



18.04.2016

Wichtige neue Entscheidung

Bauordnungsrecht: Änderung von Dachflächenfenstern während der Bauausführung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens

Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Buchst. a BayBO, Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. d BayBO

Baueinstellung wegen Abweichung von den genehmigten Plänen
Verfahrensfreie Anlage
Dachflächenfenster
Aufkeilrahmen
Abgrenzung zu genehmigungspflichtigen Dachaufbauten
Gesamtwirkung im Einzelfall

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 05.04.2016, Az. 2 CS 16.467

Leitsätze:

1. Die in Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO genannten Änderungen baulicher Anlagen sind als Ausnahme bereits während der Bauausführung eines als einheitlich zu beurteilenden Bauvorhabens verfahrensfrei zulässig.
2. Bei der Abgrenzung von Dachflächenfenstern mit Aufkeilrahmen zu genehmigungspflichtigen Dachaufbauten kommt es wesentlich auf das konkrete Erscheinungsbild im Einzelfall an.

Hinweis: Diese Entscheidung wird gleichzeitig auf unserer Internetseite eingestellt.

www.landesanwaltschaft.bayern.de

Hinweis:

Streitgegenständlich war eine sofort vollziehbare Baueinstellung, da von den genehmigten Bauvorlagen abgewichen wurde. Anstelle von in die Neigung des Daches auszuführenden Dachflächenfenstern wurden Dachflächenfenster mit einem ca. 27 cm hohen Aufkeilrahmen eingebaut und außerdem auch deren Zahl und Lage geändert.

Nach Auffassung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes (BayVGH) ist der Einbau der geänderten Dachflächenfenster nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. d BayBO verfahrensfrei zulässig und eine solche Änderung ausnahmsweise auch während der Bauausführung eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens möglich.

Zwar gilt der Grundsatz, wonach Art. 57 BayBO baurechtlich weniger bedeutsame Vorhaben verfahrensfrei stellt, nur, wenn sie selbstständig als Einzelvorhaben ausgeführt werden und nicht einen unselbstständigen Teil eines einheitlich auszuführenden genehmigungspflichtigen Gesamtvorhabens darstellen. Nach dem ausdrücklichen Wortlaut des Gesetzes gilt in den in Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO genannten Fällen die Verfahrensfreiheit aber „auch vor Fertigstellung der Anlage“. Die dort aufgeführten Fallgruppen von Änderungen baulicher Anlagen sind daher auch während der Bauausführung eines grundsätzlich als einheitlich zu beurteilenden Bauvorhabens ausnahmsweise verfahrensfrei zulässig und können damit noch während der Bauausführung abweichend von der Baugenehmigung ins Werk gesetzt werden.

Die Dachflächenfenster wären allerdings dann nicht verfahrensfrei gewesen, wenn es sich bereits um genehmigungspflichtige Dachaufbauten gehandelt hätte. Dabei kommt es wesentlich auf das konkrete Erscheinungsbild im Einzelfall an. Der BayVGH hat vorliegend die Wirkung eines Dachaufbaus verneint.

Egner
Oberlandesanwältin

2 CS 16.467
B 2 S 15.885

*Großes Staats-
wappen*

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

In der Verwaltungsstreitsache

***** & ** . **,
***** ***,
***** * , *****

- ***** -

*****.
***** + ***** ,
***** ** . ** - **, *****

gegen

Stadt Bamberg,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Maximiliansplatz 3, 96047 Bamberg,

- Antragsgegnerin -

wegen

Baueinstellung (Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO),
hier: Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichts Bayreuth vom 10. Februar 2016,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 2. Senat,
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Dösing,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Bauer,
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Winkler

ohne mündliche Verhandlung am **5. April 2016**

folgenden

Beschluss:

- I. In Abänderung der Ziffer 1. des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Bayreuth vom 10. Februar 2016 wird die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragstellerin gegen den Bescheid der Antragsgegnerin vom 24. September 2015 wiederhergestellt.
- II. In Abänderung der Ziffer 2. des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Bayreuth vom 10. Februar 2016 trägt die Antragsgegnerin die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.
- III. Der Streitwert wird auf 2.500,- Euro festgesetzt.

