

Öffentliches Baurecht praxisnah

Basiswissen mit Fallbeispielen

Bearbeitet von
Axel Wirth, André Schneeweiß

2., überarbeitete und aktualisierte Auflage 2017. Buch. XII, 182 S. Softcover

ISBN 978 3 658 15102 7

Format (B x L): 16,8 x 24 cm

[Recht > Öffentliches Recht > Öffentliches Baurecht, Vergaberecht](#)

Zu [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of increasing size. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](#) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

2 Beteiligte

Zu den Beteiligten im Baurecht sind zu zählen die Bauherrschaft, die Gemeinde, die Bauaufsichtsbehörden, die Nachbarn, die Nachbargemeinden sowie der Entwurfsverfasser und die Bauleiter. Deren Rechte und Pflichten sind teilweise konkret geregelt. Zu verweisen ist insoweit auf die Regelungen des vierten Teils der HBO (§§ 47 ff. HBO¹). Als Beispiel ist § 48 Abs. 3 HBO zu nennen, wonach bei einem Wechsel der Bauherrschaft die neue Bauherrschaft dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich anzuzeigen hat.

2.1 Bauherrschaft

Die HBO spricht von der „Bauherrschaft“, andere Bauordnungen² von „Bauherrin“ und „Bauherr“. Ihnen wird gemäß § 47 HBO *„die umfassende Verantwortlichkeit, dass bei baulichen Maßnahmen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die Anordnungen der Bauaufsichtsbehörden eingehalten werden“*, zugeordnet.³

§ 48 HBO konkretisiert diese Verantwortlichkeiten. Danach gehören zu den Pflichten beispielsweise die Stellung gesetzlich vorgeschriebener Anträge (z. B. die Baugenehmigung), die Vornahme notwendiger Anzeigen (z. B. eine Bauanzeige) sowie die Erbringung erforderlicher Nachweise gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. § 48 HBO enthält keine abschließende Regelung.⁴ Insofern bestehen darüber hinaus gehende Verantwortlichkeiten und Pflichten.

Nach § 60 Abs. 5 S. 1 HBO ist die Bauherrschaft verpflichtet – zusammen mit der für den Entwurf verantwortlichen Person – den Bauantrag zu unterschreiben, um dies nach außen zu dokumentieren. Beispielsweise kann so (aus taktischen Gründen) auch ein Strohmann vorübergehend zur Bauherrschaft werden, zumal ein anschließender Wechsel durchaus zulässig ist. Entsprechendes muss der Bauaufsichtsbehörde gemäß § 48 Abs. 3 HBO unverzüglich angezeigt werden.

Der Bauantragssteller muss nicht Grundstückseigentümer sein. Es kann jeder beliebige Dritte sein, Mieter, Pächter oder auch ein Nachbar bzw. Investor – der Interesse hat das Grundstück vom Eigentümer zu erwerben.⁵ Um dessen Wert festzustellen, kann er zuvor den Umfang des Baurechtes ausloten.

Sowohl natürliche als auch juristische Personen können die Stellung einer Bauherrschaft einnehmen.

¹ §§ 41 ff. LBO BW; Art. 49 ff. BayBO; §§ 53 ff. BauO Bln; §§ 46 ff. BbgBO; §§ 52 ff. BremLBO; §§ 53 ff. HBauO; §§ 52 ff. LBauO M-V; §§ 57 ff. NBauO; §§ 56 ff. BauO NRW; §§ 54 ff. LBauO RPF; §§ 52 ff. LBO SL; §§ 52 ff. SächsBO; §§ 51 ff. BauO LSA; §§ 53 ff. LBO SH; §§ 54 ff. ThürBO

