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung vom Januar 2008 kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Wohnbebauung zur Nachtzeit erheblichen Verkehrslärmeinwirkungen ausgesetzt sein würde. Das Gutachten legt sowohl für den Straßen- als auch für den Schienenverkehrslärm die Verkehrsprognosen für das Jahr 2015 zugrunde. Dies ist nicht zu beanstanden. Das Maß der gegenseitig zu übenden Rücksichtnahme richtet sich grundsätzlich nach dem in der Umgebung tatsächlich Vorhandenen nach Maßgabe des rechtlich Zulässigen. Künftige Entwicklungen sind dabei insoweit zu berücksichtigen, als sie im vorhandenen baulichen Bestand bereits ihren Niederschlag gefunden haben.⁶ Dies gilt insbesondere, wenn die Grundstückssituation durch angrenzende, planfestgestellte Verkehrswege mitgeprägt wird. Diese Verkehrswege unterliegen der Fachplanung (§ 18 AEG, § 17 Abs. 1 FStrG), die sich nach § 38 Satz 1 BauGB gegenüber den bebauungsrechtlichen Anforderungen ebenso wie auch gegenüber einer gemeindlichen Bauleitplanung

3 Jäde/Dirnberger/Bauer/Weiss, Die neue Bayerische Bauordnung, Art. 71 BayBO 2008 Rdnr. 3.

4 Koch/Molodovsky/Famers, a.a.O., Art. 71 BayBO 2008 Rdnr. 32 b.

5 Vgl. zu dieser Form des Vorbescheids BVerwG, v. 03.04.1987, NVwZ 1987, 884.

6 BVerwG, v. 14.01.1993, DVBl. 1993, 652.

durchsetzt.⁷ Für im Bebauungsrecht wurzelnde Ansprüche auf gegenseitige Rücksichtnahme, etwa in Form nachträglicher Nutzungsbeschränkungen ist insoweit kein Raum. Die künftige Entwicklung der Verkehrswege ist bereits mit deren Planfeststellung angelegt und bei der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit heranrückender Wohnbebauung zu beachten. Ausgehend hiervon prognostiziert der Gutachter an den der Bahnstrecke Augsburg-Ulm zugewandten Südfassaden zur Nachtzeit im ersten Obergeschoss zwischen 60 und 64,4 dB(A). Gleiches gilt für das Erdgeschoss, wobei nur im IO 01 ein Wert unter 60 dB(A) an der lärmzugewandten Seite (59 dB(A)) erreicht wird. Damit liegen die errechneten Beurteilungspegel deutlich über den Immissionsrichtwerten für Dorf- und Mischgebiete (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 16. BImSchV), bei denen im Regelfall eine Wohnnutzung noch gesundheitlich unbedenklich erscheint.⁸ Angesichts der erheblichen Überschreitung der Richtwerte ist davon auszugehen, dass gesunde Schlafverhältnisse in diesem Bereich nicht gewährleistet werden können. Zwar kann der Innenpegel durch den Einbau von Schallschutzfenstern gesenkt werden. Eine optimale Dämmung setzt jedoch dauerhaft geschlossene Schallschutzfenster in den dem Schienenlärm zugewandten Räumen voraus. Den Bewohnern von Wohnhäusern kann aber nicht angesonnen werden, die Fenster grundsätzlich geschlossen zu halten oder sich ausschließlich auf eine kurzzeitige Stoßlüftung zu beschränken.⁹ Bei gelegentlich geöffneten Fenstern liegt die Dämmung nur noch bei etwa 15 dB(A).¹⁰ Damit sind nachts noch Lärmpegel über 40 dB(A) zu erwarten. Mit verkehrslärmbedingten Schlafstörungen ist aber bereits zu rechnen, wenn ein Pegel von 30 dB(A) in den Innenräumen überschritten wird.¹¹ Nach den Erkenntnissen der Lärmforschung, die nicht auf den äquivalenten Dauerschallpegel, sondern auf die Pegelspitzen abstellen, liegt die Aufweckschwelle bei 60 dB(A). Bereits bei einem Lärmpegel von 35 bis 40 dB(A) nachts findet in der Regel kein ungestörter Tiefschlaf mehr statt, nachtlärmbedingte Schlafstörungen sind die Folge.¹² Um gesunde Schlafverhältnisse zu schaffen, müssen deshalb zusätzlich zum Einbau von Schallschutzfenstern Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe ergriffen werden.