Gründe:

- 1 Die zulässige Beschwerde (§ 146 VwGO) der Antragstellerin hat Erfolg, weil die dargelegten Gründe eine Abänderung der angefochtenen Entscheidung nach § 80 Abs. 5 VwGO rechtfertigen (§ 146 Abs. 4 Satz 3 und 6 VwGO). Der Verwaltungsgerichtshof sieht nach einer einem Eilverfahren wie diesem angemessenen Prüfung (vgl. BVerfG, B.v. 24.2.2009 - 1 BvR 165/09 - NVwZ 2009, 582) im Ergebnis eine Notwendigkeit für die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der von der Antragstellerin erhobenen Anfechtungsklage gegen die Baueinstellung der Antragsgegnerin vom 24. September 2015 (§ 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Die Anfechtungsklage wird aller Voraussicht nach Erfolg haben.
- 2 1. Die Baueinstellungsverfügung der Antragsgegnerin vom 24. September 2015 verletzt die Klägerin voraussichtlich in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Nach Art. 75 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2a) BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde die Bauarbeiten einstellen, wenn bei der Bauausführung eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens von den genehmigten Bauvorlagen abgewichen wird.
- 3 Zwar hat die Antragstellerin abweichend von den mit Baugenehmigung vom 30. Juli 2014 genehmigten Bauvorlagen hier Dachflächenfenster mit einem ca. 27 cm hohen Aufkeilrahmen anstelle der in den Bauvorlagen eingezeichneten, in die Neigung des Daches eingebauten Dachflächenfenster eingebaut. Zudem weichen Zahl und Lage der eingebauten Dachflächenfenster von den genehmigten Bauvorlagen

ab. Jedoch ist der Einbau von Dachflächenfenstern im vorliegenden Fall nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11d) BayBO verfahrensfrei zulässig und eine solche Änderung ausnahmsweise auch während der Bauausführung eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens möglich.

- 4 Art. 57 BayBO stellt baurechtlich weniger bedeutsame Vorhaben von der Baugenehmigungspflicht verfahrensfrei. Dies gilt jedoch grundsätzlich nur dann, wenn sie selbstständig als Einzelvorhaben ausgeführt werden und nicht einen unselbstständigen Teil eines einheitlich auszuführenden Gesamtvorhabens darstellen. Ein selbstständiges Einzelvorhaben setzt daher voraus, dass es nicht in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit der Ausführung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens steht. Die Bauarbeiten des genehmigungspflichtigen Vorhabens müssen vielmehr bereits abgeschlossen sein (vgl. Lechner/Busse in Simon/Busse, BayBO, Stand September 2015, Art. 57 Rn. 13). Daher sind Änderungen eines Bauvorhabens, die für sich gesehen verfahrensfrei wären, aber während der Bauausführung eines insgesamt genehmigungspflichtigen Vorhabens ausgeführt werden sollen, nur dann zulässig, wenn vorher ein Änderungsplan von der Bauaufsichtsbehörde genehmigt wurde.

- 5 Eine Ausnahme enthält jedoch Art. 57 Abs. 1 Nr. 11a) - f) BayBO. Nach dem ausdrücklichen Wortlaut des Gesetzes gilt in den dort genannten Fällen die Verfahrensfreiheit „auch vor Fertigstellung der Anlage“. Bereits mit dem Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung bau- und wasserrechtlicher Verfahren vom 12. April 1994 (GVBl S. 210) erhielt der damalige Art. 66 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1a) BayBO diesen Zusatz. Nach der Gesetzesbegründung (vgl. LT-Drs. 12/13482 S. 57) ist es von der baurechtlichen Relevanz dieser Änderungen ohne Belang, ob sich die betreffende bauliche Anlage noch im Bau befindet oder schon fertiggestellt ist. Mit dem Zweiten Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren vom 26. Juli 1997 (GVBl S. 323) wurde diese Regelung in den damaligen Art. 69 Abs. 1 Satz 1 Nr. 10c) BayBO übernommen und nicht nur die Änderung sondern auch die Neuschaffung von Öffnungen für Fenster verfahrensfrei gestellt. Die Gesetzesbegründung (vgl. LT-Drs. 13/7008 S. 39) führt hierzu aus, dass die Abgrenzung der Änderung von der Neuschaffung solcher Öffnungen problematisch und unpraktikabel sei, zumal sich sachliche Rechtfertigungsgründe dafür – insbesondere mit Blick auf Grenzfälle – schwerlich finden ließen. Die nunmehr in Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO genannten Fallgruppen von Änderungen baulicher Anlagen sind daher auch während der Bauausführung eines grundsätzlich als einheitlich zu beurteilenden Bauvorhabens ausnahmsweise verfahrensfrei zulässig. Sie können somit noch während der Bauausführung abweichend von der Baugenehmigung ins Werk gesetzt werden, da sie nur marginal in das Vorhaben eingreifen und sich kaum praktische Gründe für

eine unterschiedliche Behandlung angeben.

