Titel:

Klage gegen baurechtlichen Kostenbescheid

Normenketten:

BayKG Art. 1, Art. 2, Art. 5, Art. 6, Art. 7, Art. 10

BayKVz Anl. Nr. 2.1.1/1.25.1, Nr. 2.1.1/1.25.2

ImmoWertV § 6 Abs. 1 S. 1

BayBO Art. 54 Abs. 5 S. 1

Leitsatz:

Zur Abgrenzung zwischen wesentlicher und unwesentlicher Änderung eines Bauvorhabens iSv Anl. Nr. 2.1.1/1.25 BayKVz. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Abgrenzung zwischen wesentlicher und unwesentlicher Änderung eines Bauvorhabens i.S.v. Tarif-Nummern 2.1.1/1.25 der Anlage zum Kostenverzeichnis, KVz, wesentliche Änderung des Bauvorhabens, Kostenbescheid

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 14.03.2022 – M 8 K 20.4878

Fundstelle:

BeckRS 2024, 12183

Tenor

I. Das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 14. März 2022 wird aufgehoben, soweit die Klage im Übrigen abgewiesen worden ist.

II. Die zur Änderungsgenehmigung vom 4. September 2020 ergangene Kostenrechnung vom 7. September 2020 wird aufgehoben, soweit in dieser ein höherer Betrag als 5.269,92 € festsetzt wurde.

III. Unter Aufhebung der Kostenentscheidung des Verwaltungsgerichts trägt die Beklagte die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

IV. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, sofern nicht die Klägerin vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

V. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 95.988,28 € festgesetzt.

VI. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

1
Die Klägerin begehrt die Abänderung der für eine baurechtliche Änderungsgenehmigung verfügten Kostenrechnung der Beklagten vom 7. September 2020, die zum Bestandteil des Bescheids erklärt wurde.

2
Die Beklagte genehmigte mit Bescheid vom 7. Februar 2020 den Neubau eines modernen Office Areals mit Tiefgarage mit Baukosten in Höhe von 124.618.020,90 €. Am 17. Juni 2022 beantragte die Klägerin für dieses Bauvorhaben zusätzlich den Einbau eines Medienkanals, in welchem die Spartenanschlüsse gebündelt werden sollten. Hierbei handelt es sich um einen außerhalb der Baugrenzen zum Liegen kommenden unterirdischen, begehbaren Kanal von 2,70 m Breite, 3,10 m Höhe und 200 m Länge, durch den eine leichtere Reparatur und Instandhaltung der dort verlegten Infrastrukturleitungen ermöglicht und deren dauerhafte Zugänglichkeit sichergestellt werden soll. In der ursprünglichen Planung befanden sich sämtliche Versorgungsleitungen in der gemeinsamen Tiefgarage im Untergeschoss der Gebäude. Mit

Bescheid vom 4. September 2020 erteilte die Beklagte die beantragte Änderungsgenehmigung mit zwei Befreiungen gemäß S. 31 Abs. 2 BauGB wegen unterirdischer Überschreitung der festgesetzten Bauräume.

3
In der verfahrensgegenständlichen Kostenrechnung vom 7. September 2020 stellte die Beklagte – neben Gebühren für die erteilten Befreiungen, für eine Teilablehnung und für Auslagen – als Gebühr für die „Änderungsgenehmigung gemäß Tarif-Nummer 2.1.1/1 .25.1 KVz mit wesentlicher Änderung – Einbau Medienkanal einen Betrag in Höhe von insgesamt 94.346,28 € in Rechnung. Sie begründete die Gebührenfestsetzung damit, dass der beantragte Einbau eines Medienkanals gemäß der Kostenrichtlinie der Beklagten eine wesentliche Änderung darstelle. Eine wesentliche Änderung liege nach dieser Richtlinie vor, wenn es durch die bauliche Änderung zu einer deutliChen Wertsteigerung des Gebäudes komme. Dies sei hier der Fall, da durch den Medienkanal sichergestellt werde, dass die Gebäude durch Leitungstrassen mit Strom versorgt werden.

