

Schriften des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau
und Raumplanung, Köln
Heft 33a (Manuskript)

RECHTSVERGLEICHENDE UNTERSUCHUNG DER
REGELUNG DES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHRENS

bearbeitet durch
Dr. Friedrich Halstenberg

Vorläufiger Zwischenbericht
nach dem Stand vom 1.9.1958

Als Manuskript vervielfältigt

Köln, im September 1958
Alle Rechte vorbehalten!
DV Abt. H/24 N/162 (200)

Inhaltsübersicht

zur rechtsvergleichenden Untersuchung der
Regelung des Baugenehmigungsverfahrens
(Vorläufiger Bericht)

	<u>Seite:</u>
<u>Vorwort</u>	III
<u>A. Allgemeine Darstellungen</u>	0
(a) Bundesrepublik Deutschland	1
(e) England	35
(h) Österreich	70
<u>B. Vergleichende Darstellungen</u>	100
1. Baugenehmigungspflichtige Bauvorhaben	101
2. Baugenehmigungsantrag	105
3. Baugenehmigungsbehörde	109
4. Prüfungsaufgaben der Bauaufsichtsbehörden	114
5. Sonstige Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden	125
6. Baugenehmigungsverfahren	126
7. Bauausführung	132
8. Rechtswirkungen der Baugenehmigung	134
9. Inhalt des Bauordnungsrechtes	138
10. Allgemeine Erfahrungen	141
<u>Zu 1 - 10 für folgende Länder:</u>	
(a) Bundesrepublik Deutschland	
(b) Deutsche Demokratische Republik (DDR)	
(c) Frankreich	
(d) Finnland	
(e) England	
(f) Sonderregelung London	
(g) Italien	
(h) Österreich	
<u>C. Auswertung (folgt gesondert)</u>	
<u>D. Anhang</u>	
Literaturverzeichnis	

V o r w o r t

Das hiermit vorgelegte, in kleiner Auflage vervielfältigte Manuskript berichtet über die bisherigen Ergebnisse einer rechtsvergleichenden Untersuchung über die Regelung des Baugenehmigungsverfahrens. Es ist ein Zwischenbericht, der sich auf die Wiedergabe des darstellenden Teiles der Untersuchung beschränkt und zwar insoweit, als die entsprechenden Länderberichte vorlagen und bearbeitet werden konnten. Die Untersuchung erforderte bis jetzt bereits einen mehrjährigen Zeitraum, da sie im schriftlichen Verfahren durchgeführt werden mußte. Örtliche Ermittlungen hätten zweifellos den Vorzug schneller und sicherer Bearbeitung gehabt, aber den Rahmen der für diese Untersuchung bereitstehenden Mittel gesprengt. Die Darstellung soll, sobald und soweit dies möglich ist, um eine Reihe weiterer europäischer und überseeischer Länder ergänzt werden.

Die Untersuchung verfolgt den erklärten Zweck, vergleichbare ausländische Regelungen zu ermitteln und ggf. daraufhin zu prüfen, ob sie zur Verbesserung, insbesondere zur Vereinfachung des deutschen Baugenehmigungsverfahrens übernommen werden können. Neben diesem praktischen Anliegen steht selbständig das allgemeine wissenschaftliche Interesse an der Kenntnis ausländischer Regelungen.

Den allgemeinen Bericht über das Baugenehmigungsverfahren in Deutschland hat Herr Prof. Dr. W. Dittus bearbeitet, der mit den Herren Prof. Kleffner und Stadtbaudirektor Jensen an der Ausarbeitung des deutschen Fragebogens mitgewirkt hat. Die Übersetzung der fremdsprachlichen Antwort in das Deutsche besorgten die Herren Dr. Fürst und Dr. von Oertzen. An dem englischen Bericht hat Herr Diplom-Volkswirt Lenort mitgearbeitet. Das Untersuchungsvorhaben wurde in dankenswerter Weise durch das Wiederaufbauministerium des Landes Nordrhein-Westfalen, die Hansestädte Hamburg und Bremen, den Deutschen Städtetag und den Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen gefördert. All diesen an der Untersuchung beteiligten Herren und Dienststellen, ganz besonders aber unseren ausländischen Korrespondenten und Mitarbeitern sei herzlich gedankt.

Dr. Halstenberg

RECHTSVERGLEICHENDE UNTERSUCHUNG DER
REGELUNG DES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHRENS

Abschnitt A

Allgemeine Darstellungen

D a r s t e l l u n g
des Baugenehmigungswesens
in der Deutschen Bundesrepublik
von Prof. W. Dittus

Ü b e r s i c h t :

	<u>Seite</u>
I. Geschichtliches	2
II. Rechtliche Natur des Baugenehmigungsrechtes.....	3
III. Rechtsquellen.....	3
IV. Baugenehmigungswesen und Städtebau.....	4
V. Die Aufgabe der Baugenehmigungsbehörde.....	5
VI. Initiative des Bauherrn.....	6
VII. Baufachliche Betätigung.....	7
VIII. Der Bauunternehmer.....	8
IX. Überwachung.....	8
X. Bauqualitative Faktoren.....	9

I. Geschichtliches

Die amtliche Vorsorge für das Baugeschehen zur Verhütung von Gefahren und zur Gewährleistung der Beachtung der auf das Bauen sich beziehenden Belange der Allgemeinheit ist wohl so alt wie die menschliche Siedlung selbst. Sie wurde im Mittelalter vorzugsweise von den Städten im Rahmen der gesamten Stadtregierung von deren Organen (Rat-Bürgermeister) ausgeübt, aber auch zu einem wesentlichen Teil von den Berufsorganisationen (Zünften) getragen, die nicht nur berufsständische Interessen wahrnahmen, sondern auch - gerade im Baufach - über die Qualität des zu Schaffenden wachten und dafür feste Grundsätze hatten. Mit dem Aufkommen des Landesfürstentums erschienen die regionalen Bau- und Feuerordnungen, die sich vorwiegend auf die Abwendung von Gefahren erstreckten und beschränkten. Die moderne Städtebildung im 19. Jahrhundert mit ihrer Industrialisierung und dem Aufkommen der Wohnungsfrage brachte die städtebaulichen Probleme neben den Anforderungen an das einzelne Bauwerk stärker ins Rollen. In dieser Zeit erschienen in verschiedenen Ländern Baugesetze, die den Städtebau und die Anforderungen an die Bauwerke selbst regelten (vgl. z.B. die "Neue allgemeine Bauordnung für Württemberg vom 6. Oktober 1872"). Nach der Jahrhundertwende folgten weitere Länder diesem Beispiel. In Preußen waren Städtebau und Baugenehmigungswesen eine zusammenhängende staatliche Verwaltungsaufgabe, bis 1875 das Fluchtliniengesetz die Festsetzung von Fluchtlinien den Städten als Selbstverwaltungsaufgabe überließ, während das Einzelbaugenehmigungswesen dem staatlichen Bereich ebenso verblieb, wie planerische und regulative Bestimmung darüber, was hinter den Fluchtlinien nach Art und Maß der baulichen Nutzung zu bauen zulässig war. Die städtebauliche Gesetzgebung wandte sich nach der Jahrhundertwende in zunehmendem Maße der Baulandumlegung (Preußisches Umlegungsgesetz 1902) und der Baulandenteignung (Behebungsverordnung 1919), aber auch den Anforderungen an einzelne Gebäude (Gesetze gegen die Verunstaltung 1902, 1907) zu, während im Preußischen Wohnungsgesetz von 1918 wesentliche Fortschritte in beiderlei Hinsicht zu verzeichnen sind. Das letztere gilt auch für die rund 20 Reichsgesetze und Reichsverordnungen, die von 1933-1945 erlassen wurden und sich hauptsächlich befassen mit:

- Flächennutzungsplan und Grundstücksverkehrsgenehmigung (Wohnsiedlungsgesetz vom 22.9.33)
- Regelung der Bebauung (Verordnung vom 15.2.36)
- Zulässigkeit von Bausperren (Verordnung vom 29.10.36)
- Baugestaltung (ästhetisch-qualitätsmäßige Anforderungen an Bauwerke, Verordnung vom 10.11.36)
- Abbruch von Gebäuden (Verordnung vom 3.4.37)
- baulicher Feuersicherheit (Verordnung vom 20.8.43)
- statischer Prüfung von Bauvorhaben (Verordnung vom 22.8.42)
- allgemeiner baupolizeilicher Zulassung von
- Baustoffen und Bauarten (Verordnung vom 8.11.37)
- Haus- und Grundstückseinrichtungsgegenständen (Verordnung vom 27.1.42)

Nach 1945 sind in fast allen Ländern sogenannte Aufbaugesetze ergangen, die sich aber überwiegend nur auf planungs- und bodenrechtliche Fragen, d.h. auf den städtebaulichen Bereich erstrecken, während es bezüglich des Rechts der Einzelanforderungen an Bauwerke beim alten Rechtsstand verblieb. Allerdings wurde dieser durch Einführung von Normblättern des Fachnormenausschusses Bau als "baupolizeiliche Richtlinien" in gewissem Ausmaße modernisiert und detailliert. Da aber gleichwohl die Baupolizeivorschriften in den einzelnen deutschen Ländern - ohne hinreichende Gründe, nur aufgrund der historischen Entwicklung - recht uneinheitlich sind, was sich im Baugeschehen und in der Bauwirtschaft zunehmend nachteilig bemerkbar macht, außerdem diese Vorschriften auch als veraltet und überholt angesehen werden müssen (sie bestehen z.T. seit etwa einem halben Jahrhundert und berücksichtigen die in den letzten

Jahrzehnten aufgekommene Baukonstruktionsmethoden nicht oder nur wenig), sind seit einigen Jahren Beratungen im Gange mit dem Ziel, ein den heutigen Verhältnissen angepaßtes und innerhalb der Bundesrepublik möglichst einheitliches, neues Recht der Anforderungen an Einzelbauwerke zustande zu bringen.

