



**Anwendung des § 37 BauGB auf Vorhaben der Immobilien und Projektmanagementgesellschaft
Sachsen-Anhalt mbH**

Datum: 21. März 2025

Die Ausarbeitungen des Gesetzgebungs- und Beratungsdienstes beim Landtag von Sachsen-Anhalt sind urheberrechtlich geschützt. Die weitere Verarbeitung, Verbreitung oder Veröffentlichung - auch auszugsweise - ist nur unter Angabe der Quelle zulässig. Jede Form der kommerziellen Nutzung ist untersagt.



LANDTAG VON SACHSEN-ANHALT | 39094 Magdeburg

...

im Hause

Ihr Zeichen/
Ihre Nachricht vom:

Mein Zeichen:

Bearbeitet von:

Tel.: +49 391 560-

Datum: 21.03.2025

Anwendung des § 37 BauGB auf Vorhaben der Immobilien und Projektmanagementgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH

Sehr ...,

Sie baten den Gesetzgebungs- und Beratungsdienst um Prüfung, ob § 37 Abs. 1 BauGB auf Vorhaben landeseigener Gesellschaften, wie beispielsweise der IPS Immobilien- und Projektmanagementgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, anwendbar ist, wie sich ggf. das Verfahren nach § 37 Abs. 1 BauGB gestaltet und was rechtlich gegen die Anwendung der Regelung sprechen könnte.

Nach hiesiger Einschätzung ist es rechtlich vertretbar, § 37 Abs. 1 BauGB auf Vorhaben landeseigener Gesellschaften anzuwenden. Nicht auszuschließen ist jedoch, dass ein Gericht insbesondere aufgrund des Wortlauts und der Systematik der Regelung eher zu einer engen Auslegung von § 37 Abs. 1 BauGB tendiert und die Trägerschaft durch eine landeseigene Gesellschaft kritisch bewertet.

Im Einzelnen gilt Folgendes:

I. Anwendungsbereich des § 37 Abs. 1 BauGB

§ 37 Abs. 1 BauGB erlaubt wegen der Atypik bestimmter öffentlicher Bauten ein Abweichen von zwingenden baurechtlichen Vorschriften, wenn es die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder eines Landes erforderlich macht.

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten (Art. 13, 14 DSGVO) in der Landtagsverwaltung und Ihrer diesbezüglichen Rechte erhalten Sie bei Ihrer Bearbeiterin / Ihrem Bearbeiter oder im Internet unter <https://www.landtag.sachsen-anhalt.de/datenschutz/>.

Die Zweckbestimmung muss sich „nach Standort, Art, Ausführung oder Auswirkung“ von gewöhnlichen Verwaltungsbauten unterscheiden.¹ Einen solchen Zweck können z. B. Justizvollzugsanstalten aufweisen, die sich zudem häufig weder in festgesetzte Baugebiete noch in den unbeplanten Innenbereich einfügen.²

§ 37 Abs. 1 BauGB erfasst bauliche Anlagen des Bundes oder eines Landes. Dabei ist die Abweichungsmöglichkeit grundsätzlich auf solche baulichen Maßnahmen beschränkt, die vom Bund oder vom Land als juristischer Person des öffentlichen Rechts getragen werden.³ Darunter fallen jedenfalls die Vorhaben, bei denen der Bund oder das Land selbst Bauherr ist. Darüber hinaus wird jedoch vertreten, dass das Privileg des § 37 Abs. 1 BauGB auch dann zum Tragen kommt, wenn sich das Land zur Erfüllung seiner öffentlichen Bauaufgaben oder zum Betrieb der baulichen Anlagen aus organisatorischen Gründen anderer Rechtsträger bedient und dabei „der Sache nach Bauherr“ bleibt, da sich durch die rein formelle Auslagerung nichts daran ändert, dass es sich materiell weiterhin um Bundes- oder Länderbauaufgaben handelt.⁴

