

Hinweis: Der nachfolgender Aufsatz wurde veröffentlicht in Heft 3/2015 der Zeitschrift für das öffentliche Recht in Norddeutschland (NordÖR 2015, 105 – 111), www.nordoer.nomos.de

Praktische Fragen der Geltungsdauer der Baugenehmigung in den fünf norddeutschen Bundesländern

von Dr. Brita Henning und Dr. Gerrit Linke, Hamburg*

I. Einleitung

Die Baugenehmigung¹ ist für den Bauherrn die Grundvoraussetzung, um sein Bauvorhaben (formell) legal umsetzen zu können. Sie gilt jedoch nur befristet. Mit Fristablauf erlischt die Baugenehmigung² und muss, wenn der Bauherr weiter an seinem Bauvorhaben festhält, erneut beantragt werden.

Die Befristung der Baugenehmigung steht, wie das BVerwG³ festgestellt hat, mit Art. 14 GG im Einklang und ist das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Mit der Geltungsfrist soll dem Bauherrn eine angemessene Zeit eingeräumt werden, sein Bauvorhaben ohne Rücksicht auf die materielle Rechtslage verwirklichen zu können. Andererseits besteht ein berechtigtes öffentliches Interesse daran, nach einer angemessenen Zeit die Übereinstimmung von nicht zu Ende geführten Bauvorhaben mit den baurechtlichen Zulässigkeitsanforderungen erneut zu prüfen.

Nicht selten ist der Bauherr jedoch aufgrund bestimmter Umstände an der Ausnutzung der Baugenehmigung innerhalb ihrer Geltungsfrist gehindert, etwa aufgrund einer sofort vollziehbaren Einstellungsverfügung der Bauaufsichtsbehörde. Oder die fristgemäße Ausnutzung der Baugenehmigung ist ihm zwar rechtlich möglich, jedoch nicht zumutbar, etwa aufgrund eines Nachbarrechtsbehelfs, dem regelmäßig nach § 212a Abs. 1 BauGB keine aufschiebende Wirkung zukommt.

* Dr. Brita Henning ist Rechtsanwältin und Fachanwältin für Verwaltungsrecht und Dr. Gerrit Linke ist Rechtsanwalt in der auf das Öffentliche Recht spezialisierten Kanzlei Köchling & Krahnfeld, Hamburg.

¹ Die nachfolgenden Ausführungen gelten für die erteilte Voll- und Teilbaugenehmigung sowie die fiktive Baugenehmigung. Sie betreffen zudem ausschließlich die noch nicht (vollständig) ausgenutzte Baugenehmigung. Fragen im Zusammenhang mit der Geltungsdauer der ausgenutzten Baugenehmigung (vgl. Fischer, BauR 2014, 2012, 2025) und des Bauvorbescheids werden nachfolgend nicht behandelt.

² Die Baugenehmigung erlischt mit Fristablauf kraft Gesetzes, d.h. es ist weder eine entsprechende Regelung in der Baugenehmigung erforderlich noch ein entsprechender Verwaltungsakt nach Fristablauf, der das Erlöschen feststellt.

³ BVerwG, B. v. 22.2.1991 - 4 CB 6.91 - juris Rn. 17.

Es stellen sich dann für den Bauherrn verschiedene Fragen: Etwa, ob diese Umstände fristrelevant sind, d.h. zu einer (automatischen) Verlängerung der Geltungsfrist der Baugenehmigung führen. Oder, ob er einen Verlängerungsantrag stellen sollte und unter welchen Voraussetzungen die Bauaufsichtsbehörde diesem stattgeben muss.

Im Nachfolgenden soll zunächst die normative Ausgangslage in den fünf norddeutschen Bundesländern dargestellt werden (unter II.), um sodann hierauf aufbauend den Meinungsstand in Rechtsprechung und Literatur zu den praktisch relevantesten Fragen aufzuzeigen (unter III.). Abschließend sollen die gefundenen Ergebnisse in einem Fazit zusammengefasst und kurz bewertet werden (unter IV.). Im Einzelnen:

II. Normative Ausgangslage

Die Geltungsdauer der Baugenehmigung ist entsprechend dem Vorschlag in § 73 MBO in den Bauordnungen aller Bundesländer und damit auch in denen der fünf norddeutschen Bundesländer ausdrücklich geregelt. Allerdings weisen diese Vorschriften teils erhebliche Unterschiede sowohl hinsichtlich der Fristen als auch in ihrem Detaillierungsgrad auf. Der Bauherr sollte daher immer, wenn er nicht zeitnah nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Umsetzung seines Bauvorhabens beginnt, die für ihn geltende Vorschrift im Blick behalten, um ein Erlöschen der Baugenehmigung durch Fristablauf zu vermeiden.

In vier der fünf norddeutschen Bundesländer – Freie und Hansestadt Hamburg (§ 73 HBauO), Schleswig-Holstein (§ 75 LBO SH), Mecklenburg-Vorpommern (§ 73 M-V) und Bremen (§ 76 BremLBO) – wurde der Vorschlag in § 73 MBO weitgehend übernommen.⁴ In diesen Bundesländern erlischt die Baugenehmigung, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist. Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr⁵ bzw. zwei⁶ oder drei Jahren⁷ verlängert werden. Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Ablauf der Frist bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

In Niedersachsen wurde sich ebenfalls an § 73 MBO orientiert, es wurden jedoch hiervon teils abweichende, insbesondere detailliertere Regelungen (nachfolgend kursiv hervorgehoben) erlassen. In § 71 NBauO heißt es: Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren⁸ nach ihrer Erteilung mit der Ausführung der

⁴ So ebenfalls: Nordrhein-Westfalen (§ 77 BauO NRW), Baden-Württemberg (§ 62 LBO BW), Berlin (§ 72 BauO Bln).

⁵ Hamburg (§ 73 Abs. 3 S. 1 HBauO,) und Mecklenburg-Vorpommern (§ 73 Abs. 2 S. 1 LBauO M-V).

⁶ Schleswig-Holstein (§ 75 Abs. 2 S. 1 LBO SH).

⁷ Bremen (§ 76 Abs. 2 S. 1 BremLBO).

⁸ In den meisten anderen Bundesländern gilt ebenfalls eine Frist von drei Jahren (§ 77 Abs. 1 BauO NRW, § 62 Abs. 1 LBO BW, § 72 Abs. 1 BauO Bln, § 64 Abs. 7 HBO, § 74 Abs. 1 S. 1 LBO Saarland, § 73 Abs. 1 SächsBO, § 72 Abs. 1 BauO LSA, § 72 Abs. 1 ThürBO). Hiervon wird abgewichen in Bayern (Art. 69 Abs. 1 BayBO - vier Jahre), Rheinland-Pfalz (§ 74 Abs. 1 S. 1 LBauO RP - vier Jahre) und Brandenburg (§ 69 S. 1 BbgBO - sechs Jahre).