² Zum Beispiel die Musterbauordnung und die Bauordnung Nordrhein-Westfalen

³ Vgl. Hornmann, Hessische Bauordnung, § 48 Rn. 2

⁴ Vgl. Hornmann, Hessische Bauordnung, § 48 Rn. 2

⁵ Vgl. Hornmann, Hessische Bauordnung, § 48 Rn. 5

[**Anmerkung:** Natürliche Personen sind Menschen (§ 1 BGB). Zu den juristischen Personen gehören „*künstliche Gebilde*“ aus dem privaten und öffentlichen Bereich. Im privaten Bereich können solche künstlichen Gebilde in Form von Vereinen, Stiftungen, Gesellschaften, gebildet werden. Zu den juristischen Personen des öffentlichen Rechts zählen der Staat, die Länder, die Kommunen, bis hin zu einem von Kommunen gebildeten öffentlich-rechtlichen Verband (beispielsweise der Abwasserzweckverband).^{6]}

2.2 Gemeinde

Die Herrschaft über die Bauleitpläne haben die Gemeinden. Sie stellen die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB auf. Zu den Bauleitplänen gehören der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Die Regelung des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB basiert auf der verfassungsrechtlich in Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG manifestierten Planungshoheit der Gemeinden.⁷ Sie ist Bestandteil deren Eigenverantwortlichkeit ist.⁸

2.3 Bauaufsichtsbehörde

Bauaufsicht ist Aufgabe des Staates (§ 53 Abs. 1 HBO). Die Bauaufsichtsbehörden sorgen bei baulichen Anlagen – sowie bei anderen Anlagen und Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 S. 2 BauGB – für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Beispielsweise bedeutet dies, dass sie überprüfen, ob Grenzabstände eingehalten werden, ob es sich bei einer Feuer-schutzwand tatsächlich um eine solche handelt und nicht nur eine „*normale*“ Wand ohne besonderen Feuerschutz.

Der Bauaufsicht obliegt es zudem zu überprüfen, ob Anordnungen eingehalten werden, die auf öffentlich-rechtlichen Vorschriften beruhen. Entschieden wurde ein Fall, bei dem der Bauherr statt der genehmigten naturroten sein Dach mit schwarz-/anthrazitfarbenen Dachziegeln eingedeckt hatte.⁹ Die Behörde sprach eine entsprechende Handlungsanordnung aus. Dies ist allerdings nicht der Regelfall, da die Behörde im Falle, dass der Bauherr der Anordnung nicht nachkommt, eigene Durchsetzungsmaßnahmen ergreifen „*muss*“. Diese reichen vom Zwangsgeld bis hin zur Ersatzvornahme. Da bei letzterem Kosten aufseiten der Behörde anfallen, wird diese Entsprechendes mit der Eintragung einer Zwangshypothek verbinden.

Damit die Bauaufsichtsbehörden ihre Aufgabe auch tatsächlich wahrnehmen können, sind sie berechtigt zur Erfüllung ihrer Aufgabe Sachverständige heranzuziehen (§ 53 Abs. 4 HBO). Die Mitarbeiter der Bauaufsichtsbehörde dürfen – in Ausübung ihres Amtes – Grundstücke oder bauliche Anlagen betreten (§ 53 Abs. 6 S. 1 HBO). Von diesem Betretungsrecht umfasst sind

⁶ Ausführlicher: Kaiser, Bürgerliches Recht, Rn. 41

⁷ Vgl. Dürr/Hinkel, Baurecht Hessen, Rn. 10

⁸ Vgl. dazu Hellermann-Epping/Hillgruber, Beck'scher Online-Kommentar GG, Art. 28 Rn. 42, Stand: 01.03.2016

⁹ VGH Kassel, BauR 2005, 1817

dabei auch die Wohnungen in einer baulichen Anlage. Ohne dieses Betretungsrecht wären die Bauaufsichtsbehörden auf die Zustimmung des Eigentümers oder Besitzers angewiesen. Dies würde die Wahrnehmung ihrer Aufgabe teilweise unmöglich machen. Grenze hierbei ist allerdings das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 GG).

