## § 63 Genehmigungsfreistellung

**(1) Keiner Genehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind.**

**(2) Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn**

**1. es**
   **a) im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs liegt und den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder die erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen nach § 31 des Baugesetzbuchs erteilt worden sind oder**
   **b) in einem planungsrechtlichen Bescheid gemäß § 74 Abs. 2 abschließend als insgesamt planungsrechtlich zulässig festgestellt worden ist,**
**2. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist und**
**3. die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 2 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs ausspricht.**

**(3) [1]Die Bauherrin oder der Bauherr hat die erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. [2]Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde begonnen werden, sofern nicht die Frist um einen weiteren Monat verlängert wird. [3]Teilt die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs nicht aussprechen wird, darf die Bauherrin oder der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen. [4]Will die Bauherrin oder der Bauherr mit der Ausführung des Vorhabens mehr als drei Jahre, nachdem die Bauausführung nach den Sätzen 2 und 3 zulässig geworden ist, beginnen, gelten die Sätze 1 bis 3 entsprechend.**

**(4) [1]Die Erklärung der Bauaufsichtsbehörde nach Absatz 2 Nr. 3 erste Alternative kann insbesondere deshalb erfolgen, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Absatzes 2 oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. [2]Darauf, dass die Bauaufsichtsbehörde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch. [3]Erklärt die Bauaufsichtsbehörde, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie der Bauherrin oder dem Bauherren die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen; dies gilt nicht, wenn die Bauherrin oder der Bauherr bei der Vorlage der Unterlagen bestimmt hat, dass ihre oder seine Vorlage im Fall der Erklärung nach Absatz 2 Nr. 3 als Bauantrag zu behandeln ist.**

**(5) [1]§ 67 bleibt unberührt. [2]§ 69 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 4 Satz 1 und 2 sowie § 71 Abs. 5, 6 und 7 Nr. 2 sind entsprechend anzuwenden.**

Erläuterungen:

1 **I.** Die **Genehmigungsfreistellung** ist dadurch charakterisiert, dass – im Unterschied zu den verfahrensfreien Vorhaben nach § 62 – der BABeh. zwar Unterlagen über das Vorhaben einzureichen sind, die Behörde jedoch – anders als im Baugenehmigungsverfahren – keine den Bauherrn begünstigende, eine Legalisierungswirkung und Bestandsschutz vermittelnde Entscheidung trifft, sondern die Verantwortung für die Rechtmäßigkeit des Vorhabens im Grundsatz allein bei den am Bau Beteiligten verbleibt (s. § 53). Zur Einordnung der Genehmigungsfreistellung in die Verfahrensarten der BauOBln s. § 60 RNr. 3. Der Gesetzgeber hat mit § 63 den Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung im Vergleich zu § 56a BauOBln 1997 erheblich ausgeweitet. Die Genehmigungsfreistellung in § 63 entspricht der weitestgehenden Option des § 62 MBO 2002 (zu den in den Landesbauordnungen enthaltenen verschiedenen Genehmigungsfreistellungsregelungen s. Schretter/Schenk, in: Handbuch Bauordnungsrecht, S. 824 ff., 846 ff.), indem sie – unter bestimmten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen (s. Abs. 2 Nrn. 1 und 2) – bauliche Anlagen aller Art mit Ausnahme von Sonderbauten erfasst; durch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgt auch die Abgrenzung zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Unverändert gegenüber der Genehmigungsfreistellung nach altem Recht bleibt ihre Wirkung auf den formellen Status des Vorhabens: Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften wird weder durch die BABeh. verbindlich festgestellt noch erlangt es durch Fristablauf eine Genehmigungsfiktion (AH-Drucks. 15/3926, S. 114), vielmehr baut die Bauherrin oder der Bauherr auf eigenes Risiko. Auch bleibt eine präventive Kontrollmöglichkeit durch die BABeh. und die Kompetenz zur Überleitung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens in ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (Abs. 2 Nr. 3, Abs. 4) erhalten.

2 **II.** Der sachliche **Anwendungsbereich** der Genehmigungsfreistellung umfasst nach **Abs. 1** grundsätzlich alle Vorhaben der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen mit Ausnahme von Sonderbauten im Sinne von § 2 Abs. 4; nicht in den Anwendungsbereich der Norm fallen nach dem systematischen Zusammenhang der §§ 60, 62 und 63 allerdings alle Vorhaben, die gemäß § 62 verfahrensfrei sind. Der Eintritt der in Abs. 1 genannten **Rechtsfolge**, dass ein Vorhaben nicht (gemäß § 60 Abs. 1) einer Baugenehmigung bedarf, setzt darüber hinaus voraus, dass die Tatbestandsvoraussetzungen des Abs. 2 erfüllt werden.

3 **III.** Die einzelnen **Tatbestandsvoraussetzungen**, bei deren Vorliegen die in Abs. 1 genannten Vorhaben der Genehmigungsfreistellung unterliegen, finden sich in **Abs. 2**. Demnach müssen zunächst bestimmte **bauplanungsrechtliche Anforderungen** erfüllt sein (**Nrn. 1 und 2**). Darüber hinaus wird in der Regelung aber auch ein **negatives Tatbestandsmerkmal** normiert; denn Vorhaben nach Abs. 1 bedürfen nur dann keiner Baugenehmigung, wenn die BABeh. nicht erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll (**Nr. 3**).