In gleicher Weise problematisch erweist sich die Immissionssituation an den Nordseiten der Wohngebäude. Sämtliche Gebäude sind an ihrer Nordfassade erheblichem Gewerbelärm durch den ... angrenzenden holzverarbeitenden Betrieb ausgesetzt. In der schalltechnischen Untersuchung vom Januar 2008 wird festgestellt, dass die Pegelwerte an den Nordfassaden zur Tagzeit im Erdgeschoss zwischen 52 und 67 dB(A), im 1. Obergeschoss zwischen 57 und 72 dB(A) betragen und damit teilweise ganz erheblich über den Richtwerten für Mischgebiete¹³ liegen. ... Auch hier können nur durch zusätzliche bauliche oder rechtliche Vorkehrungen (etwa in Form immissionsschutzrechtlicher Anordnungen) Beurteilungspegel

erreicht werden, die die Richtwerte für Mischgebiete noch einhalten.

(3) Der Vorbescheidsantrag muss vor diesem Hintergrund die erforderlichen und baulicherseits geplanten Maßnahmen zur Reduzierung der Immissionen konkret darstellen.

Es ist nicht allein Sache der emittierenden Betriebe oder Anlagen, auf die heranrückende Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen und immissionsschutzrechtliche Auflagen – deren Erfüllbarkeit unterstellt – hinzunehmen. Ist die Grundstücksnutzung aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet, so führt dies nicht nur zu Pflichten desjenigen, der Immissionen verursacht, sondern auch zu Pflichten desjenigen, der sich solchen Immissionen aussetzt. Wie diese Pflichten ausgestaltet sind, ist eine Frage des Einzelfalles.¹⁴ Ist ein Gebiet, wie hier, durch Immissionen bereits erheblich vorbelastet, trifft den Bauwilligen jedenfalls die Obliegenheit, durch Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück, Grundrissgestaltung und andere ihm mögliche und zumutbare Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“ seinerseits die gebotene Rücksicht darauf zu nehmen, dass die Wohnnutzung nicht unzumutbaren Lärmbelastigungen ausgesetzt wird.¹⁵ Auch die Regelungen der Art. 75 Abs. 2, Art. 67 Abs. 2 Satz 1, Art. 57 Abs. 1 Satz 2 BayBO 1998 i.V.m. Art. 56 Abs. 1 BayBO 1998 (entspricht Art. 71 Satz 4, Art. 64 Abs. 2 Satz 1, Art. 51 Abs. 1 Satz 2 2008 i.V.m. Art. 50 Abs. 1 BayBO 2008) betonen die Pflicht des Bauherrn, für die Vorlage eines vollständigen und brauchbaren Antrags zu sorgen. Brauchbar ist ein Entwurf nur dann, wenn er den tatsächlichen Gegebenheiten und öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die unabhängig von der Prüfung im bauaufsichtlichen Verfahren vom Bauherrn zu beachten sind, gehört auch das Bauplanungsrecht.¹⁶

Aus den mit dem Vorbescheidsantrag eingereichten Unterlagen ergibt sich hierzu nichts. Bauliche Maßnah-

7 BVerwG, 12.12.1990, DVBl. 1991, 810.

8 BVerwG, v. 23.09.1999, BVerwGE 109, 314 = BRS 62 Nr. 86 = BauR 2000, 234.

9 BVerwG, v. 04.10.1991, BauR 1992, 45.

10 Halama, Lärmschutz in der Planung, NVwZ 2003, 137 ff.

11 BVerwG, v. 17.05.1995, DVBl. 1995, 1010 ff.; VGH BW, v. 11.10.2006, NVwZ-RR 2007, 168 ff.

12 Halama, Lärmschutz in der Planung, a.a.O.; Ohms, Praxis-Handbuch des Immissionsschutzrechts, 1. Aufl. 2003, Rdnr. 160.

