



Protokoll

der 74. Amtsleitertagung der Bauaufsichtsbehörden des Landes Brandenburg
13. September 2012 in Potsdam

Inhalt

1	<i>Zusammenarbeit mit anderen Behörden (LUGV)</i>	2
2	<i>Bauplanungsrecht</i>	2
	2.1 Stand BauGB-Novelle, Festsetzung von Mischgebieten.....	2
3	<i>Bauordnungsrecht / Allgemeines / Rechtsänderungen</i>	2
	3.1 Barrierefreiheit im Bauordnungsrecht	2
	3.2 Gebühren im BlmSch-Verfahren.....	3
	3.3 Wärmedämmverbundsysteme an Fassaden	3
	3.4 Gutachten BbgBO 2013.....	3
	3.5 Änderung Sicherheitstechnische Gebäudeausrüstungs-Prüfverordnung.....	3
	3.6 Änderung Brandenburgische Versammlungsstättenverordnung.....	3
4	<i>Bauordnungsrecht / Einzelfälle</i>	4
	4.1 Bemessung der Wandlänge § 6 Abs. 10 BbgBO	4
	4.2 Musterstellungnahme im Baugenehmigungsverfahren	4
	4.3 Bescheinigung des Objektplaners	4
	4.4 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten.....	5
	4.5 Rückbauverpflichtung für Windkraftanlagen	5
	4.6 Wintergärten an Gebäuden gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 4 BbgBO	5
	4.7 Toilettenräume § 42 BbgBO	6
	4.8 Fahrradabstellanlagen § 55 Abs. 10 Nr. 7 BbgBO	6
5	<i>Auswertung von Rechtsprechung</i>	6
	5.1 Kindertagespflege in Wohnungen - BGH V ZR 204/11	6

1 Zusammenarbeit mit anderen Behörden (MUGV, LUGV)

Von den Vertretern des MUGV und des LUGV wurde das Informationsblatt „Abstandsprüfung bei außerhalb von oder an Gebäuden befindlichen Aggregaten von Wärmepumpen“ vorgestellt und erläutert. (Anlage 1)

Zur Unterstützung der weiteren Abstimmung zwischen MUGV und MIL wurden die unteren Bauaufsichtsbehörden aufgefordert, Anregungen und Hinweise zum Umgang mit dem Informationsblatt an die oberste Bauaufsichtsbehörde zu übersenden. Vor einer Entscheidung, ob und in welchem Umfang die immissionsschutzrechtlichen Belange in klar definierten Einzelfällen von der unteren Bauaufsichtsbehörde wahrgenommen werden, sind die Spitzenverbände (Landkreistag und Städte- und Gemeindebund) anzuhören.

2 Bauplanungsrecht

2.1 *Stand BauGB-Novelle, Festsetzung von Mischgebieten*

Der aktuelle Sachstand der BauGB-Novelle wurde vorgestellt.

Die pauschale Forderung einer gleichmäßigen Verteilung von Grundstücksnutzungen in Mischgebieten (50:50) ist rechtlich nicht zulässig. Es ist im Genehmigungsverfahren im Einzelfall zu prüfen, ob mit der Genehmigung der Charakter eines Mischgebietes erhalten bleibt (Anlage 74.2.1).