4 **1.** In bauplanungsrechtlicher Hinsicht ist das Genehmigungsfreistellungsverfahren einerseits für plankonforme oder durch die erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen legalisierte Vorhaben in Geltungsbereich von qualifizierten Bebauungsplänen oder von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (Abs. 2 Nr. 1 a), andererseits für Vorhaben eröffnet, deren planungsrechtliche Zulässigkeit in einem planungsrechtlichen Bescheid abschließend festgestellt wurde (Abs. 2 Nr. 1 b).

a) aa) Die Tatbestandsvoraussetzung des Abs. 2 Nr. 1 a) verlangt zum einen, dass das Bauvorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten, d. h. mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthaltenden Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 2 BauGB liegt. Der Hintergrund für die Anknüpfung an den „**qualifizierten Bebauungsplan**“ erschließt sich aus dem Regelungszusammenhang von § 30 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB: Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans kann eine abschließende planungsrechtliche Beurteilung anhand von dessen Festsetzungen vorgenommen werden, während bei einem „einfachen“ Bebauungsplan ergänzend die Bestimmungen der §§ 34 und 35 BauGB herangezogen werden müssen, nach denen sich die Zulässigkeit des Vorhabens richtet, soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält. Ist aber eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage der gesetzlichen Planersatzregelung des § 34 BauGB oder der „Ersatzplanung“ des § 35 BauGB erforderlich, so hat der Gesetzgeber die Genehmigungsfreistellung ausdrücklich an die Erteilung eines planungsrechtlichen Bescheids (Abs. 2 Nr. 1 b, § 74 Abs. 2) geknüpft (vgl. bereits AH-Drucks. 13/1578, S. 11), da die Anwendung dieser auslegungsbedürftigen Bestimmungen nicht den am Bau Beteiligten überlassen bleiben kann, sondern einer einzelfallbezogenen behördlichen Regelung durch einen feststellenden Verwaltungsakt bedarf (s. unten RNr. 8 sowie § 74 RNrn. 31 ff.). Der **vorhabenbezogene Bebauungsplan** (§ 30 Abs. 2 BauGB) konnte vor diesem Hintergrund in Abs. 2 Nr. 1 a) einem qualifizierten Bebauungsplan gleichgestellt werden, obwohl er nicht stets alle in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Festsetzungsarten aufweist; denn durch die Bestimmung des § 30 Abs. 2 BauGB wird klargestellt, dass – abweichend von § 30 Abs. 3 BauGB – neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht ergänzend auf § 34 oder § 35 BauGB zurückzugreifen ist, wenn bestimmte, für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderliche Festsetzungen (z. B. der örtlichen Verkehrsflächen) fehlen (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 10. Aufl., § 30 RNr. 7). **5**

Ob ein **qualifizierter Bebauungsplan** im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt, lässt sich im Westteil Berlins oft nicht einfach feststellen, da neben den unter der Geltung von BBauG und BauGB erlassenen Bebauungsplänen auch gemäß § 173 Abs. 3 BBauG **übergeleitete verbindliche Bauleitpläne** – vor allem die Baugebietsfestsetzungen des Baunutzungsplans von 1958/60 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der BO 58 sowie förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien – zu berücksichtigen sind (s. hierzu Dageförde im Anhang dieses Kommentars und von Feldmann/Knuth, Berliner Planungsrecht, RNrn. 32 ff.). Die Feststellung der planungsrechtlichen Situation ist vor diesem Hintergrund oft nicht einfach, zumal dabei zu berücksichtigen ist, dass sowohl festgestellte Straßen- und Baufluchtlinien als auch andere übergeleitete Festsetzungen als funktionslos außer Kraft getreten sein können (s. von Feldmann/Groth/Aschmann, GE 2006, 160, 162). Auch in der Neufassung des Gesetzes ist nicht bestimmt, wie mit Problemen der Gültigkeit eines Bebauungsplan (vgl. Jäde, UPR 1996, 12; Mampel, NVwZ 1996, 1160; Preschel, DÖV 1998, 45, 49 ff.) verfahren werden soll; der Zielsetzung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens dürfte es entsprechen, keine hohen Anforderungen an die (inzidente) Prüfung der Gültigkeit eines Bebauungsplans zu stellen (vgl. Schretter/Schenk, in: Reichel/Schulte, Handbuch Bauordnungsrecht, S. 827). Die Genehmigungsfreistellung ist jedenfalls nur auf Fälle anzuwenden, in denen der Bebauungsplan formal in Kraft getreten ist und weder aufgehoben noch für nichtig erklärt wurde; dass ein Bebauungsplanentwurf die Planreife nach § 33 BauGB erreicht hat, genügt nicht (ebenso von Feldmann/Groth/Aschmann und Schretter/Schenk, jeweils a. a. O.). Demnach hat die Variante des Abs. 2 Nr. 1 a) im Westteil der Stadt wegen **6**

der Überleitung des dieses Gebiet umfassenden Baunutzungsplans von 1958/60 große, im Ostteil der Stadt – mangels übergeleiteter Bebauungspläne (vgl. von Feldmann/Knuth, a. a. O., RNrn. 265 ff.) – mit Blick auf die größere Relevanz des § 34 BauGB geringere praktische Bedeutung.

**7** bb) Tatbestandsvoraussetzung der Freistellungsvariante des Abs. 2 Nr. 1 a) ist ferner, dass das Vorhaben entweder den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder die erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen nach § 31 BauGB erteilt worden sind; zur Verfahrensweise bei der Erteilung von Befreiungen und Ausnahmen s. Erläuterungen zu § 68 Abs. 2. Die Formulierungen des Abs. 2 Nr. 1 a) („erteilt worden sind“) und des Abs. 3 Satz 1 sowie die gesetzliche Fristbestimmung des Abs. 3 Satz 2 deuten darauf hin, dass der Bauherr die erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen bereits vor Einleitung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens einzuholen und mit den anderen erforderlichen Unterlagen einzureichen hat; dementsprechend zählt § 7 Nr. 7 BauVerfVO Befreiungen und Ausnahmen zu den Bauvorlagen des Verfahrens nach § 63. Ob sich hieraus mit Blick auf die gerade bei älteren Bebauungsplänen häufige Notwendigkeit, Ausnahmen insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in Anspruch zu nehmen, praktisch ein Wahlrecht des Bauherrn ergibt, ob er sein Vorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren oder im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren durchführen will (so von Feldmann/Groth/Aschmann, GE 2006, S. 160, 162) ist umstritten. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung billigt dem Bauherrn in den Fällen des Abs. 2 Nr. 1 a) kein „Wahlrecht“ hinsichtlich des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens zu; hierfür spricht der Wille des Gesetzgebers bei der Einführung der Genehmigungsfreistellung (s. unter RNr. 14 sowie Voraufl. § 56 a RNr. 22) sowie die in § 68 Abs. 2 Satz 2 normierte Rechtspflicht, für Anlagen, die der Genehmigungsfreistellung unterliegen, die erforderlichen Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen „gesondert schriftlich zu beantragen“.