II. Rechtliche Natur des Baugenehmigungsrechtes

1.) Ob die Vorschriften über die Anforderungen an Bauwerke polizeilicher Natur sind (Baupolizei), ist heute umstritten. Die Bezeichnung "Baupolizei", "Baupolizeiliche Vorschriften" usw. ist in allen deutschen Ländern (außer Berlin) seit 1945 nicht mehr im Gebrauch. Man spricht stattdessen von Bauordnungsbehörden, Bauaufsichtsbehörden und Baubehörden, ebenso von Bauordnungsvorschriften oder Bauaufsichtsvorschriften usw.. Allerdings bewegen sich die diesbezüglichen Entscheidungen der Verwaltungsgerichte nach wie vor auf der Plattform des Polizeirechts, zumal in den ehemals preußischen Gebieten das preußische Polizeiverwaltungsgesetz die einzige gesetzliche Grundlage für das Baugenehmigungswesen und das einzige Blankett zum Erlaß von polizeilichen Bauvorschriften bildet. Der als Abwehr von Gefahren und als Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung umschriebene Polizeibegriff deckt aber verschiedene in die Bauvorschriften hereingekommene Anforderungen, wie z.B. die des Verunstaltungsschutzes, kaum noch und wird auch durch die zusätzlichen modernen Anforderungen der Volkswohlfahrt gesprengt. Der Polizeistaat des verflossenen Jahrhunderts hatte - von seinem Standpunkt aus zutreffend und konsequent - Städtebau und Baupolizei als eine einzige polizeiliche Staatsaufgabe betrachtet. Diese Geschlossenheit ist aber bereits durch das Fluchtliniengesetz (1875) hinsichtlich der Festsetzung von Fluchtlinien verlassen worden und heute wird - durch Gesetzgebung, Rechtsprechung und Praxis unterstützt - die gesamte Stadtplanung als nichtpolizeiliche Angelegenheit betrachtet. Ob sich eine kommende Gesetzgebung (vgl. I am Ende) dazu entschließen wird, auch hinsichtlich der an die Bauwerke zu stellenden Anforderungen den Trennungsstrich zum polizeilichen Bereich und zur polizeilichen Natur zu ziehen und damit die Ausübung der Gewährleistung der baulichen Ordnungsmäßigkeit und Qualität zu einem Verwaltungszweig eigener Art zu erklären, wird abzuwarten bleiben.

2.) Entsprechend der polizeirechtlichen Lehre ist das Bauen und seine Genehmigung bisher unter die Überschrift "Polizeiverbot mit Erlaubnisvorbehalt" gestellt worden. Diese wissenschaftliche Konstruktion steht aber einer Entpolizeilichung kaum im Wege, da auch auf anderem Gebiet in weitem Umfang Betätigungen der verschiedensten Art einer vorherigen behördlichen Prüfung unterstellt sind. Auch die Lehre von der Polizeipflichtigkeit und von den polizeipflichtigen Personen, wonach bisher Bauherr, Bauleiter und Unternehmer zur Herstellung eines vorschriftsmäßigen Zustandes herangezogen werden konnten, würde sich durch eine diese Fragen positiv regelnde Neugesetzgebung ersetzen lassen.

III. Rechtsquellen

1.) Wie sich aus dem Bisherigen ergibt, sind die bestehenden Regelungen über die Bauwerksqualitäten sowohl ehemals reichsrechtlicher Art, als auch weithin auf Landesrecht beruhend.

Daneben sind die örtlichen und regionalen Bestimmungen zu nennen. Da im ehemals preußischen Gebiet die Praktizierung der Baupolizei als ein Teil der allgemeinen Polizei angesehen wurde und auch auf dem Polizeiverwaltungsgesetz beruhte, für das ganze Staatsgebiet geltende Bauordnungsvorschriften aber nicht erlassen wurden, blieb es den Regierungspräsidenten und den Städten überlassen, Bauordnungen als Polizeiverordnungen für ihren Gebietsbereich zu erlassen. Um diese Bauordnungen (es bestanden in Preußen bis

dahin etwa 300 Bauordnungen) einheitlich zu gestalten - weniger im Inhalt als in ihrer äußeren Aufmachung -, wurde 1919 ein preußisches Muster aufgestellt, die sog. Einheitsbauordnung, der die regionalen Bauordnungsgeber - wenn auch unter Wahrung aller lokalen Besonderheiten - vollzählig gefolgt sind. Durch die Bauordnungen der Regierungsbezirke werden indessen zusätzliche Regelungen in den Land- und Stadtkreisen, sowie in den einzelnen Gemeinden nicht ausgeschlossen, wodurch es zu einer Vielstufigkeit der geltenden Vorschriften gekommen ist.

2.) Schon aus der Verschiedenartigkeit der Rechtsquellen, aber auch aus ihrer Zahl und aus ihrem meist nicht mehr zeitgemäßen Inhalt ergibt sich das Bedürfnis nach der erwähnten Erneuerung, Zusammenfassung und Vereinheitlichung. Diese Aufgabe obliegt nach heute überwiegender Auffassung dem Gesetzgeber in den einzelnen Ländern, doch sind auch Stimmen zu nennen, die den Bundesgesetzgeber hierzu für berufen halten. In letzterem Fall würde dem Einheitlichkeitsbedürfnis, das schon durch die "Einheitsbauordnung" von 1919 anerkannt worden ist, wohl stärker und leichter Rechnung getragen werden können.

3.) Die bestehenden Vorschriften erstrecken sich nicht nur auf die im engeren Sinne gedachten Anforderungen an Bauwerke, sondern auch auf die zur Verwendung kommenden Baustoffe, Bauteile und Baukonstruktionsarten, worauf unter Frage 4.2 noch zurückzukommen sein wird. Sie beziehen sich ferner auch auf die Einschaltung von Prüfügenieuren für Baustatik (Frage 6.2), dagegen nicht auf die Tätigkeit der Architekten, Bauingenieure und der Unternehmer und speziell auf die Voraussetzungen dieser Betätigungen.

IV. Baugenehmigungswesen und Städtebau

1.) Es wird vielfach die Ansicht vertreten, daß die Prüfung und Zulassung des einzelnen Bauwerks einerseits und die planerische und sonstige amtliche Tätigkeit für den Stadtorganismus im ganzen und in seinen Teilen (Städtebau) andererseits ganz verschiedene Aufgaben seien und gut-oder gar besser - getrennt betrachtet und bewerkstelligt würden. Demgegenüber darf aber betont werden, daß sich beides in Wirklichkeit ergänzt und unterstützt. Ohne die Planung würde die Einzelbaugenehmigung nicht sinnvoll und erfolgreich vorgenommen werden können, und ohne die kontrollierende und überwachende Tätigkeit des Baugenehmigungswesens wäre der Planung keine Befolgung gesichert. Beides überschneidet sich in vielfacher Hinsicht: so bei der Frage der Abstände zwischen Gebäuden, den Gebäudehöhen, der Besonnung und Belüftung, der Zugangs- und Zufahrtsverhältnisse u.ä.. Schließlich werden beide von der gleichen Zielsetzung geleitet, nämlich solche baulichen Zustände zu erreichen, die vom Standpunkt des allgemeinen Wohls möglichst günstig sind, zum mindesten keinen triftigen Einwendungen unterliegen.

2.) Auch vom Standpunkt des raschen und reibungslosen Geschäftsverlaufs im Baugenehmigungswesen, der hier im Vordergrund steht, ist allein schon insofern ein inniger Zusammenhang gegeben, als Einzelgenehmigungsanträge in ihrer Behandlung vom Stand der Planung abhängen, d.h. nicht behandelt werden können, solange die städtebaulichen Vorfragen noch in der Schwebe sind und noch keine Niederlegung in verbindlichen städtebaulichen Plänen erfahren haben. Ähnliches gilt aber auch hinsichtlich des Zugänglichkeitserfordernisses als Genehmigungsvoraussetzung, hinsichtlich der Regelung von Versorgungsanschlüssen, der Bemessung und Sicherung der Anliegerbeiträge u.a..

V. Die Aufgabe der Baugenehmigungsbehörde

- 1.) Die Aufgabe der Baugenehmigungsbehörde besteht darin,
 - a) die an sie herangetragenen - genehmigungspflichtigen (vgl. zu Frage 1) - Bauvorhaben daraufhin zu prüfen, ob sie allen rechtmäßig aufgestellten Anforderungen entsprechen,
 - b) die Ausführung der Bauten dementsprechend zu überwachen,
 - c) bei auftretenden Verstößen, aber auch bei Mißständen im bestehenden Bestand durch geeignete Maßnahmen einzuschreiten,
 - d) die Betätigungen auszuüben, die notwendig sind, um die Aufgaben a)-c) zu erfüllen, wozu auch die die Bauherren beratende und die allgemein aufklärende Betätigung gerechnet werden kann.
- 2.) Nach dem Prinzip der Gesetzmäßigkeit in der Verwaltung kann die Baugenehmigungsbehörde nur solche Forderungen stellen, die sich aus verbindlichen Rechtsnormen ableiten lassen und, soweit ihr darin Spielraum belassen ist, sich auf pflichtmäßiges Ermessen stützen. Welcher Art die Motive und Ziele des Bundes-, Landes-, regionalen oder örtlichen Gesetzgebers gewesen sind, um eine bestimmte Anforderung aufzustellen, ist für die Auslegung der bestehenden Vorschriften und für ihre Anwendung von Bedeutung. Das Baugenehmigungsrecht, zu dem auch die Bestimmungen über das Verfahren zu zählen sind, kann von folgenden sachlichen Zielen geleitet sein:
 - 1.) Einhaltung der städtebaulichen Planung (wobei die Festlegung von Art und Maß der baulichen Ausnutzung als Aufgabe der Planung angesehen wird, so daß die baupolizeiliche Ausnutzungsprüfung in der Prüfung der Planbefolgung eingeschlossen ist).
 - 2.) Einfügung in die Umgebung (Landschaft, Natur, benachbarte Bauten, anliegende unbebaute Flächen, Orts- u. Straßenbild).
 - 3.) Positive Anforderungen an die Gestaltung des Bauvorhabens selbst (Beachtung der schönheitlichen Regeln der Baukunst, anständige Baugesinnung, werkgerechte Durchbildung).
 - 4.) Verunstaltungsverbot, Denkmalschutz.
 - 5.) Beachtung der anerkannten Regeln "der Baukunst" (in technisch-konstruktiver Hinsicht).
 - 6.) Beachtung der Erfordernisse der Volksgesundheit.
 - 7.) Benutzbarkeit der Bauwerke ohne Auftreten von Mißständen.
 - 8.) Sachwerterhaltung:
 - a) hinsichtlich der Substanz des einzelnen Bauwerks selbst;
 - b) hinsichtlich der in dem Bauwerk zu bergenden Güter;
 - c) hinsichtlich benachbarter Bauwerke und deren Inhalt.
 - 9.) Standsicherheit und Dauerhaftigkeit.
 - 10.) Bauunfallschutz und Bauarbeiterschut.
 - 11.) Einhaltung der Luftschutzerfordernisse.
 - 12.) Wahrung des baulichen Feuerschutzes.
 - 13.) Wahrung der Verkehrssicherheit:
 - a) innerhalb der Bauwerke;
 - b) auf dem Baugrundstück;
 - c) im Verhältnis zum öffentlichen Straßenverkehr.
 - 14.) Schutz der Bauwerke gegen Feuchtigkeit und Zerstörung (durch physikalische oder chemische Vorgänge sowie durch pflanzliche oder tierische Schädlinge).
 - 15.) Wetterschutz.
 - 16.) Wärmeschutz.
 - 17.) Schallschutz.
 - 18.) Sorge für Licht und Luft.
 - 19.) Vermeidung nachbarschaftlicher Störungen.
 - 20.) Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

- 21.) Zivilisationsmindestanforderungen für Bewohner und Benutzer von Bauwerken.
- 22.) Vermeidung oder Verminderung von nachteiligen Wirkungen, die von Bauwerken ausgehen können.