Die der Bauaufsichtsbehörde zugewiesene Aufgabe „*Kontrolle von baulichen Anlagen*“ erlaubt es ihr nicht sofort zu handeln und Maßnahmen zu ergreifen. Sie darf nur dann tätig werden, wenn es ihr das Gesetz ausdrücklich erlaubt. Es muss also eine **Eingriffsbefugnisnorm** vorhanden sein.¹⁰ Ein Eingreifen in die Rechtspositionen der Bürger durch eine Behörde ist nur bei Vorliegen einer solchen Norm möglich.

Eingriffsbefugnisnormen finden sich in der HBO zum Beispiel in den Regelungen über die Bauausführung (§§ 70 ff. HBO). Danach ist die Bauaufsichtsbehörde berechtigt, u. a. die Versagung nicht gekennzeichneten Bauprodukte, die Baueinstellung sowie die Verhängung eines Nutzungsverbots, oder die Anordnung der Beseitigung auszusprechen. Sofern es keine spezielle Norm gibt, besteht die Möglichkeit auf die Generalklausel des **§ 53 Abs. 2 S. 2 HBO**¹¹ zurückzugreifen:

„Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Maßnahmen zu treffen; dies gilt auch, soweit eine präventive bauaufsichtliche Prüfung entfällt.“

Auf diese Generalklausel darf die Behörde nur unter engen Voraussetzungen zurückgreifen:

- wenn es keine speziellere Eingriffsbefugnisnorm für das erforderliche Handeln der Bauaufsichtsbehörde gibt,
- auch nach einer sorgfältigen Abwägung aller Gesichtspunkte keine Alternative besteht,
- die Bauaufsichtsbehörde ihre Aufgaben sonst nicht erfüllen kann.

Gemäß § 52 Abs. 1 HBO ist der Aufbau der Bauaufsichtsbehörden dreistufig. Man spricht danach von der **unteren**, der **oberen** und der **obersten Bauaufsichtsbehörde**. Dieser Aufbau unterscheidet sich nochmals von Bundesland zu Bundesland.¹² Allen landesrechtlichen Regelungen ist jedoch gemein, dass die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig für die Erteilung von Baugenehmigungen ist.¹³

¹⁰ Vgl. Hornmann, Hessische Bauordnung, § 72 Rn. 1

¹¹ § 47 Abs. 1 S. 2 LBO BW; Art. 54 Abs. 2 S. 2 BayBO; § 58 Abs. 1 S. 2 BauO Bln; § 52 Abs. 2 S. 2 BbgBO; § 58 Abs. 2 S. 2 BremLBO; § 58 Abs. 1 S. 2 HBauO; § 58 Abs. 1 S. 2 LBauO M-V; § 89 Abs. 1 S. 1 NBauO; § 61 Abs. 1 S. 2 BauO NRW; § 59 Abs. 1 S. 1 2. Hs. LBauO RPF; § 57 Abs. 2 S. 2 LBO SL; § 58 Abs. 2 S. 2 SächsBO; § 57 Abs. 2 S. 2 BauO LSA; § 59 Abs. 1 S. 2 LBO SH; § 60 Abs. 2 S. 2 ThürBO

¹² Vgl. dazu: §§ 46-48 LBO BW; Art. 53 f. BayBO; § 4 AZG, § 58 BauO Bln; §§ 51 ff. BbgBO; §§ 57 f. BremLBO; § 58 HBauO; §§ 57 f. LBauO M-V; §§ 63 ff. NBauO; §§ 60 ff. BauO NRW; §§ 58 ff. LBauO RPF; §§ 57 ff. LBO SL; §§ 57 f. SächsBO; §§ 56 f. BauO LSA; §§ 58 f., 61 LBO SH; §§ 59 ff. ThürBO

¹³ Vgl. Grotefels-Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, § 16 Rn. 3

In Hessen ist die Bauaufsicht gemäß § 52 Abs. 1 S. 1 HBO wie folgt aufgegliedert:

Untere Bauaufsichtsbehörde = Gemeindevorstand oder Kreisausschuss

[**Anmerkung:** Der *Gemeindevorstand* stellt gemäß § 52 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 a) HBO in kreisfreien Städten, den kreisangehörigen Gemeinden mit einer Einwohnerzahl über 50 000 und den sonstigen Gemeinden, denen die Bauaufsicht übertragen ist, die untere Bauaufsichtsbehörde dar. In den Landkreisen dagegen ist gemäß § 52 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 b) HBO der Kreisausschuss die untere Bauaufsichtsbehörde.]