**8** b) Liegt ein unter Abs. 1 fallendes Vorhaben nicht im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, so ist die Genehmigungsfreistellung für dieses nur gegeben, wenn es in einem **planungsrechtlichen Bescheid gemäß § 74 Abs. 2** abschließend als insgesamt planungsrechtlich zulässig festgestellt worden ist (Abs. 2 Nr. 1 b). Die Rechtsnatur, der Inhalt und die Rechtswirkungen des planungsrechtlichen Bescheids sowie die Verfahrensweise bei dessen Erteilung werden zusammenhängend in den Erläuterungen zu § 74 Abs. 2 behandelt (s. § 74 RNrn. 31 ff.). Der planungsrechtliche Bescheid muss aus den zuvor im Zusammenhang mit Befreiungen und Ausnahmen genannten Gründen vor Einleitung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens eingeholt und mit den übrigen Unterlagen nach Abs. 3 Satz 1 der BABeh. vorgelegt werden (vgl. § 7 Nr. 7 BauVerfVO); auch insoweit ist dem Bauherrn faktisch ein Wahlrecht zwischen dieser Verfahrensweise und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 64) überlassen. Würde man zudem noch der Auffassung folgen, dass ein bestandskräftiger planungsrechtlicher Bescheid erforderlich sei (vgl, § 74 RNr. 40), so würde diese Variante der Genehmigungsfreistellung schon mit Blick auf die gegenüber einem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (vgl. § 70 Abs. 4) längeren Zeitablauf bis zum möglichen Baubeginn endgültig an Attraktivität für die am Bau Beteiligten verlieren.

**9** **2.** Mit dem Erfordernis des **Abs. 2 Nr. 2**, dass die **Erschließung im Sinne des BauGB** gesichert ist, werden die bauplanungsrechtlichen Erschließungsanforderung für die Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 30 Abs. 1 und 2, 34 Abs. 1, 35 Abs. 1 und 2 BauGB) zur Tatbestandsvoraussetzung für das Genehmigungsfreistellungsverfahren erklärt; die Erfüllung bauordnungsrechtlicher Anforderungen ist nicht Gegenstand der Regelung,

die enger formuliert ist, als es die Vorgängervorschrift des § 56a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauOBln 1997 („Erschließung gesichert") war. Bedeutung hat die Regelung für Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) oder eines Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 30 Abs. 2 BauGB), da sonst die Sicherung der Erschließung im Sinne des BauGB schon durch den planungsrechtlichen Bescheid gemäß Abs. 2 Nr. 1 b), § 74 Abs. 2 festzustellen ist (vgl. § 74 RNr. 32). Die Erschließung muss den Anschluss des Baugrundstücks an das öffentliche Straßennetz, die Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie die Abwasserbeseitigung umfassen (s. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 10. Aufl. § 30 RNr. 16). Von einer **gesicherten Erschließung** ist auszugehen, wenn nach objektiven Kriterien verlässlich angenommen werden kann, dass die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen tatsächlich hergestellt und benutzbar sind (vgl. § 123 Abs. 2 BauGB; BVerwG, U. v. 10.9.1976, BRS 30 Nr. 80 sowie B. v. 7.1.1977, BRS 32 Nr. 48 und v. 3.4.1996, NVwZ 1997, 389 f.). Zu dem in Abs. 2 Nr. 2 rezipierten bundesrechtlichen Begriff der gesicherten Erschließung gehört auch ihre Sicherung in rechtlicher Hinsicht; fehlt dem Baugrundstück die unmittelbare Zufahrt zum öffentlichen Wegenetz, so muss dessen Zugänglichkeit auf Dauer rechtlich abgesichert sein (BVerwG, B. v. 22.11.1995, BRS 57 Nr. 104 fordert insofern aus bauplanungsrechtlicher Sicht „nur" eine dingliche Sicherung; zu dem weitergehenden bauordnungsrechtlichen Erfordernis der öffentlich-rechtlichen Sicherung durch Baulast s. § 4 Abs. 1).

**10** **3.** a) Die Genehmigungsfreistellung ist ausgeschlossen, wenn die BABeh. innerhalb der Monatsfrist des Abs. 3 Satz 2 erklärt, dass ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine **vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB** ausspricht (**Abs. 2 Nr. 3**). Das Unterbleiben einer derartigen Erklärung innerhalb der Frist ist als **negative Tatbestandsvoraussetzung** der Genehmigungsfreistellung ausgestaltet (vgl. Preschel, DÖV 1998, 45, 49; Martini, DVBl. 2001, 1488, 1489). Die **Erklärung, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll**, führt zur Einleitung dieses Verfahrens nur dann, wenn der Bauherr bei Vorlage seiner Unterlagen vorsorglich eine entsprechende Bestimmung getroffen hat (Abs. 4 Satz 3 2. Halbsatz); andernfalls reicht die BABeh. die Unterlagen dem Bauherrn zurück und beendet damit das Verfahren (Abs. 4 Satz 3 1. Halbsatz).