4
Das Verwaltungsgericht hob auf die Klage der Klägerin die Kostenrechnung in Höhe von 1.166,66 € auf und wies die Klage im Übrigen ab. Zur Begründung führt es aus, entgegen der Ansicht der Klägerin sei mit der Änderungsgenehmigung eine wesentliche Änderung des Bauvorhabens genehmigt worden, sodass Tarif-Nummer 2.1.1/1 .25.1 KVz einschlägig sei. Denn mit der Umplanung der Führung der Versorgungsleitungen sei nicht nur eine unterirdische Leitung zum Bauwerk ergänzt, sondern es sei die für die Nutzbarkeit des Gebäudes wesentliche Struktur der Versorgung grundlegend verändert worden. Angesichts der tragenden Bedeutung des Medienkanals für die Nutzbarkeit der gesamten Anlage und dessen Dimensionen könne dieser nicht mehr als nur unwesentlich für das Gesamtbauvorhaben angesehen werden (UA Rn. 66).

5
Nach Zulassung der Berufung mit Beschluss vom 9. Mai 2023 trägt die Klägerin im Berufungsverfahren vor, die Auslegung der Vorschriften des Kostenverzeichnisses durch das Verwaltungsgericht stehe nicht im Einklang mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und seiner im Kostenrecht geltenden Ausprägung in Gestalt des sogenannten Äquivalenzgebotes. Zudem fehle es für die konkrete Kostenfestsetzung auch eine sie rechtfertigende Rechtsgrundlage, da keine wesentliche Änderung zwischen der baurechtlichen Ursprungs- und der Änderungsplanung im Sinne des Kostenrechts vorliege. Bei der Abgrenzung zwischen wesentlicher und unwesentlicher Änderung des Bauvorhabens sei eine amtshandlungsbezogene Betrachtungsweise vorzunehmen. Eine wesentliche Änderung könne danach nur dann angenommen werden, wenn die Behörde in Anbetracht des Änderungsantrags zu einer erneuten inhaltlichen umfassenden Überprüfung des Gesamtvorhabens gezwungen sei.

6
Die Klägerin hat beantragt,

das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 14. März 2022 aufzuheben, soweit die Klage darin im Übrigen abgewiesen wurde und die zur Baugenehmigung vom 4. September 2020 ergangene Kostenrechnung vom 7. September 2020 aufzuheben, soweit diese Kostenfestsetzung einen Betrag in Höhe von 5.269,92 € überschreitet.

7
Die Beklagte hat keinen Antrag gestellt.

8
Wegen der weiteren Einzelheiten zum Sach- und Streitstand wird auf die Gerichtsakten und die beigezogenen Behördenakten Bezug genommen.

9
Die Berufung ist zulässig und begründet.

10
1. Über die Berufung konnte durch Beschluss entschieden werden, weil der Senat die Berufung der Klägerin gemäß S 130a VwGO einstimmig für begründet erachtet. Die Parteien wurden hierzu mit gerichtlichem Schreiben vom 11. März 2024 gemäß S 130a Satz 2 i.V.m. S. 125 Abs. 2 Satz 3 VwGO angehört. Angesicht der rechtlich und tatsächlich einfach gelagerten Schwierigkeit der Rechtssache (vgl. BVerwG, U.v. 7.12.2023 -2 B 14.23 – juris Rn. 10) hält der Senat auch unter Berücksichtigung der Ausführungen der

Beklagten in ihrem Schreiben vom 9. April 2024 ein Absehen von der ansonsten regelmäßig gebotenen Durchführung einer mündlichen Verhandlung für ermessensgerecht.

