



Gedanken zum Baugenehmigungsverfahren

von Wilfried Kunze, Inhaber von [LKG Ingenieurbüro für Bautechnik](http://www.elkage.de)

Bereits vor tausenden von Jahren haben Menschen damit begonnen, sich Behausungen als Schutz gegen die Unbilden des Wetters zu errichten. Dazu waren wegen der noch sehr kleinen Population und der großen verfügbaren und unberührten Landflächen keine Absprachen mit Nachbarn erforderlich, zudem waren die nach heutigen Maßstäben primitiven Behausungen zu Beginn jederzeit demontierbar und konnten von den Nomaden an anderer Stelle rasch wieder aufgebaut werden. Erst nachdem die Menschen sesshaft geworden waren, fingen sie an, stabilere Häuser zu bauen, die dann meist auch nicht mehr schnell abgebaut und an anderer Stelle wieder errichtet werden konnten. Platz war jedoch noch immer reichlich vorhanden, sodass zur Errichtung eines neuen Gebäudes nur eine Abstimmung im kleinen Familienclan nötig war.

Durch die Erfindung neuer Techniken und die Zunahme der Bevölkerung wurde es nach und nach notwendig, größere Ansiedlungen zu errichten. Diese mussten als Schutz gegen äußere Feinde zunächst möglichst kompakt sein, um diese im Ernstfall besser verteidigen zu können, beispielsweise in Form von Burganlagen oder in Amerika in Form von Forts. Dies hatte jedoch zur Folge, dass durch die Verwendung von brennbaren Baustoffen (Holz, Fachwerkbauten, Dacheindeckung mit Stroh) die Gefahr einer Feuersbrunst erheblich zunahm, im Mittelalter sind ungezählte Städte und auch Dörfer zum Teil mehrmals und vollständig zerstört worden, wobei diese Brände oft entweder durch Unachtsamkeit oder Funkenflug ausgelöst wurden. Um diese Gefahr zu verringern, wurden erste Gesetze und Verordnungen erlassen, die z.B. eine feste Dacheindeckung aus Natursteinen (Schiefer) vorgaben oder anstelle der Fachwerkwände zumindest für die Außenwände Natursteinmauerwerk vorschrieben. Die Einhaltung dieser Vorschriften wurde teilweise strengstens überwacht, da im Falle eines Brandes nicht nur der Hausbesitzer sein Hab und Gut verlor, sondern alle seine Nachbarn, vielleicht sogar der ganze Ort bzw. die ganze Stadt.

Im Industriezeitalter konnte die Brandgefahr durch die Weiterentwicklung der Bauweisen und durch neue Heiztechniken verringert werden; selbst mit neuesten Techniken und Materialien ist jedoch ein Brand auch heute noch nicht vollständig auszuschließen, da der Unsicherheitsfaktor Mensch nach wie vor vorhanden ist (hierzu sei auf den Flughafenbrand in Düsseldorf verwiesen), ebenso kann die beste Technik irgendwann einmal versagen. Zusätzlich wuchs die Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten stark an, der Wohn- und Lebensraum wurde und wird immer enger. Niemand kann in den hochindustrialisierten, westlich geprägten Gesellschaften mehr ein Gebäude errichten, ohne dass ein Dritter direkt oder indirekt dadurch beeinflusst wird. Dies bedeutet gleichzeitig, dass entsprechende Regeln gefunden werden mussten und müssen, um das Zusammenleben auf kleinem Raum mit möglichst keinen bzw. geringen Streitigkeiten dauerhaft gewährleisten zu können. Dies zeigt sich gerade in der letzten Zeit durch die

enorme Zunahme von neuen Gesetzen und Verordnungen, die sich jedoch irgendwann auch in das Gegenteil verkehren können von dem, was man eigentlich erreichen wollte.