Baumaßnahme nicht begonnen oder wenn die Ausführung *drei Jahre*⁹ lang unterbrochen worden ist. *Wird die Baugenehmigung angefochten, so wird der Lauf der Frist bis zur rechtskräftigen Entscheidung gehemmt.*¹⁰ Die Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils höchstens *drei Jahre*¹¹ verlängert werden. Sie kann rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

III. Meinungsstand in Rechtsprechung und Literatur

Im Zusammenhang mit den Vorschriften zur Geltungsdauer der Baugenehmigung stellt sich eine Reihe insbesondere für den Bauherrn praktisch relevanter Fragen. Diese Fragen werden jedoch in der Rechtsprechung nur teilweise beantwortet. Ähnlich verhält es sich in der Literatur. Dies führt für den Bauherrn, der die Baugenehmigung nicht zeitnah nach ihrer Erteilung ausnutzt, zu Rechtsunsicherheit.

Nachfolgend soll der Meinungsstand in Rechtsprechung und Literatur zu den praktisch relevantesten Fragen aufgezeigt werden. Dabei soll sich nicht auf die geringe Zahl einschlägiger Entscheidungen und die teils nicht sehr ergiebigen Kommentare in den fünf norddeutschen Bundesländern beschränkt werden. Denn die Rechtsprechung und Kommentare zu den Vorschriften zur Geltungsdauer der Baugenehmigung in den anderen Bundesländern sind grundsätzlich auf die entsprechenden Vorschriften in den fünf norddeutschen Bundesländern übertragbar.

1. Fristrelevante Umstände

In der Rechtsprechung und Literatur kann es als weitgehend anerkannt gelten, dass es Umstände gibt, die – unabhängig von einem Verlängerungsantrag des Bauherrn – zu einer (automatischen) Verlängerung der Geltungsfrist der Baugenehmigung führen (fristrelevante Umstände).

Fristrelevant sind zunächst solche Umstände, die in den Vorschriften zur Geltungsdauer der Baugenehmigung ausdrücklich als solche geregelt sind, nämlich die Anfechtung der Baugenehmigung in § 71 S. 2 NBauO.¹² Aber auch dann, wenn es in diesen Vorschriften keine ausdrückliche Regelung zu einer antragsunabhängigen Fristverlängerung gibt oder die getroffene Regelung als unvollständig empfunden

⁹ In den meisten Bundesländern gilt eine Frist von einem Jahr (§ 77 Abs. 1 BauO NRW, § 62 Abs. 1 LBO BW, § 72 Abs. 1 BauO Bln, § 64 Abs. 1 S. 1 HBO, § 74 Abs. 1 S. 1 LBO Saarland). Hiervon wird abgewichen in Sachsen (§ 73 Abs. 1 S. 1 SächsBO - zwei Jahre), Sachsen-Anhalt (§ 72 Abs. 1 BauO LSA, - zwei Jahre), Thüringen (§ 72 Abs. 1 ThürBO - zwei Jahre), Bayern (Art. 69 Abs. 1 BayBO - vier Jahre) und Rheinland-Pfalz (§ 74 Abs. 1 S. 1 LBauO RP - vier Jahre).

¹⁰ Vergleichbare Regelungen finden sich noch in Bayern (Art. 69 Abs. 1 BayBO), Thüringen (§ 72 Abs. 2 ThürBO) und im Saarland (§ 74 Abs. 1 LBO Saarland).

¹¹ In den übrigen Bundesländern kann diese Frist um ein Jahr (§ 77 Abs. 2 S. 1 BauO NRW, § 72 Abs. 2 S. 1 BauO Bln, § 74 Abs. 2 S. 1 LBO Saarland, § 72 Abs. 2 S. 1 BauO LSA, § 72 Abs. 2 S. 1 ThürBO); zwei Jahre (Art. 69 Abs. 2 S. 1 BayBO, § 64 Abs. 7 S. 2 HBO, § 73 Abs. 2 S. 1 SächsBO), drei Jahre (§ 62 Abs. 2 S. 1 LBO BW) bzw. vier Jahre (§ 74 Abs. 2 S. 1 LBauO RP) verlängert werden.

¹² Vgl. auch Fn. 10.

wird, können aufgrund richterlicher Rechtsfortbildung bestimmte (weitergehende) Umstände fristrelevant sein.¹³

Allgemein werden solche Umstände als fristrelevant anerkannt, die nicht in der Risikosphäre des Bauherrn liegen und ihn zeitweilig¹⁴ an der Ausnutzung der Baugenehmigung innerhalb ihrer Geltungsfrist hindern.¹⁵

Eindeutig in der Risikosphäre des Bauherrn liegende Umstände sind etwa die mangelnde Finanzierung seines Bauvorhabens oder die verspätete Beauftragung der zu beteiligenden Bauunternehmen. Ebenfalls der Risikosphäre des Bauherrn soll es zuzurechnen sein, wenn der Bauherr aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen, etwa wegen einer Straßenplanung, sein Bauvorhaben, im konkreten Fall ein Kurheim, bis zur abschließenden Planung nicht umsetzt.¹⁶

Die von der Rechtsprechung bislang als außerhalb der Risikosphäre des Bauherrn liegenden und damit als fristrelevant anerkannten Umstände können im Wesentlichen in vier – nicht abschließende – Fallgruppen unterteilt werden:

- Rechtsbehelfe,
- hoheitliche Maßnahmen,
- höhere Gewalt und
- Berufen auf (vermeintlichen) Fristablauf.

1.1 Rechtsbehelfe

Die erste Fallgruppe fristrelevanter Umstände umfasst Rechtsbehelfe. Nach § 71 S. 2 NBauO ist ausdrücklich fristrelevant, wenn die Baugenehmigung *angefochten* wird. Erfasst wird von dieser Regelung sowohl der (Anfechtungs-) Widerspruch als auch die Anfechtungsklage des Nachbarn und, soweit widerspruchs- bzw. klagebefugt, eines sonstiges Dritten. Unerheblich ist, ob der Drittrechtsbehelf aufschiebende Wirkung hat.¹⁷

¹³ Eine einschränkende Auslegung durch richterliche Rechtsfortbildung wäre nur dann unzulässig, wenn sich insbesondere aus den jeweiligen Gesetzesmaterialien ergeben würde, dass der Gesetzgeber eine (weitergehende) antragsunabhängige Fristverlängerung ausschließen wollte. Dies ist bei den Vorschriften zur Geltungsdauer der Baugenehmigung in den fünf norddeutschen Bundesländern nicht der Fall.

