

*Die ÖbVI und die neue
Bauordnung NRW*

Schnelleres Bauen, geringere Kosten, **besserer Verbraucherschutz?**

RAINER BRÜGGEMANN | XANTEN

MARIA SCHUBERT | DUISBURG

Das neue Eigenheim ist endlich fertig, die Kisten werden gepackt, die Familie S. blickt dem lang ersehnten Einzug ins Traumhaus entgegen. Es könnte alles so schön sein, wenn es den Ärger mit dem Nachbarn Herrn K. nicht gäbe ... Er ist der Meinung, dass die Abstandfläche zu seinem Grundstück zu klein sei. Außerdem behauptet Herr K., dass der Schatten, den das hübsche Giebeldach der Familie S. auf sein Gemüsebeet wirft, zu lang ist – die zulässige Gebäudehöhe sei überschritten worden.

Was im ersten Moment nach einem beilegbaren Nachbarschaftsstreit klingt, ist jedoch nicht einfach aus der Welt geschafft. Letztendlich treffen sich Familie S. und Herr K. vor Gericht wieder. Dieses befindet, Herr K. sei tatsächlich im Recht: Der gesetzlich vorgegebene Abstand zur Grenze wurde unterschritten und das Dach ist 15 cm zu hoch. Wenn Familie S. Glück hat, erhält ihr Eigenheim eine Nachtragsgenehmigung. Im schlimmsten Fall jedoch droht der Abriss.

Leider ist dieses Beispiel nur eines unter vielen. Im Jahr 2013 betrug die Summe der Bauschäden in Deutschland allein 10,5 Milliarden Euro. Davon entfielen geschätzte 10 % auf baugemetrische Fehler (Quelle: BauInfoConsult, 2014). Dabei wären Fälle wie der von Familie S. vermeidbar.

Genau hier setzt der Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (BDVI) an: Die Gewährleistung von Rechtssicherheit für den Bauherrn ist unabdingbar. Die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure müssen für diesen Zweck im Bauverfahren das »baugemetrische Gewissen« sein – sprich an wesentlichen Stellen die Einhaltung der Bauordnung überwachen und somit für mehr Verbraucherschutz sorgen. Eine kluge Ausgestaltung der neuen Landesbauordnung, der Bauprüfverordnung und der nachfolgenden Verwaltungsverfahren garantiert die Rechtssicherheit und setzt die zentralen Forderungen der neuen Landesregierung in die Tat um. Der BDVI macht als Expertengremium in Sachen baugemetrischer Sicherheit hierfür eine Reihe an konkreten Vorschlägen und hofft, dass diese in den Verwaltungsvorschriften zur neuen Landesbauordnung umgesetzt werden.

DIE NEUE BAUORDNUNG

Die Novellierung der Bauordnung NRW steht bereits seit einigen Jahren auf der Tagesordnung der politischen Entscheidungsfinder. Ein Vorschlag der rot-grünen Landesregierung kam aufgrund des Regierungswechsels im Jahr 2017 nicht mehr zum Tragen. Die schwarz-gelbe Regierung hat stattdessen eine neue Vorlage erarbeitet, die am 12. Juli 2018 im Landtag verabschiedet wurde und ab dem 1. Januar 2019 in Kraft treten soll.

Die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung Ina Scharrenbach formuliert die Ziele der Novellierung wie folgt: »Mit einer Neufassung der Landesbauordnung möchte die Landesregierung das Bauordnungsrecht vereinfachen, Baukosten steigernde Regelungen reduzieren, Verfahren beschleunigen und die Rahmenbedingungen für den dringend erforderlichen Wohnungsneubau verbessern« (Homepage Landtag NRW, www.landtag.nrw.de/portal/WWW/GB_II/II.2/Gesetzgebung/Aktuell/01_Aktuelle_Gesetzgebungsverfahren/Landesbauordnung/index.jsp, 22. August 2018).

