

*Dipl.-Ing. (FH) Hermann Hoegner  
Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz  
(Oberste Bauaufsichtsbehörde – Landesbauordnung)*

## **Die Bauaufsicht schreitet ein, wenn ...**

Mit dem Begriff „bauaufsichtliches Einschreiten“ verbinden die meisten am ehesten das Verfolgen nachbarlicher Anliegen durch die Bauaufsichtsbehörden, wenn bei Baumaßnahmen nachbarschützende Regelungen (wie z. B. Mindestabstände von der Grenze oder Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe) verletzt sein könnten oder wenn eine bauliche Anlage anders genutzt wird als genehmigt (Autowerkstatt anstelle einer Wohnung). Solche eher ordnungsrechtlichen Aspekte sind jedoch nicht Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen.

Im Vordergrund steht hier die technische Seite des bauaufsichtlichen Einschreitens. Wie die Bauaufsicht handeln kann, wenn Bemessungsvorschriften nicht eingehalten werden oder wenn erforderliche Verwendbarkeitsnachweise fehlen, wird an Beispielen aus der Praxis erläutert.

Zunächst sei daran erinnert, dass in Deutschland die Bauaufsicht eine Aufgabe des Staates ist, und zwar nach dem Recht der Bundesländer. So enthält jede Landesbauordnung auch detaillierte Regelungen zu den Aufgaben und Befugnissen der Bauaufsichtsbehörden. Danach haben die Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von baulichen Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Bau-Vorschriften eingehalten werden. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen, und sie sind berechtigt, Grundstücke und Anlagen, sogar Wohnungen, zu betreten (Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung).

Von baulichen Anlagen dürfen keine Gefährdungen der „öffentlichen Sicherheit und Ordnung“ ausgehen. Der unbestimmte Rechtsbegriff „öffentliche Sicherheit und Ordnung“ ist allgemein sehr weit auszulegen und kann in technischer Hinsicht bei baulichen Anlagen als gewährleistet angesehen werden, wenn alle einschlägigen geschriebenen und ungeschriebenen technischen Regeln eingehalten sind.

Die wesentlichen geschriebenen diesbezüglichen Grundlagen sind den Listen der Technischen Baubestimmungen der Bundesländer zu entnehmen, deren Schwerpunkt Bemessungsvorschriften sind, und die vom Deutschen Institut für Bautechnik bundeseinheitlich herausgegebenen Bauregellisten, deren wesentlicher Inhalt Regeln sind, welche die Herstellung von Bauprodukten und die Feststellung ihrer Eigenschaften beschreiben. Auch

die Landesbauordnungen selbst und diverse Verordnungen, wie z. B. die Feuerungsverordnung(en), enthalten unmittelbar technische Regelungen.

Alle am Bau Beteiligten wie u. a. Bauherr, Architekt, Tragwerksplaner, Fachplaner, Produkthersteller, Prüfinstitut, Prüfsingenieur, Gutachter, sind natürlich verpflichtet, alle relevanten Vorschriften im Rahmen ihres jeweiligen Verantwortungsbereichs zu befolgen. Aufgabe der Bauaufsicht ist, dafür zu sorgen, dass all das eingehalten wird. Darauf, aus welchen Gründen von Bauvorschriften abgewichen wird, kann hier nicht eingegangen werden. Wenn die Bauaufsicht von solchen Abweichungen erfährt, kann sie Abhilfe-Maßnahmen anordnen.

Wichtig ist hier das Wort „kann“. In aller Regel schreitet die Bauaufsicht nur ein, wenn Defizite festgestellt werden, die erheblich und sicherheitsrelevant sind.

„Die Bauaufsicht“ ist allerdings kein einheitliches Gebilde. Sachlich zuständig ist in aller Regel die sogenannte Untere Bauaufsichtsbehörde, also die jeweils örtlich zuständige Baubehörde der Kommune (z. B. Stadt, Kreis, Verbandsgemeinde).

Es kann nicht genau vorhergesagt werden, wann und wie und ob überhaupt die Bauaufsichtsbehörde einschreitet. Selbst ähnlich erscheinende Fälle können bei näherem Hinsehen aufgrund unterschiedlicher Randbedingungen unterschiedliche Maßnahmen erfordern.

Über notwendige Maßnahmen entscheidet die örtlich zuständige Bauaufsichtsbehörde nach billigem Ermessen. Was billigem Ermessen entspricht, ist unter Berücksichtigung der Interessen beider Parteien und des in vergleichbaren Fällen Üblichen im Zeitpunkt der Ausübung des Bestimmungsrechts festzustellen. Die Entscheidungsgrundlage ist ständigen Änderungen unterworfen, durch Zugewinn von Erkenntnissen durch technischen Fortschritt, die Änderungen der Normen und Prüfmethoden und durch die Rechtsprechung.