¹⁴ Wenn dem Bauherrn die Genehmigungsausnutzung dauerhaft unmöglich ist, dürfte er auch kein Interesse an einer gültigen Baugenehmigung haben, so dass sich für ihn die Frage der Fristverlängerung nicht stellt. In einem solchen Fall dürfte zudem von einem Erlöschen der Baugenehmigung aufgrund Erledigung auf andere Weise auszugehen sein.

¹⁵ Vgl. OVG Hamburg, B. v. 29.10.2014 – 2 Bs 179/14 - NordÖR 2015, 72; VG Köln, U. v. 3.7.2012 – 2 K 177/11 – juris Rn. 44 ff.; OVG Münster, U. v. 22.9.2005 – 7 A 3706/03 – juris Rn. 35; VGH Mannheim, U. v. 25.3.1999 – 8 S 218/99 - juris Rn. 19; OVG Münster, U. v. 6.3.1979 – VII A 240/77 – juris Rn. 5; VGH Kassel, U. v. 30.5.1975 – IV OE 19/74 – juris; OVG Münster, U. v. 3.12.1975 – X A 1483/74 – juris; Hornmann, HBO, 2. Aufl., 2011, § 64 Rn. 142.

¹⁶ So OVG Münster, U. v. 6.3.1979 – VII A 240/77 – juris Rn. 6.

¹⁷ Vgl. Burzynska, in: Große-Suchsdorf, NBauO-Kommentar, 9. Aufl., 2013, § 71 Rn. 8.

Auch wenn, wie in den Vorschriften zur Geltungsdauer der Baugenehmigung in den anderen vier norddeutschen Bundesländern, die Anfechtung nicht ausdrücklich als fristrelevant geregelt ist, kann es als in der Rechtsprechung weitgehend anerkannt gelten, dass dann aufgrund richterlicher Rechtsfortbildung Drittrechtsbehelfe fristrelevant sind, wobei ebenfalls unerheblich ist, ob sie aufschiebende Wirkung haben.¹⁸ Denn, so lautet die Begründung, es sei dem Bauherrn nicht zumutbar, die Baugenehmigung trotz unsicherer Rechtslage auf eigenes Risiko umzusetzen, nur um ein Erlöschen der Baugenehmigung durch Fristablauf zu vermeiden. Andernfalls würde der Bauherr, der sich rechtstreu verhalten und die Schaffung rechtswidriger Umstände verhindern möchte, benachteiligt. Mit der Erteilung der Baugenehmigung werde kein Zwang zur Umsetzung des Bauvorhabens innerhalb der Geltungsfrist begründet. Vielmehr werde die Legalität des Bauvorhabens bestätigt, auf die sich der Bauherr auch dann berufen könne, wenn sich die Rechtslage zwischenzeitlich zu seinen Lasten ändere. Dem stehe schließlich auch nicht die Vorschrift des § 212a BauGB entgegen. Denn diese Vorschrift verschaffe dem Bauherrn lediglich die Möglichkeit, sein Bauvorhaben trotz Nachbarrechtsbehelf zu beginnen, sie führe aber nicht dazu, einen entsprechenden Zwang zu begründen.

Richtet sich der Drittrechtsbehelf gegen einen abgrenzbaren Teil der Baugenehmigung und wird die Baugenehmigung im Übrigen bestandskräftig, ist der Drittrechtsbehelf hinsichtlich des bestandskräftigen Teils nicht fristrelevant, d.h. führt er nicht zu einer Fristverlängerung.¹⁹

Zu dem Fall des Drittrechtsbehelfs hat das OVG Hamburg²⁰ jüngst wohl²¹ auch den Fall gezählt und jedenfalls im Ergebnis als fristrelevant angesehen, in dem auf den Widerspruch des Nachbarn hin die Bauaufsichtsbehörde die zuvor erteilte Baugenehmigung aufgehoben hat und der Bauherr isoliert gegen den (nicht vollziehbaren) Widerspruchsbescheid Anfechtungsklage erhoben hat. Auch in diesem Fall sei dem Bauherrn eine Umsetzung seines Bauvorhabens wegen der unsicheren Rechtslage nicht zumutbar.²²

Fraglich ist, ob auch der (Anfechtungs-) Widerspruch und die Anfechtungsklage des Bauherrn gegen isoliert anfechtbare Nebenbestimmungen und/oder der

¹⁸ Vgl. OVG Hamburg, B. v. 29.10. 2014 - 2 Bs 179/14 – NordÖR 2015, 72; OVG Münster, U. v. 17.7.2013 – 7 A 1896/12 - juris Rn. 62 ff.; OVG Hamburg, U. v. 19.3.2008 – 2 Bf 428/03 – n.v. UA S. 14 f.; OVG Münster, B. v. 22.6.2001 – 7 A3553/00 – juris Rn. 3; VGH Mannheim, U. v. 25.3.1999 – 8 S 218/99 - juris Rn. 20; VGH Mannheim, B. v. 2.8.1980 – 3 S 1398/80 – juris Rn. 3; Oberthür, Bauordnungsrecht in Hamburg, 2. Aufl., 2012, § 73 Rn. 1; Domning/Möller/Suttkus, Bauordnungsrecht Schleswig-Holstein, 3. Aufl., Oktober 2007, § 80 Rn. 8; Hornmann, HBO, 2. Aufl., 2011, § 64 Rn. 143; Reichel/Schulte, Hdb. Bauordnungsrecht, 2004, 14. Kapitel Rn. 65; a.A. VG Dresden, U. v. 23.5.2008 – 4 K 416/06 – juris Rn. 22; Niere, in: Alexejew, HBauO, 27. L, 2012, § 73 Rn. 14.

¹⁹ So OVG Münster, U. v. 15.5.1986 - 10 A 588/84 - n.v. UA S. 6 f.

²⁰ OVG Hamburg, B. v. 29.10.2014 - 2 Bs 179/14 – NordÖR 2015, 72.

²¹ Die Zuordnung zu dieser Fallgruppe ist nicht eindeutig. Es wird auf das noch nicht bestandskräftig oder rechtskräftig abgeschlossene Rechtsmittelverfahren nach Einlegung eines Nachbarwiderspruchs bzw. einer Nachbarklage abgestellt. Dieser Fall könnte auch der Fallgruppe der hoheitlichen Maßnahmen zugeordnet werden.

²² Im Ergebnis ebenso: Oberthür, Bauordnungsrecht in Hamburg, 2. Aufl., 2012, § 73 Rn. 1, wohl auch: Niere, in: Alexejew, Hamburgisches Bauordnungsrecht, 27. L, 2012, § 73 Rn. 14.