Obere Bauaufsichtsbehörde = Regierungspräsidium Darmstadt, Gießen und Kassel

Oberste Bauaufsichtsbehörde = Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

Die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden sind vielfältig. Bei der unteren Bauaufsichtsbehörde wird u. a. die Baugenehmigung beantragt. Das Regierungspräsidium Darmstadt als obere Bauaufsichtsbehörde war beispielsweise Anhörungsbehörde im Planfeststellungsverfahren für den Ausbau des Frankfurter Flughafens. Sie hat eine fast 1900 Seiten umfassende Stellungnahme abgegeben, die unter anderem eine Erläuterung des Verfahrensablaufs, die Darstellung des wesentlichen Sachverhaltes und die Bewertung einzelner Konfliktpunkte beinhaltet hat.

Die obere Bauaufsichtsbehörde wird auch tätig, wenn Beschwerden über die untere Bauaufsichtsbehörde erhoben werden. Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann beispielsweise die Voraussetzungen für einen ordnungsgemäßen Bauantrag sowie der Bauvorlagen festlegen; ebenso die Verwendung von Vordrucken bestimmen (§ 60 Abs. 2 S. 4 HBO).

2.4 Weitere Behörden

Im Zusammenhang mit Fragen der Errichtung oder der Nutzung von baulichen Anlagen sind aber nicht nur die Bauaufsichtsbehörden beteiligt. Beispielsweise ist eine Beteiligung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn ein denkmalgeschütztes Wohnhaus einer geänderten Nutzung zugeführt werden soll (Umwandlung in ein Restaurant). Die Naturschutzbehörde wird beispielsweise hinzugezogen, wenn im Bereich einer geplanten Autobahn oder Stromleitung geschützte Tierarten leben und deren Fortbestand untersucht werden muss (Rotmilan¹⁴, Störche¹⁵, Molche¹⁶, Biber¹⁷ ...).

¹⁴ VG Koblenz, Urteil vom 24.06.2008, Az. 1 K 1971/07.KO

¹⁵ VGH Kassel, Beschluss vom 26.06.1991, NVwZ-RR 1992, 239

¹⁶ An einem Teilstück der A44, siehe dazu auch: <http://www.faz.net/artikel/C30770/artenschutz-millionen-fuer-molche-30294443.html> (aufgerufen am 24.06.16)

¹⁷ VGH München, Beschluss vom 23.11.2009, ZUR 2010, 322

2.5 Nachbar

Eine zentrale Rolle im öffentlichen Baurecht spielt zudem der Nachbar, der sich erfolgreich gegen etwaige Bauvorhaben zur Wehr setzen kann, wenn er in seinen sogenannten drittschützenden, oder auch nachbarschützenden Rechten verletzt ist. Unterschieden wird daher zwischen objektiven Rechten, die grundsätzlich allen Personen zustehen, und subjektiven Rechten Einzelner.¹⁸

Im öffentlichen Baurecht gibt es indes keine gesetzliche Definition, wer „Nachbar“ ist. Das Verständnis im täglichen Leben von Nachbar als „*der der nebenan wohnt*“, reicht im öffentlichen Baurecht jedenfalls nicht aus.

Vielmehr ist immer im Einzelfall zu prüfen, wer im konkreten Fall als „*Nachbar*“ im Sinne der betroffenen Norm gilt. Diese Prüfung erfolgt sowohl in personeller als auch in räumlicher Hinsicht.¹⁹

2.5.1 Räumliche Abgrenzung

Im Rahmen einer räumlichen Abgrenzung wird der räumliche Geltungsbereich ermittelt, in dem ein Betroffensein Dritter (Nachbarn) möglich ist. Dies kann sowohl formal festgelegt werden, als auch sich aus einem räumlichen Betroffensein ergeben.

