



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28b, 80331 München



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Verwaltung Bezirk Ost Team 30 V
PLAN-HAIV-30V

Blumenstraße 28b
80331 München



plan.ha4-33@muenchen.de

An den Vorsitzenden des
Bezirksausschusses 15
Trudering-Riem
Herrn Stefan Ziegler
Friedenstr. 40
81660 München

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

19.06.2023

Baugenehmigungen an Nachbarn wirklich zustellen!

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 05253 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem vom 23.03.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

Mit dem Antrag fordert der BA 15 die Stadt München auf, dafür Sorge zu tragen, dass Baugenehmigungen im Bereich des BAs 15 in der Regel immer an die betroffenen Nachbarn per Post zugestellt werden. Eine Bekanntgabe über das Amtsblatt der Stadt München hat nur eine ergänzende Funktion, aber keine ersetzende. Zudem wird um Auskunft gebeten, warum beim Bauvorhaben Askaripfad 7 die Nachbarn nicht direkt benachrichtigt wurden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Mit dem BA-Antrag werden zwei gesetzliche Normen angesprochen. Zum einen Art. 66 Abs. 1 Satz 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Darin heißt es: Hat ein Nachbar nicht zugestimmt, oder wird seinen Einwendungen nicht entsprochen, so ist ihm eine Ausfertigung der Baugenehmigung zuzustellen.

Zum anderen Art. 66 Abs. 2 Sätze 4 und 5 BayBO. Darin heißt es: Bei mehr als 20 Beteiligten im Sinn des Satzes 3 kann die Zustellung nach Abs. 1 Satz 4 durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden; die Bekanntmachung hat den verfügenden Teil der Baugenehmigung, die Rechtsbehelfsbelehrung sowie einen Hinweis darauf zu enthalten, wo die Akten des Baugenehmigungsverfahrens eingesehen werden können. Sie ist im amtlichen

Veröffentlichungsblatt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde bekannt zu machen. Mit dieser Möglichkeit - so die Intension des Gesetzgebers - soll der Verwaltungs- und Kostenaufwand verringert und das Verfahren entlastet und vereinfacht werden. Die Regelung ist verfassungsrechtlich zulässig (vgl. BVerwG, Urt. V. 27.5.1983, NJW 1984, 189).

In der Vergangenheit ist, gerade bei Beteiligung von großen Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), in den überwiegenden Fällen die Nachbarbeteiligung durch Zustellung der Nachbarausfertigung der Baugenehmigung an die WEG-Verwaltung erfolgt. Die WEG-Vertretung hat dann in eigener Verantwortung und Zuständigkeit die jeweiligen Sondereigentümer*innen über die Baugenehmigung in geeigneter Form informiert.

Diese Vorgehensweise bzw. Verwaltungspraxis bei der Nachbarbeteiligung seitens der Lokalbaukommission war bis 2021 unproblematisch, musste jedoch aufgrund einer Reform des Gesetzgebers zum Wohnungseigentumsrecht aus folgendem Grund geändert werden:

Vor der WEG-Reform war der Verwalter berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet waren (vgl. § 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG a.F. bis 30.11.2020). Durch die WEG-Reform wurde § 27 WEG vereinfacht und die Vertretungsregelung komplett entfernt. Diese findet sich jetzt in § 9b WEG, jedoch rechtlich erheblich geändert. Die Regelung, dass der Verwalter berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind, ist ersatzlos entfallen. Der Verwalter vertritt die einzelnen Wohnungseigentümer*innen nicht mehr nach Außen, nur noch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Diese Gesetzesnovellierung im WEG-Recht hatte für die Lokalbaukommission als öffentlich-rechtlich tätige Bauaufsichtsbehörde für die tägliche Praxis im Vollzug der BayBO die Konsequenz, dass die früher mögliche Passivvertretung der Wohnungseigentümer im Rahmen der Nachbarzustellung im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr möglich ist. Dadurch, dass der Verwalter keine Vertretungsmacht mehr für die Wohnungseigentümer*innen hat, ist nach neuem Recht nun keine Zustellung mehr an den Verwalter bzw. die Verwalterin als Vertreter aller Wohnungseigentümer möglich, sondern die Bescheide sind an alle (Sonder-)Eigentümer*innen unmittelbar zuzustellen.

