Bayerische
Architektenkammer

# ÄNDERUNGEN VOR BAUFERTIGSTELLUNG – TEKTURGENEHMIGUNG UND ÄNDERUNGSGENEHMIGUNG

**Merkblatt 10 – BayBO 2018**
Stand 02/2019

Der Bauentwurf ist abgeschlossen, alle für den Bauantrag benötigten Unterlagen zusammengestellt und die Baueingabe auf den Weg gebracht. Das genehmigte Bauvorhaben ist noch nicht begonnen, jedenfalls noch nicht vollständig ausgeführt und nun ergibt sich Änderungsbedarf. Was tun?
Im Folgenden wird aufgezeigt, wie zu verfahren ist. Es wird dargestellt, unter welchen Bedingungen Änderungsmaßnahmen verfahrensfrei möglich sind und unter welchen es einer Genehmigung bedarf. Im zweiten Fall ist zwischen unwesentlichen und wesentlichen Änderungen zu differenzieren: Unwesentliche Änderungen bedürfen einer sog. Tektur(bau)genehmigung, wesentliche einer sog. Änderungsgenehmigung. Keine von beiden ist in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ausdrücklich genannt. Auch wird die Terminologie in der Rechtsprechung uneinheitlich verwandt, was zu Abgrenzungsproblemen führen kann.

## 1. Verfahrensfreie Änderungen

Grundsätzlich kann ein Bauvorhaben nur verfahrensfrei sein, wenn es für sich allein durchgeführt wird, also einen isolierten Vorgang darstellt, der nicht in Zusammenhang mit einer anderen Baumaßnahme steht. Ist das Vorhaben jedoch unselbstständiger Teil einer genehmigungspflichtigen Gesamtbaumaßnahme, so wird es von deren Genehmigungspflicht erfasst und in dessen Genehmigungsverfahren miteinbezogen, z.B. eine für sich genehmigungsfreie Stützmauer als Teil eines genehmigungspflichtigen Vorhabens oder ein aus mehreren Baumaßnahmen bestehendes Gesamtvorhaben.

Da prinzipiell ein Bauvorhaben immer eine Einheit darstellt, ist eine Differenzierung in genehmigungsbedürftige und verfahrensfreie Bestandteile nicht möglich. Oftmals ergeben sich jedoch während der Bauphase relativ geringe Änderungen, die für sich genommen zwar verfahrensfrei wären, jedoch Teil einer genehmigungspflichtigen Gesamtmaßnahme und somit nicht verfahrensfrei sind. Für diese Situation wurde 1994 der oben geschilderte Grundsatz für bestimmte Fälle aufgegeben. In Folge wurde diese Änderung mehrfach angepasst: „In der Novelle 1998 wurde die Verfahrensfreiheit vor Fertigstellung auf alle Maßnahmen ausgedehnt, die in das Gesamtvorhaben nur marginal eingreifen und aus praktischen Gründen auch während der Bauphase **ohne Tekturbaugenehmigung** zugelassen werden können“, Kommentierung Baumgartner/Jäde zu Art. 57 BayBO, RNr. 165. Diese Maßnahmen sind in Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO zusammengestellt.

**Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO sind auch vor Fertigstellung der Anlage folgende tragende und nichttragende Bauteile verfahrensfrei:**

a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen
b) die Änderungen tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden
c) zur Errichtung einzelner Aufenthaltsräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden, im Dachgeschoss überwiegend zu Wohnzwecken genutzter Gebäude, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes nicht in genehmigungspflichtiger Weise verändert werden
d) Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen
e) Außenwandbekleidungen, einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baul. Anlagen
f) Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen Hochhäuser

In Bezug auf die Frage, ob nicht doch eine Tektur- oder sogar eine Änderungsgenehmigung erforderlich ist, muss jedoch die Gesamtzahl der nach der Genehmigung veranlassten Änderungen eines Vorhabens sowohl ins Verhältnis zum Gesamtvorhaben als auch zu den Anforderungen nach BauVorlVO sowie dem maßgeblichen Prüfrahmen gesetzt werden. Alle anderen Tatbestandsgruppen des Art. 57 Abs. 1 BayBO sind nur verfahrensfrei, wenn es sich um selbstständige Einzelvorhaben handelt. Als selbstständig kann eine Maßnahme gelten, wenn sie in keinem engen zeitlichen Zusammenhang mit der Ausführung eines anderen Vorhabens steht; dieses Vorhaben muss zumindest abgeschlossen sein.

