

**Titel:**

**Anfechtung eines Kostenbescheids, Kosten unrichtiger Sachbehandlung, verfahrensimmanente Wirkung, neuer Bauantrag nach Grundstücksteilung**

**Normenkette:**

KG Art. 16 Abs. 5

**Schlagworte:**

Anfechtung eines Kostenbescheids, Kosten unrichtiger Sachbehandlung, verfahrensimmanente Wirkung, neuer Bauantrag nach Grundstücksteilung

**Rechtsmittelinstanz:**

VGH München, Beschluss vom 18.06.2025 – 2 ZB 23.896

**Tenor**

I. Soweit die Klage zurückgenommen worden ist, wird das Verfahren eingestellt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

**Tatbestand**

**1**

Die Klägerin wendet sich gegen einen Bescheid über die Kosten einer Baugenehmigung.

**2**

Die Klägerin war Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 1222/0, Gemarkung ..., das im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. ... lag. Mit Bescheid vom 16. September 2019 genehmigte die Beklagte auf dem genannten Grundstück den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit zweigeschossiger Tiefgarage (Plan-Nr. ...\*). Mit Kostenrechnung vom selben Tag wurden für die Erteilung der Baugenehmigung Kosten in Höhe von 317.397,45 € erhoben, die mit Änderungsbescheid vom 18. Oktober 2019 auf 182.511,09 € reduziert worden sind.

**3**

Nach Erteilung der Baugenehmigung wandte sich die Klägerin an die Beklagte, um eine geplante Teilung des Vorhabensgrundstücks zu besprechen. In einer Besprechung am 5. November 2019 wurde der Klägerin mitgeteilt, dass die Baugenehmigung im Falle des Vollzugs der Grundstücksteilung unwirksam würde, da Gegenstand der Baugenehmigung das Bauvorhaben auf dem ungeteilten Baugrundstück sei. Es seien dann neue Bauanträge für jeden auf einem neu zu bildenden Grundstück stehenden Gebäudekomplex erforderlich. Mit Schreiben ihres Bevollmächtigten vom ... November 2019 nahm die Klägerin hierzu Stellung und führte aus, die Baugenehmigung werde durch eine Grundstücksteilung nicht unwirksam. Nur wenn die Veränderung des Baugrundstücks zur materiellen Rechtswidrigkeit des Bauvorhabens führe, sei auf Grundlage der baurechtlichen Befugnisse zu reagieren. Dann könne die Baugenehmigung gemäß Art. 49 BayVwVfG widerrufen werden. Dies entspreche auch der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs.

**4**

Das Grundstück Fl.Nr. 1222/0 wurde in der Folgezeit in die Grundstücke Fl.Nr. 1222, 1222/4, 1222/5 und 1222/6 geteilt.

**5**

Mit Formblattantrag vom 6. Mai 2020 (Eingang bei der Beklagten) beantragte die Klägerin die Erteilung einer Baugenehmigung (als Änderung des am 16. September 2019 genehmigten Antrags) zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer zweigeschossigen Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1222/4 (Plan-Nr. ...). Zugleich wurden Befreiungen von der festgesetzten Wandhöhe, von der

festgesetzten Anzahl von Laubbäumen, von extensiver Dachbegrünung und von den geforderten nicht schutzbedürftigen Vorräumen (Immissionsschutz) sowie Abweichungen hinsichtlich der Abstandsflächen über die Straßenmitte der O. Straße und der Promenade, hinsichtlich der Abstandsflächen zur FINr. 1222 und FINr. 1222/5 und zur Verwendung von Schotterrasen beantragt. Dem Antrag war ein Schreiben des Klägerbevollmächtigten beigelegt, wonach Kosten für die Erteilung der neuen Baugenehmigung nicht erhoben werden dürften bzw. allenfalls auf Kosten für diejenigen Abweichungen zu beschränken seien, die im Zuge der Grundstücksteilung zu beantragen gewesen seien.

## **6**

Mit Bescheid der Beklagten vom 23. Februar 2021 wurde die Baugenehmigung antragsgemäß erteilt. Dem Bescheid war eine Kostenrechnung vom 23. Februar 2021 beigelegt, die zum Gegenstand des Bescheides gemacht worden ist. In der Kostenrechnung wurden Gebühren für die bauplanungsrechtliche Prüfung in Höhe von 10.197,50 €, für Abweichungen in Höhe von 10.893,60 € sowie eine Erhöhung von 15,00 €, mithin ein Gesamtbetrag in Höhe von 21.106,10 € festgesetzt.

## **7**

Die Klägerin hat am ... März 2021 gegen den Kostenbescheid Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München erhoben.