3 Bauordnungsrecht / Allgemeines / Rechtsänderungen

3.1 *Barrierefreiheit im Bauordnungsrecht*

Nach geltender Rechtslage (§ 45 BbgBO) wird im Bauordnungsrecht die Barrierefreiheit nur für bestimmte Neubauvorhaben gefordert, z. B. für Wohngebäude ab vier Wohnungen und öffentlich genutzte Gebäude. Bei Bestandsbauten kann eine Anpassung verlangt werden, wenn die Gebäude wesentlich geändert werden, ein konstruktiver Zusammenhang der anzupassenden Bauteile mit den beabsichtigten Arbeiten besteht und die Mehrkosten nicht unzumutbar sind (§ 78 Abs. 2 BbgBO). Die Forderungen der Bauaufsichtsbehörde begrenzen sich auf die Teile der DIN-Normen zur Barrierefreiheit, die als Technische Baubestimmungen eingeführt wurden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Anforderung der Barrierefreiheit ausführlich zu prüfen. Entscheidungen sind nachvollziehbar zu dokumentieren. Die Belange der Menschen mit Behinderungen werden im Beteiligungsverfahren durch die örtlichen Behindertenbeauftragten wahrgenommen (siehe Anlage 74.3.1). Die Stellungnahmen der örtlichen Behindertenbeauftragten sind gemäß § 63 Absatz 3 Satz 1 letzte Alternative BbgBO einzuholen.

Die im Rahmen der Amtsleitertagung erfolgten Ausführungen der obersten Bauaufsichtsbehörde zur „Bauordnungsrechtlichen Systematik zum barrierefreien Bauen“ sind im Internet verfügbar (online abrufbar unter: <http://www.mil.brandenburg.de/sixcms/detail.php/bb1.c.275255.de>).

3.2 Gebühren im BlmSch-Verfahren

Das MIL hält an der Aussage der 72. Amtsleitertagung (Punkt 7.1) fest, nach der die Gebühren für die bauordnungsrechtliche Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde gemäß dem GebGBbg in voller Höhe in Rechnung gestellt werden. Der Mitteilung über die Gebührenhöhe ist eine ausführliche Begründung der Gebührenentscheidung beizufügen. Der Übersichtsausdruck aus ProBauG über die angefallenen Tarifstellen ist als Begründung nicht ausreichend.

Von Seiten des MUGV wurde diese abgestimmte Handlungsweise erneut in Frage gestellt. Die hierzu erfolgten Äußerungen der unteren Bauaufsichtsbehörden zeigen, dass das LUGV in den Gebührenbescheiden nach wie vor pauschale Kürzungen vornimmt. Die oberste Bauaufsichtsbehörde bittet deshalb, Fälle zu melden, in denen hinsichtlich der Gebührenabrechnung Probleme auftreten.

3.3 Wärmedämmverbundsysteme an Fassaden

Die oberste Bauaufsichtsbehörde informiert über Brandereignisse an Gebäuden mit Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) aus Polystyrol. Bei noch nicht fertig gestellten WDVS-Fassaden bestehen besondere Gefahren, wenn hohe Brandlasten auf sie einwirken. Hohe Brandlasten entstehen auch durch in Brand geratene Baustoffe, die direkt an der Fassadenbaustelle gelagert werden. Solche Lagerungen gehen über den im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren angenommenen Zimmerbrand hinaus. Hinsichtlich der Lagerungen auf Baustellen wird auf § 10 Abs. 1 BbgBO verwiesen (Siehe Anlage 74.3.3.)

3.4 Gutachten BbgBO 2013

Die Rechtsanwaltskanzlei Hülsen, Michael, Hauschke (Hr. Dr. Michael) hat den Auftrag für ein Rechtsgutachten zur Klärung von Einzelfragen zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung erhalten.

Die zu klärenden Einzelfragen betreffen § 48 BbgBO - Objektplaner, Bauvorlageberechtigung, Objektplanerwechsel, § 49 BbgBO – Bauüberwachung, § 51 BbgBO - Struktur und personelle Ausstattung der Bauaufsichtsbehörden, § 65 BbgBO Rechtliche Sicherung, § 66 Abs. 1 und Abs. 6 BbgBO - Bautechnische Nachweise, Anforderungen an die Energieeinsparung und § 67 Abs. 1 BbgBO Konzentrationswirkung der Baugenehmigung.

Die unteren Bauaufsichtsbehörden werden gebeten, die Arbeit des Gutachters zu unterstützen, der sich mit Fragebögen und in persönlichen Gesprächen an die unteren Bauaufsichtsbehörden wenden wird.