3.) Aus der genannten Aufgabenstellung der Baugenehmigungsbehörden ergibt sich, daß die in ihr tätigen Beamten und Angestellten - abgesehen von ihrer dienstrechtlichen Verantwortlichkeit - auch strafrechtlich für Folgen haftbar gemacht werden können, die aus einer Vernachlässigung ihrer Amtsaufgaben, aus Versehen und Fehlern erwachsen. Anklagen hierwegen vor Strafgerichten bilden - gemessen an der Zahl von Bau-Unfällen - keine Seltenheit und führen zweifellos weithin zu einer gründlichen Sachbehandlung bei den Baugenehmigungsbehörden, die dann allerdings auch wieder mehr Zeit erfordert. Auch eine zivilrechtliche Haftung nach den allgemeinen Grundsätzen der Beamtenhaftung (§ 839 BGB) ist prinzipiell nicht ausgeschlossen, wenn auch praktisch von geringerer Bedeutung.

VI. Initiative des Bauherrn

Entsprechend dem allerdings umstrittenen und auch in verschiedener Problemstellung schillernden Prinzip der Baufreiheit kommt dem Bauherrn die primäre Initiative im Bereiche des Bauens zu, die sich nicht auf das Ob und Wo beschränkt, sondern auch das Wie des Bauens in jeder Hinsicht einschließt. Welcher Art sein Bauvorhaben sein darf bzw. muß, um genehmigt werden zu können, ist zunächst seiner Erkundung überlassen. Fachkräfte, wie Architekten oder Ingenieure, beizuziehen, ist für ihn empfehlenswert, aber - im allgemeinen - nicht vorgeschrieben. Ratsam ist es für den Bauherrn weiter, sich bei den Instanzen der Stadtplanung und eventuell auch bei den Baugenehmigungsbehörden Auskünfte einzuholen, um späteren Beanstandungen zuvorzukommen. Über bestimmte kritische Fragen wird ihm nach teilweise bestehender Übung auf Antrag ein besonderer Vorbescheid erteilt. Der Bauherr ist aber nicht gehindert, wenn er die Ergebnisse der Auskunftserholung nicht für rechtmäßig ansieht, einen andersartigen Baugenehmigungsantrag zu stellen und eine ablehnende Entscheidung durch den Verwaltungsrichter nachprüfen zu lassen. Eine Ausführung des Bauvorhabens ist allerdings erst zulässig, wenn eine Genehmigung erwirkt worden ist. Glaubt der Bauherr, daß ein die Genehmigung ablehnender, ein einschränkender oder mit Auflagen belasteter Bescheid für ihn die Bedeutung einer Enteignung oder eines enteignungsgleichen Eingriffes habe, so steht ihm auch offen, Entschädigung zu fordern, worüber die ordentlichen Zivilgerichte zu entscheiden berufen sind. Ob und unter welchen Voraussetzungen solche Ansprüche begründet sind, ist äußerst umstritten und wird auch von der Rechtsprechung nicht klar und einheitlich beantwortet. Ansprüche dieser Art kommen besonders dann zum Austrag, wenn Bausperren oder eine unfertige Planung den Anlaß zu einem größeren zeitlichen Aufschub in der Entscheidung über einen Baugenehmigungsantrag bilden.

In seinen Bauabsichten eingeengt ist der Bauherr also nur durch die Bestimmungen über die Anforderungen an Bauwerke und durch die rechtmäßigen Festsetzungen der Planung, insbesondere auch bezüglich Art und Maß der Bebauung. Die baulichen Entschlüsse der Bauherren unterliegen somit im übrigen nur den eigenwirtschaftlichen und sonstigen subjektiven Erwägungen. Auf die eigenwirtschaftlichen Erwägungen wird auch in anderer Art kein Einfluß genommen (vgl. auch unter X).

Hieraus ergibt sich, daß die Tätigkeit der Baugenehmigungsbehörde überwiegend kontrollierender, berichtender, bereinigender Natur ist, einer ausgesprochenen eigenen Initiative entbehrt, soweit nicht ein Einschreiten wegen Verstößen und Zuwiderhandlungen sich als nötig erweist.

VII. Baufachliche Betätigung

Wie eben gesagt, ist der Bauherr zwar jederzeit in der Lage, aber - im allgemeinen - nicht gezwungen, sich bei der Entwurfsbearbeitung und bei der Ausführung von Bauwerken der Hilfe von besonderen Fachkräften, insbesondere von Architekten und Ingenieuren, zu bedienen. Nur für den Stahlbetonbau ist ein hinreichend fachkundiger Bauleiter vorgeschrieben. Allerdings ist bei allen größeren und schwierigeren Bauwerken die Zuziehung von Fachkräften durchweg üblich und, soweit statische Berechnungen in Frage kommen, praktisch überhaupt nicht zu umgehen. Unterläßt der Bauherr die Zuziehung von Baufachkräften, so würde dies für ihn dazu führen, daß sein Baugenehmigungsantrag vielfachen Beanstandungen ausgesetzt wäre und nur langsam oder gar nicht vorankommen würde. Auch würde die Nichtbeziehung von Fachkräften auf die Haftbarkeit der Bauherren für alle Folgen einen mehr oder minder starken Einfluß ausüben.

Eine andere Frage ist die nach der Tauglichkeit der baufachlichen Hilfskräfte. Nicht umsonst sehen die Bauordnungen mehrfach vor, daß Eingabspläne zu Baugenehmigungsanträgen von der Behörde unbearbeitet zurückgegeben bzw. zurückgewiesen werden können, wenn sie erkennen lassen, daß ihr Verfasser nicht die nötige Befähigung besitzt. In einem Lande ist auch angeordnet, daß Baueingabspläne nur von solchen Bearbeitern entgegengenommen werden, die ein für allemal von der Behörde als geeignet anerkannt und in eine entsprechende Liste eingetragen sind. Für die Befähigung der Bauingenieure sind die Prüfungsordnungen und Ausbildungsvorschriften maßgebend. Die Berufsbezeichnung als Architekt ist nur in den 3 Ländern geschützt, in denen ein Architektengesetz besteht. In den übrigen Ländern ist es jedem, der sich selbst dafür befähigt hält, offen gelassen, den Beruf als Architekt auszuüben und sich diese Bezeichnung zuzulegen.

Zu erwähnen sind dann noch 2 Bestimmungen aus der Gewerbeordnung: Nach der einen (§ 53 a) kann bei solchen Bauten, zu deren sachgemäßer Ausführung nach behördlichem Ermessen ein höherer Grad praktischer Erfahrung oder technischer Vorbildung erforderlich ist, durch die untere Verwaltungsbehörde im Einzelfalle die Ausführung oder Leitung einer Bauausführung durch eine bestimmte Person untersagt werden, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, daß diese Person wegen Unzuverlässigkeit zur Ausführung oder Leitung des beabsichtigten Baues ungeeignet ist. Nach der anderen Bestimmung (§ 35) können der Betrieb und die gewerbliche Betätigung als Bauleiter und als Bauunternehmer bezüglich eines oder mehrerer Zweige des Baugewerbes ein für allemal untersagt werden, wenn Tatsachen vorliegen, welche die Unzuverlässigkeit des Gewerbetreibenden mit Bezug auf diese Betätigung dartun. Beide Bestimmungen betreffen indessen nicht die Entwurfsbearbeitung, sondern nur die Ausübung des "Gewerbes" als Bauleiter, d.h. als Beaufsichtigender bei der Ausführung von Bauten. Sie beziehen sich auf die Unternehmer mit. Die Anwendung dieser Bestimmungen hat sich nicht als wirkungsvoll erwiesen, wohl deshalb nicht, weil nach ihnen nicht der Ausübende seine Eignung, sondern die Behörde die Nichteignung beweisen muß. Diese Umkehrung der Beweislast führt zu langen Verfahren mit zweifelhaftem Erfolg und macht diese Vorschriften auch in zeitlicher Hinsicht zu stumpfen Waffen.

Zur Behebung der ~~langen~~ Behandlungsdauer der Baugenehmigungsanträge und zur Verhütung allzu vieler Beanstandungen, die unvermeidlich sind, aber das Odium der Behörde belasten, wird die Forderung vertreten, daß alle Baugenehmigungsanträge ein beträchtlich höheres Maß von Einwandfreiheit haben müßten, und daß zu diesem Zweck nur solche Entwurfsbearbeiter Eingabspläne zu fertigen berechtigt sein sollen, die ihre Qualifikation erwiesen haben. Die Bestrebungen nach einem Bundesarchitektengesetz gehen insoweit in gleicher Richtung.