Stark eingeschränkt ist der Ermessensspielraum, wenn es um konkrete Gefährdungen geht wie unzureichende Standsicherheit, fehlender Brandschutz oder andere Gefahren, bei Glas beispielsweise Gefahr von Schnittverletzungen wegen falsch gewählter Glasart.

Entscheidungen der Bauaufsicht können sein: Einstellung der Bautätigkeit, Abrissverfügung, Stilllegung bis zur Erfüllung bestimmter Auflagen, Anordnung sofortiger Sicherheitsmaßnahmen, Nutzungsuntersagung einschließlich der Ahndung der Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld. Das ist nur ein Teil der Möglichkeiten aus dem Katalog der Ordnungswidrigkeiten (vgl. Musterbauordnung (MBauO) § 84). Nach der MBauO kann jede Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Alle Landesbauordnungen enthalten ebenfalls Regelungen zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten; einige Landesbauordnungen sehen jedoch nicht so hohe Bußgelder vor.

Nun wird beispielhaft gezeigt, weshalb und in welcher Weise die Bauaufsicht einschreiten kann. Alle nachfolgend erwähnten Vorgänge sind wirklich geschehen.

### **Kinobodensystem aus Stahlbetonfertigteilen**

Bei einem Kinobodensystem aus Betonfertigteilen war ein wichtiger Nachweis nicht bzw. nur unvollständig geführt worden, nämlich die Abtragung der Einwirkungen in Tribünenebene. Dazu im Rahmen eines Verfahrens zur Erlangung einer Zustimmung im Einzelfall (ZIE) vorgelegte Gutachten und Berechnungen wurden als wirklichkeitsfern eingestuft. In einer erteilten ZIE für eine Anwendung wurden zur Kompensation als Auflage mehrere Mauerscheiben zur Abfangung bestimmter Lasten gefordert, was auch so realisiert wurde. Die im ZIE-Verfahren vorgelegte umfangreiche Referenzliste mit Objekten in ganz Deutschland wurde zum Anlass genommen, alle Projekte auf dieser Liste in Bezug auf den fehlerhaften Nachweis zu überprüfen. Bei einigen Gebäuden (Kinos und Theater) wurden Nachbesserungsarbeiten erforderlich. Ein Kino wurde sofort geschlossen und nicht wieder eröffnet, sondern abgerissen. Dem Vernehmen nach ging die Herstellerfirma in Konkurs.

### **Flugaschebeton**

Aus einer Vielzahl von Gründen können Betonrezepturen als Zuschlagstoff sogenannte Flugasche vorsehen. In einem Transportbetonwerk wurden das Silo für Zement und das Silo für Flugasche vertauscht mit der Folge, dass der ausgelieferte Beton nur wesentlich niedrigere Festigkeiten als erforderlich erreichen konnte. Der Fehler wurde erst nach einigen Tagen bemerkt. Von sich aus wendete die Transportbetonfirma sich an die Bauaufsichtsbehörden. Es war nicht ganz klar, seit wann genau die Rezeptur nicht mehr richtig war. Hieraus folgten umfangreiche Überprüfungen der in den letzten Wochen hergestellten Bauteile. Ohne Diskussion wurden einige sofort abgerissen. Bei einem Objekt wurde der Abriss durch die Bauaufsicht angeordnet.

### **Begehbare Brandschutzverglasung**

Für eine begehbare Verglasung sollte eine ZIE erteilt werden. Durch einen etwa 2 Meter x 1 Meter großen Deckenausschnitt sollten die Gäste von der Restaurantebene in die darunterliegende Großküche schauen können. Die statisch konstruktiven Nachweise bezüglich der Begehbarkeit waren in Ordnung. Meine Nachfrage, welche Brandschutzeigenschaften denn dieser Deckenausschnitt aus Glas haben müsse, wurde beantwortet mit: Feuerwiderstandsklasse 90 Minuten (F 90) genau wie die Decke. Darauf teilte ich dem Antragsteller mit, dass die vorgesehene Verglasung zweifellos die Anforderung F90 nicht erfüllen könne, weil dafür ein ganz anderer Glasaufbau erforderlich sei. Darauf erfuhr ich, dass die Verglasung bereits eingebaut und das Restaurant bereits in Betrieb war. Die ört-

lich zuständige Bauaufsicht wurde informiert. Diese schritt sofort ein und ordnete an, dass die Verglasung sowohl von unten, als auch von oben mit feuerwiderstandsfähigen Materialien abgedeckt wurde (als Alternative zur Nutzungsuntersagung). Nach mehr als 2 Jahren sehr kostenintensiven Bemühens eine Konstruktion aus Glas zu finden, mit welcher die Anforderungen F 90 und Begehbarkeit erfüllt werden könnten, wurde das Glas aus der Öffnung entfernt, und die Öffnung wurde zubetoniert.