**11** Während die vorläufige Untersagung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB zweifelsohne ein Verwaltungsakt ist (s. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 10. Aufl., § 15 RNr. 9) ist die **Rechtsnatur** von Erklärungen, wie sie in Abs. 2 Nr. 3 2. Alternative vorgesehen sind, umstritten: Teils werden sie als schlichtes Verwaltungshandeln, teils als Verwaltungsakte angesehen (s. Schretter/Schenk, in: Reichel/Schulte, Handbuch Bauordnungsrecht, S. 836 m. w. N.). Für die Qualifizierung der Erklärung nach Abs. 2 Nr. 3 als Verwaltungsakt (so Hahn/Radeisen, BauOBln, § 63 RNr. 8; vgl. auch Erbguth/Stollmann, JZ 1995, 1141, 1144) spricht, dass sie der Sache nach (lediglich) den verbindlichen Ausspruch enthält, dass keine Freistellung des Vorhabens von der Genehmigungspflicht erfolgt, während eine „automatische" Überleitung in das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach Abs. 4 Satz 3 gerade nicht bewirkt wird. Auch wenn man die Erklärung deshalb als Verwaltungsakt ansieht, kann der Bauherr sie nicht mit Aussicht auf Erfolg mit Widerspruch (§ 68 VwGO) und Anfechtungsklage (§ 42 Abs. 1 1. Alternative VwGO) angreifen, insbesondere kommt er nicht über eine aufschiebende Wirkung von Widerspruch und Anfechtungsklage (§ 80 Abs. 1 VwGO) in den Genuss der Rechtsfolge des Abs. 3 Satz 2: Ob der eine isolierte Anfechtung von Verfahrenshandlungen ausschließende § 44a VwGO Anwendung findet (so Hahn/Radeisen, a. a. O.), erscheint zweifelhaft, da die Erklärung wegen ihrer die Freistellung ausschließenden Wirkung selbständige Bedeutung

hat und ihr keine „Sachentscheidung“ nachfolgt; jedenfalls dürften Widerspruch und Anfechtungsklage schon in Ermangelung einer Widerspruchs- und Klagebefugnis (§ 42 Abs. 2 VwGO) unzulässig sein und keinen Suspensiveffekt auslösen (vgl. BVerwG, U. v. 30. 10. 1992, NJW 1993, 1610), da Abs. 4 Satz 2 einen Rechtsanspruch darauf, dass die BABeh. von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, ausdrücklich ausschließt. Dass eine Verfahrensregelung im ausschließlich öffentlichen Interesse getroffen wird, begegnet keinen Bedenken (ebenso Schretter/Schenk, a. a. O.), zumal auch über die Regelungen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens dem Interesse der Bauherren an einer Verfahrensbeschleunigung Rechnung getragen ist (s. § 70 Abs. 4).

**12** b) Die **Voraussetzungen für die Erklärung** sind in **Abs. 4 Satz 1** unter Verzicht auf eine abschließende Aufzählung („insbesondere“) **bewusst weit gefasst** worden (vgl. AH-Drucks. 15/3926, S. 115 f.); Prüfpflichten der BABeh. begründet die Regelung aber nicht (so ausdrücklich die Begründung des Gesetzentwurfs, a. a. O., a. A. von Feldmann/Groth/Aschmann, GE 2006, 299; vgl. OVG Saar, B. v. 13. 3. 2006, BRS 70 Nr. 179), die Verantwortung für die Rechtmäßigkeit des Vorhabens liegt ausschließlich bei den am Bau Beteiligten. Gemäß Abs. 4 Satz 1 1. Alternative kann die Erklärung insbesondere erfolgen, weil die BABeh. eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Abs. 2 – d. h. der vorgenannten planungsrechtlichen Anforderungen der Zulässigkeit des Vorhabens – für erforderlich hält; dies kann insbesondere der Fall sein, wenn die planungsrechtliche Lage in Bezug auf übergeleitete Bebauungspläne unübersichtlich ist. Nach Abs. 4 Satz 1 2. Alternative kann die Erklärung erfolgen, weil die BABeh. eine Überprüfung des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält; dies kann etwa mit Blick auf die in Absatz 2 unberücksichtigt gebliebenen planungsrechtlichen Belange (Gebot der Rücksichtnahme) sowie nicht-planungsrechtlichen Aspekte des Prüfprogramms des vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 64 Satz 1 Nrn. 2, 3) angezeigt sein, z. B. wenn Nachbarkonflikte – etwa hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen – erkennbar sind oder das Vorhaben ein Baudenkmal betrifft (dazu näher: von Feldmann/Groth/Aschmann, GE 2006, 299 f.).

**13** Die Abgabe der Erklärung steht gemäß Abs. 4 Satz 1 im pflichtgemäßen **Ermessen** der BABeh. („kann“), dessen Ausübung sich am Zweck der Ermächtigung zu orientieren hat (§ 40 VwVfG); durch die Handhabung der Erklärungsmöglichkeit darf die gesetzgeberische Grundentscheidung zugunsten der Genehmigungsfreistellung nicht konterkariert werden (Hahn/Radeisen, BauOBln, § 63 RNr. 8). Der Antragsteller besitzt keinen Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung. Ein derartiger Anspruch ist nur gegeben, wenn die Ermessensnorm die Ermessensbetätigung nicht nur kraft objektiven Rechts anordnet, sondern korrespondierend (zumindest auch) dem Interesse des durch die Regelung objektiv Begünstigten zu dienen bestimmt ist (vgl. BVerwG, U. v. 7. 1. 1972, BVerwGE 39, 235, 237 und U. v. 29. 6. 1990, BVerwGE 85, 220, 222 f.; Kopp/Ramsauer, VwVfG, 10. Aufl., § 40 RNr. 32 f.). Der Gesetzgeber hat einen Rechtsanspruch darauf, dass die BABeh. von der Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, ausdrücklich ausgeschlossen (Abs. 4 Satz 2); die Regelung stellt nach ihrem Sinngehalt klar, dass der Bauherr kein subjektiv-öffentliches Recht auf Aufhebung einer derartigen Erklärung hat, sondern die zweckmäßige und effektive Gestaltung des bauaufsichtlichen Verfahrens dem Verfahrensermessen der BABeh. unterliegt. Das Ermessen bei der Entscheidung über die Abgabe der Erklärung ist gemäß Abs. 4 Sätze 1 und 2 aus rein objektivrechtlichen Gründen eingeräumt; auch greift die Ermessensbetätigung weder in materiell-rechtliche Rechtspositionen noch in die Verfahrensrechtsstellung des Bauherrn ein, deren gesetzliche Ausgestaltung durch Abs. 2 Satz 2 ein subjektives Recht auf Genehmigungsfreistellung gerade ausgeschlossen hat.