- 6 Die abweichend von der Baugenehmigung eingebauten Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen stellen im vorliegenden Fall eine nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11d) BayBO während der Bauausführung verfahrensfrei zulässige Änderung von Fenstern und der dafür bestimmten Öffnungen dar. Verfahrensfrei ist dabei auch der Einbau von Dachflächenfenstern, gleichgültig ob sie in der Dachfläche liegen oder nicht (vgl. Lechner/Busse in Simon/Busse, BayBO, Stand September 2015, Art. 57 Rn. 292). Davon abzugrenzen sind Dachaufbauten, Bauteile und sonstige bauliche Anlagen, die zwar innerhalb der Dachfläche liegen, aber über die Dachfläche hinausragen und nicht Bestandteil des Dachs sind (vgl. Rauscher in Simon/Busse, BayBO, Stand September 2015, Art. 6 Rn. 213). Zur Gruppe der Gebäudeteile bzw. Bauteile zählen insbesondere Dachgauben, Gaubenbänder, Dachlaternen, Glaskuppeln, Aufzugsbauten, Technikräume und Ähnliches. Als sonstige bauliche Anlagen kommen aufgeständerte Dachterrassen und deren Geländer, oben geschlossene Pergolen über Dachterrassen, größere Reklameanlagen, größere Parabolantennen oder aufgeständerte Solaranlagen in Betracht. Solaranlagen, die parallel zur Dachfläche errichtet werden, sind nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3a) aa) BayBO verfahrensfrei, sofern sie in einem geringem Abstand von ca. 15 cm bis 20 cm zu dieser errichtet werden (vgl. Lechner/Busse in Simon/Busse, BayBO, Stand September 2015, Art. 57 Rn. 162, Rauscher in Simon/Busse, BayBO, Stand September 2015, Art. 6 Rn. 213). Bei der Abgrenzung der hier vorliegenden Dachflächenfenster mit Aufkeilrahmen zu genehmigungspflichtigen Dachaufbauten kommt es wesentlich auf das konkrete Erscheinungsbild im Einzelfall an. Durch den Aufkeilrahmen mit einer Höhe von ca. 27 cm verlaufen die Dachflächenfenster nicht parallel zur Dachfläche, sondern treten durch die Aufkeilung am oberen Rand über diese hinaus. Erforderlich ist jedoch, dass sie deutlich sichtbar aus der Dachlinie heraustreten, so dass sie als Aufbau erscheinen (vgl. OVG Hamburg, U.v. 26.1.1995 - Bf II 6/94 – juris Rn. 36). Dies ist hier jedoch ausweislich der sowohl von Antragstellerseite als auch von Seiten der Antragsgegnerin vorgelegten Lichtbilder nicht der Fall. Die Fenster treten lediglich im oberen Bereich um etwa die Höhe des Aufkeilrahmens erkennbar über die Dachlinie heraus. Im unteren Bereich ragen sie hingegen weniger weit aus der Dachlinie heraus, als es sonst bei Dachflächenfenstern üblich ist. Auch bei parallel zur Dachfläche eingebauten Dachflächenfenstern finden sich Rahmenkonstruktionen, welche das – gesamte - Fenster aus der eigentlichen Dachlinie um 10 cm bis 15 cm herausheben. Entscheidend bei der Abgrenzung zu einem Dachaufbau ist daher die Gesamtwirkung im Einzelfall. Hier gibt es kein konkretes Maß, beispielsweise in Anlehnung an die verfahrensfreie Ausgestaltung von Solaranlagen, die aber insoweit parallel zur Dachfläche errichtet werden. In der Gesamtwirkung ergibt sich im vorliegenden Fall bei

den aufgekeilten Dachflächenfenstern, insbesondere aufgrund des mäßigen und sich nach unten verjüngenden Dachabstands, nicht die Wirkung eines über die Dachlinie hinausragenden Dachaufbaus. Sie stellen sich vielmehr als verfahrensfrei zulässige Dachflächenfenster dar.

- 7 Da es sich vorliegend um Dachflächenfenster und gerade nicht um Dachaufbauten handelt, war auch keine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der Festsetzung „Gestaltung“ des Bebauungsplans Nr. 105 D, wonach „Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchhäuser“ nicht zulässig sind, erforderlich. Somit ergibt sich insoweit ebenfalls keine Illegalität.
- 8 2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.
- 9 Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1, § 47 GKG.