(Verpflichtungs-) Widerspruch und die Verpflichtungsklage des Bauherrn auf Erteilung einer uneingeschränkten Baugenehmigung fristrelevant sind. In der Rechtsprechung entschieden sind diese Fälle bislang noch nicht. In der Literatur werden zu dieser Frage unterschiedliche Auffassungen vertreten.²³ Zumindest dem Wortlaut des § 71 S. 2 NBauO nach, der allgemein darauf abstellt, dass die Baugenehmigung – von wem auch immer – angefochten wird,²⁴ könnte jedenfalls die Anfechtung durch den Bauherrn fristrelevant sein. Die Tatsache, dass der Bauherr bei unsicherer Rechtslage über den Bestand und die konkrete Ausgestaltung der Baugenehmigung durch die Geltungsfrist der Baugenehmigung nicht gezwungen werden soll, mit der Umsetzung seines Bauvorhabens zu beginnen, dürfte allerdings dafür sprechen, dass grundsätzlich sämtliche Rechtsbehelfe des Bauherrn fristrelevant sind. Etwas anderes könnte allenfalls dann gelten, wenn es etwa um untergeordnete Nebenbestimmungen geht oder der Rechtsbehelf offensichtlich nur zur Verlängerung der Geltungsfrist eingelegt wird.

1.2 Hoheitliche Maßnahmen

Die zweite Fallgruppe fristrelevanter Umstände umfasst hoheitliche Maßnahmen, aufgrund derer der Bauherr die Baugenehmigung nicht ausnutzen kann, insbesondere die Einstellungsverfügung.²⁵

Wird die Einstellungsverfügung allerdings erlassen, weil der Bauherr die Baugenehmigung nicht ordnungsgemäß umsetzt, also von der Baugenehmigung abweicht oder sonstige durch sie nicht gedeckte Maßnahmen durchführt, ist die Einstellungsverfügung nicht fristrelevant.²⁶ Die Einstellungsverfügung liegt dann in der Risikosphäre des Bauherrn.

Einem hoheitlichen Eingriff steht es gleich, wenn anderweitige Einwirkungen erfolgen, die es dem Bauherrn unzumutbar machen, die Baugenehmigung umzusetzen. So wird es etwa als dem Bauherrn unzumutbar angesehen, mit der Umsetzung seines Bauvorhabens zu beginnen, wenn die Bauaufsichtsbehörde dem Bauherrn gegenüber vor Ablauf der Geltungsfrist unmissverständlich ankündigt, dass er bei Baubeginn mit bauaufsichtlichen Maßnahmen rechnen müsse.²⁷ In dieser Situation

²³ Beide Fälle für fristrelevant haltend: Oberthür, Bauordnungsrecht in Hamburg, 2. Aufl., 2012, § 73 Rn. 1.; wohl auch: Domning/Möller/Suttkus, Bauordnungsrecht Schleswig-Holstein, 3. Aufl., 2007, § 80 Rn. 7; lediglich den Fall der Verpflichtungssituation für fristrelevant haltend: Hornmann, HBO, 2. Aufl., 2011, § 64 Rn. 144 f.; beide Fälle für nicht fristrelevant haltend: Burzynska, in: Große-Suchsdorf, NBauO-Kommentar, 9. Aufl., 2013, § 71 Rn. 10, wohl auch: Niere, in: Alexejew, Hamburgisches Bauordnungsrecht, 27. L., 2012, § 73 Rn. 13.

²⁴ Noch allgemeiner und damit umfassender wird in Art. 69 Abs. 1 BayBO, § 72 Abs. 2 ThürBO und § 74 Abs. 1 LBO Saarland auf die „*Einlegung eines Rechtsbehelfs*“ abgestellt.

²⁵ Vgl. OVG Münster, U. v. 17.7.2013 – 7 A 1896/12 - juris Rn. 62; OVG Münster, U. v. 16.10.2008 - 7 A 696/07 - juris Rn. 64; OVG Münster, U. v. 22.9.2005 - 7 A3706/03 - juris Rn. 35; Niere, in: Alexejew, Hamburgisches Bauordnungsrecht, 27. L., 2012, § 73 Rn. 16; Domning/Möller/Suttkus, Bauordnungsrecht Schleswig-Holstein, 3. Aufl., 2007, § 80 Rn. 9; Decker, in: Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, 114. EL, 2013, Art. 69 Rn. 61; Hornmann, HBO, 2. Aufl., 2011, § 64 Rn. 146.

²⁶ Vgl. Oberthür, Bauordnungsrecht in Hamburg, 2. Aufl., 2012, § 73 Rn. 1; Hornmann, HBO, 2. Aufl., 2011, § 64 Rn. 146; Decker, in: Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, 114. EL, 2013, Art. 69 Rn. 61.

²⁷ So OVG Münster, U. v. 22.9.2005 - 7 A3706/03 - juris Rn. 40 ff.

sei es aus Sicht eines vernünftig handelnden Bauherrn von vornherein sinnlos, finanzielle Aufwendungen zur Umsetzung seines Bauvorhabens einzuleiten.

1.3 Höhere Gewalt

Zu der dritten Fallgruppe fristrelevanter Umstände werden Fälle höherer Gewalt zusammengefasst.²⁸

Unter „höherer Gewalt“ wird ein von außen kommendes, nach menschlicher Einsicht unvorhersehbares Ereignis verstanden, das sich für den Betroffenen wie ein Naturereignis oder ein anderer unabwendbarer Zufall darstellt. Das der Umsetzung des Bauvorhabens entgegenstehende Hindernis muss auf Ereignissen beruhen, die auch durch die äußerste, billigerweise zu erwartende Sorgfalt nicht verhütet werden konnten. Schon das geringste Verschulden schließt die Annahme höherer Gewalt aus.²⁹ So wurde etwa ein Fall höherer Gewalt angenommen, wenn ein Bauherr Abbrucharbeiten an einem Wohnhaus wegen einer Hausbesetzung und nicht vollstreckbarer Räumungsurteile nicht durchführen konnte.³⁰

1.4 Berufen auf (vermeintlichen) Fristablauf

Als fristrelevant wird vom OVG Hamburg³¹ jüngst – unter Verweis auf eine ebenfalls neue Entscheidung des OVG Münster³² – erstmals auch angesehen, wenn die Bauaufsichtsbehörde sich auf den (vermeintlichen) Fristablauf beruft, d.h. die Wirksamkeit der Baugenehmigung zwischen Bauaufsichtsbehörde und Bauherrn „streitig“ ist. Denn auch in dieser Situation könne von einem sich rechtstreu verhaltenden Bauherrn nicht erwartet werden, Maßnahmen zur Vorbereitung des Bauvorhabens zu treffen oder mit diesen zu beginnen. Ihm drohe ein außerhalb seiner Risikosphäre liegender hoheitlicher Eingriff, nämlich eine Einstellungs- und Herstellungsanordnung. Unerheblich sei, ob die Bauaufsichtsbehörde dem Bauherrn bereits (derartige) „Zwangsmaßnahmen“ angedroht habe oder nicht.³³