VIII. Der Bauunternehmer

Die Betätigung als Bauunternehmer ist im Rahmen der Vorschriften des Gewerbe-rechts, des Steuerrechts, Sozialversicherungsrechts usw. frei. Diese Freiheit unterliegt aber mancherlei Beschränkungen. Von der Möglichkeit eines Betätigungsverbots wegen Unzuverlässigkeit oder ungenügender Befähigung ist eben (unter VII) die Rede gewesen. Auch bedroht das Strafrecht neben dem Bauherrn und dem Bauleiter auch den Unternehmer (Handwerker) mit Bestrafung, wenn er die "angeordneten oder sonst erforderlichen Sicherungsmaßnahmen" unterläßt, wenn er ohne Genehmigung einen Bau ausführt oder von dem genehmigten Bauplan abweicht, sowie dann, wenn er "wider die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst dergestalt handelt, daß hieraus für andere eine Gefahr entsteht". Auch werden die fahrlässige Tötung und die fahrlässige Körperverletzung stets ohne Antrag des Verletzten und nach strengem Strafmaß bestraft, wenn der Täter - was hier stets zutrifft - zu der vernachlässigten Sorgfalt zufolge seines Berufs oder Gewerbes verpflichtet war. Hinzu kommt, daß jeder, der einen Bauberuf ausübt, automatisch Mitglied der die reichsgesetzliche Unfallversicherung tragenden, für ihn fachlich zuständigen Berufsgenossenschaft wird, die ihrerseits durch Unfallverhütungsvorschriften und einen deren Einhaltung überwachenden Kontrolldienst zwar nicht die Qualität der geleisteten Bauarbeit, wohl aber die Sicherheit und Ordnungsmäßigkeit bei der Ausführung von Bauarbeiten erhöht.

Obwohl hiernach eine amtliche Prüfung und Zulassung bei den Unternehmern im Grundsatz nicht besteht, sind doch verschiedentlich Ausnahmen und Ansätze in dieser Richtung erkennbar. So verlangen vielfach die Wasserwerke, Gaswerke, Elektrizitätswerke u. dergl., daß die Installation dieser Anlagen in den Bauwerken nur von solchen Unternehmern ausgeführt werden dürfen, die von ihnen als voll befähigt anerkannt worden sind, wozu ihnen die meist vorhandene Monopolstellung die Möglichkeit gibt.

Auch wird bei der Ausübung der Zulassung von neuen Baustoffen und Bauarten nicht selten so vorgegangen, daß die Anwendung einer bestimmten Bauart (z.B. geleimte Holzkonstruktionen) nur bestimmten oder besonders anerkannten Firmen gestattet wird. Die zunehmende Spezialisierung und der immer weiter steigende Schwierigkeitsgrad neuer Baumethoden legen den Gedanken nahe, ob nicht in dieser Richtung der subjektiven Lizenzierung noch weiter vorgegangen werden müßte, womit eine Vereinfachung für die Baubehörde und allerdings auch eine gewisse Verlagerung der Verantwortlichkeit von der Behörde auf den Unternehmer verbunden wären.

IX. Überwachung

Außer der Prüfung und Genehmigung von Bauvorhaben obliegt den Baugenehmigungsbehörden auch die Überwachung des Bauvorgangs auf der Baustelle selbst und in der Regel auch die Aufgabe des Einschreitens bei baulichen Mängeln an bestehenden Gebäuden.

Die Überwachung des Bauvorgangs vollzieht sich einestells in bestimmten Kontrollen oder Abnahmen, die zu gewissen Stadien des Fortschreitens einer Bauausführung vorgeschrieben sind. Die wichtigsten davon sind die Rohbauabnahme und die Gebrauchsabnahme. Die erstere hat stattzufinden, wenn Wände, Decken und Dach erstellt sind; erst wenn sie ohne Beanstandung erfolgt ist, darf der Innenausbau vorgenommen werden. Die Gebrauchsabnahme soll die Einwandfreiheit des fertigen Gebäudes vor seiner Ingebrauchnahme in jeder Hinsicht untersuchen. Hinzu kommen noch besondere Abnahmen bei speziellen Bauarten, so die Bewehrungskontrolle beim Stahlbetonbau, die vor der Verfüllung ergeben soll, ob die der Berechnung zugrundegelegten Eisen in der richtigen Zahl, Stärke, Lage usw. in die Schalung eingebracht sind. In manchen Ländern

werden auch die Einmessung des Gebäudes in die Baugrube (Schnurgerüstkontrolle) und die richtige Lage der Fundamente (Sockelkontrolle) ausdrücklich geprüft. Neben diesen termingemäßen Abnahmen findet - wohl durchweg - auch eine laufende Überwachung in unregelmäßigen Zeitpunkten und unangesagt statt (außerterminliche Überwachung), die zugleich der Ermittlung eines etwaigen ungenehmigten, oder von der Genehmigung abweichenden Bauens dient.

Hinsichtlich der Besichtigung und Prüfung des Gesamtbestandes der Bauwerke, also unter Einschluß aller Altbauten, kann kein ganz genaues Bild gegeben werden, zumal auch als Folge der Kriegszerstörungen und der Wohnungsnot ein strengeres Durchgreifen noch nicht möglich ist. Normalerweise sind in den meisten Ländern in größeren, aber festen Zeitabständen alle Gebäude auf das Vorliegen von feuersicherheitlichen Mängeln untersucht worden (Feuerschau, Brandschau), wobei natürlich auch andere Mängel zur Entdeckung gelangten (z.B. Bauauffälligkeit; unzulässige Zubauten u.a.). Etwas anderer Art war die in manchen Ländern ausgeübte Wohnungsaufsicht, die durch eine durchgängige Besichtigung der Wohnverhältnisse Mängel der inneren Ausstattung beanstanden sollte, dabei aber auch nicht selten ausgesprochene Baumängel zutage brachte; Letzteres gilt auch von der laufenden Überwachung der Industrie- und Gewerbebetriebe durch die Beamten der Gewerbeaufsicht, denen die Wahrung der Sicherheit und der Arbeitsbedingungen der beschäftigten Arbeitskräfte übertragen ist.

X. Bauqualitative Faktoren

1.) Aus dem Gesagten ergibt sich, daß für die Qualität der Bauwerke eine Reihe von Faktoren zusammenwirken. An erster Stelle stehen dabei die eigenwirtschaftlichen Überlegungen und Kräfte der Bauherrenschaft und der Bauwirtschaft. Die Interessen der Bauherren führen normalerweise dazu, daß die Bauwerke rationell, gut und dauerhaft erstellt werden. Diesem Bestreben stehen aber vielfach ungenügende Sachkenntnis, eine Neigung zur Einsparung eines für entbehrlich gehaltenen, in Wirklichkeit aber doch nicht verzichtbaren Aufwandes und die ungenügende Beachtung von Belangen des öffentlichen Interesses entgegen, die die amtliche Prüfung und Überwachung nötig machen. Auch die Bauwirtschaft ist bemüht, durch qualitativ wertvolle Leistungen ihre Geschäftsgrundlage zu sichern, zu erhalten und auszuweisen, ist aber doch stets auch in Gefahr, dem Gewinnstreben gegenüber den Interessen des Auftraggebers, des Bestellers und Verbrauchers, der Bewohner und der Allgemeinheit die Oberhand zuteil werden zu lassen.

Eine gewisse Steuerung ergibt sich auch im Bereiche des Bauens aus der strafrechtlichen und zivilrechtlichen Haftbarkeit, die den beteiligten Kreisen das Gewissen schärft, aber doch erst nach eingetretenen Mißbräuchen wirksam wird und deshalb keine ausreichende Vorsorge verbürgt.

2.) Das Recht der baulichen Ordnung stellt daher neben der städtebaulichen Gestaltungs- und Verwaltungsaufgabe, die ohnehin nur von der Gemeinschaft und ihren Organen wahrgenommen werden kann, ein System von Einzelanforderungen auf und gewährleistet deren Einhaltung durch eine vorsorgliche Prüfung aller Projekte, das eigentliche Baugenehmigungswesen, und durch Überwachung der Bauarbeiten. Diese Einwirkung auf das Baugeschehen steht zwar im Gefüge der gesamten Rechts- und Wirtschaftsordnung. Sie vollzieht sich aber im übrigen unmittelbar als solche und in der Hauptsache ohne automatisch wirkende Beeinflussungsmittel.

3.) Eine solche mittelbare Beeinflussung ist in verschiedener Weise denkbar. Sie kann von der berufsständischen Seite her eingerichtet werden. Zwar wird kaum erwartet werden können, daß im Bereich des Unternehmertums - etwa nach dem Vorbild der mittelalterlichen Zünfte - eine qualitätsmäßige Selbstüberwachung der Berufsleistungen erreichbar ist, wenn auch derartige Erscheinungen im Bereich der Baustoffhersteller in gewissem Ausmaß zu verzeichnen sind. Allerdings wird auch da auf gesetzlichen Druck nicht verzichtet werden können, wie die Handhabung des Prüfzeichenzwanges mit vorgängiger Prüfung zeigt. Eine Verstärkung dieser Einflußnahme auf die Herstellung des dafür in Betracht kommenden Baubedarfs aller Art würde zwar zunächst eine Verwaltungsmehrarbeit bedeuten, könnte aber im Ergebnis wohl zu einer Vereinfachung der Geschäftsbelastung in der Bauüberwachung führen, da viele Tauglichkeitsprüfungen entfielen, wenn nur taugliche Produkte im Handel sind und untaugliche, die sich erfahrungsgemäß trotz aller Verbote irgendwie den Weg zum Verbraucher zu erschließen wissen, schon gar nicht zur Herstellung gelangen. Eine andere Frage ist, ob die Unternehmer einer besonderen Zulassung unterworfen werden sollten. Auf die vorhandenen Ansätze in dieser Richtung ist bereits hingewiesen. Namentlich legt sich der Gedanke bei schwierigeren und schwierigsten Arten von Bauausführungen nahe. Eine Verstärkung der Möglichkeiten des Einschreitens gegen ungeeignete Kräfte, namentlich auch durch befristete oder dauernde Betriebsuntersagung scheint erwägenswert, zumal die Anwendung des Zulassungsprinzips bei den Installateuren, die bei mangelhafter Leistung die Entziehung dieser Zulassung zu befürchten haben, sich gut bewährt zu haben scheint.