Zusätzlich soll die Digitalisierung des Baugeschehens vorangetrieben werden. Der BDVI teilt diese Ziele, gibt aber zu bedenken, dass eine Vereinfachung und Beschleunigung des Bauverfahrens nicht zulasten der Rechtssicherheit der Verbraucher gehen dürfen. Auch die Verwaltung, die durch die neue Bauordnung entlastet werden soll, braucht Rechtssicherheit. Denn gerade diese wird durch Verstöße gegen das Bauordnungs- und Planungsrecht schwer belastet. Einen Fehler im Nachhinein zu korrigieren ist immer mit mehr Aufwand und Kosten verbunden, als diesen von vornherein zu verhindern. Die Zeche für begangene Fehler trägt am Ende der Bauherr, denn die Kosten der höheren Prämien der Haftpflichtversicherungen werden auf alle umgelegt.

Der BDVI hat in den drei folgenden Bereichen an gesetzlichen Lösungsvorschlägen gearbeitet, die die Rechtssicherheit stärken und die Verwaltung entlasten. Damit wird die Beschleunigung des Bauprozesses vorangetrieben, ohne jedoch unnötige Kostensteigerungen zu verursachen.

Vorschläge des BDVI bezüglich der Umsetzung der neuen Bauordnung

Der AMTLICHE LAGEPLAN als Muss-Bestimmung

Bei jedem Bauvorhaben muss dem Bauamt ein Lageplan vorgelegt werden, um eine Baugenehmigung zu erhalten. Ein Lageplan kann prinzipiell von jedermann erstellt werden – in der Praxis tut dies oft der Architekt. Nur: Diese können nicht abschätzen, ob das Bauvorhaben auch in die Örtlichkeit passt. Denn um das zu überprüfen, muss man die Grenzen an Ort und Stelle übertragen. Und das können nur die Katasterämter oder die ÖbVI. Das liegt nicht nur daran, dass sie hierfür besonders ausgebildet wurden, sondern vor allem daran, dass nur sie die gesetzliche Befugnis haben, Grenzen »amtlich« in die Örtlichkeit zu übertragen.

Zur Veranschaulichung der Problemlage soll hier noch einmal der Fall der Familie S. dienen. Ein Amtlicher Lageplan war für





das Grundstück nicht vorgeschrieben. Die vorhandene Grenze zum Nachbarn Herr K. schien ganz klar durch einen Zaun markiert zu sein, der bei punktueller Überprüfung auch mit den Maßen aus der Katasterkarte übereinstimmte. Auf diese Aussage des Architekten verließ sich auch die Baufirma, die später die Absteckung des Neubaus vornahm. Das Problem: Was an einem Ende der Diagonale noch grob stimmte, ergab am anderen Ende eine signifikante Abweichung von einem halben Meter, wie später von einem ÖbVI-Büro festgestellt wurde. Das Haus der Familie S. überschritt die Abstandflächen und lag somit zu nah an der Grenze zum Nachbarn. Dieses Versehen fiel erst nach Fertigstellung des Hauses und aufgrund der Beschwerde des Nachbarn K. auf. Familie S. hätte sich jede Menge Ärger sparen können, wenn der Lageplan ein Amtlicher Lageplan hätte sein müssen und die Absteckung von einem Fachmann, also von einem ÖbVI-Büro, vorgenommen worden wäre. Denn letztendlich ist nur der ÖbVI durch seine spezifische Qualifikation in der Lage, vor Ort zu überprüfen, ob die bereits in der Katasterkarte eingetragenen Grenzverhältnisse auch tatsächlich mit der Örtlichkeit übereinstimmen.

Architekten und Bauämter haben hingegen weder die Befugnis noch die Befähigung, Grenzen vor Ort nachzuprüfen. Die Konsequenz daraus ist, dass Fehler, die die Bauplanung betreffen, oft erst im Nachgang auffallen. Dann ist das Kind bereits in den

Brunnen gefallen. Der BDVI schlägt deshalb vor, dass die bisherige Regelung »umgedreht« wird. Der Amtliche Lageplan sollte keine Ausnahme mehr darstellen, sondern zur Regel werden. Dies würde in der Praxis zu einer deutlichen Verringerung der Fehlerquote führen. Außerdem würden die Bauaufsichtsbehörden entlastet, denn die Richtigkeit der Angaben wäre durch den ÖbVI bereits amtlich beurkundet. Dies ist umso wichtiger, weil die Bauämter nach dem neuen Gesetzesentwurf unter strengen Fristregelungen stehen, innerhalb derer die Baugenehmigungen vorgelegt werden müssen.