3.5 Änderung Sicherheitstechnische Gebäudeausrüstungs-Prüfverordnung

Die Änderung der Brandenburgischen Sicherheitstechnischen Gebäudeausrüstungs-Prüfverordnung zur Anpassung an die Muster-Prüfverordnung ist in der Vorbereitung. Neu ist die Prüfung des bestimmungsgemäßen Zusammenwirkens der verschiedenen Anlagen (Wirk-Prinzip-Prüfung). Eine mündliche Anhörung soll im Dezember durchgeführt werden.

3.6 Änderung Brandenburgische Versammlungsstättenverordnung

Die Änderung der Brandenburgischen Versammlungsstättenverordnung (BbgVStättV) vom 24. August 2012 war zur Umsetzung der Verordnung über die Prüfung zum anerkannten Fortbildungsabschluss Geprüfter Meister für Veranstaltungstechnik / Geprüfte Meisterin für Veranstaltungstechnik (Ve-

ranstMstrFortbV) erforderlich und wurde im GVBl. II Nr. 78 vom 29. August 2012 bekannt gemacht. Geändert wurde § 39 Abs. 1 und § 40 Abs. 3 sowie Anlage 1 und 2 BbgVStättV.

4 Bauordnungsrecht / Einzelfälle

4.1 Bemessung der Wandlänge § 6 Abs. 10 BbgBO

Die Arbeitsgruppe Bauordnungsrecht erläuterte, dass der Gesetzgeber mit der Begrenzung der Länge der an der Grenze zulässigen Nachbarbebauung von 9 m an einer und insgesamt 15 m an allen Grundstücksgrenzen das Höchstmaß der nachbarlichen Belastung festlegen wollte. Das bedeutet, dass bei diesen baulichen Anlagen (Garagen, Carports, Abstellräume) immer die Gesamtlänge der Bebauung einschließlich etwaiger Dachüberstände zu messen ist. Mit der Änderung der BbgBO ist eine Klarstellung des Wortlautes geplant.

4.2 Musterstellungnahme im Baugenehmigungsverfahren

Der Landkreis Barnim berichtete von einer gemeinsamen Veranstaltung mit der Stadt Eberswalde mit den am Baugenehmigungsverfahren beteiligten Fachbehörden. Ziel der Veranstaltung war es, sich auf eine gemeinsame Form der Stellungnahme zu einigen, damit diese rechtssicher in die Baugenehmigung übernommen werden können. Von einem externen Dozenten wurden die Möglichkeiten und Grenzen des § 36 VwVfG erläutert.

4.3 Bescheinigung des Objektplaners

Die AG Bauordnungsrecht hatte sich mit folgender Fragestellung zu befassen:

„Bei der nachträglichen Baugenehmigung (Schwarzbau) ist das Vorhaben oft im Wesentlichen bereits vor Erteilung der Baugenehmigung fertig gestellt, sodass der Objektplaner bei der Bauausführung nicht dabei ist. Die Erklärung des Objektplaners kann deshalb nicht eingereicht werden. Wie ist damit umzugehen? Wie ist zu verfahren, wenn der Objektplaner insolvent ist oder verstirbt?“

Wird eine nachträgliche Baugenehmigung erteilt, so erhebt die Bauaufsichtsbehörde für die nachträgliche Prüfung der Bauvorlagen einschließlich der erforderlichen örtlichen Überprüfungen nach Tarifstelle 5.1 des Gebührenverzeichnisses der BbgBauGebO das Doppelte der jeweiligen Gebühr nach den Tarifstellen 1.1, 1.2 und 1.3. Damit ist bei Schwarzbauten ohne erkennbares Gefahrenpotential der erhöhte Prüfungsaufwand abgedeckt, der der Bauaufsichtsbehörde entsteht.

Die Erklärung des Objektplaners nach § 76 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO entfällt, weil die Bauausführung nicht entsprechend den "genehmigten" Bauvorlagen überwacht werden konnte, wenn die Genehmigung erst nachträglich erteilt wurde. Ein Verzicht auf Vorlage der Erklärung ist jedoch nicht gleichbedeutend mit der Übernahme der Verantwortung durch die uBAB.