**IV.** Die Erfüllung der Tatbestandsvoraussetzungen der Genehmigungsfreistellung berechtigt allein noch nicht zum Baubeginn, erforderlich ist zusätzlich die Einhaltung der in den Absätzen 3 und 5 i. V. m. §§ 67, 69 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 4 Satz 1 und 2 sowie § 71 Abs. 5, 6 und 7 Nr. 2 näher ausgestalteten **Verfahrensregelungen**. Dieses Verfahren ist bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen der Genehmigungsfreistellung verbindlich, eine Wahlmöglichkeit des Bauherrn zwischen diesem und einem Baugenehmigungsverfahren hat der Gesetzgeber bewusst ausgeschlossen (s. AH-Drucks. 13/1578, S. 11), wobei der Bauherrin oder dem Bauherrn aber jedenfalls für Vorhaben, die unter Abs. 2 Nr. 1 b) fallen, im Vorfeld faktisch die Wahl zwischen der Einholung eines planungsrechtlichen Bescheids einerseits und dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung andererseits hat (vgl. zum Streit über das „Wahlrecht" im Bereich von Abs. 2 Nr. 1 a) oben RNr. 7). **14**

**1.** Der Bauherr leitet das Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der **Einreichung der „erforderlichen Unterlagen" (Abs. 3 Satz 1)** ein. Zu diesen gehören gemäß Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 69 Abs. 2 Satz 1 alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Antrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen); dieses Erfordernis wird durch § 1 Abs. 1 Nr. 2, §§ 2 ff. BauVerfVO konkretisiert; gemäß § 7 BauVerfVO sind als Bauvorlagen für bauliche Anlagen, soweit erforderlich, vorzulegen: ein Lageplan und Auszug aus der Flurkarte, die Bauzeichnungen, die Bau- und Betriebsbeschreibung, die Angaben über die gesicherte Erschließung, der Nachweis der Bauvorlageberechtigung, der statistische Erhebungsbogen sowie die Entscheidungen über Befreiungen und Ausnahmen nach § 31 BauGB sowie planungsrechtliche Bescheide nach § 74 Abs. 2 „als Voraussetzung für die Genehmigungsfreistellung gemäß § 63 Abs. 2". Nach der Begründung des Gesetzentwurfs soll es nicht erforderlich sein, „Bauzeichnungen im gleichen Umfang wie für ein genehmigungspflichtiges Vorhaben vorzulegen", weil das Freistellungsverfahren auf die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens abstelle (AH-Drucks. 15/3926, S. 115); mit Blick auf die auch für die planungsrechtliche Beurteilung erforderliche Vorlage von Bauzeichnungen und die zwischenzeitlich erfolgte, keine „reduzierte Version" enthaltende Konkretisierung des Inhalts der Bauzeichnungen durch § 4 Abs. 2 und 3 BauVerfVO dürfte dieser Ansatz allerdings überholt sein. Die Unterschriftserfordernisse des § 69 Abs. 4 Sätze 1 und 2 gelten über Abs. 5 Satz 2 entsprechend. Eine analoge Anwendung der Regelungen über die Nachreichung von Bauvorlagen (§ 69 Abs. 2 Satz 2) ist nicht vorgesehen. **15**

**2.** An den Eingang der Bauvorlagen bei der BABeh. schließen sich **fristgebundene Verfahrensschritte** an. Da grundsätzlich einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der BABeh. mit dem Bauvorhaben begonnen werden darf (Abs. 3 Satz 2), soll der Zeitpunkt des Eingangs der (vollständigen) erforderlichen Unterlagen durch **Eingangsbestätigung** mitgeteilt werden; wurden nicht alle „erforderlichen Unterlagen" eingereicht und damit der Fristlauf nicht begonnen, so sollte dies gleichfalls mitgeteilt werden. Die anschließende **Durchsicht der Bauvorlagen** durch die BABeh. dient der Prüfung, ob die Tatbestandsvoraussetzungen nach Abs. 2 Nrn. 1 und 2 vorliegen, sowie der Vorbereitung der Entscheidung der Frage, ob von der Erklärungsmöglichkeit nach Abs. 2 Nr. 3 oder der vorläufigen Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht wird. Welche Kontrollaufgaben die BABeh. in diesem Verfahrensstadium im Einzelnen wahrnehmen soll, wird aus den gesetzlichen Regelungen nicht deutlich; mit der weiten Fassung der Voraussetzungen für die Erklärung, dass das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, sollte u. a. gerade der Eindruck vermieden werden, der Bauaufsichtsbehörde würden durch die Einräumung der Erklärungsmöglichkeit bestimmte Prüfpflichten auferlegt **16**

(AH-Drucks. 15/3926, S. 115 f.), allerdings darf die BABeh. schon mit Blick auf ihre gesetzliche Aufgabenstellung (§ 58 Abs. 1 Satz 1) die Gefahr augenfälliger Rechtsverstöße nicht ignorieren. Gemäß Abs. 2 Satz 2 kann die BABeh. die **Monatsfrist um einen weiteren Monat verlängern**; diese Möglichkeit ist ihr insbesondere zur Einleitung der für eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB erforderlichen Verfahrensschritte eingeräumt worden (AH-Drucks. 15/3926, S. 115). Steht schon vor Ablauf der Monatsfrist fest, dass das die BABeh. von den Möglichkeiten des Abs. 2 Nr. 3 keinen Gebrauch machen wird, so kann sie dies dem Bauherrn mitteilen und dadurch eine **Verkürzung der Monatsfrist** bewirken (Abs. 3 Satz 3).