**Hinweise**

Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung sämtlicher Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, z.B. bzgl. der Abstandsflächen, aufgrund von Ortssatzungen oder Anforderungen seitens des Denkmal- oder des Brandschutzes, vgl. Art. 55 Abs. 2 BayBO.

„Setzt sich (…) ein Bauvorhaben ausschließlich aus verfahrensfreien Bestandteilen zusammen, hat es bei der Verfahrensfreiheit sein Bewenden“, Kommentierung Baumgartner/Jäde zu Art. 57 BayBO, RNr. 11.

„Fertiggestellt ist eine bauliche Anlage oder ein Gebäude, wenn die wesentlichsten für seine sichere Benutzbarkeit erforderlichen Arbeiten abgeschlossen sind und – bei genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen oder Gebäuden – die Fertigstellungsanzeige (…) an die Bauaufsichtsbehörde erstattet ist“, Kommentierung Simon/Busse zu Art. 57, RNr. 276.

## 2. Verfahrenspflichtige Änderungen – sog. Tektur(bau)-genehmigungen und sog. Änderungsgenehmigungen

Mit Ausnahme der eben geschilderten Fälle dürfen Änderungen vor Fertigstellung eines Vorhabens zulässigerweise erst dann ausgeführt werden, wenn vorher ein Änderungsplan bei der Behörde eingereicht und genehmigt ist. An dieser Stelle ist zwischen der sog. Tektur(bau)genehmigung und der sog. Änderungsgenehmigung zu unterscheiden.

Eine **Tekturgenehmigung** ist – nach dem praktischen Sprachgebrauch – eine zur anfänglichen Planung unselbständige Änderung, die sich auf geringfügige oder kleinere Änderungen beschränkt, das Bauvorhaben in seinen Grundzügen nur unwesentlich berührt und ein noch nicht begonnenes oder jedenfalls noch nicht vollständig ausgeführtes genehmigtes Vorhaben betrifft. Die Änderungen dürfen nicht die Identität des Vorhabens in seiner ursprünglich genehmigten Form berühren. Auch darf mit den Änderungsmaßnahmen selbst noch nicht begonnen worden sein (Abgrenzungskriterium zur sog. Nachtragsgenehmigung).

Eine Änderung ist in diesem Sinne nicht mehr geringfügig, wenn die bereits erteilte Baugenehmigung durch die Änderung inhaltlich nicht nur unwesentlich modifiziert wird, so dass sich die Zulässigkeitsfrage insgesamt neu stellt. In diesem Fall bedarf es einer sog. **Änderungsgenehmigung**. Die Änderungen sind hierbei von so großem Gewicht, dass wesentlich vom ursprünglich genehmigten Zustand abgewichen wird. Dies führt in der Konsequenz

zu einem völlig neuen Bauvorhaben. Die Identität des Vorhabens ist bspw. betroffen, wenn der Bauherr bei der Bauausführung hinsichtlich der charakteristischen Wesensmerkmale eines Bauvorhabens, insbesondere Standort, Grundfläche, Geschossfläche, Bauvolumen, Nutzung, Höhe, Dachform oder Erscheinungsbild, sich in einem so hohen Maße von der Baugenehmigung entfernt, dass er nicht das ursprünglich genehmigte, sondern ein ganz anderes „neues“ Bauvorhaben erstellt. Zu betrachten gilt sowohl das Bauplanungs- wie auch das Bauordnungsrecht. Der Bauherr macht dann von der ursprünglichen Baugenehmigung keinen Gebrauch; er erstellt ein völlig anderes Bauvorhaben, für das er eine neue baurechtliche Genehmigung benötigt und für das somit ein weiterer Bauantrag erforderlich wird. Sind nachbarschützende Belange von einer Änderung betroffen, so reicht regelmäßig eine Tektur (bzw. Nachtragsänderung) nicht aus (Schutz Dritter); hier stellt sich die Frage nach der Wesentlichkeit von vornherein nicht.