Dabei schützen einzuhaltende Abstandsflächen nur diejenigen, dessen Grundstück direkt angrenzt. Die Festsetzungen eines Bebauungsplans schützen alle Parteien, die im Rahmen eines Bebauungsplangebietes ihr Grundstück haben. Dies gilt sowohl für den tatsächlich angrenzenden Nachbarn als auch für den der 300 Meter entfernt am Ende des Bebauungsplangebietes Grundstücksrechte geltend macht.²⁰

Wird hingegen neben einem Gebiet, für das der Bebauungsplan lediglich Wohnhäuser zugelassen hat, ein Industriegebiet genehmigt, sind alle Nachbarn des angrenzenden Wohngebietes betroffen – nicht nur diejenigen, die in einem bestimmten Bebauungsplangebiet wohnen.²¹

Vorschriften, die dem Schutz vor Lärm dienen, gelten in der Regel nicht nur für die unmittelbar angrenzenden Nachbarn, sondern auch für Nachbarn, deren Grundstücke nicht an das Grundstück angrenzen. Lärm macht nicht an der Grundstücksgrenze halt. Gleiches gilt für Geruchsbelästigungen.

Ein unmittelbares räumliches Betroffensein kann sich beispielsweise durch den Schattenwurf eines Hochhauses oder einer Windkraftanlage ergeben. In diesem Falle kann kaum auf irgendwelche formalen Bebauungsplanfestsetzungen zurückgegriffen werden. Der Umfang des Schattenwurfes richtet sich u. a. nach der Sonne. Als Folge muss hier, wie zuvor ausgeführt, auf das einzelne Betroffensein abgestellt werden.

¹⁸ Vgl. Muckel, Öffentliches Baurecht, § 10 Rn. 1

¹⁹ Vgl. grds. Reidt-Battis/Krautberger/Löhr, Baugesetzbuch, Vorbem zu §§ 29–38 Rn. 24, 27

²⁰ Vgl. Bönker-Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, § 18 Rn. 37

²¹ Vgl. u. a. Stollmann, Öffentliches Baurecht, § 20 Rn. 19

2.5.2 Personelle Abgrenzung

2

Bei der Abgrenzung in personeller Hinsicht geht es darum, diejenigen Personen zu ermitteln, die Nachbar im Sinne der jeweiligen Norm sind. Beispielsweise können bei einer Missachtung der Grenzabstände die Mieter und Pächter eines betroffenen Grundstücks nicht ohne Weiteres gegen diesen Nachbarn vorgehen. Das liegt daran, dass der Nachbarschutz in diesem Fall grundstücksbezogen ist.²²

Wenn also die Abstandsgrenzen missachtet werden, ist zwar der das Grundstück nutzende Mieter betroffen, das Baurecht orientiert sich aber in erster Linie an Grundstücksrechten. Im Regelfall kann sich deshalb nur der Grundstückseigentümer auf entsprechende Rechte berufen.

Es bestehen jedoch Ausnahmen, zum Beispiel im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Dort sind gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG alle Nachbarn geschützt, die den Immissionen (dies sind gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG u. a. Luftverunreinigungen und Lärm) ausgesetzt sind. Dazu gehören auch die das Grundstück nutzenden Mieter.²³

2.6 Nachbargemeinde

Die Nachbargemeinden spielen eine weitere wichtige Rolle im öffentlichen Baurecht. Zwar hat jede Gemeinde selbst die Planungshoheit über ihr Gemeindegebiet (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB), die dabei zugewiesenen Rechte sind jedoch nicht unbegrenzt.