11
2. Die zulässige Berufung der Klägerin ist begründet. Die Klage gegen den Kostenfestsetzungsbescheid vom 7. September 2020 hat, soweit in diesem Kosten festgesetzt werden, die den Betrag von 5.269,92 € übersteigen, Erfolg und verletzt insoweit die Klägerin in ihren Rechten (S. 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 14. März 2022 war insoweit die Kostenrechnung vom 7. September 2020 aufzuheben. Die Beklagt hat die Kostenfestsetzung zu Unrecht auf Tarif-Nummer 2.1.1/1 .25.1 und nicht auf Tarif-Nummer 2.1.1/1 .25.2 des Kostenverzeichnisses gestützt.

12
Rechtsgrundlage für die Erhebung von Gebühren für die beantragte Änderungsgenehmigung sind unstreitig Art. 1, 2, 5, 6, 7 und 10 des Kostengesetzes (KG) in Verbindung mit Tarif-Nummer 2.1.1/1 .25 der Anlage der Verordnung über den Erlass des Kostenverzeichnisses zum Kostengesetz (Kostenverzeichnis – KVz) vom 12. Oktober 2001 i.d.F. vom 23. Juni 2023, da die Änderung des bereits genehmigten Bauvorhabens während des Baus, also nach Erteilung der Baugenehmigung und vor dessen Vollendung beantragt wurde (vgl. Rott/Stengl, Verwaltungskostenrecht in Bayern, Band I, 120. Aufl. Juni 2020, III A/ 81). Verfahrensgegenständlich ist allein die Frage, ob durch die Änderungsgenehmigung das genehmigte Bauvorhaben wesentlich oder nicht wesentlich geändert wird. Abhängig von der Beantwortung dieser Frage ist eine Wertgebühr (vgl. Art. 5 Abs. 1 Nr. 2 KG) nach Tarif-Nummer 2.1.1/1 .25.1 KVz festzusetzen, die sich prozentual (1 v.T. bis 2 v.T.) an den Baukosten, die zur Ausführung des ge samten Bauvorhabens erforderlich sind, orientiert, abzüglich 50% der Gebühr für die Erstgenehmigung, oder nach Tarif-Nummer 2.1.1/1.25.2 KVz eine Rahmengebühr (vgl. Art. 5 Abs. 1 Nr. 4 KG). Die Festsetzung einer Wertgebühr führt hier zu Kosten i.H.v. 94.346,28 €, die Rahmengebühr erlaubt eine maximale Festsetzung i.H.v. 1.750, €.

13
a) Entgegen dem Erstgericht ist kostenrechtlich nicht von einer wesentlichen Änderung auszugehen. Auch die Berücksichtigung der Kostenrichtlinie der Beklagten führt zu keinem anderen Ergebnis. Unabhängig davon, dass die Kostenrichtlinie nur eine die Beklagte intern bindende Verwaltungsvorschrift ist, liegt auch bei Anwendung dieser Richtlinie keine wesentliche Änderung des Bauvorhabens nach Tarif-Stelle 1.25.1 KVz vor.