Eine besondere Bedeutung kommt dem Lageplan im sogenannten Freistellungsverfahren zu, das Bestandteil der neuen Bauordnung ist. Es besteht die Möglichkeit, sich die Baugenehmigung zu sparen, wenn ein Bebauungsplan vorliegt und der Bauherr versichert, sich genauestens daran auszurichten. Ein einfacher Lageplan war dafür bislang ausreichend. In der Praxis kam es jedoch gerade bei Freistellungsverfahren besonders häufig zu Problemen, denn die Chance, dass Planungs- oder Bauordnungsfehler vor dem Bau auffallen, war hier gleich null. Es wäre deshalb unbedingt erforderlich, dass die Bauprüfverordnung fest schreibt, dass bei Freistellungsverfahren ein Amtlicher Lageplan vorzulegen ist. Diese Maßnahme würde garantieren, dass das Bauvorhaben mit dem Bebauungsplan übereinstimmt, und mehr Verbraucherschutz für den Bauherrn bedeuten.



BAUÜBERWACHUNG Verbindliche Grundriss- und Höhenabnahme der baulichen Anlage durch den ÖbVI

Auch in der Mitte der Bauphase lauern allerlei Fallstricke. Vor Baubeginn muss die Grundrisslage nach Baugenehmigung oder im Fall des Freistellungsverfahrens nach Bebauungsplan abgesteckt werden. Wer die Absteckung vorzunehmen hat, ist gesetzlich nicht festgelegt. Dabei verfügen nur die ÖbVI über die nötigen Kenntnisse und können sicherstellen, dass die Absteckung auch mit den Daten aus dem Kataster übereinstimmt. Gleiches gilt für die Höhenabnahme, die bereits nach Fertigstellung des Rohbaus von einem ÖbVI vorgenommen werden sollte.

Im Prozess des Bauens wird häufig eben doch noch umgeändert. Das Bewusstsein dafür, dass ein zusätzlicher Erker, ein wenig mehr Raum für die Küche oder ein paar Zentimeter mehr bei der Wand- und Firsthöhe nicht den gesetzlichen Regelungen entsprechen, ist nicht immer vorhanden oder diese werden sogar bewusst umgangen.

An den Höhen bemessen sich aber die Abstandflächen und diese sind gesetzlich vorgegeben. Und das aus gutem Grund, denn Grenzüberschreitungen gehen immer zulasten des anderen. Auch

der Brandschutz kann dadurch gefährdet sein. Nachbarschafts- und Brandschutz sind hohe Güter, die nicht einfach aufgeweicht werden dürfen.

Der BDVI schlägt deshalb vor, dass nach der Errichtung des Rohbaus, eine verpflichtende Grundriss- und Höhenabnahme durch den ÖbVI eingeführt werden sollte. Nur dieser kann vor Ort sicher überprüfen, ob der Bau auch tatsächlich mit der Baugenehmigung übereinstimmt. Sollte etwas noch nicht passen, ist dies ärgerlich, kann aber einfacher korrigiert werden als in einer späteren Bauphase. Sinnvoll kombinieren ließe sich diese Pflicht zur Grundriss- und Höhenabnahme mit der amtlichen Gebäudeeinemessung. Diese muss von einem ÖbVI oder einem Katasteramt vorgenommen werden und ist Teil des Vermessungs- und Katastergesetzes.

In der Praxis ist der Verfahrensweg bis zur Gebäudeeinemessung jedoch recht langwierig: Nach Abschluss des Bauvorhabens stellt das Bauamt einen Schlussabnahmeschein aus und informiert den Bauherrn über die Gebäudeeinemessungspflicht. Dieser wendet sich dann an ein ÖbVI-Büro, das die Einmessung übernimmt und die Daten zur Eintragung in das amtliche Kataster weiterreicht. Dieses Verfahren kann vereinfacht werden, indem die Gebäudeeinemessung bereits vor Ausstellung des Schlussabnahmescheins durch das Bauamt zu erfolgen hat. Dies würde die



Katasterverwaltung enorm entlasten, sowohl Verwaltungswege als auch Kosten sparen und die Leitungsbetreiber hätten die erforderliche aktuelle Leitungsdokumentation. Außerdem hätte der Bauherr schneller alle notwendigen Pflichten, die mit dem Bau zu erfüllen sind, erledigt – dem Ziel der Verfahrensbeschleunigung wäre gedient.