Zusätzlich ist zu beobachten, dass die herrschende Klasse, wie ich an dieser Stelle die von uns gewählten Politiker einfach einmal bezeichnen möchte, deren Existenzberechtigung durch die fortwährende Änderung von Gesetzen nachweisen möchte, obwohl sich viele Gesetze und technische Regeln bereits über Jahrzehnte oder gar Jahrhunderte bewährt haben. Ein solches bewährtes Gesetz ist z.B. das Reinheitsgebot für die Herstellung des Biers aus dem Jahre 1592 (ausschließliche Verwendung von Hopfen, Wasser und Malz, weitere Zusatzstoffe waren darin nicht zugelassen), welches man im Zuge der europäischen Harmonisierung ohne Not den Interessen einzelner Mitgliedsstaaten oder Konzerne geopfert hat, und dies unter dem Deckmäntelchen der »Förderung des freien Wettbewerbs«.

Der Föderalismus in der Bundesrepublik Deutschland hat nach meiner festen Überzeugung in früheren Zeiten vielleicht noch Sinn gemacht, mittlerweile überwiegen jedoch die damit verbundenen Nachteile eindeutig, insbesondere im Hinblick auf die anstehende Erweiterung (im Mai 2004) der Anzahl der Mitgliedsstaaten der europäischen Union von bisher 15 auf dann 25. Jedes Bundesland hat sein eigenes Bauordnungsrecht, sein eigenes Hochschul- und Bildungswesen usw. mit den jeweils nachgeordneten Ministerien; über den Bundesrat werden politische Entscheidungen des Bundes, je nach Zusammensetzung zwischen Bundesregierung und Mehrheit im Bundesrat, systematisch blockiert, verhindert oder verwässert. Dies gilt selbst dann, wenn ein inhaltlich positiver Vorschlag nur deshalb blockiert wird, weil dieser von einer anderen Partei stammt, wobei diese Vorgehensweise leider grundsätzlich für alle Parteien gilt. Neben der damit verbundenen Blockierung von wichtigen Reformen kosten diese 16 Bundesländer den Steuerzahler jährlich Milliardenbeträge (auch in Euro gerechnet) an Steuergeldern für die komplette Infrastruktur der hierzu nötigen Verwaltung, angefangen vom Ministerpräsidenten über die Minister, Staatssekretäre, Ministerien bis hinunter zu den Verwaltungen auf Landesebene, die sich praktisch ständig mit ähnlichen Problemen und Gesetzen herumplagen wie im unmittelbar anschließenden Nachbarland. Eine Reduzierung der Anzahl der Bundesländer ist momentan weder im Gespräch noch kaum vorstellbar, da zu viele politische Pfründe verloren gehen könnten.

Im Baurecht sind die divergierenden Entwicklungen momentan besonders drastisch zu erkennen. Neben dem bewährten „normalen“ Baugenehmigungsverfahren mit Bauantrag an die Untere Bauaufsichtsbehörde (dabei handelt es in der Regel um den Kreis oder eine größere Stadtgemeinde) und vollständiger Prüfung auch der bautechnischen Nachweise nach dem seit Jahrzehnten bewährten Vier-Augen-Prinzip durch einen hoheitlich tätigen Prüfingenieur für Baustatik werden sowohl neue Verfahren »erfunden« als auch neue Sachverständige kreiert, hier z. B. den »staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung der Standsicherheit« in NRW, der jedoch in Hessen (zumindest momentan) nicht agieren darf, obwohl die gleiche Qualifikation für die Anerkennung gefordert wird. Jedes Bundesland geht im Baurecht grundsätzlich seinen eigenen Weg. Mit der Musterbauordnung wird zwar versucht, dieser Entwicklung entgegenzuwirken, jedoch weitgehend erfolglos, der politische und länderübergreifende Wille ist schlichtweg nicht vorhanden, jeder beharrt auf seinen eigenständigen Sonderwegen. Als »**mündiger Bürger**« muss man hier die Ministerialbürokratie wohl vollends in Frage stellen, die Frage nach der Sinnhaftigkeit von 16 Bundesländern stellt sich bereits länger. Bereits eine deutliche Verringerung der Anzahl der Bundesländer (z.B. auf die Hälfte) brächte erhebliche Verbesserungen und würde langfristig jährlich Kosten in Milliardenhöhe sparen!

