

## Augen auf beim Hausbau

**Baurecht** Bauherr und Architekt haben meist die volle Verantwortung für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften

VON DR. BENJAMIN RIEDEL

Stellen Sie sich folgende Situation vor: Der Bauherr hat sich endlich den Traum vom eigenen Haus erfüllt. Das gönnt ihm der Nachbar nicht und schwärzt ihn beim Bauamt an. Bei einer Ortsbesichtigung durch die Behörde wird festgestellt, dass Abstandsflächen oder die Anforderungen an den Brandschutz nicht eingehalten wurden. Das Bauamt erlässt eine (teilweise) Baubeseitigungsverfügung oder verlangt nachträgliche Maßnahmen zur Herstellung des Brandschutzes. Ein Fall wie dieser dürfte wohl der Albtraum eines jeden Bauherrn und seines Architekten sein.

Bauherren und Architekten meinen oft, so etwas könnte nicht passieren. Der Architekt als Fachmann hat die Baupläne und Bauunterlagen erstellt. Diese wurden der Stadt beziehungsweise dem Landratsamt vorgelegt. Von dort gab es keine Beanstandungen. Dann ist doch alles in bester Ordnung, oder? Dieser Schein trügt. Dass keine Einwände

von der Behörde gegen die eingereichten Bauunterlagen erhoben werden, schützt den Bauherrn und Architekten nicht. Nur in Ausnahmefällen gibt es beim Bau eines Wohnhauses eine umfangreiche Prüfungspflicht der Behörden. In den meisten Fällen hat die Behörde überhaupt keine Prüfungspflicht, ob das Vorhaben den Festsetzungen eines vorhandenen Bebauungsplans entspricht.

### Geprüft wird in der Regel nicht

Oft wird überhaupt keine Baugenehmigung erteilt. Dies ist beim Genehmigungsverfahren der Fall. Das findet Anwendung, wenn ein sogenannter qualifizierter Bebauungsplan vorliegt. Bebauungspläne sind qualifiziert, wenn sie Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Verkehrsflächen haben. Art der baulichen Nutzung ist etwa die Festsetzung eines reinen Wohngebiets.

Beim Maß der baulichen Nutzung geht es zum Beispiel um die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen oder die Festsetzung, wie viele Quadratmeter des Grundstücks bebaut werden dürfen. Beim Freistellungsverfahren muss der Bauherr nur bestimmte Bauunterlagen einreichen. Nach Ablauf eines Monats kann er mit dem Bauen beginnen. Eine Prüfung durch die Behörde erfolgt hier meist nicht.

Wenn kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden ist, wird das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchgeführt. Die Behörde erteilt zwar eine Baugenehmigung. Aber die Behörde prüft nicht, ob das Bauvorhaben mit allen öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften übereinstimmt. Die Behörde hat eine eingeschränkte Prüfungspflicht. Insbesondere werden die Anforderungen des sogenannten Bausicherheitsrechts nicht geprüft. Hierbei handelt es sich beispielsweise um die Regelungen zu Abstandsflächen oder Brandschutz.

Bauherr und Architekt tragen die überwiegende, meist sogar die volle Verantwortung dafür, dass das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorgaben entspricht. Stellt sich später heraus, dass etwa Abstandsflächen oder die Anforderungen an den Brandschutz nicht eingehalten wurden, kann die Behörde die (teilweise) Baubeseitigung oder die Durchführung von nachträglichen Maßnahmen des Brandschutzes anordnen. Dies ist auch noch nach vielen Jahren möglich. Ein Horrorszenario für den Bauherrn und ein Haftungsfall für den Architekten.

### Der Schwarze Peter bleibt

Beide können sich auch nicht dadurch schützen, dass die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens oder ein erweiterter Prüfungsumfang bei der Behörde beantragt wird. Denn dazu kann die Be-

hörde nicht gezwungen werden. Beim Genehmigungsverfahren wäre eine erteilte Baugenehmigung sogar rechtswidrig.

Schutz für Bauherrn und Architekten bietet nur die genaue Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans. Wo dies nicht möglich

erscheint, kann in bestimmten Ausnahmefällen eine Befreiung bei der Behörde beantragt und von dieser erteilt werden. In Zweifelsfällen hinsichtlich der Regelungen im Bebauungsplan und Befreiungsmöglichkeiten sollten sich Bauherr und Architekt Rechtsrat einholen. Nur

so kann ein späteres böses Erwachen vermieden werden.

Der Autor Dr. Benjamin Riedel ist Rechtsanwalt bei der Kanzlei JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner und dort für das Öffentliche Baurecht und Verwaltungsrecht zuständig.