14
Die Kostenrichtlinie der Beklagten, Stand Juni 2019, enthält keine allgemeingültige Definition, wann eine wesentliche oder unwesentliche Änderung eines Bauvorhabens im Sinne der Tarif-Nummer 2.1.1/1.25 KVz vorliegt. Sie führt in Nummer 4.5.1 lediglich fünf Beispiele auf, wann vom Vorliegen einer wesentlichen Änderung auszugehen ist. Als Beispiele für das Vorliegen einer wesentlichen Änderung werden genannt die Erhöhung oder Minderung der Baukosten ab etwa 25%, die grundsätzliche Änderung in Ansicht oder Gestaltung (z.B. statt Fenster: Balkon mit Türe), die erhebliche Veränderung der Nutzfläche (z.B. Ausbau Kellerraum oder Dachgeschoss zu Wohnraum), die deutliche Wertsteigerung durch bauliche Änderungen (z.B. Veränderung der Anzahl der Nutzungseinheiten) sowie die erstmalige brandschutzrechtliche Prüfung durch die Behörde. Das Verwaltungsgericht geht mit der Beklagten übereinstimmend davon aus, dass durch den Medienkanal weder die Baukosten um mehr als 25% erhöht wurden (Baukosten Erstgenehmigung: 123.440780,36 €, Baukosten Änderungsantrag: 124.618.020,90 €, davon für den Medienkanal 2.124.874, – €) noch, dass durch diesen, nachdem er unterirdisch zum Liegen kommt, die Ansicht oder Gestaltung des Vorhabens grundsätzlich verändert wird. Im verfahrensgegenständlichen Kostenbescheid vom 7. September 2020 beruft sich die Beklagte vielmehr allein darauf, dass es durch die bauliche Änderung, den Einbau des Medienkanals, zu einer deutlichen Wertsteigerung des Gebäudes komme, da hierdurch sichergestellt werde, dass die Gebäude durch Leitungstrassen mit Strom versorgt werden. Diese Argumentation überzeugt nicht.

15
Nach S. 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV sind zur Wertermittlung von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs (S. 1 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV), also auch von Immobilien (S. 2 Abs. 3 Nr. 10 ImmoWertV), grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff

ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Beklagte hat nicht ansatzweise substantiiert dargelegt, auf welcher Grundlage sie zu der Überzeugung gelangt ist, dass es durch den Einbau des Medienkanals zu einer Wertsteigerung der Gebäude kommen werde. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass, wie die Klägerin zutreffend ausführt, die Gebäude bereits in der ursprünglichen Baugenehmigung mit den erforderlichen Leitungstrassen bestückt waren, nur, dass diese in der Tiefgarage der Gebäude verlegt waren und nicht in einem Medienkanal. Dass aufgrund des Vorliegens eines Medienkanals ein höherer Ertrag, also ein höherer Mietzins, erzielt werden kann (Ertragswertverfahren), ist kaum vorstellbar und auch nicht vorgetragen. Auch hat sich der Sachwert, wie ein Vergleich der Baukosten mit und ohne Medienkanal ergibt, nur marginal erhöht (s.o.). Vergleichbare Objekte mit und ohne Medienkanal wurden von der Beklagten nicht benannt. Eine Verlagerung der spartenmäßigen Erschließung ist insbesondere auch nicht mit dem in den Kostenrichtlinien angeführten Beispiel für eine deutliche Wertsteigerung durch bauliche Änderungen, der Veränderung der Anzahl der Nutzungseinheiten, vergleichbar. Denn mit einer Erhöhung der Nutzungseinheiten kann regelmäßig ein erhöhter Mietzins erzielt werden, sodass es nach dem Ertragswertverfahren zu einer Wertsteigerung der Immobilie kommt.