17 **3. Abs. 5 Satz 1** betrifft die **bautechnischen Nachweise**. Sie dürften nach der Regelungssystematik des § 63 sowie der §§ 67 und 69 Abs. 2 Satz 1 unter Berücksichtigung der Konkretisierung durch die BauVerfVO nicht zu den „erforderlichen Unterlagen" (Bauvorlagen) im Sinne von Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 gehören, sondern nur den für sie speziell geltenden Regelungen unterfallen; dem gemäß bestimmt § 14 Abs. 4 Satz 1 BauVerfVO, dass – abweichend von den für Baugenehmigungsverfahren geltenden Regelungen in § 14 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1 – der Bericht über den geprüften Standsicherheits- und Brandschutznachweis (erst) vor Ausführung des Bauvorhabens bei der BABeh. vorliegen muss. Abs. 5 Satz 1 verweist – lediglich klarstellend – darauf, dass die Regelung des § 67 „unberührt" bleibt. Gemäß § 67 Abs. 1 i. V. m. §§ 9 ff. BauVerfVO besteht auch für Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterliegen, die Pflicht zur Erstellung bautechnischer Nachweise; § 67 Abs. 2 regelt, dass Standsicherheitsnachweise und Brandschutznachweise für dort näher bestimmte Kategorien von Anlagen bauaufsichtlich geprüft werden (s. jeweils Erläuterungen zu dieser Norm). Das Verfahren der bauaufsichtlichen Prüfung und den Zeitpunkt der Vorlage bautechnischer Nachweise hat der Verordnungsgeber in den §§ 13, 14 BauVerfVO näher ausgestaltet. Die nach § 67 Abs. 2 erforderlichen Prüfungen erfolgen regelmäßig gemäß § 13 Abs. 1 BauVerfVO durch **Prüfingenieurinnen oder Prüfingenieure** nach der BauPrüfVO, die gemäß § 13 Abs. 2 Satz 4 BauVerfVO im Sinne des § 71 Abs. 7 Nr. 2, in den Fällen des § 67 Abs. 2 und im Sinne des § 80 Abs. 2 **BABeh**. – also mit Hoheitsgewalt **Beliehene** – sind; § 13 Abs. 2 Satz 5 BauVerfVO bestimmt, dass in den Fällen des § 67 Abs. 2 Satz 2 (Prüfung der Brandschutznachweise) der Prüfingenieur für Brandschutz zusätzlich auch BABeh. „im Sinne des § 68 Abs. 1" ist, also über Abweichungen von Anforderungen der Vorschriften über Brandschutz entscheidet. Stehen Prüfingenieure für Brandschutz nicht in ausreichender Zahl zur Verfügung, nimmt die BABeh. deren Aufgaben wahr (§ 13 Abs. 3 BauVerfVO).

18 **V.** Die **Berechtigung zum Baubeginn (Abs. 3 Sätze 2 und 3)** ist an folgende Voraussetzungen geknüpft:

**1.** Die **Frist gemäß Abs. 3 Satz 2** muss **abgelaufen** sein, ohne dass die BABeh. eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB ausgesprochen oder die Erklärung abgegeben hat, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll; entscheidend ist insofern, ob die Untersagung oder die Erklärung dem Bauherrn rechtzeitig bekannt gegeben wurde (§§ 41 Abs. 1 Satz 1, 43 Abs. 1 Satz 1 VwVfG).

19 **2.** Gemäß **Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 71 Abs. 7 Nr. 2** darf mit der **Bauausführung** zudem erst begonnen werden, wenn die erforderlichen **bautechnischen Nachweise der BABeh. vorliegen**. Diese Bestimmung wird in § 13 Abs. 2 Satz 1 BauVerfVO dahingehend konkretisiert, dass die nach § 71 Abs. 7 Nr. 2 erforderlichen bautechnischen Nachweise die nach § 67 Abs. 2 geprüften bautechnischen Nachweise sind. Gemäß § 14 Abs. 4

Satz 1 BauVerfVO müssen die Berichte über die geprüften Standsicherheits- und Brandschutznachweise im Verfahren nach § 63 vor Ausführung des Vorhabens der BABeh. vorliegen; gleiches gilt für eine Erklärung des Entwurfsverfassers oder Fachplaners gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 BauVerfVO, dass nach Maßgabe eines der BauVerfVO beigefügten Kriterienkatalogs die bauaufsichtliche Prüfung des Standsicherheitsnachweises nicht erforderlich ist.