## **8**

Sie ist der Auffassung, der Kostenbescheid verstoße gegen Art. 16 Abs. 5 KG, da die Baugenehmigung, für deren Durchführung die Kosten durch diesen Bescheid festgesetzt worden seien, bei richtiger Sachbehandlung durch die Beklagte nicht erforderlich gewesen seien. Die Grundstücksteilung habe keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit der erteilten Baugenehmigung. Damit sei die von der Beklagten für erforderlich gehaltene Erteilung neuer Baugenehmigungen nicht erforderlich gewesen. Wenngleich Art. 16 Abs. 5 KG verfahrensimmanente Fehler im Blick habe, sei die Vorschrift vorliegend deshalb anwendbar, weil der Beantragung der neuen Baugenehmigungen durch die Klägerin keine selbstbestimmte Entscheidung zugrunde gelegen habe. Durch die drohende Baueinstellung sei die Klägerin zur Antragstellung gezwungen gewesen. Sie sei überdies ihrer Schadensminderungspflicht nachgekommen, da der bei einer Baueinstellung drohende Schaden deutlich höher gewesen sein würde. Die Aussage der Beklagten, es seien neue Bauanträge erforderlich, sei zudem nicht losgelöst von einem Verwaltungsverfahren, sondern vielmehr im Zusammenhang mit dem Vollzug der für das Bauvorhaben bereits erteilten Baugenehmigung erfolgt. Schließlich sei auch hinsichtlich der für die Abweichung erhobenen Gebühren keine Flächenmehrung, sondern eine Flächenverschiebung erfolgt, weshalb nur 1/3 der Gebühr anzusetzen sei.

## **9**

Die Klägerin beantragt zuletzt,

die Kostenrechnung vom 23. Februar 2021 hinsichtlich der Gebühren für die bauplanungsrechtliche Prüfung insgesamt und die Gebühr für die Abweichung/Ausnahme in Höhe von 2/3 der festgesetzten Gebühr aufzuheben, hilfsweise die Gebühr nach Ziffer 2.1.1./1.25.1. des Kostenverzeichnisses zu reduzieren.

## **10**

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

## **11**

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichts- und Behördenakten in diesem sowie in den zugehörigen Verfahren M 29 K 21.1607, M 29 K 21.1609 und M 29 K 21.1610 Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

## **12**

Soweit die zunächst uneingeschränkt gegen den Kostenbescheid erhobene Klage durch die Antragstellung in der mündlichen Verhandlung eingeschränkt und damit teilweise zurückgenommen worden ist, war das Verfahren einzustellen (§ 92 Abs. 3 VwGO).

## **13**

Im Übrigen ist die Klage zulässig, aber unbegründet. Der angefochtene Kostenbescheid der Beklagten ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 VwGO).

#### **14**

Der Gebührenbescheid findet seine Rechtsgrundlage in Art. 1 Abs. 1 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 des Kostengesetzes (KG). Danach erheben die Behörden des Staates für Amtshandlungen Gebühren und Auslagen. Die Gebühren für die Errichtung baulicher Anlagen sind gemäß Art. 6 Abs. 1 KG nach dem Kostenverzeichnis, hier lfd. Nr. 2.I.1 Tarifstelle 1.24 zu bestimmen. Der Kostenanspruch entsteht gemäß Art. 11 Satz 1 KG mit der Beendigung der kostenpflichtigen Amtshandlung. Kostenschuldner ist nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 KG derjenige, der die Amtshandlung veranlasst.

#### **15**

Dies vorausgeschickt sind die im streitbefangenen Bescheid festgesetzten Gebühren mit der Erteilung der Baugenehmigung vom 23. Februar 2021 grundsätzlich entstanden. Die Klägerin ist als Antragstellerin im Baugenehmigungsverfahren auch richtiger Kostenschuldner.

#### **16**

Der Geltendmachung der erhobenen Gebühren steht Art. 16 Abs. 5 KG nicht entgegen. Danach werden Kosten, die bei richtiger Sachbehandlung durch die Behörde nicht entstanden wären, nicht erhoben. Dieses Korrektiv vermag, worauf die Klägerin zu Recht hinweist, grundsätzlich nur verfahrensimmanent zu wirken, d.h. erfasst werden können nur kostenrelevante Fehler im Baugenehmigungsverfahren. Derartige Mängel werden aber von der Klägerseite nicht gerügt, denn die Antragstellung als solche und damit die Einleitung des Verwaltungsverfahrens liegt außerhalb dieses Rahmens. War die Klägerin davon überzeugt, dass eine (weitere) Baugenehmigung nicht erforderlich sei, dann hätte sie keinen Bauantrag stellen dürfen. Auch der Umstand, dass eine Baueinstellung mit hohen Kosten verbunden gewesen wäre und die Klägerin mit Blick auf einen künftigen Amtshaftungsprozess zur Schadensminderung verpflichtet gewesen sei, vermag an dieser Betrachtung nichts zu ändern. Jedenfalls angesichts der infolge der Grundstücksteilung erforderlichen, aber im Rahmen der bisherigen Genehmigung nicht erteilten Abweichungen von der Einhaltung abstandsflächenrechtlicher Vorschriften wäre eine Baueinstellung nämlich rechtmäßig gewesen (vgl. Decker, in: Busse/Kraus, BayBO, Stand: September 2022, Art. 72 Rn. 34).