Ebenso wie ein Tekturantrag ein Bauantrag ist, der einen bereits gestellten Bauantrag inhaltlich ändert, ist eine Tekturgenehmigung eine (neue) Baugenehmigung, die eine bereits erteilte Baugenehmigung inhaltlich ändert. Während sich die Tekturgenehmigung mithin auf dasselbe Vorhaben bezieht, dessen Baugenehmigung zwar modifiziert, aber eine Einheit mit diesem bildet („akzessorischer Verwaltungsakt“), betrifft die Änderungsgenehmigung ein anderes Vorhaben und steht für sich. Dies ist ggf. auch in Zusammenhang mit einer gerichtlichen Überprüfung von Bedeutung.

**Verfahren**

Die Verfahrensart der Baugenehmigung, und mithin des Prüfungsumfangs, richtet sich grundsätzlich nach der Art des zugrunde liegenden Bauvorhabens. Prinzipiell ist immer das Vorhaben als Gesamtes Gegenstand der baurechtlichen Beurteilung. Nun stellt sich jedoch die Frage, ob hinsichtlich einer Änderung die Gesamtanlage oder nur die Änderung selbst geprüft werden muss. Im Falle einer **Tektur** wird die ursprüngliche Genehmigung nicht gegenstandslos und die Identität des Vorhabens bleibt erhalten (ebenso **Nachtragsänderung**). Diese „Unselbstständigkeit“ ermöglicht es auf eine erneute Komplettbetrachtung zu verzichten. Geprüft wird in diesen Fällen nur die Vereinbarkeit der geänderten Teile mit dem öffentlichen Baurecht, für alle übrigen Aspekte hat die ursprüngliche Genehmigung Bestand, vorausgesetzt die Änderung kann isoliert betrachtet werden. **Letztlich ist immer auf den konkreten Genehmigungsgegenstand abzustellen.** Bei einer **Änderungsgenehmigung** handelt es sich immer um eine gänzlich neue, für sich selbstständige Genehmigung auf Basis des jeweiligen, vollständigen Prüfprogramms.

Die Bauanträge sind über die Gemeinde bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde einzureichen. In den aktuell eingeführten Bauvorlagen ist die Möglichkeit gegeben, den Änderungsantrag zu kennzeichnen. Insbesondere bei geringfügigen unwesentlichen Änderungen ist in der Praxis im Einzelfall möglich, Deckblätter („Tekturklappen“) auf die Bauvorlagen zu kleben. Falls nicht schon vor Ausführung geschehen, ist die Änderung eines Vorhabens umgehend der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Die Behörde ist grundsätzlich angehalten ggf. die Bauarbeiten einzustellen und die Vorlage von Bauplänen zur Genehmigung zu verlangen. Sind die ungenehmigten Maßnahmen bereits ausgeführt, kann es u.U. sogar zur Anordnung der Beseitigung kommen.

**Hinweise**

Prinzipiell besteht die Möglichkeit sich auf einem Baugrundstück zwei verschiedenen Bauvorhaben genehmigen zu lassen und in Folge eines von beiden auszuführen. Das Vorliegen einer **Änderungsgenehmigung** stellt eine solche Situation dar.
Die **Geltungsdauer der Baugenehmigung** ist Gegenstand des Art. 69 BayBO. In der Regel beträgt sie vier Jahre; sie kann auf Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden.

**Fazit**

Gerade hinsichtlich der hohen Einzelfallrelevanz empfiehlt es sich grundsätzlich rechtzeitig mit der zuständigen Genehmigungsbehörde in Kontakt zu treten und den Sachverhalt zu erläutern, um ihn in seiner Wirkung einzuschätzen zu können.