2. Hemmung oder Neubeginn der Frist

Liegt ein fristrelevanter Umstand vor, führt dies nach überwiegender Auffassung zu einer Hemmung und nicht zu einer Unterbrechung³⁴ der Geltungsfrist. Bei der Hemmung wird die Geltungsfrist der Baugenehmigung entsprechend § 209 BGB um

²⁸ Vgl. OVG Münster, U. v. 17.7.2013 – 7 A 1896/12 - juris Rn. 62; VG Köln, U. v. 3.7.2012 – 2 K 1342/11 – juris Rn. 39; OVG Münster, U. v. 6.3.1979 – VII A 240/77 – juris Rn. 6; VGH Kassel, U. v. 30.5.1975 – IV OE 19/74 – juris; Niere, in: Alexejew, Hamburgisches Bauordnungsrecht, 27. L., 2012, § 73 Rn. 15; Domning/Möller/Suttkus, Bauordnungsrecht Schleswig-Holstein, 3. Aufl., 2007, § 80 Rn. 9.

²⁹ Vgl. VG Köln, U. v. 3.7.2012 – 2 K 1342/11 – juris Rn. 45, m.w.N.

³⁰ VGH Kassel, U. v. 30.5.1975 - IV OE 19/74 - n.v.

³¹ OVG Hamburg, B. v. 29.10.2014 - 2 Bs 179/14 – NordÖR 2015, 72.

³² OVG Münster, U. v. 17.7.2013 - 7 A 1896/12 - juris Rn. 88.

³³ Etwas strenger noch OVG Münster, U. v. 22.9.2005 - 7 A 3706/03 - juris Rn. 37 ff., das eine Ankündigung der bauaufsichtlichen Maßnahmen fordert.

³⁴ So aber angenommen von VGH Mannheim, U. v. 25.3.1999 – 8 S 218/99 – juris Rn. 19; OVG Koblenz, U. v. 23.6.1994 – 1 A 11656/93 – juris Rn. 19; B. v. 22.8.1989 – 3 S 1398/80 – juris Rn. 3; U. v. 30.11.1978 – 3 S 571/78 – juris Rn. 33.

den Zeitraum der Dauer der Hemmung verlängert; nach Wegfall des fristrelevanten Umstandes läuft die Geltungsfrist weiter. Wird jedoch eine Unterbrechung angenommen, so beginnt nach Wegfall des fristrelevanten Umstandes die Geltungsfrist entsprechend § 212 BGB von Neuem.

In Niedersachsen folgt bereits aus der Regelung in § 71 S. 2 NBauO, dass die Anfechtung der Baugenehmigung zur Hemmung der Geltungsfrist führt. Ebenso sehen die übrigen Bauordnungen, die eine ausdrückliche Regelung enthalten,³⁵ bei Vorliegen fristrelevanter Umstände eine Hemmung vor.

Nach der Rechtsprechung des OVG Hamburg³⁶ und des OVG Greifswald³⁷ führt ein fristrelevanter Umstand zur Hemmung der Geltungsfrist.³⁸ Begründet wird dies u.a. damit, dass das Vorliegen eines fristrelevanten Umstandes nicht mit einer Situation vergleichbar sei, welche im Zivilrecht zur Unterbrechung der Frist nach § 212 BGB führe.³⁹ Denn § 212 BGB sehe einen Neubeginn der Verjährung nur bei einem Anerkenntnis des Schuldners vor oder wenn eine gerichtliche oder behördliche Vollstreckungshandlung vorgenommen oder beantragt werde. Dagegen führten Umstände, die eine Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit der Geltendmachung einer Forderung bewirkten, nach § 204 BGB lediglich zu einer Hemmung der Verjährungsfrist. Diese Fälle seien mit fristrelevanten Umständen, wie der Klageerhebung des Nachbarn gegen die Baugenehmigung eher vergleichbar. Zudem hätte der Neubeginn der Verjährung nach Wegfall des Hinderungsgrundes eine ungerechtfertigte Verschiebung des Ausgleichs der gegenseitigen Interessen zur Folge, da die Geltungsfrist auf diese Weise erheblich verlängert werden könnte. Es sei jedoch dem Bauherrn zuzumuten, innerhalb der verbleibenden Frist die Bauarbeiten zu beginnen oder fortzusetzen.

Das OVG Schleswig⁴⁰ hat die Frage der Hemmung oder Unterbrechung bislang ausdrücklich offen gelassen.⁴¹

3. Fristberechnung

Bei der Geltungsfrist der Baugenehmigung handelt es sich um eine Ereignisfrist, die nach §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 Alt. 1, 193 BGB zu berechnen ist.⁴² Die Vorschriften des BGB zur Fristberechnung sind über die § 31 Abs. 1 VwVfG nachgebildeten

³⁵ Vgl. Fn. 10

³⁶ OVG Hamburg, B. v. 29.10.2014 – 2 Bs 179/14 – NordÖR 2015, 72.

³⁷ OVG Greifswald, U. v. 18.9.2003 – 1 L 279/01 – juris Rn. 80.

³⁸ Ebenso angenommen: OVG Berlin-Brandenburg, U. v. 13.3.2013 – OVG 10 B 4.12 – Rn. 27; OVG Bautzen, B. v. 2.10.1997 – 1 S 639/96 – LKV 1998, 202 zu § 66 Abs. 1 Satz 2 SächsBO a.F.; VGH Kassel, B. v. 19.8.1988 – 4 TG 438/88 – juris Rn. 46; OVG Münster, U. v. 6.3.1979 – VII A 240/77 – juris Rn. 3.

³⁹ OVG Hamburg, B. v. 29.10.2014 – 2 Bs 179/14 – NordÖR 2015, 72.

⁴⁰ OVG Schleswig, U. v. 22.10.2009 – 1 LB 10/09 – juris Rn. 16. Nach Domning/Möller/Suttkus, in: Domning/Möller/Bebensee, Bauordnungsrecht Schleswig-Holstein, 3. Aufl., 2007, § 80 Rn. 7 ff. Hemmung, wenn z. B. Antragsteller sich gegen eine Nebenbestimmung der Baugenehmigung wehrt, und Unterbrechung, wenn Rechtsmittel eines Dritten oder einstweilige Anordnung.

⁴¹ Ebenfalls offen gelassen: OVG Bautzen, U. v. 9.6.2011 – 1 A 504/09 – juris Rn. 42.

⁴² Niere, in: Alexejew, HBauO-Kommentar, 27. EL, 2012, § 73 Rn. 12; Decker, in: Simon/Busse, BayBO-Kommentar, 114. EL, 2013, Art. 69 Rn. 34.

Vorschriften der jeweiligen Landesverwaltungsverfahrensgesetze entsprechend anwendbar.