13 Nr. 6.1. Buchstabe c der TA Lärm vom 26.08.1998.

14 BVerwG, v. 25.11.1985, NVwZ 1986, 469.

15 BVerwG, v. 23.09.1999, a.a.O.; v. 29.03.2007 – 4 A 2003/07 –, juris Rdnr. 3.

16 Koch/Molodovskiy/Famers, a.a.O., Art. 51 BayBO 2008 Rdnr. 14.

men wi
von No
nen ber
des akt
Gegens
bauplar
Wohnb
abschlie
sichts d
maßnaf
ihreseite
im Falle
hebbliche
ist es Sa
Vorgabe
die Aufg
scheidsv
konflikt
Nebenb
nen. Ne
umfasse
sondern
halb ist
wenn m
teilt wer
dene, e
genomn
c) Die F
die Bauv
BayBO 1
weisen o
Ergänzu
stand die
fähigkeit
eine solch
den habe
kein Ans

17 BayV
sly/Fa

18 Siehe:

Wechs Eigent

GG Art 2
64 Abs. 1.

Schon w
kann die
hängig v
tragen w

Hessische
2579/10.7

BauR 8

men wie etwa eine Grundrissorientierung, die die sowohl von Norden als auch von Süden einwirkenden Immissionen berücksichtigt und sonstige konkrete Vorkehrungen des aktiven und passiven Schallschutzes sind nicht Gegenstand des Vorbescheidsantrags. Damit kann die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung i.S. des § 34 Abs. 1 BauGB nicht abschließend und verbindlich geprüft werden. Angesichts des Umfangs der zu erwartenden Schallschutzmaßnahmen, die – wie etwa eine Lärmschutzwand – ihrerseits einer Baugenehmigung bedürfen oder die – wie im Falle architektonischer Selbsthilfe – einen nicht unerheblichen planerischen Zusatzaufwand nach sich ziehen, ist es Sache des Bauherrn, eine Planung mit konkreten Vorgaben zur Überprüfung vorzulegen. Es überschreitet die Aufgabe einer Baugenehmigungsbehörde im Vorbescheidsverfahren, Lösungsvorschläge für Immissionskonflikte zu erarbeiten, die voraussichtlich allein durch Nebenbestimmungen nicht mehr geregelt werden können. Nebenbestimmungen sind unzulässig, wenn derart umfassende Änderungen notwendig sind, dass nicht sie, sondern nur neue Bauanträge in Frage kommen.¹⁷ Deshalb ist ein Vorbescheidsantrag nicht bescheidungsfähig, wenn mangels ausreichender Planunterlagen nicht beurteilt werden kann, wie baulicherseits auf eine vorhandene, erhebliche Immissionsvorbelastung Rücksicht genommen werden soll.¹⁸ ...

c) Die Frage, ob die Beklagte verpflichtet gewesen wäre, die Bauvoranfrage nach Art. 75 Abs. 2, Art. 67 Abs. 1 Satz 3 BayBO 1998 als unvollständig oder mangelhaft zurückzuweisen oder ob sie gehalten gewesen wäre, vom Kläger eine Ergänzung der Bauvorlagen zu fordern, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. An der fehlenden Bescheidungs-fähigkeit der vom Kläger gestellten Bauvoranfrage würde eine solche Verpflichtung der Beklagten, sollte sie bestanden haben, nichts ändern. Im fraglichen Zeitraum bestand kein Anspruch auf einen positiven Vorbescheid.

17 BayVGh, v. 20.05.1996, BayVBl. 1997, 405; Koch/Molodovsky/Famers, a.a.O., Art. 68 BayBO 2008 Rdnr. 89.
18 Siehe auch OVG NRW, v. 20.02.2004, a.a.O.