Diese separate Zustellung an alle Sondereigentümer*innen bedeutet einen erheblichen, gerade bei großen WEGs, einen immensen Bearbeitungs- bzw. Verwaltungsaufwand. Deshalb wurde einheitlich innerhalb der Lokalbaukommission Folgendes festgelegt:

Bei bis zu 20 Nachbarn im Sinne des Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BayBO, die dem Bauvorhaben nicht zugestimmt haben, erfolgt die Zustellung einer Ausfertigung der Baugenehmigung weiterhin, unverändert und wie vorgeschrieben, an die jeweils betroffenen Nachbarn jeweils einzeln (also nicht über das Amtsblatt der Stadt München). Ab einer WEG-Größe von mehr als 20 Parteien wird in der Regel einheitlich eine öffentliche Bekanntgabe durchgeführt.

Dies ist die einzig rechtssichere und gesetzeskonforme Handlungsmöglichkeit. Denn handelt die Lokalbaukommission bei der Zustellung der Genehmigung nicht gesetzeskonform, ergeben sich erhebliche Konsequenzen. Das größte Problem ist, dass bei einer fehlerhaften oder unterbliebenen Zustellung die Frist zur Klageerhebung nicht in Lauf gesetzt wird und die Genehmigung auch nach Jahren noch wirksam angefochten werden kann.

Die im BA-Antrag vertretende Ansicht, dass eine Bekanntgabe über das Amtsblatt nur eine ergänzende Funktion hat, aber keine ersetzende, ist unkorrekt. Die Eingangs zitierte Rechtsvorschrift des Art. 66 Abs. 2 Satz 4 BayBO ist eindeutig und lässt keinen Spielraum: Die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt München ersetzt die Einzelzustellung.

Art. 66 Abs. 2 Satz 4 BayBO ist als „kann-Vorschrift“ formuliert und liegt daher im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde. Für die Ermessensentscheidung sind sachliche und am Zweck der Ermächtigung ausgerichtete Gründe maßgeblich; es bedarf jeweils einer Prüfung im Einzelfall. Der gewünschte, pauschale Verzicht auf die öffentliche Bekanntmachung im Bereich des BA 15 zugunsten einer stetigen Postzustellung an die einzelnen Nachbarn wäre kein sachlicher Grund und insoweit ein Ermessensmissbrauch. Zudem sieht die Lokalbaukommission aus den oben genannten Gründen keine Möglichkeit, hier für den BA 15 eine Ausnahme zu machen. Dabei ist auch eine daraus entstehende Bezugsfallwirkung für andere BAs anderer Stadtbezirke zu berücksichtigen.

Dass die meisten Bürgerinnen und Bürger der Stadt München in der Praxis das städtische Amtsblatt nicht lesen, ist der Lokalbaukommission bewusst. Deshalb hat die Lokalbaukommission, sozusagen als Serviceleistung, entschieden, im Falle einer öffentlichen Bekanntmachung der Baugenehmigung, insbesondere die Verwalter der Nachbar-WEGs und Nachbarn, die im Baugenehmigungsverfahren Einwendungen vorgetragen haben, mittels einfachen Brief über die anstehende Veröffentlichung im Amtsblatt zu informieren mit der Bitte, dies auch gegenüber den einzelnen Sondereigentümer*innen in geeigneter Weise zu kommunizieren. Diese gesetzlich nicht vorgeschriebene Zusatzleistung der Lokalbaukommission stellt aus unserer Sicht ausreichend sicher, dass Baugenehmigungen nicht „klammheimlich“, an den Nachbarn vorbei erteilt werden.

So war es auch in dem benannten Baufall Askaripfad 7. Die tangierten Nachbarn bzw. Nachbar-WEGs wurden mittels Brief vom 26.01.2023 über die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt am 10.02.2023 in Kenntnis gesetzt. Lediglich bei einer Nachbar-WEG konnte dieses LBK-Informationsschreiben nicht durchgeführt bzw. versandt werden, da uns der Bauherr trotz Aufforderung die zuständige WEG-Vertretung nicht benannt hat. Dies ist zwar bedauerlich, ist jedoch als Einzel- sicher nicht als Regelfall zu sehen und kann bei der Vielzahl an Baugenehmigungsverfahren und zu beteiligenden Nachbarn leider schon einmal vorkommen. Nachdem es sich aber, wie oben ausgeführt, bei der Nachbarinformation um eine Serviceleistung der Behörde handelt, die vom Gesetzgeber rechtlich nicht zwingend vorgegeben wird, hat dies auch keine weitergehenden rechtlichen Auswirkungen.

Wir bitten um Verständnis, dass es aus den oben genannten Gründen nicht möglich ist, im Bereich des BA 15 in der Regel immer an die betroffenen Nachbarn per Post zuzustellen. Wie ausgeführt, werden die Nachbarn aber im Regelfall mit einem Informationsschreiben auf die beabsichtigte öffentliche Bekanntmachung aufmerksam gemacht.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 05253 kann nicht entsprochen werden. Er ist damit behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

