

Titel:

Übernahme der Bauherrneigenschaft nach genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen

Normenketten:

BayBO Art. 54 Abs. 2

VwGO § 92 Abs. 3 S. 1, § 161 Abs. 2 S. 1

Leitsatz:

Bauherr ist auch, wer als Eigentümer eines Objekts, bei dem ohne Genehmigung eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vorgenommen wurde, zur Legalisierung dieser illegalen Bautätigkeit aus eigenem Antrieb oder auf Verlangen der Baubehörde eine Baugenehmigung beantragt und erhält. Dieser übernimmt dann die öffentlichrechtliche Verantwortung für das Bauvorhaben und muss die Nebenbestimmungen und Auflagen der Baugenehmigung beachten. (Rn. 11)

Schlagworte:

Bauherrneigenschaft bei Verkauf des Baugrundstücks, Baugenehmigung nach erfolgter Nutzungsänderung, Bauherrneigenschaft, Bauherrenwechsel, Nutzungsänderung, Zwangsgeldandrohung, Bauherrenwechsel., baurechtliche Anordnung, übereinstimmende Erledigungserklärungen, Bauherrenwechsel

Vorinstanz:

VG Ansbach, Beschluss vom 19.08.2025 – 9 S 25.1882

Tenor

I. Das Verfahren wird eingestellt. Der Beschluss des Verwaltungsgerichts Ansbach vom 19. August 2025 ist in den Nrn. 1 und 2 wirkungslos.

II. Die Antragsteller tragen die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen als Gesamtschuldner.

III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 2.500,00 Euro festgesetzt.

Gründe

1

Das durch die übereinstimmenden Erledigungserklärungen der Parteien beendete einstweilige Rechtsschutzverfahren ist in entsprechender Anwendung von § 92 Abs. 3 Satz 1 VwGO durch den Berichterstatter (§ 87a Abs. 1 Nr. 3, Abs. 3 VwGO) einzustellen. Gemäß § 173 Satz 1 VwGO i.V.m. § 269 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 ZPO analog wird damit der Beschluss der Vorinstanz, soweit über den geltend gemachten Anspruch und als Annex dazu über die Pflicht zur Tragung der Kosten des Verfahrens entschieden wurde, wirkungslos, ohne dass es seiner ausdrücklichen Aufhebung bedarf.

2

Nach § 161 Abs. 2 Satz 1 VwGO ist nach billigem Ermessen über die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen (BayVGH, B.v. 27.12.2017 – 20 CS 17.1609 – juris Rn. 2 m.w.N.) zu entscheiden, der bisherige Sach- und Streitstand ist zu berücksichtigen. In der Regel entspricht es billigem Ermessen, demjenigen Beteiligten die Verfahrenskosten aufzuerlegen, der ohne die Erledigung bei nur noch summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage voraussichtlich unterlegen wäre (vgl. BVerwG, B.v. 7.2.2007 – 1 C 7/06 – juris Rn. 2). Danach sind die Kosten den Antragstellern aufzuerlegen, weil sie ohne das erledigende Ereignis (auch) im Beschwerdeverfahren unterlegen wären.

3

Die streitgegenständlichen Bescheide der Antragsgegnerin vom 11. Juni 2025 sind rechtmäßig ergangen und verletzen die Antragsteller nicht in ihren Rechten. Nach Übernahme der Bauherrneigenschaft durch die neue Eigentümerin im Rahmen des am 26. Januar 2026 bei der Antragsgegnerin eingegangenen Tekturantrags (Formblatt „Anzeige des Bauherrenwechsel“, datiert auf den 16. Oktober 2025) hat die Antragsgegnerin die richtige Konsequenz gezogen, indem sie auf die Vollziehung der Bescheide

(Verpflichtung zur Erfüllung der Auflage Nr. 6 aus dem Baugenehmigungsbescheid vom 16. Mai 2024 mit Zwangsgeldandrohung) gegenüber den Antragstellern verzichtet hat.

4

Bis zur Übernahme der Bauherrneigenschaft durch die neue Eigentümerin durfte die Antragsgegnerin von den Antragstellern aufgrund ihrer bis dahin bestehenden Bauherrneigenschaft zu Recht die Erfüllung der Auflage Nr. 6 aus dem Baugenehmigungsbescheid vom 16. Mai 2024 verlangen und eine Zwangsgeldandrohung für den Fall der Nichterfüllung aussprechen.

5

Bauherr ist, wer auf seine Verantwortung eine bauliche Anlage vorbereitet oder ausführt bzw. vorbereiten oder ausführen lässt (vgl. Legaldefinition in Art. 56 Abs. 1 Satz 1 BayBO a.F.). Trotz Entfallen der Vorschrift hat sich an dem Bauherrnbegriff inhaltlich nichts geändert (Würfel in Busse/Kraus, BayBO, Stand: Dez. 2025, Art. 50, Rn. 7).