Gedanken zum Baugenehmigungsverfahren



Jeder Planer und Bauherr sollte den folgenden Leitsatz aus einem Urteil des Bundesgerichtshofs einmal sorgfältig lesen und sich die daraus folgenden (und teilweise drastisch unangenehmen) Konsequenzen vor Augen führen:

»Ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren stellt lediglich eine Vereinfachung des Verwaltungsablaufs dar, nicht aber eine inhaltliche Vereinfachung der Bestimmungen.« (BGH VII ZR 391/99).

Bautechnische Prüfung nach dem Vier-Augen-Prinzip:

Die Prüfung der bautechnischen Nachweise, also der Nachweise der Standsicherheit und des Wärme-, Schall- und des konstruktiven Brandschutzes sowie der stichprobenartigen Kontrolle der Bauausführung ist Aufgabe der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Sie kann die bautechnische Prüfung der jeweiligen Landesstelle für Bautechnik, einem Prüfamte für Baustatik oder einem Prüfsachverständigen für Baustatik übertragen, in einigen Bundesländern (mit zunehmender Tendenz, so denn überhaupt noch eine Prüfung erforderlich ist) beauftragt der Bauherr selbst einen Prüfsachverständigen für Baustatik oder einen „staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung der Standsicherheit“. Keiner bautechnischen Prüfung bedürfen i.d.R. die Nachweise für kleinere Wohngebäude sowie für einfache eingeschossige oder landwirtschaftliche Gebäude. Dasselbe gilt für die bautechnischen Nachweise bei der Erweiterung bestehender Gebäude und für Umbauten. Maßgebend hierzu sind die jeweiligen Länderbauordnungen bzw. die Bauprüfverordnungen.

Da das Bauordnungsrecht Länderrecht ist, ist diesbezüglich eine starke Zersplitterung des gesamten Baurechts mit z.T. drastischen Unterschieden in den verschiedenen Bundesländern zu beobachten. Im Zuge der politisch gewollten „Deregulierung“ der Bauvorschriften wird hier jedoch in vielen Fällen das Kind mit dem Bade ausgeschüttet. Von politischer Seite wird der **»mündige Bürger«** propagiert, der durch den Abbau der Genehmigungsverfahren jedoch zunehmend auf sich allein gestellt ist. Der Bauherr ist allein für die vollständige Einhaltung aller Gesetze und Verordnungen verantwortlich. Diese kann er zwar weitgehend an einen Entwurfsverfasser delegieren, die Auswahl eines qualifizierten und motivierten Entwurfsverfassers obliegt jedoch dem Bauherrn. Aus Kostengründen, z.T. aus Unwissenheit und teilweise auch aufgrund des „Geiz-ist-Geil-Trends“ ist ein Bauherr jedoch leicht geneigt, überhaupt keinen freiberuflich tätigen Planer mehr zu beauftragen, was in der Regel mit entsprechend negativen Folgen für sein Bauvorhaben verbunden ist (vgl. hierzu den Beitrag unter dem Schalter **[Für Sie gelesen]** und dort die PDF-Datei **»Preiswettbewerb – und was nun?«**).

Durch die zunehmende Regulierungswut in sämtlichen Bereichen des Baurechts und der Bautechnik, durch die ständige Weiterentwicklung der Rechtsprechung mit für den Laien nicht mehr verständlichen Urteilen, durch den Einsatz neuer Bauprodukte und Bauverfahren und nicht zuletzt die Europäisierung der technischen und rechtlichen Normung sind jedoch auch hochqualifizierte Entwurfsverfasser und Planer schon heute nicht mehr in der Lage, alle für ein Bauvorhaben notwendigen Kenntnisse und verfahrensrechtlichen Belange umfassend zu beherrschen. Im normalen Genehmigungsverfahren sind teilweise mehrere Dutzend Fachbehörden involviert, die über das jeweilige Fachwissen verfügen (z.B. Umweltrecht, Wasserrecht, vorbeugender Brandschutz, Standsicherheit, Nachbarrecht usw.). Dies hat zur Folge, dass der Bauherr (bzw. der von diesem beauftragte Entwurfsverfasser) für alle öffentlich-rechtlichen Belange im vollem Umfang haftet, wobei diese Haftung im Zweifelsfall auf den Bauherrn zurückfällt, wenn dieser sich z.B. eines GmbH-Planers oder schlimmer noch gar keines Planers bedient. Durch die Verknappung der