Wechsel der Bauherrschaft ohne Eigentumsübertragung

GG Art 2 Abs. 1; HBO §§ 48 Abs. 3, 49, 56 Abs. 3, 60, 63, 64 Abs. 1.

Schon während des Baugenehmigungsverfahrens kann die Bauherrschaft nach § 48 Abs. 3 HBO unabhängig vom Eigentum an dem Baugrundstück übertragen werden.

Hessischer VGh, Beschluss vom 6. Januar 2011 – 3 A 2579/10.Z – (rechtskräftig). (VG Frankfurt)

Aus den Gründen: Es bestehen ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit der Klageabweisung bezüglich der Klage der Klägerin (ehemals Klägerin zu 1.) als unzulässig. Der Senat folgt nicht der Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts, wonach der Wechsel der Bauherrschaft während des Baugenehmigungsverfahrens nur dann zu einer Fortsetzung des Verwaltungsverfahrens führt, wenn er mit einer Rechtsnachfolge – insbesondere einer Eigentumsübertragung – verbunden ist. Wenn das Gericht erster Instanz diese Auffassung mit der systematischen Stellung von § 48 Abs. 3 HBO im Vierten Teil des Gesetzes, der mit „Die am Bau Beteiligten“ überschrieben ist, begründet, weil die Vorschrift hiernach nur „Bedeutung während der Verwirklichung des Bauvorhabens“ habe, so überzeugt dies nicht. § 48 HBO trägt seinerseits die amtliche Überschrift „Bauherrschaft“ und regelt in seinem Absatz 1, dass dieser Bauherrschaft die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise obliegen. Daraus, dass hierzu aber auch Bauanträge (§ 60 HBO), Abweichungsanträge (§ 63 HBO), Bauanzeigen (§ 56 Abs. 3 HBO) und Nachweise etwa bezüglich der Bauvorlagenberechtigung (§ 60 Abs. 2 Satz 3 HBO) zählen, wird deutlich, dass eine Bauherrschaft als Teil der „am Bau Beteiligten“ auch schon während des Baugenehmigungsverfahrens besteht.¹ Diese Auffassung bestätigt auch die ebenfalls zum Vierten Teil der Hessischen Bauordnung zählende Vorschrift des § 49 HBO, der in seiner amtlichen Überschrift die Entwurfsverfasserin bzw. den Entwurfsverfasser, d.h. typischerweise im Baugenehmigungsverfahren tätige Personen als „am Bau Beteiligten“ nennt.

Auch aus der Rechtsnatur der Baugenehmigung ergibt sich, dass unabhängig von einer Eigentumsübertragung ein Wechsel der Bauherrschaft mit der Folge einer Fortsetzung des Baugenehmigungsverfahrens möglich ist. Die Baugenehmigung bescheinigt nach § 64 Abs. 1 HBO in ihrem feststellenden Teil der Bauherrschaft unbeschadet der privaten Rechte Dritter – etwa des Grundstückseigentümers – (§ 64 Abs. 5 HBO), dass das Vorhaben mit den im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlichen-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt.² Der Anspruch auf diese Feststellung, d.h. auf Erteilung der Baugenehmigung oder Bebauungsgenehmigung, der nicht voraussetzt, dass der Antragsteller Eigentümer oder in vergleichbarer Weise am Grundstück berechtigt ist, findet seine Grundlage auch in Art. 2 Abs. 1 GG.³ Die Baugenehmigung teilt also kein Baurecht konstitutiv zu, sondern stellt es nur deklaratorisch fest. Diese grundrechtlich geschützte Position kann nach § 48 Abs. 3 HBO mit der Folge übertragen werden, dass ein noch nicht

1 Vgl. hierzu auch Hornmann, HBO, 1. Aufl. 2004, § 48 Rdnr. 5.
2 Hornmann, a.a.O., § 64 Rdnr. 15.
3 BVerwG, Urteil v. 23.03.1973 – IV C 49.71 –, BVerwGE 42, 115 = BRS 27 Nr. 130.