6

Bauherr ist auch, wer sich gegenüber der Behörde als solcher ausgibt (geriert), z.B. durch Bauantragstellung, Entgegennahme der Baugenehmigung oder behördlicher Mitteilungen, Verhandlungen mit der Behörde oder wer sonst ein Verhalten gegenüber der Behörde gezeigt hat, aus dem sie entnehmen muss, dass er der richtige Adressat ist, selbst wenn in Wahrheit das Vorhaben nicht in seinem Auftrag und auf seine Rechnung ausgeführt wurde oder werden soll. Er muss sich deshalb an dem hierdurch hervorgerufenen Anschein seiner (Mit-)Verantwortung solange festhalten lassen, als dieser Anschein gegenüber der Bauaufsichtsbehörde aufrecht erhalten bleibt (Würfel in Busse/Kraus, a.a.O., Rn. 10 m.w.N.). Der Bauherr muss nicht Eigentümer des Grundstücks oder Verfügungsbefugter sein (BayVGH, B.v. 2.2.2021 – 9 ZB 19.877 – juris Rn. 10).

7

Diese Rechtssätze gelten jedoch nur, wenn eine Bautätigkeit überhaupt entfaltet wurde. Sie dienen vor allem der Abgrenzung, wer von mehreren infrage kommenden Personen der verantwortliche Bauherr ist. Um Bauherr zu sein, reicht es nicht, dass eine Person einen Bauantrag stellt, hierfür Pläne ausarbeiten lässt und die Baugenehmigung entgegennimmt. Auch die Bezeichnung als Bauherr im Baugenehmigungsantrag weist nur den etwaigen künftigen Bauherrn aus. Da von einer Baugenehmigung kein Gebrauch gemacht werden muss, setzt die Bauherrneigenschaft stets den Beginn von Bauarbeiten oder von Vorbereitungsmaßnahmen voraus. Nur dann muss der Bauherr die Nebenbestimmungen und Auflagen aus der Baugenehmigung beachten.

8

Die oben genannten Rechtssätze gelten jedoch auch, wenn jemand ohne Genehmigung eine genehmigungspflichtige Bautätigkeit entfaltet („eine bauliche Anlage vorbereitet oder ausführt bzw. vorbereiten oder ausführen lässt“), oder ohne Genehmigung eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vornimmt und anschließend aus eigenem Antrieb oder auf Verlangen der Baubehörde eine Baugenehmigung beantragt und erhält (vgl. Würfel in Busse/Kraus, a.a.O., Rn. 8 zu sog. Schwarzbauten).

9

Im streitgegenständlichen Objekt wurde eine solche ungenehmigte, aber genehmigungspflichtige Nutzungsänderung von Büros in Wohnungen zudem mit dem Einbau von Bädern und Küchen vorgenommen.

10

Es kann offenbleiben, ob die Antragsteller die Nutzungsänderung ausgeführt oder veranlasst haben oder ob das zu einem Zeitpunkt erfolgt ist, zu dem ihre Großmutter oder deren Rechtsvorgänger Eigentümer waren. Auch kann offenbleiben, ob die Antragsteller Gesamtrechtsnachfolger ihrer Großmutter sind.

11

Denn Bauherr ist auch, wer als Eigentümer eines Objekts, bei dem ohne Genehmigung eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung (mit Einbau von Bädern und Küchen) vorgenommen wurde, zur Legalisierung dieser illegalen Bautätigkeit eine Baugenehmigung beantragt und erhält. Dieser übernimmt dann die öffentlichrechtliche Verantwortung für das Bauvorhaben und muss die Nebenbestimmungen und Auflagen der Baugenehmigung beachten. Ohne Beachtung der Nebenbestimmungen und ohne ein

Umsetzen der Auflagen aus dem Baugenehmigungsbescheid findet eine Legalisierung des „Schwarzbaus“ nicht statt.

12

Nach diesen Maßstäben sind die Antragsteller Bauherrn bezüglich der Legalisierung der in ihrem Objekt vorgenommenen Nutzungsänderung bis zur Übernahme der Bauherrneigenschaft durch die neue Eigentümerin gewesen. Sie haben als (Noch-)Eigentümer des Objekts am 27. Dezember 2023 die Baugenehmigung hierfür beantragt. Daran ändert nichts, dass das Objekt zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bereits verkauft war, zumal sich die Antragsteller nach eigenem Vortrag gegenüber der Erwerberin zur Einholung der Baugenehmigung verpflichtet haben und sich im Bauantrag selbst als Bauherrn bezeichnet haben.

13

Ein Bauherrnwechsel vor der Anzeige des Bauherrnwechsel durch die neue Eigentümerin im Rahmen des Tekturantrags vom 26. Januar 2026 hat nicht stattgefunden. Wechselt der Bauherr, hat der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich in Textform mitzuteilen (Art. 50 Abs. 2 Satz 5 BayBO). Das hat die neue Eigentümerin bis dahin nicht getan; sie hat dem von den Antragstellern behaupteten Bauherrnwechsel widersprochen.