4.) Berufsständische Einwirkungsmöglichkeiten auf die Qualität der Bauentwürfe mit der Folge einer erheblichen Arbeitsentlastung der Baugenehmigungsbehörden können sodann bei den zur Unterstützung des Bauherrn tätigen Baufachkräften in Erwägung gezogen werden. Dabei käme einmal in Betracht, die Freiwilligkeit in der Zuziehung aufzugeben. Sie ist ohnehin zu einem erheblichen Grade nur theoretischer Natur. Die psychologische Abneigung gegen die darin liegende "Bauverteuerung" würde sich angesichts der Erfolge einer guten Beratungs- und Unterstützungstätigkeit überwinden lassen müssen. Die ausschließliche Annahme von Eingabsplänen solcher Bauentwurfsbearbeiter, die behördlich als befähigt anerkannt sind, hat sich in dem Land, das diesen Schritt tat, offenbar durchzusetzen vermocht und auch bewährt. Ein anderes Land erwägt z.Zt. eine ähnliche Maßnahme durch Erlass eines sog. Bauvorlagen-gesetzes. Die Möglichkeit der Zurückweisung von Eingabsplänen ungeeigneter Bearbeiter von Fall zu Fall hat sich als wenig wirksam erwiesen. Im Zusammenhang damit stehen die Bestrebungen, die Berufsbezeichnung "Architekt" zu schützen, ungeeignete und ungenügend befähigte Personen von der Führung dieser Berufsbezeichnung auszuschließen und damit die Qualität der Bauentwürfe zu heben, insbesondere wenn zugleich die Planfertigungstätigkeit der Nichtarchitekten ausgeschlossen oder erheblich eingeschränkt wird. Allerdings ergibt sich dabei vielleicht die nicht leicht zu lösende Notwendigkeit einer Abstufung der Bauvorhaben nach Umfang, Bedeutung und Schwierigkeitsgrad. In den 3 Ländern, die Architektengesetze erlassen haben, ist in dieser Richtung zu wirken versucht worden. Es liegt aber auf der Hand, daß ein ausreichender und durchgreifender Erfolg nur zu erwarten ist, wenn im ganzen Bundesgebiet eine Regelung des Architektenberufs stattfindet.

5.) Schließlich besteht auch eine Einwirkungsmöglichkeit auf die Qualität des Einzelbaues auf dem Wege über das Versicherungswesen. So wird dem Vernehmen nach in manchen Staaten eine gesetzliche Gebäudeversicherung durchgeführt und dabei die Höhe der Prämien nach dem Umfang des Versicherungsrisikos, praktisch also nach der Qualität der Bauwerke bemessen. Es leuchtet ein, daß dieses Vorgehen dazu führt, daß die Bauherren darauf bedacht sind, ihre Bauwerke möglichst einwandfrei zu erstellen und zu erhalten, um des

Vorteils einer günstigen Prämienbemessung nicht verlustig zu gehen. Allerdings kommt es dabei darauf an, wie weit diese Einflußnahme reicht. Ist die Versicherung auf das Risiko des Brandes beschränkt, so werden durch niedrige Prämien nur feuersicherheitlich vorzügliche Bauten begünstigt und daher nur eine hohe Feuersicherheit erzielt werden können, während andere Erfordernisse, etwa Wärmeschutz, Schallschutz, Belichtung, Besonnung sich dieser Art von Einflußnahme entziehen. Auch können diese Erfordernisse kaum zum Gegenstand eines Versicherungsrisikos gemacht werden.

Von den mittelbaren Beeinflussungsmöglichkeiten ist in Deutschland bis jetzt nur ein begrenzter oder gar kein Gebrauch gemacht worden. Bei einer Reform des Bauordnungswesens mit dem Ziel einer leichteren und rascheren Geschäftsabwicklung bei den Baubehörden ohne Einbuße am Effekt einer vollen baulichen Qualitätsgarantie werden sie jedoch neben einer zusammenfassenden und modernisierenden Neugestaltung des Rechts der Anforderungen an Bauwerke und neben geschäfts- und bürotechnisch zweckmäßigeren Arbeitsmethoden, sowie neben personellen Verbesserungen ebenfalls erheblich mit in Erwägung zu ziehen sein, weshalb im Interesse einer Bereicherung der Ergebnisse dieser Umfrage auch darauf das Augenmerk gelenkt wurde.

Allgemeine Bemerkungen
zum Baugenehmigungsverfahren in England
mit besonderen Hinweisen auf die Regelung
in der Grafschaft London

Die Baugenehmigungspflicht (Genehmigungsvorbehalt)

Außerhalb Londons bedürfen die Entwürfe beabsichtigter Bauvorhaben der Genehmigung durch die Ortsbehörden. Baugesuche dürfen nur durch schriftlichen Beschluß abgelehnt werden, in welchem diejenigen Bauvorschriften zu bezeichnen sind, denen das beabsichtigte Bauvorhaben widerspricht.

Das Baugenehmigungsverfahren für London weicht von der allgemeinen Regelung grundsätzlich ab; solche Bauvorhaben, die den Regelvorschriften des materiellen Baurechts entsprechen, bedürfen einer vorgängigen Genehmigung nicht. Eine Baugenehmigung ist nur erforderlich, wenn die Bauvorhaben bezüglich der bebauten Fläche oder der Gebäudehöhe oder des umbauten Raumes oder der Anzahl der Bewohner bestimmte Größenordnungen überschreiten. Wenn die Absicht besteht, von einer Regelvorschrift abzuweichen, ist in jedem Falle zuvor eine Ausnahme oder Befreiung zu beantragen. Für die Erteilung dieser Befreiungen bzw. Ausnahmegenehmigungen ist der Rat der Grafschaft (London County Council) zuständig.

Auch soweit innerhalb der Grafschaft London eine bauaufsichtliche Genehmigung entbehrlich ist, bedarf es einer städtebaulichen Genehmigung in den Ortsteilen, für welche ein Erschließungsplan nach Artikel 12 des Gesetzes über die Stadt- und Landesplanung von 1947 aufgestellt ist. In der Praxis werden die zur städtebaulichen Genehmigung vorgelegten Baupläne regelmässig auch nach bauaufsichtlichen Gesichtspunkten geprüft und u.U. aus bauaufsichtlichen Gründen abgelehnt.

Die Bauüberwachung in London

Da im Bereich der Grafschaft London keine generelle Baugenehmigungspflicht besteht, ist eine besonders sorgfältige Überwachung der Bautätigkeit erforderlich. Zur Wahrnehmung der Bauaufsicht ist die Grafschaft London in 28 Distrikte eingeteilt. Für jeden dieser Distrikte wird vom Rat ein sogenannter District Surveyor ernannt. Der District Surveyor ist Kommunalbeamter und übt sein Amt nach den Weisungen des Rates aus. Ihm obliegt jedoch aufgrund des Gesetzes eine Reihe selbständig wahrzunehmender Aufgaben. In diesem rein fachlichen Aufgabenbereich kann der Rat dem District Surveyor gegenüber kein Weisungsrecht ausüben.

Der District Surveyor ist dafür verantwortlich, daß bei allen Bauvorhaben das materielle Baurecht beachtet wird. Er überwacht alle Bauarbeiten und meldet Übertretungen bzw. Verletzungen des materiellen Baurechts der Kommunalverwaltung. Der District Surveyor erhält vom Grafschaftsrat Zweitschriften aller bauaufsichtlichen und städtebaulichen Bescheide, damit er die erforderlichen örtlichen Überwachungsmaßnahmen einleiten kann.

Die District Surveyors sind hochqualifizierte Architekten, Ingenieure oder Landmesser mit langjähriger baufachlicher Berufserfahrung, die vor ihrer Berufung in ihr Amt einer auf alle Zweige des Bauwesens und des Baurechts erstreckten Prüfung unterzogen werden. Die District Surveyors erhalten hohe Dienstbezüge.

Der Superintending Architect ist für das Bauwesen in der ganzen Grafschaft zuständig. Auch er wird durch den Rat gewählt und vertritt diesen in allen laufenden Angelegenheiten der Bauaufsicht.

Die örtlichen Bauordnungen

Die von den örtlichen Behörden erlassenen Bauordnungen folgen einer von dem Ministerium für Wohnungswesen und Selbstverwaltung erarbeiteten Muster-Bauordnung.

Das Gesetz von 1936 regelt das Verfahren, in welchem die Bauordnungen erlassen werden und sieht dabei die Beteiligung der Orts- und Bezirksverwaltungen, sonstiger beteiligter Fachbehörden und der wichtigsten berufständischen Institutionen sowie derartigen Personen und Stellen vor, deren Beteiligung dem Rate zweckmässig erscheint. Über Einwände, die während der Beratung der Bauordnung eingehen, entscheidet das Ministerium. Die Entscheidungen des Ministeriums sind bindend.

Die Bauordnungen, die von den örtlichen Behörden außerhalb Londons nach Maßgabe des Gesetzes für das öffentliche Gesundheitswesen von 1936 und in Anlehnung an die Muster-Bauordnungen erlassen worden sind, können nur mit Zustimmung des Ministeriums für Wohnungswesen und Selbstverwaltung geändert werden. Für die Londoner Bauordnung bedarf es einer derartigen ministeriellen Zustimmung nicht.

In dem erwähnten Gesetz von 1935 war vorgeschrieben, daß ein öffentliches Verzeichnis aller erteilten Ausnahmen und Befreiungen eingerichtet werde, welches ohne Erhebung von Gebühren eingesehen werden kann.

Aufgrund einer besonderen Bestimmung der Londoner Bauordnung besteht die Möglichkeit, Versuchsbauten zur Erprobung neuartiger Baustoffe und Bauarten zu erteilen. Dabei kann bestimmt werden, ob derartige Bauten auf Dauer oder nur zeitweilig bestehen bleiben dürfen. Befristete Genehmigungen können verlängert werden. Bevor dies geschieht, ist jedoch eine Äußerung des District Surveyors über den baulichen Zustand und die Standfestigkeit des Bauwerkes einzuholen. Die Fristverlängerung kann mit Auflagen und Bedingungen versehen werden.

Rechtsmittel in Bauaufsichtssachen

Gegen bauaufsichtliche Entscheidungen des District Surveyors steht den davon Betroffenen das Recht der Beschwerde zu, über welche der Rat der Grafschaft entscheidet. Über Beschwerden gegen bauaufsichtliche Entscheidungen des Rates entscheidet ein besonderes Gericht. Außerhalb Londons entscheiden die ordentlichen Gerichte über Beschwerden gegen bauaufsichtliche Entscheidungen der Behörden. Von der Möglichkeit, die Gerichte anzurufen, wird allerdings wenig Gebrauch gemacht.

Allgemeine Bemerkungen

zum Baugenehmigungsverfahren

in Österreich

von Obermagistratsrat Dr. Jiresch

Die Republik Österreich ist gemäß dem Bundes-Verfassungsgesetz vom 1. Oktober 1920 (B.-VG) in seiner dzt. geltenden Fassung ein Bundesstaat, das heißt also, daß auch auf dem Gebiete der Gesetzgebung und auch der Vollziehung eine Trennung in den Befugnissen zwischen dem "Bund" und den "Ländern" besteht.