Die Geltungsfrist beginnt mit dem auf die Erteilung der Baugenehmigung folgenden Tag zu laufen.⁴³ Erteilt ist die Baugenehmigung, wenn sie dem Bauherrn wirksam bekannt gegeben ist, d.h. im Regelfall durch ordnungsgemäße Zustellung. Entsprechend wird die durch einen Rechtsbehelf gehemmte bzw. unterbrochene Geltungsfrist mit der Zustellung der gerichtlichen Entscheidung wieder in Gang gesetzt bzw. fängt am Tag nach der Zustellung wieder bzw. neu an zu laufen.

Bei der fiktiven Baugenehmigung⁴⁴ beginnt die Geltungsfrist bereits an dem auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion folgenden Tag. Denn die fiktive Baugenehmigung gilt bereits als erteilt, wenn über den Bauantrag nicht innerhalb der Bearbeitungsfrist entschieden worden ist. Eine Bestätigung des Eintritts der Genehmigungsfiktion oder gar ein den Eintritt der Genehmigungsfiktion feststellender Verwaltungsakt ist in den Bauordnungen nicht vorgesehen, so dass nicht etwa auf den Zeitpunkt einer Zustellung abgestellt werden könnte.

Hervorzuheben ist hinsichtlich der Hemmung noch folgender Umstand: Erst die Erhebung eines Rechtsbehelfs hemmt den Lauf der Geltungsfrist bis zur Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung.⁴⁵ Somit wird der Zeitraum zwischen der Bekanntgabe der Baugenehmigung und der Erhebung des Rechtsbehelfs in die Geltungsfrist eingerechnet und von der Geltungsdauer der Baugenehmigung abgezogen.⁴⁶ Nicht entscheidend für den Fristbeginn ist hingegen die Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung. Denn die Mehrheit der Bauordnungen stellt insoweit ausdrücklich auf die Erteilung der Baugenehmigung und nicht etwa auf deren Bestandskraft ab.⁴⁷

4. Umsetzungsmaßnahmen, Unterbrechung

Die Geltungsfrist der Baugenehmigung läuft nicht ab, wenn innerhalb der jeweiligen gesetzlichen Geltungsfrist mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen worden ist. Zu den Voraussetzungen des fristunterbrechenden Ausführungsbeginns enthalten die Bauordnungen aller Bundesländer und damit auch die der fünf norddeutschen Bundesländer keine Regelungen.

Nach der zu dieser Frage ergangenen Rechtsprechung erfordert der Ausführungsbeginn *einerseits* eine bauliche oder sonstige Tätigkeit, die in einem unmittelbaren objektiven Zusammenhang mit dem genehmigten Bauvorhaben steht

⁴³ OVG Hamburg, B. v. 29.10.2014 – 2 Bs 179/14 – NordÖR 2015, 72.

⁴⁴ § 67 Abs. 4 S. 2 BremLBO, § 61 Abs. 3 S. 4 HBauO, § 63 Abs. 1 S. 2 LBauO M-V, § 69 Abs. 9 S. 1 LBO SH sowie u.a. § 57 Abs. 2 S. 3 HBO, § 66 Abs. 4 S. 5 LBauO RP, § 69 Abs. 5 S. 1 SächsBO.

⁴⁵ Decker, in: Simon/Busse, BayBO Art. 69 Rn. 53.

⁴⁶ OVG Hamburg, B. v. 29.10.2014 – 2 Bs 179/14 – NordÖR 2015, 72.

⁴⁷ Decker, in: Simon/Busse, BayBO Art. 69 Rn. 33.

(4.1), und *andererseits* die ernsthafte Absicht des Bauherrn, das Bauvorhaben auch wirklich fertigzustellen (4.2).⁴⁸

4.2 In *tatsächlicher Hinsicht* erfordert der Ausführungsbeginn, dass die Bauarbeiten oder sonstige Maßnahme in Ausnutzung der Baugenehmigung erfolgen. Der Bauherr muss beginnen, das genehmigte Bauvorhaben entsprechend den genehmigten Bauvorlagen zu verwirklichen.⁴⁹ Dazu müssen die ersten Arbeiten, die unmittelbar zur Ausführung des genehmigten Vorhabens notwendig sind, ausgeführt werden. Dies lässt sich objektiv durch einen Vergleich des Bauscheins, der genehmigten Bauzeichnungen und etwaiger sonstiger genehmigter Anlagen mit der vom Bauherrn in Angriff genommenen baulichen Tätigkeit ermitteln.⁵⁰ Bei der Errichtung von Gebäuden gehört zum Beginn der Bauausführung insbesondere der Aushub der Baugrube.⁵¹ Bei einer Nutzungsänderung liegt ein Beginn der „Bauausführung“ dann vor, wenn die geänderte Nutzung aufgenommen wird.⁵² Wird eine Baugenehmigung für ein Gesamtvorhaben von mehreren rechtlich selbständigen baulichen Anlagen (z.B. mehrere Reihen- oder Doppelhäuser) erteilt, so ist der Ausführungsbeginn bezüglich jeder einzelnen baulichen Anlage erforderlich. Dies wird damit begründet, dass es sich rechtlich um mehrere selbständige Baugenehmigungen handelt.⁵³

Noch *kein Ausführungsbeginn* liegt vor bei lediglich vorbereitenden Maßnahmen, wie dem Abstecken der Grundflächen der baulichen Anlage, der Festlegung der Höhenlage, dem Einzäunen des Baugrundstücks, der Einrichtung der Baustelle,⁵⁴ der Untersuchung des Baugrundes, der Baufeldfreimachung⁵⁵ oder der bloßen schriftlichen Baubeginnsanzeige.⁵⁶ Ebenso stellt ein zur Ausführung des Bauvorhabens ggf. erforderlicher vorheriger Abbruch einer baulichen Anlage nur eine Vorbereitungshandlung dar.⁵⁷ Zudem stellen Baumaßnahmen, die nur zögerlich und stückwerkhaft durchgeführt werden, keinen zielführenden Baufortschritt in Ausnutzung der Baugenehmigung dar, der den Ablauf der Geltungsfrist der Baugenehmigung hindern könnte.⁵⁸ Ebenfalls kein Ausführungsbeginn liegt vor, wenn die Bauausführung von der Baugenehmigung so weit abweicht, dass ein anderes Bauvorhaben (sog. „aliud“) ausgeführt wird. Das ist dann der Fall, wenn bei der

⁴⁸ Vgl. OVG Münster, B. v. 2.2.2012 – 2 B 1525/11 – juris Rn. 30, 32; OVG Berlin-Brandenburg, B. v. 21.10.2005 – OVG 2 S 104.05 – juris Rn. 10; OVG Saarlouis, U. v. 3.12.1982 – 2 R 182/81 - BRS 39, Nr. 220; Burzynska, in: Große-Suchsdorf, NBauO-Kommentar, 9. Aufl., 2013, § 71 Rn. 11 f.; Decker, in: Simon/Busse, BayBO-Kommentar, 114. EL, 2013, Art. 69 Rn. 39.