16
Auch die Argumentation des Verwaltungsgerichts, dass der Einbau des Medienkanals sowohl aufgrund seiner Dimensionen aber auch deshalb als wertsteigernd für das Bauvorhaben anzusehen sei, da es sich hierbei um einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes handele, der die Erschließung des Vorhabens betreffe und daher grundlegende Bedeutung für die Nutzbarkeit der gesamten Anlage habe, überzeugt nicht. Die Dimensionen des Medienkanals wären vorliegend dann von Bedeutung, wenn hierdurch die äußere Gestalt des Vorhabens verändert oder die Baukosten erheblich erhöht worden wären. Beides ist nicht der Fall. Soweit das Verwaltungsgericht ausführt, der Medienkanal werde wesentlicher Bestandteil des Gebäudes, verwendet das Gericht die in S. 94 Abs. 2 BGB verwendete Formulierung, wonach zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen gehören. Inwiefern diese Definition zur Differenzierung zwischen wesentlichen und unwesentlichen Änderungen im Sinne des Kostenverzeichnisses heranzuziehen ist, da dies auf alle nachträglichen vorgenommenen Änderungen eines Bauvorhabens zutrifft, erschließt sich nicht. Auch soweit das Verwaltungsgericht ausführt, dass durch die Umplanung der Führung der Versorgungsleitungen nicht nur eine unterirdische Leitung zum Bauwerk ergänzt worden sei, sondern die für die Nutzbarkeit des Gebäudes wesentliche Struktur der Versorgung grundlegend verändert worden sei und angesichts der tragenden Bedeutung für die Nutzbarkeit der gesamten Anlage dieses nicht mehr als unwesentlich für das gesamte Bauvorhaben angesehen werden könne, überzeugt dies nicht. Wie oben dargelegt, war bereits in der ursprünglichen Planung die spartenmäßige Erschließung für jedes Gebäude sichergestellt, waren die Gebäude also auch in der Ursprungsgenehmigung umfassend nutzbar. Durch den Medienkanal wurde daher nicht – wie das Verwaltungsgericht suggeriert – die Nutzbarkeit der gesamten Anlage verändert, sondern es wurde lediglich die Erreichbarkeit der Leitungen verbessert.

17
b) Diese Einschätzung wird auch bestätigt, wenn man – nachdem weder das Kostengesetz noch das Kostenverzeichnis eine Definition des Begriffes der wesentlichen oder nicht wesentlichen Änderung eines Bauvorhabens enthält – auf anderweitige Rechtsprechung zum Begriff der wesentlichen bzw. unwesentlichen Änderung eines Bauvorhabens zurückgreift.

18
aa) Diese Begrifflichkeiten kommen zum einen bei der Abgrenzung zwischen der sog. Tektur- oder Änderungsgenehmigung und der Genehmigung eines sog. „Aliuds“ zum Tragen. Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ist eine Tekturgenehmigung eine Genehmigung für geringfügige oder kleinere, das Gesamtvorhaben in seinen Grundzügen nur unwesentlich berührende Änderungen eines bereits genehmigten Vorhabens, die sich während des Genehmigungsverfahrens oder nach Erteilung der Genehmigung ergeben haben bzw. ergeben (vgl. BayVGH, U.v. 10.5.2022 – 1 B 19.362 -juris Rn. 20; B.v. 23.10.2019- 15 ZB 18.1275 -juris Rn. 12). Bei einem Bauantrag für eine sog. Aliud-Genehmigung dagegen ist für dessen Genehmigungsfähigkeit unabhängig von der bislang erteilten Baugenehmigung das Vorhaben gemäß Art. 68 Abs. I Satz 1 BayBO im Ganzen neu zu beurteilen. Die Festsetzung einer an den Baukosten des Gesamtvorhabens anknüpfenden Wertgebühr, wie in Tarif-Stelle 1 .25.1 KVz vorgesehen, wäre dementsprechend gerechtfertigt, weil letztendlich durch die (wesentliche) Änderung des Bauvorhabens die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens im Ganzen neu zu beurteilen ist, durch die spätere