Das öffentliche Baurecht fällt in der Regel in die Landesgesetzgebung und Vollziehung, sofern nicht das B.-VG Ausnahmen vorsieht. Diese Ausnahmen sind insbesondere:

1.) Bundessache in Gesetzgebung und Vollziehung:

- a) Bauten auf Eisenbahngrundstücken
- b) Bergwerksanlagen
- c) Wasserbauten
- d) Bauten im Zusammenhang mit Wildbachverbauungen
- e) Bauten zur Unterbringung von Bundestheatern, außer den Bestimmungen über die Baulinien und das Niveau sowie baubehördliche Behandlung von Herstellungen, die das äußere Ansehen der Theatergebäude betreffen.

2.) Landessache in Gesetzgebung, Vollziehung hingegen Bundessache sind bauliche Herstellungen, die sonstige bundeseigene Gebäude betreffen, mit Ausnahme der Bestimmungen über das Niveau und die Baulinien, die dem Land sowohl in Gesetzgebung als auch hinsichtlich der Vollziehung vorbehalten sind.

Außer diesen Ausnahmen hinsichtlich der Bundeskompetenz auf dem Gebiete des öffentlichen Baurechts besteht auf diesem Gebiet eine Reihe von Bestimmungen, die es erforderlich machen, neben dem Baukonsens noch eine zusätzliche Genehmigung auf Grund von Bundesvorschriften einzuholen, so z.B. bei der Errichtung von gewerblichen Betriebsanlagen, die mit besonderen, für den Gewerbebetrieb angelegten Feuerstätten, Dampfmaschinen, sonstigen Motoren oder Wasserwerken betrieben werden oder welche durch gesundheitsschädliche Einflüsse, durch die Sicherheit bedrohende Betriebsarten, durch üblen Geruch oder durch ungewöhnliche Geräusche die Nachbarschaft zu gefährden oder zu belästigen geeignet sind; bei Bauführungen unter Denkmalschutz stehende Gebäude betreffend; bei Bauten im Feuer- oder Bauverbotsbereich von Eisenbahnen usw..

Es kann nicht verschwiegen werden, daß das Erfordernis von zusätzlichen Genehmigungen natürlich das Konsensverfahren im allgemeinen nicht beschleunigt.

In Österreich stehen dzt. folgende, teilweise mehrfach novellierte "Bauordnungen" in Kraft:

für Burgenland	Landesgesetz vom 14.1.1926, LGBL.Nr. 37/1926,
für Kärnten ohne Klagenfurt	Landesgesetz vom 13.3.1866, LGBL.Nr. 12/1866,
für Klagenfurt	Landesgesetz vom 25.6.1904, LGBL.Nr. 22/1904,
für Niederösterreich	Landesgesetz vom 17.1.1883, LGBL.Nr. 36/1883,
für Oberösterreich ohne Linz, Steyr und Wels	Landesgesetz vom 13.3.1875, LGBL.Nr. 15/1875,
für Linz und Wels	Landesgesetz vom 1.8.1887, LGBL.Nr. 22/1887,
für Steyr	Landesgesetz vom 13.3.1875, LGBL.Nr. 14/1875,
für Salzburg ohne die Stadt Salzburg	Landesgesetz vom 31.8.1952, LGBL.Nr. 55/1952,
für Stadt Salzburg	Landesgesetz vom 2.4.1886, LGBL.Nr. 27/1886,
für Steiermark ohne Graz	Landesgesetz vom 9.2.1857, LGBL.Nr. 5/1857,
für Graz	Landesgesetz vom 7.9.1881, LGBL.Nr. 20/1881,
für Tirol ohne Innsbruck	Landesgesetz vom 15.3.1928, LGBL. Nr. 12/1928,
für Innsbruck	Landesgesetz vom 30.3.1896, LGBL.Nr. 31/1896,
für Vorarlberg	Landesgesetz vom 17.3.1924, LGBL.Nr. 9/1924,
für Wien	Landesgesetz vom 25.11.1929, LGBL.Nr. 11/1930.

RECHTSVERGLEICHENDE UNTERSUCHUNG DER
REGELUNG DES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHRENS

Abschnitt B

Vergleichende Darstellungen

1. Baugenehmigungspflichtige
Bauvorhaben

1.1 Bedürfen alle Arten von Bauvorhaben einer Baugenehmigung?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Grundsätzlich ja, nur ganz geringfügige Bauvorhaben sind von der Genehmigungspflicht ausgenommen. Bei Bauvorhaben geringer Bedeutung genügt eine Anzeige an die Baugenehmigungsbehörde, die jedoch binnen 5 Tagen der Ausführung widersprechen und die Einreichung eines Genehmigungsantrages verlangen kann.

Als geringfügige und nichtgenehmigungspflichtige Bauten nennt die Einheitsbauordnung u.a. die Herstellung und Entfernung von unbelasteten Wänden, gewöhnliche Unterhaltungsarbeiten an Bauwerken, gärtnerische und landwirtschaftliche Bauten ohne Grundmauern zu vorübergehendem Gebrauch bis zu 3 m Traufhöhe. Die anzeigepflichtigen Bauwerke sind nicht bestimmt abgegrenzt; wenn ein Vorhaben, das nur angezeigt wurde, prüfbedürftig erscheint, ist es Sache der Behörde, einen Baugenehmigungsantrag mit entsprechenden Unterlagen zu verlangen. Auch die geringfügigen Bauten müssen den materiellen Bauvorschriften entsprechen. Die Abgrenzung zwischen geringfügigen und nichtgeringfügigen Bauten zeigt kleinere Abweichungen in den verschiedenen Landesbaurechten. In dem Recht einiger Länder ist die Anzeigemöglichkeit nicht vorgesehen.

(b) Abweichende Regelungen Deutsche Demokratische Republik:

Die anzeigepflichtigen Bauvorhaben sind katalogmässig aufgeführt. Der Bauaufsichtsbehörde ist für die Ausübung des Widerspruchs keine Frist gesetzt.

(c) Frankreich:

Nur Bauten von ganz untergeordneter Bedeutung sind von einer Genehmigung befreit (laufende Instandsetzungsarbeiten, in bestimmten Fällen Einfriedigungen unter 2 m Höhe, dringliche Schutzarbeiten, gewisse Bauten die zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehören usw.). Des weiteren wurde eine besondere Handhabung eingeführt (im Zusammenhang mit einem anderen behördlichen Verfahren: einfache Bauanzeige) für die Ausführung gewisser behördlicher Bauarbeiten oder Bauten, die sich in Ortschaften von weniger als 750 Einwohnern befinden.

(d) Finnland:

Zu allen Bauunternehmen bedarf man auf dem Lande wie in den Städten und Flecken der Genehmigung, abgesehen von den landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden ohne Feuerstelle. In den Städten darf man aber Erd- und Sprengarbeiten vornehmen, wenn man darüber bei dem Bauaufsichtsamt Anzeige erstattet.

(e) England: Grundsätzlich ja !

(f) Sonderregelung London:

Im allgemeinen ist eine Genehmigung nicht erforderlich, da die Baugesetze (Building Acts) generell verlangen, daß alle Bauten den Verordnungen und Bauordnungen entsprechen, die alle besonderen Vorschriften mitenthalten. Trotzdem gibt es Einzelfälle, bei denen die zu errichtenden Bauten oder Konstruktionen ganz oder teilweise nicht mit den Vorschriften des Baugesetzes bzw. der Bauordnung übereinstimmen (s. auch Antwort auf Frage 4.2). In solchen Fällen hat der Grafschaftsrat (London County Council) diese Bauvorhaben zu genehmigen. Diese Genehmigung muß vor der Aufnahme der Bauarbeiten erfolgen. Die Bestimmungen des Londoner Baugesetzes und der Bauordnung gelten nicht für Regierungsbauten, für Gebäude im Besitz oder in der Nutzung des Grafschaftsrates, für Bauten der öffentlichen Unternehmen und für gewisse andere wichtige Baulichkeiten. Trotzdem werden auch in diesen Fällen das Baugesetz und seine Bestimmungen vom Grafschaftsrat voll berücksichtigt.

Bei allen übrigen Bauvorhaben genügt es, daß 48 Stunden vor Baubeginn der Bezirksinspektor (District Surveyor), der ein Beamter des Grafschaftsrates ist, benachrichtigt wird.

(g) Italien:

In jedem Fall und für jede Art von Gebäuden ist eine Baugenehmigung notwendig. Nicht genehmigungspflichtig sind allein die üblichen Instandhaltungsarbeiten von Gebäuden, solange diese Arbeiten nicht auch nur vorübergehend die öffentlichen Flächen berühren, oder keine Änderung des bestehenden Zustandes zur Folge haben. - Die Erlaubnis wird durch die Kommunalbehörde erteilt.

(h) Österreich:

Grundsätzlich bedürfen sämtliche Bauführungen, wie Neu-, Zu- und Umbauten einer Bewilligung der Baubehörde, jedoch mit der Einschränkung, daß bestimmte Bauvorhaben geringfügiger Art der Baubehörde lediglich anzuzeigen sind. Die Grenze der anzeigepflichtigen und der genehmigungspflichtigen Bauführungen ist in den einzelnen Landesbauordnungen nicht einheitlich gezogen, jedoch ist allen Bauordnungen gemeinsam, daß anzeigepflichtige Bauvorhaben nur solche sind, deren Ausführung weder öffentliche Interessen noch private Rechtssphären wesentlich zu beeinträchtigen geeignet sind. Aber auch bei bloß anzeigepflichtigen Bauvorhaben haben einige Bauordnungen Vorsorge getroffen, daß die öffentlichen und allfälligen privaten Interessen genügend geschützt werden und zwar dadurch, daß der Behörde die Möglichkeit eingeräumt wurde, innerhalb einer Frist (bis zu einer Woche) die projektierte Bauführung zu untersagen oder die Erwirkung einer Baubewilligung vorzuschreiben. Erst wenn sich die Baubehörde innerhalb dieser Frist nicht geäußert hat, darf mit der Bauführung begonnen werden. Es kann festgestellt werden, daß das Gebiet, innerhalb dessen eine bloße "Bauanzeige" genügt, im allgemeinen sehr eng gezogen ist. Erwähnenswert erscheint auch noch, daß einige Bauordnungen auch für den Abbruch von Baulichkeiten eine Baubewilligung vorschreiben. Unwesentliche Ausbesserungsarbeiten, die der Ausbesserung eines Baues dienen, bedürfen nicht einmal einer Anzeige.