Die von Ihnen beispielhaft angeführte IPS Immobilien- und Projektmanagementgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH steht in 100%iger Trägerschaft des Landes Sachsen-Anhalt. Ihr obliegen laut eigener Beschreibung auf ihrem Internetauftritt die Planung und Errichtung sowie der Betrieb Großer Neu-, Um- und Erweiterungsbauten (GNUE) des Landes Sachsen-Anhalt. Dabei agiert die IPS in Bauherrenfunktion. Projekte der IPS sind beispielsweise der Neubau der JVA Halle und der Neubau des Landeskriminalamtes sowie der Umbau der JVA Volkstedt. Das Land steht somit hinter diesen Bauvorhaben und es handelt sich insoweit wohl auch nicht um Aufgaben, die privatisiert werden könnten. Das Land hat vielmehr seine Bauherren-Aufgabe an die IPS ausgelagert, ohne dass sich in diesen beispielhaft genannten Fällen etwas an der materiellen Aufgabe als Landesbauaufgabe ändert.

Im Ergebnis ist es daher durchaus vertretbar, § 37 Abs. 1 BauGB auch bei bestimmten Vorhaben anzuwenden, bei denen sich das Land einer landeseigenen Gesellschaft als Bauträger bedient.

II. Mögliche rechtliche Hindernisse einer weiten Auslegung von § 37 Abs. 1 BauGB

Die dargestellte weite Auslegung des Begriffs der baulichen Anlage eines Landes ist allerdings rechtlich nicht unumstritten. Insoweit ist Folgendes zu berücksichtigen:

§ 37 Abs. 1 BauGB ist eine materiell-rechtliche Ausnahmegesetzgebung. Sie lockert für bestimmte Bauherren und für eine eng begrenzte Zahl von Vorhaben ausnahmsweise die Bindung an zwingende baurechtliche Vorschriften. Damit gewährt sie diesen Bauherren eine weitere Befreiung von baurechtlichen Vorschriften neben den für jedermann möglichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB oder im Fall eines faktischen Baugebietes nach

¹ BVerwG, Beschluss vom 16. Juli 1981, 4 B 96/81, Rn. 2 und 4, juris.

² PdK Bu F-1, BauGB § 37 Zu a), beck-online.

³ BeckOK BauGB/Hofmeister, 65. Ed. 1.2.2025, BauGB § 37 Rn. 5, beck-online.

⁴ So zumindest Reidt, in Battis/Krautzberger/Löhr, § 37 BauGB, Rn. 3, beck-online; Blechschmidt, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 37 BauGB, Rn. 15, beck-online.

§ 34 Abs. 2 HS 2 BauGB. Über § 37 Abs. 1 BauGB ist zudem eine Befreiung von den Anforderungen der § 34 Abs. 1 BauGB oder § 35 BauGB zulässig.⁵

Der Wortlaut des § 37 Abs. 1 BauGB verdeutlicht den Ausnahmecharakter der Vorschrift, da er nur Vorhaben des Bundes und der Länder erfasst und zusätzlich darauf abstellt, dass die besondere öffentliche Zweckbestimmung des Vorhabens eine Abweichung von städtebaulichen Vorschriften erforderlich machen muss.⁶ Ausgeklammert sind somit beispielsweise Vorhaben, die gewöhnliche Verwaltungsgebäude betreffen.⁷ Die Ausnahmegvorschrift soll damit einen Widerspruch zwischen Bauvorschriften und öffentlicher Zweckbestimmung des Bauvorhabens zugunsten des Bauvorhabens ausräumen, wobei die Systematik des § 37 Abs. 1 BauGB den Spielraum für die zu privilegierenden Sachverhalte eng begrenzt. Wortlaut, Systematik und Zweck könnten somit einem großzügigen Auslegungsspielraum entgegenstehen.

