

Einfach anders bauen – was schon jetzt möglich ist

Einfach bauen! Das Gebot der Stunde! Der aktuell viel diskutierte Gebäudetyp E will dies ermöglichen. Interessant ist deshalb auch die Frage: Was ist denn jetzt schon möglich?

Text: Jutta Heinkelmann und Kerstin Menzel

Im Fokus der Diskussion um das einfache(re) Bauen stehen zum einen das öffentliche Baurecht und hier insbesondere die Landesbauordnung mit ihren Sonderbauvorschriften und den eingeführten Technischen Baubestimmungen. Zum anderen das private Baurecht. Schaut man allein auf den Bereich der Normung, sieht man sich laut DIN mit einem Normenwerk von rund 3.800 baurelevanten Normen konfrontiert. Davon konkretisieren rund 10 % als eingeführte Technische Baubestimmungen den Inhalt und insbesondere die Schutzziele der Bayerischen Bauordnung. Das Gros der Normen wirkt im privatrechtlichen Bereich. Denn wird mit der Bauherrschaft explizit nichts anderes vertraglich vereinbart, so orientiert sich die Qualität, welche die „Besteller“ erwarten dürfen, u. a. an den sogenannten allgemein anerkannten Regeln der Technik. Dieser Umstand wird immer dann brisant, wenn ein Mangel oder gar ein Schaden im Sinne des BGB vorliegt und ein Gericht dann darüber befinden muss.

Betrachten wir zunächst das öffentliche Baurecht: Ihrer Bestimmung folgend definiert die Bayerische Bauordnung (nur) die Mindestanforderungen, deren es bedarf, um die – insbesondere im Art. 3 BayBO – definierten Schutzziele zu erreichen. Und das wären der Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, insbesondere der Erhalt von Leben und Gesundheit, sowie der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Hierbei orientiert sich die BayBO an Standardgebäuden, die insbesondere dem Wohnen oder Arbeiten dienen, sowie an einfachen landwirtschaftlichen Vorhaben. Für standardisierbare Sonderfälle – etwa Versamm-

lungsstätten – hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr auf der Grundlage von Art. 80 BayBO Verordnungen erlassen.

Möchte man nun von diesen in der BayBO definierten Mindestanforderungen abweichen, so muss man eine Abweichung nach Art. 63 BayBO stellen. Abweichung bedeutet in diesem Fall, dass den materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht oder nur in anderer Weise entsprochen wird, als es vom Recht allgemein vorausgesetzt wird. Es handelt sich also um eine besondere, nicht der Norm entsprechenden Art, Anforderungen zu erfüllen. Die Abweichung betrifft Erleichterungen zugunsten des Bauherrn; keine strengeren Anforderungen. Sie kommt grundsätzlich nur im Einzelfall in Betracht und muss sich auf ein konkretes Vorhaben beziehen.

Art. 63 Abs. 1 BayBO regelt, dass Abweichungen von den Anforderungen der BayBO und der auf Grund der BayBO erlassenen Vorschriften zugelassen werden können, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigen der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 BayBO vereinbar sind. Hintergrund ist, dass dem vielschichtigen Baugeschehen der Natur der Sache nach nicht immer mit starren gesetzlichen Regelungen begegnet werden kann. Art. 63 BayBO gibt die Möglichkeit, flexibel und den Umständen des Einzelfalls angepasst, zu agieren.

Abgewichen werden kann auch von den gemeindlichen Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO, soweit diese

nicht durch Bebauungsplan erlassen worden sind.

Zu beachten ist weiter, dass nach Art. 63 BayBO nur von den materiellen Anforderungen der Bauordnung, also von den Regelungen der Art. 3 bis 48 BayBO abgewichen werden kann, nicht jedoch von Verfahrensregelungen. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dies in den Rechtsvorschriften besonders zugelassen ist. Die Zustimmung zu einer nach Art. 63 BayBO beantragten Abweichung liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Nur städtebauliche und bausicherheitsrechtliche Belange sind in die Ermessensüberlegungen der Behörde einzustellen. In ihrem Ermessensrahmen kann die Bauaufsichtsbehörde, die Abweichung mit einer sog. Nebenbestimmung verknüpfen. Eine Nebenbestimmung ist insbesondere dann zulässig, wenn dadurch die Gründe, die eigentlich zur Versagung der Abweichung führen würden, ausgeräumt werden können.

Eine Abweichung muss immer schriftlich beantragt und begründet werden. Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO können nur im Einvernehmen mit der jeweiligen Gemeinde zugelassen werden. Im Regelfall wird die Abweichung zusammen mit dem Bauantrag eingereicht und behandelt. Eine Abweichung ist jedoch auch bei verfahrensfreien Vorhaben – also Vorhaben, die unter Art. 57 BayBO fallen – möglich, dann spricht man von einer sog. isolierten Abweichung.

Auch von technischen Baubestimmungen und allgemein anerkannten Regeln der Technik kann abgewichen werden. Mehr hierzu erfahren Sie in der nächsten Ausgabe. 