So sind gemäß § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB die Bauleitpläne von benachbarten Gemeinden aufeinander abzustimmen. Man spricht insoweit vom interkommunalen Abstimmungsgebot.²⁴

Unter „*benachbarten Gemeinden*“ sind aber nicht nur die angrenzenden Gemeinden zu verstehen, deren Gemeindegebiete direkt an das Gemeindegebiet der planenden Gemeinde angrenzen, vielmehr mehr muss berücksichtigt werden, ob die Planung überörtliche Auswirkungen zeigt, bzw. welche Konsequenzen daraus entstehen können.²⁵ Als Folge kann im Einzelfall eine Abstimmung mit weiter entfernt liegenden Gemeinden erforderlich sein.²⁶

Plant eine Gemeinde in einer ländlichen Umgebung ein Einkaufszentrum, können davon auch die angrenzenden Gemeinden betroffen sein. Dies deshalb, weil ein solches neu zu planendes Zentrum Kaufkraft von den angrenzenden Gemeinden abziehen kann. Dabei spielt vor allem das Raumordnungsrecht eine maßgebliche Rolle. Die hierzu ergangene Rechtsprechung ist mannigfaltig. Strittig ist, ob Entsprechendes auch in einem Ballungsraum denkbar ist.

²² Vgl. grds. Reidt-Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, Vorbem zu §§ 29-38 Rn. 24

²³ So: BVerwG, NJW 1983, 2844; Stollmann, Öffentliches Baurecht, § 20 Rn. 21

²⁴ Beispielsweise: Bönker-Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, § 5 Rn. 141

²⁵ Vgl. Bönker-Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, § 5 Rn. 141

²⁶ Vgl. Bönker-Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, § 5 Rn. 141

2.7 Weitere Beteiligte (z. B. Bauleiter, Entwurfsverfasser)

In den Landesbauordnungen werden noch andere Beteiligte genannt, u. a.:

2

2.7.1 Entwurfsverfasser

Der Entwurfsverfasser ist in § 49 HBO geregelt. Er ist als Verfasser u. a. verantwortlich für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit des Bauentwurfs). Zudem hat er dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Zeichnungen, Berechnungen und Anweisungen geliefert werden sowie dem genehmigten Entwurf und den öffentlichen Vorschriften entsprechen (§ 49 Abs. 1 S. 3 HBO).

Eine weitere Pflicht des Entwurfsverfassers besteht darin, zusammen mit der Bauherrschaft den Bauantrag zu unterschreiben (§ 60 Abs. 5 S. 1 HBO).

[Anmerkung: Im Gegensatz dazu ist bei den Fachentwürfen (Entwurf der gefertigt wird, wenn der Entwurfsverfasser auf einem Fachgebiet nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung hat und er eine geeignete Person für die Fachplanung hinzuziehen musste) nur die Unterschrift desjenigen erforderlich, der für die Fachentwürfe verantwortlich ist (§ 60 Abs. 5 S. 2 HBO). Dies ist gemäß § 49 Abs. 2 HBO derjenige, der den Fachentwurf angefertigt hat.]

Besitzt der Entwurfsverfasser auf einem Fachgebiet nicht die erforderliche Sachkenntnis, ist er verpflichtet – um eine ordnungsgemäße Fachplanung zu gewährleisten – eine geeignete Person hinzuzuziehen (§ 49 Abs. 2 S. 1 HBO). Für diesen „fremden“ Plan ist dann nicht der Entwurfsverfasser selbst verantwortlich, sondern die Person, die den Plan aufgestellt hat (§ 49 Abs. 2 S. 2 HBO). Dennoch bleibt der Entwurfsverfasser weiterhin dafür verantwortlich, dass alle Fachentwürfe ordnungsgemäß ineinandergreifen.

2.7.2 Bauleiter

Bauleiter ist gemäß § 51 Abs. 1 S. 1 HBO diejenige Person, die von der Bauherrschaft mit der Überwachung der Baumaßnahme beauftragt wird. Dieser hat dafür Sorge zu tragen, dass die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entsprechend ausgeführt wird.