1.2 Sind die Bauvorhaben bestimmter Bauherren von der Genehmigungspflicht freigestellt?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Die Bauten des Bundes und der Länder bedürfen keiner Baugenehmigung, wohl aber einer vor der Ausführung des Bauvorhabens einzuholenden Zustimmung der höheren Baubehörde. Privilegierungen zugunsten bestimmter Bauleiter, Architekten, Planverfertiger oder Unternehmer bestehen nicht.

Die Ersetzung der üblichen Baugenehmigung durch eine vor Baubeginn zu erwirkende Zustimmung der höheren Baugenehmigungsbehörde beruht auf einer Verordnung vom 20. November 1938, die im wesentlichen auch heute noch angewendet wird. Auch diese Bauten müssen den materiell-rechtlichen Bestimmungen über die Anforderungen an Bauten entsprechen. Voraussetzung für das Zustimmungsverfahren ist, daß die Bundes- und Landesbauten unter Leitung von Beamten des höheren bautechnischen Verwaltungsdienstes vorbereitet und ausgeführt werden. Die zur Erwirkung der Zustimmung zu erstattende Anzeige ist mit den gleichen Unterlagen zu versehen, wie ein Baugenehmigungsantrag. Nur der Beifügung statischer Nachweise bedarf es nicht. Eine Überwachung und Abnahme solcher Bauten durch die Baugenehmigungsbehörden findet nicht statt, vielmehr hat der öffentliche Bauherr selbst dafür einzustehen, daß seine Bauten allen Anforderungen der Sicherheit und Ordnung, insbesondere den allgemeinen Bauvorschriften genügen.

(b) Abweichende Regelung Deutsche Demokratische Republik:

Die staatlichen Bauten (Investitionsvorhaben) erhalten durch die Gütekontrolle der volkseigenen Entwurfsbüros, die Organe der staatlichen Bauaufsicht sind, die Baugenehmigung. Die Bauabnahme erfolgt durch die Gütekontrolle der volkseigenen Baubetriebe.

(c) Frankreich:

Die behördlichen Bauvorhaben, die keiner normalen Baugenehmigung bedürfen, sind einer technischen Kontrolle im Rahmen des eigenen Ressorts unterworfen.

(d) Finnland:

Für staatliche Bauvorhaben braucht man keine Genehmigung der kommunalen Behörde, doch ist für sie ein Gutachten dieser Behörde einzuholen.

(e) England:

Abgesehen von Regierungsbauten, die nicht den Bestimmungen des Gesetzes für öffentliches Gesundheitswesen von 1936 (Public Health Act) und den Bauordnungen, die aufgrund dieses Gesetzes entstanden, unterliegen, ist die Baugenehmigung durch die einschlägigen Ortsbehörden für alle Bauarbeiten dort erforderlich, wo keine ausdrückliche Ausnahme im Gesetz vorgesehen ist. Die bloße Anmeldung des Bauvorhabens genügt nicht.

Das Gesetz für öffentliches Gesundheitswesen sieht Ausnahmen vor bei Schulbauten, die in Übereinstimmung mit den Plänen des Erziehungsamtes (Board of Education) ausgeführt werden, für Bauten der Ortsbehörde, die vom Ministerium für Landwirtschaft und Fischerei zu genehmigen sind sowie für Gebäude der öffentlichen Unternehmungen. Weitere Ausnahmen werden

gemacht bei Bauten für Bergwerke, Karawanen und bewegliche Behausungen, für spezielle Unterkünfte der landwirtschaftlichen Saisonarbeiter sowie für Baulichkeiten, die unter die Sprengmittelgesetze von 1875 und 1923 fallen. Kleine Bauten, die als Kleinviehställe, Blumenhäuser, Treibhäuser, Sommerwohnungen, Gartengeräteschuppen genutzt werden, sind ebenfalls von den Bestimmungen des Gesetzes ausgenommen.

(g) Italien:

Allein die Bauvorhaben des Staates selbst - mitinbegriffen jene der Staatseisenbahnen - sind nicht im voraus genehmigungspflichtig seitens der Kommunalbehörden, da diese Bauprojekte bereits vor ihrer Ausführung eine ganze Reihe von Überprüfungen und Genehmigungen erhalten müssen durch die höheren technischen Dienststellen des Staates selber. - Über die in Frage kommenden Bauvorhaben wird jedoch die Kommunalbehörde in jedem Fall auch unterrichtet.

(h) Österreich:

Bauten des Bundes und der Länder bedürfen auf Grund der Verordnung vom 20. November 1938, DRGBl. I S. 1677 keiner baupolizeilichen Genehmigung, Überwachung und Abnahme, wenn sie unter Leitung von Beamten des höheren bautechnischen Verwaltungsdienstes vorbereitet und ausgeführt werden. Allerdings ist vor Ausführung die Zustimmung des Landeshauptmannes einzuholen. Wenn auch diese Bestimmung besteht, so wird jedoch hiervon von den Begünstigten nur in sehr wenigen Fällen Gebrauch gemacht. Andere Begünstigungen bestehen nicht.

2. Baugenehmigungsantrag

2.1 Welchen Inhalt und welche Anlagen muß der Baugenehmigungsantrag haben?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Dem Baugenehmigungsantrag sind beizugeben: ein Lageplan, Bauzeichnungen, in denen die Grundrisse, Querschnitte und Ansichten enthalten sind, ferner statische Berechnungen und ein Plan für die Vorgartenanlage.

Die Bauordnungen der Länder, Bezirke und Städte zählen in der Regel die Unterlagen auf, die einem Genehmigungsantrag beigelegt sein müssen (Eingabspläne). Dabei wird davon ausgegangen, daß Unterlagen in dem Ausmaße notwendig sind, daß eine abschließende Beurteilung des Bauvorhabens möglich ist. Es kommt deshalb neben den allgemein üblichen Unterlagen in den Fällen, in denen es notwendig ist, auch die Einreichung von Lichtbildern, Beschreibungen und sonstigen näheren Angaben über die Ausführung in Frage.

(b) Deutsche Demokratische Republik:

In allen Fällen muß vom Bauherrn zuvor die "Standortgenehmigung" erwirkt werden. Bei sog. "Investitionsbauten" sind außer den zu (a) genannten noch weitere Unterlagen erforderlich, wie z.B. geologische Gutachten, Baugrunduntersuchung etc..

(c) Frankreich:

Dem Baugenehmigungsantrag müssen folgende Unterlagen beigelegt werden: Lageplan, Bebauungsplan und Ausführungsentwurf.

Die Behörde behält das Recht, weitere Unterlagen anzufordern, um sich vollständig zu informieren. Die Anträge müssen in 2 Exemplaren eingereicht werden; 4 Exemplare nur im Département de la Seine sowie für wichtige Industrieanlagen.

(d) Finnland:

Außer dem Antrag sind ein Lageplan und Bauzeichnungen sowie Unterlagen für das Eigentumsrecht des Grundstückes vorzulegen. In den Städten Grundstückskarte und Meßbrief sowie Zeichnungen in drei Ausfertigungen, wie auch eine Erklärung über die Beteiligung an den Straßen- und Kanalisierungskosten. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Arbeits- und Bauzeichnungen einzureichen.

(e) England:

Folgende Unterlagen müssen zusammen mit dem Bauantrag eingereicht werden: Lageplan, der Größe und Anordnung des Gebäudes angibt, mit samt seiner Beziehung zu den nachbarlichen Bauten sowie der Entfernungen von den Parzellengrenzen; Einzeldarstellungen zum Nachweis, daß der Bau den Vorschriften entspricht; Entwürfe und Schnitte, aus denen die Lage, Form und Abmessung der Wände ersichtlich werden; die Materialien, aus denen das Haus gebaut wird und die Art der Entwässerung sowie alle anderen als notwendig anzusehenden Angaben müssen im Erläuterungsbericht dargestellt werden.

(f) Sonderregelung London:

Da keine Genehmigung erforderlich ist, werden zu diesem Zweck auch keine Zeichnungen verlangt. Die Benachrichtigung an den Bezirksinspektor muß allerdings Lage, Geländegröße, Gebäudehöhe, Stockwerkzahl, die beabsichtigt Nutzung des Gebäudes oder der Konstruktion bzw. aller Bauten enthalten. Die Anzeige erstreckt sich außerdem auf den Namen und die Anschrift des Bauherrn oder des gegenwärtigen Besitzers, wie auch auf die entsprechenden Angaben hinsichtlich der zukünftigen Benutzer der Bauten. Im allgemeinen wird eine solche Anzeige verschiedene Zeichnungen, Fotos, Berechnungen, Erläuterungsberichte usw. enthalten müssen, um den Bezirksinspektor völlig über die beabsichtigten Arbeiten zu unterrichten.

(g) Italien:

Hier gibt es keine allgemeine Norm; jede Gemeinde hält sich an ihre eigene Bauordnung. In der Regel ist es notwendig, daß man bei einem Neubau alle Entwürfe einreicht (Grundrisse, Schnitte und Ansichten üblicherweise im Maßstab 1:100), eine Baubeschreibung, welche vor allem sich auf die zur Verwendung gelangenden Baumaterialien bezieht sowie eine summarische Festigkeitsberechnung nur dann, wenn die Konstruktion in Beton vorgesehen ist (diese Konstruktionsteile müssen bezeichnet und einzeln berechnet werden).

(h) Österreich:

Um die Baubewilligung ist in der Regel schriftlich anzusuchen, jedoch kann das Ansuchen auch mündlich bei der Behörde vorgebracht werden, worüber eine Niederschrift aufzunehmen ist. Dem Ansuchen um die Erteilung der Baubewilligung ist auf alle Fälle der Nachweis des persönlichen Baurechtes (Nachweis, daß der Einschreiter selbst Grundeigentümer ist oder daß der Grundeigentümer der beabsichtigten Bauführung zustimmt) und die Baupläne anzuschließen. Einige Bauordnungen verpflichten den Bauwerber nicht zum Nachweis des persönlichen Baurechtes. In diesen Fällen hat die Baubehörde dies als Vorfrage zu prüfen und allenfalls auch darüber zu entscheiden.