**3.** Die Grundrissfläche eines Gebäudes muss abgesteckt und seine Höhenlage festgelegt sowie mindestens eine Woche vor Baubeginn eine Baubeginnanzeige an die BABeh erfolgt sein (Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 71 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 6). Zudem müssen Bauvorlagen und bautechnische Nachweise von Baubeginn an an der Baustelle vorliegen (Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 71 Abs. 5 Satz 2). **20**

**4.** Schließlich dürfen nicht mehr als drei Jahre seit dem Zeitpunkt vergangen sein, zu dem die Bauausführung nach Abs. 3 Satz 2 oder 3 zulässig geworden ist (**Abs. 3 Satz 4**); darauf, ob die vorgenannten übrigen Voraussetzungen für einen Baubeginn zu diesem Zeitpunkt bereits erfüllt waren, kommt es nach dem eindeutigen, eine Kontrolle durch die BABeh. ermöglichenden Wortlaut der Norm nicht an. Mit der Regelung wurde nunmehr eine an § 72 Abs. 1 angelehnte **gesetzliche Befristung der Genehmigungsfreistellung** mit der Erwägung eingeführt, es erscheine sachgerecht, städtebauliche und planungsrechtliche Belange nach drei Jahren selbst im Hinblick auf ein plankonformes Vorhaben nochmals zu überprüfen (AH-Drucks. 15/3926, S. 115). **21**

**VI.** Über die Berechtigung zum (schnellen) Baubeginn hinausgehende **Rechtsfolgen** bewirkt die Genehmigungsfreistellung nicht. Gemäß **§ 60 Abs. 2** entbindet die Genehmigungsfreiheit nach § 63 nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden; die Genehmigungsfreistellung lässt die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt. Der **Fristablauf** im Genehmigungsfreistellungsverfahren begründet **keine formelle Legalität** des Vorhabens; das Unterlassen der BABeh. vermittelt weder eine verbindliche Feststellung der Rechtmäßigkeit des Vorhabens noch Vertrauensschutz (von Feldmann/Groth/Aschmann, GE 2006, 299, 300; Jäde, ZfBR 1996, 241, 246; Preschel, DÖV 1998, 45, 47). Ein **eingeschränkter Bestandsschutz** kommt dem im Rahmen der Genehmigungsfreistellung verwirklichten Vorhaben lediglich insoweit zu, als **Abweichungen (§ 68), Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB) oder Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB)** erteilt worden sind, da in diesen Verwaltungsakten verbindliche Feststellungen zu einzelnen Zulässigkeitsvoraussetzungen des Vorhabens getroffen werden und sie als rechtsgestaltende Verwaltungsakte eine rechtsgestaltende Wirkung auch gegenüber den Nachbarn besitzen (vgl. § 68 RNr. 3); gleiches gilt hinsichtlich der Feststellungswirkung für den **planungsrechtlichen Bescheid** (vgl. § 74 RNr. 41). Der Bestandsschutz erstreckt sich jeweils auf alle durch solche Bescheide entschiedenen Fragen der Zulässigkeit des Vorhabens (von Feldmann/Groth/Aschmann, GE 2006, 299, 300). **22**

Soweit demnach keine Schutzwirkung planungsrechtlicher Bescheide oder von Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen eingreift, kann die BABeh. von ihren Befugnissen nach §§ 78, 79 Gebrauch machen, wenn sich herausstellt, dass eine Anlage im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder genutzt wird (OVG Saar, B. v. 13. 3. 2006, BRS 70 Nr. 179); dies gilt auch, wenn die BABeh. nach Fristablauf feststellt, dass die Voraussetzungen des Abs. 1 oder des Abs. 2 Nrn. 1 bzw. 2 nicht vorlagen (von Feldmann/Groth/Aschmann, a. a. O.). **23**

**VII.** Der **Nachbarschutz** (s. hierzu grds. Erläuterungen zu § 3) gegenüber genehmigungsfrei gestellten Vorhaben weist im Vergleich zum Nachbarschutz gegen Bauge- **24**

nehmigungen (s. § 64 RNr. 17, § 65 RNr. 12 und § 71 RNr. 55) Besonderheiten und Probleme auf, die Gegenstand umfangreicher – z. T. kontroverser – rechtswissenschaftlicher Erörterungen sind (s. u. a.: Bamberger, NVwZ 2000, 983 ff., Degenhart, NJW 1996, 1433 ff., Finkelnburg/Ortloff, Öffentliches Baurecht II, S. 338 f., Mampel, UPR 1997, 267 ff., Martini, DVBl. 2001, 1488 ff., Ortloff, NVwZ 1998, 932, Preschel, DÖV 1998, 45, 51 ff., Schmaltz, NdsVBl. 1995, 246 ff., Seidel, NVwZ 2004, 139 ff., Uechtritz, NVwZ 1996, 640 ff. und ders., BauR 1998, 719 ff.). Da das Genehmigungsfreistellungsverfahren nicht durch Verwaltungsakt abgeschlossen wird, kann der Nachbar eine durch die Verwirklichung des Bauvorhabens erfolgende Verletzung seiner Rechts gegenüber der BABeh. in der Regel nur mit einem Antrag auf Baueinstellung, Nutzungsuntersagung bzw. Beseitigungsanordnung sowie erforderlichenfalls durch Widerspruch und eine auf behördliches Einschreiten gerichtete Verpflichtungsklage abwehren, wobei vorläufiger Rechtsschutz im Wege einer einstweiligen Anordnung (§ 123 VwGO) – nicht nach §§ 80, 80a VwGO – gewährt werden kann (vgl. OVG Saar, B. v. 13. 3. 2006, BRS 70 Nr. 179). Dies gilt jedoch nicht ausnahmslos, da auch im Zusammenhang mit Genehmigungsfreistellungsverfahren häufig Verwaltungsakte mit Doppelwirkung – planungsrechtliche Bescheide (§ 74 Abs. 2), Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) – ergehen, die von den Nachbarn – ebenso wie eine Baugenehmigung – mit Widerspruch, Anfechtungsklage und Anträgen nach §§ 80a, 80 Abs. 5 VwGO angegriffen werden können (zum Rechtsschutz gegen im Baufreistellungsverfahren ergangene Ausnahmen und Befreiungen s. VGH BW, B. v. 9.3.1995, BRS 57 Nr. 211 = NVwZ-RR 1995, 489 f. und U. v. 31.8.1995, NuR 1996, 203; a. A. Finkelnburg/Ortloff, Öffentliches Baurecht II, S. 338, mit der Begründung, dass ein Befreiungsbescheid das Vorhaben nicht formell legalisiere und die Bauarbeiten nicht zulasse, so dass der Suspensiveffekt des Nachbarrechtsbehelfs hierfür ohne Bedeutung sei). Da diese Verwaltungsakte jeweils nur Teilbereiche der (potentiell) nachbarschützenden Rechtsnormen betreffen und ihr Regelungsgehalt mithin begrenzt ist, kann – ebenso wie insbesondere im vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 64 RNr.17) – eine verfahrensmäßige Aufspaltung des Rechtsschutzes eintreten. So könnte der Nachbar z. B. hinsichtlich nachbarschützender Vorschriften des Bauplanungsrechts Rechtsschutz durch Widerspruch und Anfechtungsklage gegen einen planungsrechtlichen Bescheid begehren, während er gegen die Verletzung nachbarschützender bauordnungsrechtlicher Bestimmungen – etwa des Abstandsflächenrechts – mit einem Antrag auf behördliches Einschreiten sowie Verpflichtungswiderspruch und –klage vorgehen müsste. Die Rechtsbehelfe sind jeweils gegen die BABeh. zu richten; ein in der Literatur unterbreiteter Denkansatz zur Begründung eines öffentlich-rechtlichen Abwehranspruchs unmittelbar gegen den Bauherrn (Ortloff, NVwZ 1998, 932) hat sich nicht durchgesetzt.