#### **17**

Die (bloße) Beantragung einer isolierten Abweichung schied demgegenüber bereits deshalb aus, weil es sich weder um ein genehmigungsfreies Bauvorhaben handelte, noch eine Abweichung von Rechtsvorschriften beantragt werden sollte, die im Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden (vgl. zum Anwendungsbereich der isolierten Abweichung Dhom/Simon, in: Busse/Kraus, BayBO, Stand: September 2022, Art. 63 Rn. 49 ff.). Die formelle Rechtswidrigkeit des Bauvorhabens konnte auch nicht mittels einer Tekturgenehmigung behoben werden, denn eine solche war vorliegend bereits deshalb nicht möglich, weil es sich nicht nur um geringfügige oder kleinere, das Gesamtvorhaben in seinen Grundzügen nur unwesentlich berührende Änderungen eines bereits genehmigten Vorhabens handelt. Als für die Identität eines Bauvorhabens wesentliche Merkmale werden in der Rechtsprechung Standort, Grundfläche, Bauvolumen, Zweckbestimmung, Höhe, Dachform oder Erscheinungsbild herausgestellt (vgl. BayVGH, B. v. 8.11.2022 – 1 ZB 22.597 – juris Rn. 10). Auch der Grundstückszuschnitt ist wesentliches Merkmal eines Bauvorhabens, sodass insoweit eine Tekturgenehmigung nicht ausreichend erscheint. Vielmehr handelt es sich um ein neues Bauvorhaben – nunmehr auf einem neuen Grundstück, Fl.Nr. 1222/4. Die Baugenehmigung vom 16. September 2019 verliert mit der Grundstücksteilung allerdings entgegen der Rechtsauffassung der Beklagten nicht ihre Wirkung. Ihre Umsetzung setzt allerdings die Grundstückssituation voraus, die Grundlage der Genehmigung gewesen ist, die die Klägerin allerdings mit einer Verschmelzung der geteilten Grundstücke auch problemlos wiederherstellen könnte.

#### **18**

Auch die Gebührenhöhe ist von Rechts wegen nicht zu beanstanden.

#### **19**

Soweit die Klägerin moniert, die Gebühren einer bauplanungsrechtlichen Prüfung seien nicht angefallen, verkennt sie, dass es sich bei dem Bauvorhaben – nach einer maßgeblichen Änderung des Grundstückszuschnitts – um ein neues Bauvorhaben handelt, dessen bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Rechtsvorschriften vollumfänglich zu prüfen und abschließend zu bescheiden ist.

## **20**

Aus gleichem Grund kommt auch eine Reduzierung der Gebühr nach Tarifstelle 1.25.1 nicht in Betracht, denn es handelt sich, wie bereits dargelegt, nicht um ein bloß geändertes, sondern vielmehr ein gänzlich neues Bauvorhaben auf einem nunmehr anderen Grundstück. Damit stellt sich die Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit grundsätzlich neu, wenngleich der Klägerin zuzugeben ist, dass der verwaltungstechnische Aufwand vorliegend im Gegensatz zum Genehmigungsverfahren aus dem Jahr 2019 reduziert gewesen sein dürfte. Dies nimmt das Kostenverzeichnis zum KG, das für die bauplanungsrechtliche Prüfung keinen Gebührenrahmen (vgl. Art. 6 Abs. 2 KG), sondern eine Wertgebühr von 1‰ bzw. 2‰ der Baukosten vorsieht (vgl. Art. 5 Abs. 4 KG), indes hin. Raum für die Berücksichtigung eines im Einzelfall reduzierten Verwaltungsaufwandes besteht insoweit nicht (vgl. Art. 6 Abs. 1 KG). Eine Reduzierung der Wertgebühr ist ausdrücklich nur für den Fall einer Änderung des Bauvorhabens vorgesehen, nicht aber im Falle eines aus sonstigen Gründen reduzierten Prüfungsaufwandes vorgesehen.

## **21**

Eine Reduzierung der Gebühr für die erteilten Abweichungen scheidet aus den bereits genannten Gründen ebenfalls aus. Diesbezüglich sieht das Kostenverzeichnis zudem selbst bei einer Änderung des Bauvorhabens keine Reduzierung vor. Überdies kann sich die Klägerin insoweit nicht auf einen reduzierten Prüfungsaufwand berufen, da gerade die Frage der Einhaltung von Abstandsflächen aufgrund des geänderten Grundstückszuschnitts umfassend erneut zu prüfen gewesen ist. Ob es im Vergleich zur Genehmigung aus dem Jahr 2019 um eine weitere Flächenmehrung oder lediglich eine Flächenverschiebung gekommen ist, ist daher irrelevant. Maßgeblich ist vielmehr derjenige Vorteil, der im Vergleich zur Einhaltung sämtlicher Abstandsflächen entsteht.

## **22**

Der Gebührenbescheid der Beklagten ist nach alldem rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten. Der auf eine Reduzierung der Gebühr gerichtete Hilfsantrag der Klägerin ist bereits im Hauptantrag der Anfechtungsklage enthalten und kann daher ebenfalls keinen Erfolg haben.

## **23**

Erweisen sich die im angefochtenen Bescheid erhobenen Kosten nach alldem sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach als rechtmäßig, ist die Klage mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 i.V.m. § 155 Abs. 2 VwGO abzuweisen.