⁴⁹ OVG Münster, B. v. 2.2.2012 – 2 B 1525/11 – juris Rn. 30; Decker, in: Simon/Busse, BayBO-Kommentar, 114. EL, 2013, Art. 69 Rn. 40.

⁵⁰ OVG Münster, U. v. 16.10.2008 – 7 A 696/07 –, juris Rn. 43.

⁵¹ OVG Lüneburg 7.7.1981 – 1 B 64/81 – BRS 38 Nr. 157.

⁵² Domning/Möller/Suttkus, in: Domning/Möller/Bebensee, Bauordnungsrecht Schleswig-Holstein, 3. Aufl., 2007, § 80 Rn. 12; Niere, in: Alexejew, HBauO-Kommentar, 27. EL, 2012, § 73 Rn. 23.

⁵³ Decker, in: Simon/Busse, BayBO-Kommentar, 114. EL, 2013, Art. 69 Rn. 48.

⁵⁴ OVG Saarlouis 3.12.1982 – 2 R 182/81 – BRS 39 Nr. 220.

⁵⁵ Decker, in: Simon/Busse, BayBO-Kommentar, 114. EL, 2013, Art. 69 Rn. 43.

⁵⁶ Niere, in: Alexejew, HBauO-Kommentar, 27. EL, 2012, § 73 Rn. 20.

⁵⁷ Domning/Möller/Suttkus, in: Domning/Möller/Bebensee, Bauordnungsrecht Schleswig-Holstein, 3. Aufl., 2007, § 80 Rn. 12; Decker, in: Simon/Busse, BayBO-Kommentar, 114. EL, 2013, Art. 69 Rn. 44.

⁵⁸ OVG Berlin-Brandenburg, B. v. 21.10.2005 - OVG 2 S 104.05 - juris Rn. 10.

Bauausführung wesentlich z.B. hinsichtlich Standort, Grundfläche, Bauvolumen, Nutzung, Höhe, Dachform oder Erscheinungsbild von den genehmigten Bauvorlagen abgewichen wurde und dadurch Belange, die bei der Genehmigung des Vorhabens zu berücksichtigen waren, so erheblich berührt werden, dass sich die Zulässigkeitsfrage neu stellt.⁵⁹

- 4.2 Schließlich muss mit den Bauausführungen auch *ernsthaft* begonnen worden sein. Das ist dann der Fall, wenn die Bauarbeiten aufgenommen werden, um das Vorhaben – wenn auch möglicherweise zeitlich gegliedert in Bauabschnitten – wirklich fertig zu stellen.⁶⁰ Stellt der Bauherr die Bauarbeiten aus freien Stücken alsbald nach ihrer Aufnahme wieder ein, so bestehen Zweifel an der Ernsthaftigkeit.⁶¹ Auch bei bloßen Scheinaktivitäten erlischt die Baugenehmigung durch Fristablauf.⁶² Ein einmal erfolgter Baubeginn wird jedoch nachträglich jedenfalls nicht schon dadurch in Frage gestellt, dass die Bauausführung zeitlich nicht kontinuierlich erfolgt.⁶³

Die Ernsthaftigkeit der Bauausführungen ist objektiv zu bewerten. Ein entsprechendes subjektives Tatbestandsmerkmal lässt sich weder auf den Gesetzeswortlaut noch auf ihre Entstehungsgeschichte oder den Sinn und Zweck der Regelung stützen.⁶⁴

5. Unterbrechung der Ausführung

Auch wenn der Bauherr bereits mit der Bauausführung begonnen hat, erlischt die Baugenehmigung dann, wenn die Bauausführung länger als ein Jahr bzw. drei Jahre⁶⁵ unterbrochen worden ist. Wann die Bauausführung als unterbrochen gilt, wird in den Bauordnungen nicht geregelt. Auch in der Rechtsprechung wurde die Frage bislang nur vereinzelt behandelt.

Von einer Unterbrechung kann nur dann ausgegangen werden, wenn keine Baumaßnahmen in Ausnutzung der Baugenehmigung erfolgen; die Bauarbeiten müssen also vollständig unterbrochen sein.⁶⁶ Dies ist nicht der Fall, wenn die Bauausführung schleppend verläuft, aber bereits einen Baufortschritt erkennen lässt (z. B. wenn ein Bauvorhaben kontinuierlich über mehrere Jahre in Eigenleistung realisiert wird). Sicherungsmaßnahmen, die z.B. der Erhaltung der bereits geschaffenen Bausubstanz oder der Sicherung der Baustelle dienen, sind keine Bauarbeiten, die eine Unterbrechung der Bauausführungen hindern.

Für das Fortsetzen der Bauausführung gelten die gleichen Grundsätze wie beim Ausführungsbeginn.⁶⁷ Werden die Bauarbeiten, nachdem sie unterbrochen waren,

⁵⁹ VGH München, B. v. 26.7.1991 – 20 CS 89.1224 – juris Rn. 15.

⁶⁰ VGH München, B. v. 12.1.2000 - 2 ZB 97.1021 – juris Rn. 9.

⁶¹ Decker, in: Simon/Busse, BayBO-Kommentar, 114. EL, 2013, Art. 69 Rn. 47.

⁶² VGH München, U. v. 29.6.1987 – 14 B 86.02133 – BayVBl. 1988, 149.

⁶³ OVG Greifswald, B. v. 21.7.2003 – 3 M 79/03 – juris Rn. 12.

⁶⁴ OVG Greifswald, B. v. 21.7.2003 – 3 M 79/03 – juris Rn. 7.

⁶⁵ Vgl. zu den Regelungen in den jeweiligen Bauordnungen der Länder oben unter II.

⁶⁶ Hornmann, HBO, 2. Aufl., 2011, § 64 Rn. 139.

⁶⁷ Decker, in: Simon/Busse, BayBO-Kommentar, 114. EL, 2013, Art. 69 Rn. 58 f.

noch vor Ablauf der Unterbrechungsfrist fortgesetzt, ohne dass an der Ernsthaftigkeit Zweifel bestehen, so beginnt im Fall einer späteren erneuten Unterbrechung der Bauausführung die Unterbrechungsfrist von Neuem zu laufen.

Eine die Unterbrechungsfrist überschreitende Unterbrechung der Bauarbeiten ist allerdings unerheblich, solange die reguläre Geltungsdauer seit Erteilung der Baugenehmigung noch nicht abgelaufen ist.⁶⁸ Als Begründung hierfür wird angeführt, dass der Bauherr – je nach Regelung in den Bauordnungen – zwischen drei und fünf Jahre warten kann, bis er überhaupt mit den Bauarbeiten beginnt. Daher kann er nicht schlechter gestellt werden, wenn er innerhalb desselben Zeitraums die unterbrochenen Bauarbeiten fortsetzt.