**25** Da das Einschreiten gegen baurechtswidrige Vorhaben gemäß §§ 78, 79 im Ermessen der BABah. liegt, hat der Nachbar bei einem Verstoß gegen ihn schützende Normen nur einen **Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung**, der sich allerdings im Wege der Ermessensreduzierung auf Null zu einem Anspruch auf Einschreiten verdichten kann. Ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen ein derartiger Anspruch anzunehmen ist, entscheidet sich grundsätzlich nach Landesrecht (BVerwG, B. v. 10.12.1997, BauR 1998, 319), jedoch können Wertungen des bundesrechtlichen Planungsrechts zu einer Ermessensreduzierung führen, da das materielle Bauplanungsrecht bei einer Verletzung der in ihm enthaltenen nachbarschützenden Vorschriften in seiner Beachtung und Durchsetzung grundsätzlich nicht zur Disposition des Landesgesetzgebers steht (vgl. BVerwG, B. v. 17.4.1998, BRS 60 Nr. 169 und B. v. 13.12.1999, BRS 62 Nr. 203). Nach der – im Einzelnen allerdings nicht völlig einheitlichen – Rechtsprechung des OVG Bln bestand ein Anspruch des Nachbarn auf Einschreiten der BABeh. regelmäßig bereits

dann, wenn gegen ihn schützende nachbarrechtliche Vorschriften verstoßen wurde, es sei denn, es lagen sachliche Gründe vor, im Ermessenswege von einem Einschreiten (vorerst) abzusehen (B. v. 7.9.1990, OVGE 19, 102 = BRS 50 Nr. 206, B. v. 13.3.1998, LKV 1998, 355 und B. v. 22.1.2003, BRS 66 Nr. 197 = LKV 2003, 276, 278; vgl. auch U. v. 14.5.1982, BRS 39 Nr. 207 sowie Erläuterungen zu § 79).

**26** Die Frage, unter welchen Voraussetzungen ein Antrag eines Nachbarn auf Erlass einer ein genehmigungsfrei gestelltes Vorhaben betreffenden **einstweiligen Anordnung nach § 123 VwGO** Aussicht auf Erfolg hat, ist umstritten; Entscheidungen des OVG Bln-Bbg zu dieser Frage sind (noch) nicht ersichtlich. Folgt man der erwähnten Rechtsprechung des OVG Bln. zum Anspruch des Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten, so liegt es nahe, bereits allein eine Verletzung der den Nachbarn schützenden öffentlich-rechtlichen Normen zur Begründung eines Anordnungsanspruchs genügen zu lassen, falls nicht Besonderheiten des Einzelfalls dagegen sprechen. In der Rechtsprechung zu anderen Landesbauordnungen wird angenommen, dass ein derartiger Antrag dann begründet sei, wenn ein Vorhaben gegen nachbarschützende Vorschriften verstoße (SächsOVG, B. v. 22.8.1996, BRS 58 Nr. 197) bzw. gewichtige und ernstzunehmende Gründe hierfür glaubhaft gemacht seien und durch das Vorhaben darüber hinaus Belange des Nachbarn mehr als nur geringfügig berührt würden (VGH BW B. v. 29.10.1994, BRS 56 Nr. 190). Diese Rechtsprechung wird unter Berufung auf Art. 19 Abs. 4 GG und den Gedanken der Gleichstellung der Nachbarn von dem Bestreben geprägt, den vorläufigen Rechtsschutz im Freistellungsverfahren an die für den Nachbarschutz gegen Baugenehmigungen durch Beschlüsse nach § 80 Abs. 5 VwGO entwickelten Maßstäbe der Interessenabwägung anzugleichen (s. z. B.: BayVGH, B. v. 26.7.1996, NVwZ 1997, 923). Beim Genehmigungsfreistellungsverfahren dürften keine hohen Anforderungen an die Pflicht zum Einschreiten gelten, da hier die repressiven Befugnisse der BABeh. einen kompensatorischen Ausgleich für das fehlende präventive Baugenehmigungsverfahren darstelle (VGH BW, a. a. O.). Diese Rechtsprechung des VGH BW hat breite Zustimmung gefunden (s. nur von Feldmann/Groth/Aschmann, GE 2006, 299, 304 und Finkelnburg/Ortloff, Öffentliches Baurecht II, S. 338 f.).