Der Bauherr hat mit vielen Tücken zu kämpfen – unter anderem mit den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften. Werden die nicht eingehalten, kann die Behörde die (teilweise) Beseitigung des Baus anordnen. Foto: Fotowerk, Fotolia.com

### Kontakt

Andreas Zündt  
immobilien@augsbu-ger-allgemeine.de

## immoboerse online

[www.augsburger-allgemeine.de/immoboerse](http://www.augsburger-allgemeine.de/immoboerse)

Hier finden Sie mehr als 38 000 Objekte – mit komfortabler Suchfunktion, Direktzugriff mit Online-ID und vielen Service-Bereichen.

### Mit der ID zu mehr Infos online

[www.augsburger-allgemeine.de/immoboerse](http://www.augsburger-allgemeine.de/immoboerse)

EINGABE OBJEKT-ID

Über die ID aus der Anzeige erhalten Sie direkt Zugriff auf das Exposé mit Bildern, Grundrissen und Kontaktmöglichkeiten.

### Kontakt

Anzeigen online buchen:  
[augsburger-allgemeine.de/immoboerse](http://augsburger-allgemeine.de/immoboerse)  
Telefon 08 21/7 77-25 00  
Telefax 08 21/7 77-25 85

### Inhalt

Immobilien-Verkäufe	
Stadt Augsburg	» V36
Landkreis Augsburg	» V36
Landkreis Aichach-Friedberg	» V37
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen	-
Stadt Ingolstadt	» -
Landkreis Eichstätt	» -
Landkreis Donau-Ries	» V37
Landkreis Dillingen	» V37
Landkreis Günzburg	» -
Landkreis Neu-Ulm	» -
Landkreis Landsberg am Lech	» V37
Stadt Kempten	» -
Landkreis Oberallgäu	» V37
Stadt Kaufbeuren	» -
Landkreis Ostallgäu	» -
Stadt Memmingen	» -
Landkreis Unterallgäu	» -
Landkreis Lindau	» -
Gemischte Angebote	» V37
Senioren-Whg./Betreutes Wohnen	» V38
Wochenendobjekte	» V38
Bauernhäuser	» V38
Kapitalanlagen	» V38
Gewerbliche Objekte	» V38
Verpachtungen	» V38
Verkaufsstände/-Fahrzeuge	» -
Auslandimmobilien	» V38
Immobilien-Ankäufe	» V38
Vermietungen	
Stadt Augsburg	» V40
Landkreis Augsburg	» V40
Landkreis Aichach-Friedberg	» V40
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen	-
Stadt Ingolstadt	» -
Landkreis Eichstätt	» -
Landkreis Donau-Ries	» V41
Landkreis Dillingen	» -
Landkreis Günzburg	» -
Landkreis Neu-Ulm	» -
Landkreis Landsberg am Lech	» -
Stadt Kempten	» -
Landkreis Oberallgäu	» -
Stadt Kaufbeuren	» -
Landkreis Ostallgäu	» -
Stadt Memmingen	» -
Landkreis Unterallgäu	» -
Landkreis Lindau	» -
Gemischte Angebote	» V41
Gewerbliche Objekte	» V41
Senioren-Whg./Betreutes Wohnen	» V41
Wohngemeinschaften	» V41
Wochenendobjekte	» -
Mietgesuche	» V41

### Alle Landkreise auf einen Blick



### Augsburg Stadtteile



### Abkürzungen

Abl.	Ablöse
App.	Appartement
Ber.sch.	Berechtigungschein
Bj.	Baujahr
Blk.	Balkon
BmF	Bad mit Fenster
bzb.	beziehbar
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
Die.	Diele
Do.-Gge.	Doppelgarage
DT	Dachterrasse
Du.	Dusche
EBK	Einbauküche

### Abkürzungen

EG	Erdgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
ELW	Einliegerwohnung
EK	Eigenkapital
ETW	Eigentumswohnung
FBH	Fußbodenheizung
Gal.	Galerie
Gge.	Garage
Grd.	Grundstück
Grdst.	Grundstück
Grt.	Garten
Hs.	Haus
KM	Kaltmiete
Ke.	Keller
KT	Kaution
Kü.	Küche
Lg.	Lage
Lux.	Luxus
Mais.	Maisonette
MM	Monatsmiete
mod.	modern
möbl.	möbliert
mtl.	monatlich
NB	Neubau
Nfl.	Nutzfläche
NK	Nebenkosten
OG	Obergeschoss
Öl-ZH	Öl-Zentralheizung
Park.	Parkett
Prov.	Provision
REH	Reiheneckhaus
RH	Reihenhaus
ruh.	ruhig
St.	Stock
Stpl.	Stellplatz
Terr.	Terrasse
TG	Tiefgarage
UG	Untergeschoss
VB	Verhandlungsbasis
WAL	Wohnanlage
Wi.Gart.	Wintergarten
WE	Wohnheit
wfl.	Wohnfläche
Whg.	Wohnung
WM	Warmmiete
WoZi.	Wohnzimmer
WW	Warmwasser
ZH	Zentralheizung
Zi.	Zimmer
ZKB	Zimmer/Küche/Bad
zzgl.	zuzüglich