Amtshandlung die Richtigkeit der zeitlich früheren Genehmigung also nachträglich nochmals umfassend infrage gestellt und die ursprüngliche Amtshandlung letztlich inhaltlich zu wiederholen ist. In diesem Fall entspricht also der Verwaltungsaufwand für die Änderungsgenehmigung nahezu dem Aufwand der Überprüfung bei der Erstgenehmigung, weshalb es gerechtfertigt erscheint, die Gebühr an der für das Gesamtvorhaben anknüpfenden Wertgebühr zu orientieren. Kennzeichnend für eine bloße Tekturgenehmigung, bei dem das Bauvorhaben durch die nicht wesentliche Änderung in seinen Grundzügen nicht berührt wird, ist dagegen, dass sich die Prüfung und Entscheidung auf die Feststellung beschränkt, dass die zur Änderung vorgesehenen Teile des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften vereinbar sind; für die übrigen Teile ergibt sich diese Feststellung – die in der Reichweite des jeweiligen Prüfprogramms (vgl. hier Art. 59 BayBO) notwendiger Inhalt einer Baugenehmigung ist – aus der neben der Tekturgenehmigung bestehenbleibenden ursprünglichen Baugenehmigung (vgl. BayVGH, u.v. 22.3.1984 -2 B 82 A.301 – BayVBl 1984, 596/597). In diesem Fall erscheint es auch im Hinblick auf das dem Kostengesetz inhärenten Äquivalenzprinzip, wonach die erhobene Gebühr in keinem groben Missverhältnis zum Wert der damit abgedeckten Leistung der öffentlichen Hand stehen darf (vgl. BVerfG, B.v. 72.1991 – 2 BvL 24/84 – BVerfGE 83, 363 (392); BVerwG, u.v. 4.8.2010 – 9 C 6/09 -juris Rn. 38), gerechtfertigt, nicht eine Wertgebühr nach Art. 5 Abs. 1 Nr. 2 KG, die sich an den Baukosten der ursprünglichen Genehmigung orientiert, sondern, wie in Tarif-Stelle 1.25.2 KVz vorgesehen, eine Rahmengebühr gem. Art. 5 Abs. 1 Nr. 4 KG festzusetzen.

19
Überträgt man vorliegend die von der Rechtsprechung entwickelten Maßstäbe zur Abgrenzung zwischen der Genehmigung für ein sog. Aliud und der Genehmigung einer Tektur (Änderungsgenehmigung) auf die Abgrenzung zwischen Tarif-Stelle 1 .25.1 KVz und Tarif-Stelle 1.25.2 KVz, führt dies zu dem Ergebnis, dass die Klägerin keine wesentliche Änderung eines genehmigten Bauvorhabens im Sinne der Tarif-Stelle 1 .25.1 KVz beantragt hat.

20