Vor diesem Hintergrund wird in weiten Teilen der Kommentarliteratur daher auf die Bauherreneigenschaft des Bundes bzw. des Landes abgestellt und die Anwendbarkeit des § 37 Abs. 1 BauGB bereits dann verneint, wenn es sich um Vorhaben von auf Bundes- oder Landesebene bestehenden rechtsfähigen Körperschaften, Anstalten oder Stiftungen des öffentlichen Rechts handelt. Das Gleiche gilt für Vorhaben der privatisierten Nachfolgeunternehmen von Bahn und Post.⁸

Zwar setzt sich die rechtswissenschaftliche Literatur – soweit ersichtlich – nicht ausdrücklich mit landeseigenen Gesellschaften auseinander. Allerdings soll die Anwendbarkeit von § 37 Abs. 1 BauGB beispielsweise bei Baumaßnahmen von Anstalten des Bundes oder eines Landes dann entfallen, wenn die Anstalt rechtsfähig ist.⁹

Damit ist nicht auszuschließen, dass auch ein Gericht in dieser Frage die Anwendbarkeit von § 37 Abs. 1 BauGB für Vorhaben landeseigener Gesellschaften verneint, da es sich dabei nicht mehr um das Land selbst oder eine darin eingegliederte nichtrechtsfähige Einrichtung handelt.¹⁰

III. Verfahren nach § 37 BauGB

Ist ein Vorhaben des Bundes oder eines Landes materiell-rechtlich unzulässig, weil es den Vorschriften des BauGB widerspricht oder konnte kein Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 14 bzw. § 36 BauGB erzielt werden, hat gemäß § 37 Abs. 1 BauGB die höhere Verwaltungsbehörde (im Land Sachsen-Anhalt das Landesverwaltungsamt) über eine Befreiung von den

⁵ Rieger, in Schrödter, § 37 BauGB, Rn. 2, beck-online; Blechschmidt, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 37 BauGB, Rn. 1, beck-online.

⁶ BeckOK BauGB/Hofmeister, 65. Ed. 1.2.2025, BauGB § 37 Rn. 1, beck-online; BVerwG, Urteil vom 3. Dezember 1992, 4 C 24.90, Rn. 19, juris.

⁷ VG Gelsenkirchen, Urteil vom 28. März 2017, 6 K 3241/15, Rn. 48, juris.

⁸ BeckOK BauGB/Hofmeister, 65. Ed. 1.2.2025, BauGB § 37 Rn. 5, beck-online; Jarass/Kment/Kment, 3. Aufl. 2022, BauGB § 37 Rn. 3, beck-online; Rieger in Schrödter, Baugesetzbuch, BauGB § 37 Rn. 6, beck-online.

⁹ Vgl. Rieger in Schrödter, Baugesetzbuch, BauGB § 37 Rn. 6, beck-online.

¹⁰ Vgl. dazu BeckOK BauGB/Hofmeister, 65. Ed. 1.2.2025, BauGB § 37 Rn. 5, beck-online.

dem Vorhaben entgegenstehenden Vorschriften bzw. eine Ersetzung des fehlenden Einvernehmens zu entscheiden.¹¹

Abgesehen von der Festlegung, dass in den Fällen des § 37 Abs. 1 BauGB die höhere Verwaltungsbehörde entscheidet, richtet sich das sonstige reguläre baurechtliche Verfahren im Übrigen nach dem Landesrecht.¹²

Dementsprechend ist die Entscheidung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 37 Abs. 1 BauGB nicht mit der für das Vorhaben nach Maßgabe des Landesrechts erforderlichen Baugenehmigung oder bauaufsichtlichen Zustimmung identisch. Rein systematisch müsste beispielsweise die Befreiung von baurechtlichen Vorschriften nach § 37 Abs. 1 BauGB zuerst eingeholt werden, damit das Vorhaben nicht in Widerspruch zu baurechtlichen Anforderungen steht und eine Baugenehmigung erteilt werden kann. Es dürfte aber auch zulässig sein, beide Entscheidungen in einem Bescheid zusammen zu fassen.¹³

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

¹¹ Rieger, in Schrödter, § 37 BauGB, Rn. 7, beck-online; Blechschmidt, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 37 BauGB, Rn. 2, 21f., beck-online.

¹² Reidt, in Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, § 37 BauGB, Rn. 5, 8, beck-online.

¹³ Rieger, in Schrödter, § 37 BauGB, Rn. 12, beck-online; BeckOK BauGB/Hofmeister, 65. Ed. 1.2.2025, BauGB § 37 Rn. 14, beck-online.