Vielmehr kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass durch einen Sachkundigen nachträglich untersucht und bescheinigt wird, dass die Bauausführung den geprüften bautechnischen Nachweisen entspricht. Das Verlangen der Bauaufsichtsbehörde nach weitergehenden Untersuchungen sollte allerdings sachlich begründet sein. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn es Anzeichen gibt, die auf eine fehlerhafte Bauausführung schließen lassen, oder wenn es sich um ein Vorhaben mit hohem Gefährdungspotential handelt.

Gemäß § 76 Abs. 2 Nr. 2 BbgBO darf eine bauliche Anlage grundsätzlich nicht benutzt werden, wenn die Erklärungen nach Abs. 1 (Erklärung Objektplaner und Bescheinigung Prüfengeure) nicht vollständig vorgelegt werden. Eine Nutzung ohne Erklärung des Objektplaners und der Prüfengeure erfolgt somit im Widerspruch zu öffentlichen Vorschriften, so dass die untere Bauaufsichtsbehörde eine Nutzungsuntersagung verfügen kann (Ermessen der Bauaufsichtsbehörde).

Ist der Objektplaner insolvent oder stirbt er vor der Fertigstellung der baulichen Anlage, muss die Bauherrschaft wie beim Objektplanerwechsel vor Fertigstellung der baulichen Anlage der Bauaufsichtsbehörde das Ausscheiden des Objektplaners unverzüglich schriftlich mitteilen (§ 47 Abs. 2 BbgBO). Die Bauherrschaft ist verpflichtet, einen neuen Objektplaner zu beauftragen (§ 47 Abs. 1 Satz 1 BbgBO).

4.4 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten

Für die Eintragung der sogenannten Vereinigungsdienstbarkeit genügt es nicht, im Formular den ersten Punkt „§ 4 Abs. 1 BbgBO“ anzukreuzen. Zur näheren Erläuterung ist zumindest eine der weiteren Möglichkeiten (Abstandsflächen, Brandwände oder Stellplätze und Garagen) anzugeben.

<input checked="" type="checkbox"/>	§ 4 Abs. 1 BbgBO (Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden)
<input type="checkbox"/>	§ 6 Abs. 2 BbgBO (Abstandsflächen)
<input type="checkbox"/>	§ 26 Abs. 2 BbgBO (Brandwände)
<input type="checkbox"/>	§ 43 Abs. 2 BbgBO (Stellplätze und Garagen)

Der Landkreis Märkisch-Oderland lässt in diesem Fall die Duldung der vorhandenen Überbauung eintragen und hat damit gute Erfahrungen gemacht.

Grundbuchpfleger sind in ihrer Arbeit unabhängig und nicht weisungsgebunden. Deshalb kann es durchaus vorkommen, dass unterschiedliche Anforderungen an die einzutragenden Sachverhalte gestellt werden. Grundsätzlich gilt: Es muss auch für Laien unmittelbar aus dem Grundbuch heraus – ohne Blick in das Gesetz - erkennbar sein, welche Belastung ein Flurstück aufweist.

4.5 Rückbauverpflichtung für Windkraftanlagen

Die Sicherung der Rückbauverpflichtung für eine Windkraftanlage im Außenbereich durch eine Grundschuld auf dem Baugrundstück stellt keine „gleichwertige“ Alternative zur Sicherheitsleistung gemäß § 67 Abs. 3 S. 3 BbgBO dar. Die Alternative scheitert an der mangelnden Verwertbarkeit des Außenbereichsgrundstücks. In der Praxis wird auch eine Konzernbürgschaft als problematisch angesehen, da die Sicherheit einer Konzernbürgschaft durch die untere Bauaufsichtsbehörde nicht prüfbar ist.