6. Verlängerungsmöglichkeit

Sowohl die Geltungsfrist wegen Nichtausführung des Bauvorhabens als auch die Frist wegen Unterbrechung der Bauausführung können auf schriftlichen Antrag des Bauherrn verlängert werden.⁶⁹ Die Verlängerung ist nur dann fristgerecht beantragt, wenn der Antrag vor Ablauf der Geltungsfrist der Baugenehmigung bei der Bauaufsichtsbehörde gestellt wird. Die Entscheidung über die Verlängerung kann hingegen auch nach Ablauf der Baugenehmigung erfolgen. Es sind mehrere aneinandergereihte Verlängerungen der Baugenehmigung möglich, wie die Formulierung „jeweils“ in den entsprechenden Regelungen zeigt.⁷⁰

Anders als die Formulierung „kann“ vermuten lässt, steht die Verlängerung der Geltungsdauer nicht im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, sondern der Bauherr hat einen Anspruch auf die Verlängerung, wenn das Vorhaben dem nunmehr geltenden öffentlichen Recht entspricht.⁷¹ Hierdurch unterscheidet sich die Verlängerungsmöglichkeit von einer „gewöhnlichen“ verfahrensrechtlichen Fristverlängerung: Die Verlängerung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung ist an die gleichen Voraussetzungen geknüpft wie die Neuerteilung, weil die Verlängerung der Geltungsdauer in der Sache nichts anderes darstellt als die Erteilung einer neuen Genehmigung unter erleichterten Verfahrensbedingungen.⁷² Die Bauaufsichtsbehörde hat also bei ihrer Entscheidung über den Verlängerungsantrag die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Verlängerungsentscheidung zugrunde zu legen, so dass eine Verlängerung zu versagen ist, wenn das Bauvorhaben dann nicht mehr genehmigungsfähig ist.⁷³ Bei der Verlängerungsentscheidung ist die Bauaufsichtsbehörde auch nicht an die in der

⁶⁸ Niere, in: Alexejew, HBauO-Kommentar, 27. EL, 2012, § 73 Rn. 27.

⁶⁹ Dies gilt nicht in Brandenburg, dessen Bauordnung keine Verlängerungsmöglichkeit vorsieht; vgl. zu den Regelungen in den jeweiligen Bauordnungen der Länder oben unter II.

⁷⁰ Hiervon ausgehend VGH München, B. v. 19.5.1999 – 1 B 97.1548 – juris Rn. 20 ff.; Niere, in: Alexejew, HBauO-Kommentar, 27. EL, 2012, § 73 Rn. 29; Domning/Möller/Suttkus, in: Domning/Möller/Bebensee, Bauordnungsrecht Schleswig-Holstein, 3. Aufl., 2007, § 80 Rn. 20.

⁷¹ OVG Lüneburg, U. v. 22.6.2010 – 12 LB 213/07 – juris Rn. 38; OVG Münster, U. v. 2.12.1987 – 11 A 1942/87 – BRS 47 Nr. 140.

⁷² Burzynska, in: Große-Suchsdorf, NBauO-Kommentar, 9. Aufl., 2013, § 71 Rn. 17.

⁷³ VGH München, B. v. 12.8.2010 – 14 ZB 10.1005 – juris Rn. 2; OVG Lüneburg, U. v. 6.1.1995 – 1 L 457/93 – juris Rn. 2; OVG Münster, U. v. 2.12.1987 – 11 A 1942/87 – BRS 47 Nr. 140.

Baugenehmigung vertretene Rechtsansicht gebunden.⁷⁴ Sie könnte daher trotz unveränderter Sach- und Rechtslage zu einer anderen Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens gelangen, da der Bauherr nur für die eigentliche Geltungsdauer der Baugenehmigung vor einer solchen Änderung geschützt ist.⁷⁵

Im Ergebnis handelt es sich bei der Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung um eine Neuerteilung in einem vereinfachten Verfahren.⁷⁶ Die verfahrensrechtliche Vereinfachung besteht darin, dass der Bauherr keine neuen Bauvorlagen einreichen muss.⁷⁷ Ansonsten gelten nicht nur die gleichen materiellen, sondern auch die gleichen verfahrensmäßigen Anforderungen wie für die Neuerteilung der Baugenehmigung.⁷⁸ Jedoch ist die an sich im Baugenehmigungsverfahren erforderliche Beteiligung anderer Behörden und von Nachbarn im Verlängerungsverfahren nur dann angezeigt, wenn deren Aufgaben und Belange aufgrund geänderter Verhältnisse berührt sein können.⁷⁹

IV. Fazit

Eine einmal erteilte Baugenehmigung hat nur eine befristete Geltung, solange der Bauherr mit der Errichtung des Bauvorhabens noch nicht begonnen oder es noch nicht fertiggestellt hat. Die Vorschriften zur Geltungsdauer der Baugenehmigung in den fünf norddeutschen Bundesländern sind unvollständig und werfen einige, insbesondere für den Bauherrn praktisch relevante Fragen auf, die der Klärung durch die Rechtsprechung bedürften. Für diese Fragen hat die Rechtsprechung im Wege der Rechtsfortbildung praktikable und weitgehend einheitlich in den Bundesländern geltende Lösungen gefunden. Vor allem ist festzustellen, dass nach der Rechtsprechung außerhalb der Risikosphäre des Bauherrn liegende Umstände weitgehend einen Ablauf der Geltungsfrist der Baugenehmigung verhindern.

Die größten Unterschiede zwischen den jeweiligen Vorschriften zur Geltungsdauer der Baugenehmigung bestehen hinsichtlich der Geltungsfrist wegen Nichtausführung des Bauvorhabens und der Frist wegen Unterbrechung der Bauausführung sowie der möglichen Verlängerung dieser Fristen.

⁷⁴ OVG Lüneburg, U. v. 22.6.2010 – 12 LB 213/07 – juris Rn. 35.

⁷⁵ BVerwG, U. v. 10.5.1968 – IV C 186.65 – juris Rn. 15.

⁷⁶ OVG Münster, U. v. 2.12.1987 – 11 A 1942/87 – BRS 47 Nr. 140.

⁷⁷ Burzynska, in: Große-Suchsdorf, NBauO-Kommentar, 9. Aufl., 2013, § 71 Rn. 17.

⁷⁸ OVG Lüneburg, U. v. 6.1.1995 – 1 L 457/93 – juris Rn. 2 f.

⁷⁹ Burzynska, in: Große-Suchsdorf, NBauO-Kommentar, 9. Aufl., 2013, § 71 Rn. 20.