Baulandflächen und des damit verbundenen Anstiegs der Baulandpreise werden vorhandene Grundstücke dichter bebaut. Dies hat zunehmende Nachbareinsprüche gegen Bauvorhaben zur Folge. Da in den Unteren Bauaufsichtsbehörden zunehmend qualifiziertes und nach politischer Ansicht zu teures Personal eingespart und abgebaut wird, sind dort teilweise heute schon oder zumindest in naher Zukunft keine kompetenten Fachleute mehr vorhanden, die in solchen Fällen den Bauherrn beraten können, zumal in den neuen Bauordnungen hierfür auch keine Gebührentatbestände und damit keine Einnahmen mehr für die Behörden vorgesehen sind. Die Folge ist, dass unterschiedliche Auffassungen und Auslegungen des gesamten Bauordnungsrechts und des durch **Pfusch am Bau** verursachten Schadens durch Rechtsanwälte und letztendlich durch Gerichte bearbeitet werden. Wem ist schon bekannt, dass es sich bei ca. 85 % aller Zivilgerichtsverfahren vor Oberlandesgerichten um Bauprozesse handelt? Man kann sich leicht ausmalen, dass ein solches Verfahren neben dem teilweise enormen Zeitverzug (mit Verfahrensdauern von leicht 5 Jahren und mehr) auch wesentlich teurer wird als ein ordnungsgemäß durchlaufenes Baugenehmigungsverfahren. Als Bauherr sollte man sich vergegenwärtigen, dass es sich bei ca. 85 % aller Zivilgerichtsprozesse vor den Oberlandesgerichten um Bauprozesse handelt, mit zunehmender Tendenz!

Hier sollte der Grundsatz

»Als Bauherr bezahle ich lieber einige wenige qualifizierte und freiberuflich tätige Planer und Bauingenieure während der Bauzeit als viele Juristen noch Jahre nach der Errichtung eines mängelbehafteten Bauwerks!«

endlich wieder in den Vordergrund gerückt werden. Es ist in jedem Falle wirtschaftlicher, freiberuflich tätige Planer seines Vertrauens auf der Basis von Gebührenverordnungen als Rechtsanwälte auf der Grundlage von enormen Streitwerten sowie den daraus resultierenden Anwalts- und Gerichtskosten zu bezahlen. Auch nach einem für den Bauherrn positiven Urteil kann man in der aktuellen wirtschaftlichen Situation praktisch nahezu unter Garantie davon ausgehen, dass die Kosten dieses mehrjährigen Gerichtsverfahrens sowie die Mängelbeseitigungskosten vom Verursacher (hier handelt es sich in der Regel um einen Bauträger oder eine Baufirma aus dem Ausland) nicht übernommen werden, da es diesen spätestens zum Termin der Urteilverkündung nicht mehr geben wird! Der geschädigte Bauherr ist in jedem Falle als Kläger in zivilrechtlichen Verfahren derjenige, der einen entsprechenden Gerichtskostenvorschuss sowie einen Vorschuss für den oder die vom Gericht bestellten Sachverständigen zu leisten hat!

Zu dieser gesamten Problematik finden Sie auf dieser Homepage unter dem Schalter [\[Info\]](#) und dann unter [\[Ansichten\]](#) u.a. folgende weitere Artikel jeweils als PDF-Datei:

[Schreiben an Abgeordnete – Offener Brief](#)

[Schreiben an Prof. Katzenbach zu Job-Garantie](#)

[Geiz ist geil! Ist Geiz Geil?](#)

sowie unter dem Schalter [\[Für Sie gelesen\]](#) die PDF-Datei:

[Mehr Streit mit den Nachbarn](#)