4.6 Wintergärten an Gebäuden gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 4 BbgBO

Für freistehende Wohngebäude mit nicht mehr als zwei oberirdischen Geschossen gelten gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 4 BbgBO keine Anforderungen an tragende und aussteifende Bauteile. Auch Anforderungen an raumabschließende Decken und Trennwände werden gemäß § 25 Abs. 8 BbgBO nicht gestellt.

Werden Wintergärten an diese Gebäude angebaut, handelt es sich bauordnungsrechtlich um nicht tragende Außenwände oder nicht tragende Teile tragender Außenwände, die gemäß § 27 Abs. 2 Satz 1

BbgBO grundsätzlich feuerhemmend sein müssen, wenn sie nicht aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

Die Behandlung einer nicht tragenden Außenwand für Wohngebäude im Sinne des § 24 Abs. 2 Nr. 4 BbgBO, die keine Feuerwiderstandsdauer von F 30 aufweist, aber aus brennbaren (normalentflammbaren) Baustoffen zusammengesetzt wurde, ist mit der obersten Bauaufsichtsbehörde (Bearbeiter Herr Palkowitz) abzustimmen.

4.7 Toilettenräume § 42 BbgBO

Im § 42 Abs. 2 BbgBO wird gefordert, dass Toilettenanlagen, die für eine „größere Zahl von Personen“ oder für die Öffentlichkeit bestimmt sind, eine „ausreichende Zahl“ von Toiletten in „nach Geschlechtern getrennten Räumen“ haben.

Da die Vorschrift keine konkreten Zahlen benennt, liegt es im Ermessen der Bauaufsicht, ab welcher Personenzahl, die Anforderung an die Toiletten erfüllt werden muss. Im Einzelfall (z.B. kleines Eiscafé) kann auch eine Toilette für den zu erwartenden Personenkreis ausreichend sein, so dass eine Geschlechtertrennung nicht möglich ist.

Da es für viele Bereiche (z. B. Gaststätten und Arbeitsstätten) bereits konkrete Regelungen zu Toiletten gibt, verzichtet die Musterbauordnung auf eine eigene Regelung. Mit der Angleichung der Brandenburgischen Bauordnung an die Musterbauordnung soll die Regelung des § 42 BbgBO künftig ersatzlos wegfallen.

4.8 Fahrradabstellanlagen

Fahrradabstellanlagen dürfen gemäß § 55 Abs. 10 Nr. 7 BbgBO genehmigungsfrei errichtet werden. Wird eine Fahrradabstellanlage jedoch mit einer Überdachung versehen, handelt es sich nicht mehr um eine Fahrradabstellanlage, sondern um ein Gebäude, das zum Abstellen von Fahrrädern genutzt wird. Gebäude ohne Aufenthaltsräume dürfen nur bis 75m³ umbauten Raum ohne Genehmigung errichtet werden (§ 55 Abs. 2 Nr. 1 BbgBO).

5 Auswertung von Rechtsprechung

5.1 Kindertagespflege in Wohnungen - BGH V ZR 204/11

Das Urteil behandelt nicht bauordnungsrechtliche, sondern wohnungseigentumsrechtliche Aspekte (Nutzung einer Eigentumswohnung). Es hat daher keine unmittelbare Auswirkung auf die seinerzeit erfolgten Festlegungen zur Kindertagespflege in Wohnungen. Nach Ansicht der Arbeitsgruppe Bauordnungsrecht ist vor diesem Hintergrund jedoch zu prüfen, ob die in der 64. AL-TG benannte Zahl von 10 Kindern, die genehmigungsfrei in der Wohnung betreut werden dürfen, noch Bestand haben kann. In der Genehmigungspraxis hat sich diese Regelung nicht durchgesetzt. Erfolgt die Anmietung von Wohnungen lediglich zum Zweck der Kinderbetreuung, ohne dass der Betreuer in der Wohnung wohnt, steht der genehmigungspflichtige gewerbliche Aspekt im Vordergrund.

Förster