14

Ein bloßer Wechsel der zivilrechtlichen Verfügungsmacht wirkt sich nicht unmittelbar auf die Bauherrenstellung aus (vgl. Molodovsky/Waldmann in Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, Stand Dezember 2022, Art. 50 Rn. 11; BVerwG, U.v. 28.1.2010 – 4 C 6.08 – juris Rn. 19), da der Bauherr nicht zugleich Grundstückseigentümer sein muss (vgl. Art. 68 Abs. 5 BayBO; BayVGh, B.v. 2.2.2021 – 9 ZB 19.877 – juris Rn. 10 m.w.N.; Molodovsky in Molodovsky/Famers/Waldmann, a.a.O., Art. 64 Rn. 7 und Art. 50 Rn. 9).

15

Da bauaufsichtliche Genehmigungen auch für und gegen den Rechtsnachfolger gelten (vgl. Art. 54 Abs. 2 Satz 3 BayBO), können sich auch für den neuen Eigentümer Pflichten aus Baugenehmigungsbescheiden ergeben, die dem früheren Eigentümer erteilt wurden, wie die von den Antragstellern zitierte Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs zeigt (vgl. B.v. 23.3.2023 – 15 ZB 22.2634 – juris Rn. 13 m.w.N. zu Gebühren). Es kann offenbleiben, ob bei einer Identität von Grundstückseigentümer und Bauherr regelmäßig eine vorbehaltlose Grundstücksübertragung für eine Einzelrechtsnachfolge in die Rechtsstellung des Bauherrn genügt (vgl. BayVGh, B.v. 23.3.2023, a.a.O., unter Berufung auf VGh BW, U.v. 30.3.1995 – 3 S 1106/94 – juris Rn. 23; Jäde in Jäde/Dirnberger/Bauer/Weiß, Die neue BayBO, Stand Oktober 2022, Art. 50 Rn. 8 und Art. 54 Rn. 113; Molodovsky in Molodovsky/Famers/Waldmann, a.a.O., Art. 54 Rn. 80).

16

Ein Bauherrenwechsel kann zudem auch dann öffentlichrechtlich wirksam sein, wenn er nicht angezeigt wurde, solange nur nach außen erkennbar ist, dass der neue Bauherr die Verantwortung für das Vorhaben übernimmt (BeckOK, BauordnungsR Bayern/Michl, 34. Ed. 1.10.2025, BayBO Art. 50 Rn. 22a.1). Die Erkennbarkeit für die Behörde ist aber Voraussetzung des Bauherrnwechsels.

17

Diese Voraussetzungen lagen für beide Varianten des Wechsels der Bauherrneigenschaft bis zur Stellung des Tekturantrags am 26. Januar 2026 nicht vor.

18

Die bloße Grundstücksübertragung genügt für eine Einzelrechtsnachfolge in die Rechtsstellung des Bauherrn jedenfalls nicht, wenn die bisherigen Eigentümer sich – wie hier – im Zuge des Grundstücksverkaufs verpflichten, eine Baugenehmigung zur Legalisierung der – bisher illegalen – Bebauung des Grundstücks einzuholen und unter der Bezeichnung als Bauherrn einen Baugenehmigungsantrag stellen.

19

Ferner war es auch nicht nach außen erkennbar, dass die neue Eigentümerin die Bauherrneigenschaft übernommen hat. Es gibt vielmehr nicht einmal ausreichende Anhaltspunkte dafür, dass die neue Eigentümerin in Umsetzung der Baugenehmigung vom 16. Mai 2024 Bauherrntätigkeiten veranlasst hätte. Auf Nachfrage des Senats konnte die Antragsgegnerin solche bei ihrer Ortseinsicht am 30. September 2024

nicht bestätigen. Die dabei gefertigten Fotografien (Blatt 32 f. der Behördenakte) zeigen den Flur und die drei Wohnungstüren offensichtlich unverändert. Festgestellt wurde eine Nutzungsaufnahme in zwei der drei vorhandenen Wohnungen. Selbst wenn die neue Eigentümerin zur Vermeidung einer Nutzungsuntersagung lediglich zwei der drei Wohnungen hat nutzen lassen, hat sie damit keine Bauherrntätigkeit übernommen. Auch darin, dass die neue Eigentümerin von ihrem vertraglich eingeräumten Rücktrittsrecht keinen Gebrauch gemacht hat, ist keine Übernahme der Bauherrneigenschaft zu sehen.

20

Die Antragsteller tragen die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen als Gesamtschuldner (§ 159 Satz 2 VwGO). Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47 Abs. 1, 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025.

21

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1, § 158 Abs. 2 VwGO).