Aus dieser Überwachungspflicht des Bauleiters ergibt sich auch eine Anwesenheitspflicht auf der Baustelle.²⁷ Jedoch besteht diese nicht unbegrenzt, sondern nur in dem Umfang, indem sie für die Erfüllung der Pflicht notwendig ist.²⁸

Um sicherzustellen, dass der Bauleiter seine Aufgabe ordnungsgemäß wahrnehmen kann, stellt der Gesetzgeber Anforderungen an seine Qualifikation. So muss der Bauleiter beispielsweise über eine „erforderliche Sachkunde und Erfahrung“ verfügen (§ 51 Abs. 2 S. 1 1. Halbs. HBO).

Unter Sachkunde versteht man in diesem Zusammenhang „das fachliche, durch Aus- und Fortbildung erworbene und aktualisierte Wissen der bauleitenden Person“.²⁹ Mit Erfahrung sind

²⁷ Vgl. Hornmann, Hessische Bauordnung, § 51 Rn. 1

²⁸ Vgl. Hornmann, Hessische Bauordnung, § 51 Rn. 25

²⁹ Hornmann, Hessische Bauordnung, § 51 Rn. 23

„die durch praktische Tätigkeit in Anwendung des fachlichen Wissens gewonnenen Erkenntnisse“³⁰ gemeint.

2

Als Mindestqualifikation verweist § 51 Abs. 2 S. 1 2. Hs.³¹ HBO auf die Regelung zur kleinen Bauvorlageberechtigung gemäß § 49 Abs. 5 HBO. Diese beinhaltet eine auf bestimmte Objekte beschränkte Bauvorlagenberechtigung.³²

Wer entsprechend berechtigt ist, darf zum Beispiel Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen und insgesamt nicht mehr als 200 m² Wohnfläche (§ 49 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 HBO) bauen lassen, eingeschossige gewerbliche Gebäude mit bis zu 200 m² Brutto-Grundfläche und bis 3 m Wandhöhe (§ 49 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 HBO) oder Garagen mit bis zu 200 m² Nutzfläche (§ 49 Abs. 5 S. 1 Nr. 4 HBO).

[Anmerkung: Unter der Brutto-Grundfläche versteht man die Summe der Netto-Grundfläche sowie der Konstruktionsgrundfläche. Im Ergebnis orientiert sich die Regelung an den äußeren Abmessungen des Gebäudes.]³³

[Anmerkung: Bauvorlageberechtigt gemäß § 49 Abs. 5 HBO sind: „... Meisterinnen und Meister im Maurer- und Betonbauer- oder Zimmererhandwerk, Personen mit einer erfolgreich abgelegten Prüfung, die als Voraussetzung für die Befreiung von der Prüfung der fachtheoretischen Kenntnisse dieser Meisterprüfungen anerkannt ist, sowie staatlich geprüfte Technikerinnen oder Techniker der Fachrichtung Bautechnik.“²Das Gleiche gilt für Berufsangehörige der Fachrichtungen nach Abs. 4 ohne Erfordernis der Berufspraxis und ohne Eintragung in die Liste der Bauvorlageberechtigten.“

Diese Berechtigung aus Satz 2 haben beispielsweise Architekten, die zwar das Studium erfolgreich abgeschlossen haben, aber noch nicht in die Liste der Bauvorlageberechtigten eingetragen sind bzw. Ingenieure und Innenarchitekten.]³⁴

³⁰ Hornmann, Hessische Bauordnung, § 51 Rn. 23

³¹ Die Abkürzung „Hs.“ steht für „Halbsatz“

³² Vgl. Hornmann, Hessische Bauordnung, § 49 Rn. 55

³³ Siehe zu der Berechnung: Halaczinsky-Rössler/Troll, Bewertungsgesetz, § 191 BewG Rn. 17

³⁴ Vgl. Hornmann, Hessische Bauordnung, § 49 Rn. 60

Öffentliches Baurecht praxisnah

Basiswissen mit Fallbeispielen

Wirth, A.; Schneeweiß, A.

2016, XI, 181 S., Softcover

ISBN: 978-3-658-15102-7