BAULASTEN Beglaubigung durch den ÖbVI


Eine weitere Möglichkeit zur Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung, die dem Bauherrn eine starke Erleichterung bringen würde, liegt im Bereich der Baulasten. Momentan ist das Verfahren zur Eintragung einer Baulast kompliziert und zeitaufwendig: Meist erkennt der ÖbVI während des Planungsverfahrens als Erster, dass eine Baulast notwendig wird.

In Rücksprache mit dem Bauherrn, den betroffenen Eigentümern und dem Architekten werden die Baulasten erörtert und die Zustimmungen der Betroffenen eingeholt. Der Antrag auf Eintragung einer Baulast sowie der notwendige Amtliche Lageplan werden vom ÖbVI vorbereitet und dann zusammen mit einem aktuellen Grundbuchauszug an die Bauaufsichtsbehörde gesendet. Diese bereitet den Text der Baulasteintragung vor und lädt den Baulastgeber zwecks Unterschrift zu einem Termin ein.

Hier bietet sich folgender Weg zur Vereinfachung und Beschleunigung dieses komplexen Verfahrens an. In der Regel ist es so wieso der ÖbVI, der den Bauherrn und die beteiligten Parteien bezüglich der Baulasten berät. Deshalb wäre es nur folgerichtig, wenn der ÖbVI auch den Text der Baulast verfassen und diesen dann mit dem Bauamt abstimmen würde. Der Bauherr könnte die Beglaubigung seiner Unterschrift im Anschluss direkt beim ÖbVI vornehmen lassen, der die Urkunde dann an das Bauamt weitergibt. Dies würde eine enorme Erleichterung für den Bauherrn bedeuten, denn der bereits bekannte Ansprechpartner würde sich federführend um die Eintragung der Baulast kümmern. Außerdem stellt der vorgeschlagene Weg eine weitere Entlastung für die Bauaufsichtsbehörden dar. Eine rechtliche Verankerung dieses vorgeschlagenen Verfahrensweges wäre daher wünschenswert.

FAZIT Der ÖbVI als baugemetrisches Gewissen

Zentral für eine Verbesserung des Baugeschehens werden die definierten Aufgaben und Pflichten des ÖbVI in den nachfolgenden Verordnungen zur neuen Bauordnung NRW sein. Seine Position im Bauverfahren zu stärken ist sinnvoll, weil er der Experte im Feld der Vermessung ist und in seiner Funktion als Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur amtliche Nachweise erbringen darf. Dies garantiert eine wesentlich höhere Rechtssicherheit und damit mehr Verbraucherschutz für den Bauherrn. Das Verfahren wird für alle Beteiligten erleichtert: Mehr Aufgaben werden von einem fachlich ausgewiesenen Ansprechpartner durchgeführt und Fehler von Beginn an reduziert. Weniger Fehler bedeuten weniger aufwendige Berichtigungsprozesse für die Verwaltung und letztendlich für die Gerichte. Der staatliche Verwaltungsapparat wird entlastet und das Verfahren als Ganzes beschleunigt.

Sollten die ÖbVI die dargelegten Aufgaben gesetzlich verpflichtend übernehmen, ergeben sich zudem zahlreiche Synergieeffekte, die zugunsten des Bauherrn ausfallen. Wenn der ÖbVI für ein Bauvorhaben von Anfang an die vermessungstechnische Grundlage, sprich den Lageplan, erhebt, kann er bei den Folgeaufgaben – der Gebäudeabsteckung, der Grundriss- und Höhenabnahme und der Gebäudeeinmessung – auf die bereits gesammelten Daten zurückgreifen und so alle Schritte zügig durchführen. Durch diese Synergieeffekte ist die Endsumme der Vermessungsleistungen nicht höher als bisher mit dem entscheidenden Plus an Rechtssicherheit. Mit der Verankerung des ÖbVI als baugemetrischen Gewissens wäre somit den Verbrauchern, der Wirtschaft und der Politik in NRW gedient – Bauen wird dadurch wesentlich einfacher, schneller und sicherer. 



Dipl.-Ing. Rainer Brüggemann
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur
rainer@vb-brueggemann.de



Maria Schubert
MariaSchubert@t-online.de