



Wenn die Baugenehmigung ausbleibt

Bauanwalt Morten Steimann über das Für und Wider einer Untätigkeitsklage bei stockenden Bauvorhaben

Behörden kommen mit der Erteilung von Baugenehmigungen nicht mehr hinterher – diese Erfahrung machen derzeit viele angehende Bauherren. Die Folge: Private wie öffentliche Bauvorhaben werden entweder nicht oder nur mit erheblichen Verzögerungen realisiert, was wiederum die Baukosten steigert. Daher versuchen einige Bauherren, die Erteilung der begehrten Baugenehmigung auf juristischem Wege zu beschleunigen. Modus Operandi kann die in § 75 der Verwaltungsgerichtsordnung geregelte Untätigkeitsklage sein. Dabei gilt zu beachten:

Keine wirkliche Klage

Entgegen ihres Namens ist die Untätigkeitsklage keine eigene Klageart. „Sie ist vielmehr ein prozessuales Beschleunigungsmittel für eine Verpflichtungsklage zur Erteilung der Baugenehmigung vor dem örtlich zuständigen Verwaltungsgericht“, erläutert Steimann, Spezialist für öffentliches Baurecht bei Koenen Bauanwälte. Bauherren können nach Ablauf einer Sperrfrist von 3 Monaten nach Antragstellung Klage erheben – sofern eine Entscheidung über die Baugenehmigung ohne zureichenden Grund ausgeblieben ist.

Diese dreimonatige Entscheidungsspanne gilt nicht, wenn die Behörde eine Entscheidungsfindung entweder verweigert oder der potentielle Kläger nicht mehr damit rechnen kann. Letzteres trifft beispielsweise zu, wenn eine Baugenehmigungsbehörde öffentlich erklärt, Personalmangel verhindere eine Entscheidungsfindung in angemessener Zeit. Generelle Arbeitsüberlastung oder die Überlastung einzelner Mitarbeiter fallen nicht in diesen Rahmen; für ausreichende Vertretung trägt die Behörde Sorge.

Ganz oder gar nicht

Die Untätigkeitsklage bedarf einer ausbleibenden Entscheidung 'in angemessener Frist ohne zureichenden Grund'. Entscheidung bedeutet eine abschließende Genehmigung oder Ablehnung des Bauantrags durch die Behörde. „Eine bloße Rückmeldung zum Bearbeitungsstand reicht nicht aus“, unterstreicht Steimann. Für die finale Entscheidung benötigt die Behörde selbstverständlich alle erforderlichen Unterlagen.

Und vor Gericht? Das Gericht gibt der Klage entweder statt und verpflichtet die Behörde zur Erteilung der Baugenehmigung, oder aber es bewertet die Verspätungsgründe als zureichend und setzt der Behörde eine neue Frist.

Pressekontakt



Für wen lohnt sich die Untätigkeitsklage?

Da die Untätigkeitsklage nur eine prozessual beschleunigte Verpflichtungsklage ist, sollte der jeweilige Bauherr grundsätzlich Bereitschaft zur gerichtlichen Auseinandersetzung mitbringen. Der Eingang einer Untätigkeitsklage stößt bei Behörden nicht auf Gegenliebe – wer damit entspannt umgehen kann, dem dient die Untätigkeitsklage als probates Mittel, um das Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und sein Bauvorhabens voranzutreiben. Den persönlichen Austausch mit dem zuständigen Sachbearbeiter bewertet der Bauanwalt allerdings als erste Wahl.

Was müssen Bauherren noch über die Untätigkeitsklage wissen?

Den Beschleunigungsgang kann ausschließlich der Bauherr selbst oder der bevollmächtigte Prozessvertreter, in der Regel der Anwalt, einlegen; ausführende Bauunternehmen verfügen diesbezüglich über keine Handhabe. Erzielt die Klage Erfolg, bescheidet das Gericht die ersehnte Erteilung der Baugenehmigung. Da der gerichtliche Weg keinen Schadensersatz zuspricht, lassen bedachte Bauherren den finanziellen Aufwand für Anwalt- und Gerichtskosten in ihre Überlegungen einfließen.

Über die Koenen Bauanwälte

Koenen Bauanwälte ist eine auf Bau- und Immobilienrecht spezialisierte Kanzlei, die im gesamten Bundesgebiet tätig ist. Das Leistungsspektrum der vielfach prämierten Kanzlei mit Standorten in Essen, Hannover, Münster und Bielefeld umfasst ausgehend vom klassischen Baurecht alle juristischen Angelegenheiten rund um den Bauprozess – von der baubegleitenden Rechtsberatung bis hin zur Prozessführung. In holistischer Arbeitsweise mit Fokus auf private und institutionelle Bauherren decken die juristischen Expert:innen-Teams alle Bereiche rund um Kosten, Termine und Qualität ab. Von einem im Kanzleigewerbe unüblichen, teamorientierten Menschen- und Arbeitsbild ausgehend, gründete Prof. Dr. Koenen 2004 seine Kanzlei in Essen mit der Idee, das althergebrachte Arbeitsverhältnis tradierter Kanzleien zu ändern. Dem kulturellen Wandel hin zu New Work folgend, setzte Koenen seine Vision 2022 in die Tat um, fokussierte die Teamarbeit in seinem Unternehmen und stockte seine Anzahl der Mitarbeitenden um fast das Doppelte auf aktuell 19 Rechtsanwält:innen und weitere juristische Fachkräfte auf. Mehr Details zur Kanzlei und aktuelle Informationen zu juristischen Themen über die eigene Publikation Legal Report unter bauanwaelte.de

Pressekontakt

Tanja Muhme & Rebecca Hollmann ▪ Borgmeier Public Relations ▪ Rothenbaumchaussee 5 ▪ 20148 Hamburg
Tel.: 040/4130 96 -15 & -23 ▪ Mail: muhme@borgmeier.de & hollmann@borgmeier.de