Nach ständiger Rechtsprechung handelt es sich um eine sog. Tekturgenehmigung, wenn lediglich geringfügige oder kleinere, das Gesamtvorhaben in seinen Grundzügen nur unwesentlich berührenden Änderungen eines bereits genehmigten Vorhabens genehmigt werden, die sich während des Genehmigungsverfahrens oder nach Erteilung der Genehmigung ergeben haben oder ergeben (vgl. BayVGH, U.v. 10.5.2022 -1 B 19.362 – juris Rn. 20; u.v. 26.10.2021 – 15 B 19.2130 – juris Rn. 28; U.v. 22.3.1984-2 B 82 A.301 – BayVBl 1984, 596/597; B.v. 18.3.1997 – 14 B 96.1625 – u. V.; B.v. 14.1.1998 – 14 B 96.357 – juris Rn. 22). Voraussetzung hierfür ist, dass die Identität des (genehmigten) Vorhabens gewahrt bleibt, die bauliche Anlage also im Wesentlichen die Gleiche bleibt (vgl. BayVGH, B.v. 2.8.2007 – 1 CS 07.801 – BayVBl 2007, 758 ff. = juris Rn. 33; B.v. 26.3.2008 – 15 ZB 07.3194 – juris Rn. 9; u.v. 11.11.2014 – 15 B 12.2672 – NVwZ-RR 2015, 247 = juris Rn. 27; B.v. 29.8.2016 15 ZB 15.2442 – juris Rn. 10 m.w.N.; B.v. 10.4.2017 – 15 ZB 16.673 – juris Rn. 16 m.w.N.; OVG Berlin-Bbg, U.v. 14.11.2012 -2 B 3.1 1 – juris Rn. 57; Molodovsky/FamersNValdmann, BayBO, Stand Dez. 2023, Art. 68 Rn. 24). Als für die Identität eines Bauvorhabens wesentliche Merkmale werden in der Rechtsprechung Standort, Grundfläche, Bauvolumen, Zweckbestimmung, Höhe, Dachform oder Erscheinungsbild herausgestellt. Ob eine Veränderung dieser für ein Vorhaben charakteristischen Merkmale die Identität von genehmigten und errichteten Vorhaben aufhebt, hängt vom Umfang der Abweichungen und von der Bewertung ihrer Erheblichkeit im jeweiligen Einzelfall ab. Soweit die oder einige der Belange, die bei der Genehmigung des Vorhabens zu berücksichtigen waren, neuerlich oder soweit andere oder zusätzlich andere Belange erstmals so erheblich berührt werden, dass sich die Zulässigkeitsfrage insgesamt neu stellt, liegt ein sog. „Aliud“ vor (vgl. BayVGH, U.v. 10.5.2022 – 1 B 19.362 – juris Rn. 20; B.v. 26.7.1991 – 20 CS 89.1224 – BayVBl 1992, 88 = juris Rn. 15; B.v. 9.8.2016 – 9 ZB 14.2684 -juris Rn. 6; B.v. 29.8.2016 – 15 ZB 15.2442 - juris Rn. 10; OVG NRW, B.v. 13.12.2012 – 2 B 1250/12 – NVwZ-RR 2013, 500 = juris Rn. 15 m.w.N.). Auf ein „Aliud“ weist hin, dass ein Vorhaben ohne Zerstörung seiner Substanz oder wesentlicher Teile mit der erteilten Baugenehmigung nicht in Übereinstimmung gebracht werden kann (vgl. BayVGH, B.v. 14.12.2020 – 1 ZB 18.1164 -juris Rn. 7).

21
Diese Maßstäbe zugrunde gelegt, hebt die beantragte Änderung nicht die Identität des genehmigten Vorhabens auf. Dieses bleibt trotz der Änderungsgenehmigung in seinen wesentlichen Merkmalen gleich, die für das Bauvorhaben charakteristischen Merkmale bleiben gewahrt. Auch die Erteilung der Befreiungen

ist im vorliegenden Einzelfall nicht von einer solchen Erheblichkeit, dass es die Identität vom ursprünglich genehmigten Vorhaben aufhebt, da die Belange, die bei der Genehmigung des Vorhabens zu berücksichtigen waren, nicht so erheblich berührt werden, dass sich die Zulässigkeitsfrage insgesamt neu stellt. Es handelt sich bei der beantragten Änderung vielmehr im Verhältnis zum genehmigten Gesamtkomplex um nur eine geringfügige, das Gesamtvorhaben in seinen Grundzügen nur unwesentlich berührende Änderung eines bereits genehmigten Vorhabens, sodass die Voraussetzungen der Tarif-Stelle I .25.2 KVz vorliegen und die Beklagten folglich nur eine Rahmengebühr bis maximal 1 .750, Euro hätte festsetzen dürfen.

22
bb) Zu demselben Ergebnis kommt man, wenn man sich zur Auslegung des Begriffspaares „wesentliche bzw. unwesentliche Änderung eines Bauvorhabens“ an der im Rahmen des Art. 54 Abs. 5 Satz 1 BayBO ergangenen Rechtsprechung und Literatur orientiert. Nach Art. 54 Abs. 5 Satz 1 BayBO ist geregelt, dass dann, wenn bestehende bauliche Anlagen wesentlich geändert werden, unter bestimmten Umständen angeordnet werden kann, dass auch die von der Änderung nicht berührten Teile dieser baulichen Anlagen mit diesem Gesetz oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden. Dabei geht die Rechtsprechung ebenso wie die Literatur davon aus, dass die Änderung einer baulichen Anlage i.S.d. Art. 54 Abs. 5 BayBO dann wesentlich ist, wenn die bauliche Anlage erheblich umgestaltet wird, d.h. in die vorhandene Bausubstanz erheblich eingegriffen oder das äußere Erscheinungsbild erheblich beeinflusst wird, was sich nach Art, Umfang und Gewicht der Änderung im Verhältnis zur bestehenden baulichen Anlage richtet (vgl. Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, Stand Dez. 2023, Art. 54 Rn. 148 ff.). Dies setzt in der Regel bauliche Änderungen nicht nur geringen Umfangs oder nur untergeordneter Bedeutung voraus. Ob eine Änderung wesentlich ist, muss dabei im Verhältnis zur gesamten baulichen Anlage gesehen werden (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 152. Aufl. 2023, Art. 54 Rn. 211). Wesentliche Änderungen können z.B. Aufstockungen, größere Anbauten, der Ausbau des Dachgeschosses, der Umbau eines Geschosses etwa zu einem Ladengeschäft oder einer Gaststätte, der Einbau von Schaufenstern oder der Ausbau einer Wohnung zu Betriebsräumen sein (vgl. BayVGH, U. v. 1.8.1994 – 15 B 93.1663 – BeckRS 1994, 16066; Weber in Schwarzer/König, BayBO, 5. Aufl. 2022, Art. 54 Rn. 55). Dabei besteht Einigkeit, dass eine feste Begrenzung des Begriffs der wesentlichen Änderung sich nicht geben lässt; entscheidend sind immer die Verhältnisse des Einzelfalles.

23
Eine entsprechende Auslegung des Begriffs „wesentliche Änderung“ in Tarif-Nummer 2.1.1/1 .25.1 KVz ergibt ebenfalls, dass vorliegend nicht von einer wesentlichen Änderung des Bauvorhabens auszugehen ist. Durch die beantragte Änderung wird weder das äußere Erscheinungsbild der verfahrensgegenständlichen Gebäude erheblich beeinflusst, da der Medienkanal lediglich unterirdisch verlegt wird, noch müsste – wäre das Vorhaben bereits verwirklicht – in die (genehmigte) Bausubstanz erheblich eingegriffen werden. Schließlich sind auch die baulichen Änderungen in Höhe von 2.124.874, – € für den Medienkanal im Verhältnis zur gesamten baulichen Anlage mit Baukosten in Höhe von über 123.000.000, – € nur von geringer und untergeordneter Bedeutung.

24
c. Aus alledem ergibt sich, dass die Beklagte der Klägerin für die vorgenommenen Amtshandlungen insgesamt einen Betrag i.H.v. 5.269,92 € in Rechnung zu stellen hat. Dieser setzt sich zusammen aus der Gebühr für die beantragte Änderungsgenehmigung nach Art. 1, 2, 5, 6, 7 KG i.V.m. Tarif-Nummer 2.1.1/1.25.2 KVz i.H.v. 1.750, €, der Gebühr für die beiden Befreiungen nach S. 31 Abs. 2 BauGB (Tarif-Nummer 2.1.1/1 .31 KVz i.V.m. Nr. 6.1.3 der Kostenrichtlinie der Beklagten) i.H.v. 3.500, – € sowie den von der Klägerin unbestrittenen Auslagen der Beklagten gem. Art. 10 KG i.H.v. 19,92 €.

25
3. Die Kostenentscheidung für beide Rechtszüge ergibt sich aus S. 154 Abs. 1 VwGO.

26
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus S. 167 Abs. 1 VwGO i. V.m. §§ 708 ff. ZPO.

27
4. Die Berechnung des Streitwertes ergibt sich aus der in der Kostenrechnung vom 7. September 2020 festgesetzten Gesamtsumme von 102.424,86 € abzüglich des Betrages von 1.166,66 € (Stattgabe 1.

Instanz) abzüglich des der Klägerin zu Recht in Rechnung gestellten Betrages i.H.v. 5.269,92 € (§§ 47, 52 Abs. 1 GKG).

28

5. Die Revision wird nicht zugelassen, weil die Voraussetzungen des S. 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.