Grundsätzlich kann gesagt werden, daß aus den "Bauplänen" alle Umstände ersichtlich sein müssen, die die Beurteilung des Bauvorhabens ermöglichen. In der Regel sind die Baupläne in zweifacher, nach einigen Bauordnungen allerdings in dreifacher Ausfertigung vorzulegen. Insbesondere haben die Baupläne einen Situationsplan, aus dem die Lage des Bauplatzes und des unmittelbar angrenzenden Gebietes, die Lage der bereits bestehenden Gebäude auf diesen Flächen, der Name und die Anschrift der Anrainer, die katastermäßige Bezeichnung der Grundstücke, die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, die Baulinien und die Niveaulinien des Bebauungsplanes und, sofern der Bauplatz in einem Überschwemmungsgebiet liegt, auch die Angabe des höchsten Wasserstandes ersichtlich sind, Pläne über den Grundriß und die Schnitte aller Geschosse des Gebäudes, aus denen die Einzelheiten der Deckenkonstruktion, die Konstruktion des Daches und die Dacheindeckung, das Mauerwerk samt den Rauchfängen, das System der allenfalls vorhandenen Dachbodenabteilungen, die Anlage der Dachrinnen, die Hausrohrleitungen, Kanäle, Senkgruben, Düngergruben und Trinkwasserbrunnen und die Widmung der Räume hervorgehen, Pläne über die Schauflächen des Gebäudes, die die äußeren Ansichten des Gebäudes unter Berücksichtigung der Höhenlage erkennen lassen, statische Berechnungen über die Tragfähigkeit der zur Verwendung kommenden Eisen-, Eisenbeton- und sonstigen besonderen Konstruktionen und allenfalls auch die Berechnung der Tragfähigkeit des Untergrundes zu enthalten. Bei genehmigungspflichtigen Änderungen an be-

stehenden Gebäuden können sich die Baupläne natürlich auf die Herstellung jener Teile des Bauwerkes beschränken, die zur Beurteilung des Ansuchens erforderlich sind.

Außer den Bauplänen sind nach einigen Landesbauordnungen auch noch Lichtbilder und Baubeschreibungen beizubringen. Nach der Wiener Bauordnung kann die Baubehörde bei Vorliegen besonderer Umstände auch die Beibringung eines Modelles des geplanten Gebäudes vorschreiben.

2.2 Ist jedermann befugt, eine Bauvorlage, einen Bauplan oder eine Standfestigkeitsberechnung zu fertigen und vorzulegen?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Ja, soweit nicht im einzelnen eine entgegengesetzte Regelung besteht, oder durch die Architektengesetze der Länder eine Einschränkung Platz gegriffen hat.

Im Bereich der Freien und Hansestadt Hamburg dürfen nur die Personen Baueingabspläne fertigen und einreichen, die ein für allemal als dazu befähigt anerkannt worden sind. Nach Vorschriften in anderen Ländern kann im Einzelfall eine Bauzeichnung zurückgewiesen werden, wenn der Verfasser nicht die nötige Befähigung besitzt. Architektengesetze bestehen in Bayern, Württemberg und Rheinland-Pfalz. Sie schließen die Planbearbeitung durch Ingenieure durchweg und im übrigen auch durch andere Personen nicht vollständig aus.

(b) Deutsche Demokratische Republik:

Regelung wie Hamburg. Zulassung der Privatarchitekten durch BDA, bei privaten Bauingenieuren Kammer der Technik, in beiden Fällen im Einvernehmen mit den Bezirken.

(c) Frankreich:

Grundsätzlich kann jedermann Bauanträge stellen und bearbeiten; jedoch ist die verantwortliche Beteiligung eines Architekten bei staatlich gefördert Bauvorhaben. Außerdem sind bestimmte Typenpläne bei der Inanspruchnahme gewisser öffentlicher Förderungsmittel zu beachten. / notwendig.

(d) Finnland:

Die Bauzeichnungen müssen sachverständig gearbeitet sein. In den großen Städten wird gefordert, daß der Fertiger der Bauzeichnungen an einer höheren technischen Lehranstalt das Architekten- oder Bauingenieurexamen oder ein entsprechendes anderes Examen des Bauwesens abgelegt hat. Auch andere Personen mit ausreichendem fachlichen Können können als Planverfertiger anerkannt werden.

(e) England: j a

(g) Italien:

N e i n . Die Anfertigung von Bauplänen und statischen Berechnungen ist ausschließlich bestimmten Kategorien von technischen Fachleuten vorbehalten, die in öffentliche Listen der einzelnen Fachgebiete eingetragen sind. Zu dieser Kategorie gehören die Architekten, die Ingenieure und die Vermessungstechniker. Die letzteren sind nur mit einem beschränkten Wirkungsbereich ausgestattet, d.h. sie dürfen nur kleinere Objekte innerhalb festgelegter Grenzen entwerfen. Die Eintragung in die erwähnten Professions-Listen ist gesetzlich geregelt und steht nur denjenigen frei, welche ein Staatsdiplom besitzen und entsprechend zur Ausübung ihres Berufes befähigt sind.

(h) Österreich:

Die Bauordnungen selbst bestimmen nur, inwieweit der Bauverfasser bzw. der Verfasser von Berechnungen haftet. Wer zur Verfassung von Plänen und von statischen Berechnungen gewerbmässig befugt ist, bestimmen die gewerberechtlichen Vorschriften (Gewerbeordnung samt Nebengesetzen) und die Vorschriften über die Tätigkeit der Zivilingenieure. Eine Zulassung für die Tätigkeit dieser Personen der Baubehörde gegenüber ist nicht erforderlich, sofern diesen Personen bereits allgemein die Konzession bzw. Befugnis durch den Landeshauptmann verliehen wurde.

3. Die Baugenehmigungsbehörde

3.1 Bei welchen Behörden besteht die Baugenehmigungsbehörde?
Ist sie eine staatliche oder kommunale Stelle?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Die Baugenehmigungsbehörden sind bei den Verwaltungen der größeren und mittleren Städte, im übrigen bei den Landkreisen eingerichtet. Die letzteren besitzen heute überwiegend auch die nötigen baufachlichen Kräfte. Die Zuordnung staatlicher Hochbauämter zur baufachlichen Beratung der Kreisverwaltungsbehörden ohne eigene Baufachkräfte war früher weithin üblich, ist aber im Abnehmen begriffen. Die Dienststellen bei den Städten und Landkreisen haben kommunalen Charakter, führen aber überwiegend auch heute noch die Baugenehmigungsgeschäfte als eine staatliche und den Kommunen zur Erledigung übertragene Aufgabe durch.

Hierbei ist zu bemerken, daß in den Gebieten des ehemaligen Preußischen Staates insoweit, als die baubehördlichen Aufgaben den Kreisbehörden übertragen sind, durch das Gesetz über baupolizeiliche Zuständigkeiten vom 15. Dezember 1933 eine Teilung in der Geschäftsausführung insofern eingetreten ist, als den Kreisbehörden nur die Entscheidung über die Erteilung beantragter Baugenehmigungen und Vornahme der termingemäßen Abnahmen übertragen wurden, während die Aufgabe, gegen Mißstände oder Verstöße baulicher Art einzugreifen, den Ortspolizeibehörden verblieben ist. Auch in den anderen Ländern bestehen verschiedentlich Differenzierungen und Nuancierungen in der Behördenorganisation und in den Zuständigkeiten.

Ein namhafter Teil der Industrie- und Gewerbebauten unterliegt nicht dem Baugenehmigungsverfahren bei den Baubehörden, sondern bedarf der Genehmigung nach Maßgabe der Gewerbeordnung durch die dort bezeichneten Behörden, wobei die Baugenehmigungsbehörden allerdings mitwirken. Die Auswahl der Bauten, für die das zutrifft, die sog. lästigen Anlagen, ist nach dem höheren Grad der Belästigung oder Gefährlichkeit für die Umgebung vorgenommen und in einem Verzeichnis zusammengestellt, das aber der Entwicklung der Verhältnisse insofern nicht gefolgt ist, als manche Betriebsarten in ihrer Belästigungsauswirkung stark nachgelassen haben, während neue Betriebsarten aufgekommen sind, die nicht im Verzeichnis enthalten sind. Die Unterstellung aller dieser Bauten unter die allgemein übliche Baugenehmigungsbehandlung ist bis jetzt nicht erreichbar gewesen. Auf die Mitwirkung der Wasserbehörden, der Bergbehörden und sonstiger Behörden in Fällen, die beiden Geschäftsbereichen angehören, wird hier, da es sich insoweit um Sonderfälle handelt, nicht näher eingegangen.

(b) Abweichende Regelung Deutsche Demokratische Republik:

Für private Bauvorhaben gilt das unter (a) Ausgeführte. Für "Investbauten" gelten Sondervorschriften.

Die bautechnische Genehmigung von Industrie- und Gewerbebauten erfolgt durch die "Technische Überwachung (TÜ)" des Arbeitsschutzes.

(c) Frankreich:

Die Baugenehmigungsbehörden sind als nachgeordnete Dienststellen des Staatssekretariats für Wiederaufbau und Wohnungswesen Staatsbehörden. Die Baugenehmigungsbehörden befinden sich bei den Departements. Einigen Großstädten ist die Bauaufsicht als staatliche Auftragsangelegenheit übertragen worden.

(d) Finnland:

In den Landgemeinden wird die Baugenehmigung von einem durch den Gemeindevorstand eingesetzten Bauausschuß erteilt. In den Bebauungsplangebieten und in den Gebieten der Außenplanbestimmungen auf dem Lande erteilt ein von der Provinzialverwaltung ernannter Baukontrolleur (Staatsbeamter) die Genehmigung. In den Flecken wird die Baugenehmigung bei der Ortspolizeibehörde und in den Städten beim Magistrat (beides gemeindliche Organe) eingeholt. In großen Städten kann es auch einen besonderen "Fassadenausschuß" als baukünstlerisches Organ geben, der dem Magistrat untersteht.

(e) England:

Außerhalb Londons ist der jeweilige Rat der Städte, Ortschaften und Dörfer die Genehmigungsbehörde.

(f) Sonderregelung London:

Da in London keine Planunterlagen zur Genehmigung vorgelegt werden, gibt es auch keine Genehmigungsstelle als solche. Ob die Bauten den Vorschriften entsprechen, prüft nur der Bezirksinspektor. Falls aber irgendwelche Sonderbewilligungen benötigt werden, muß ein Antrag an den Grafschaftsrat gestellt werden. Der Städtebauausschuß kann im Namen des Rates die Genehmigung erteilen. In Bagatellfällen wird das Genehmigungsrecht vom Oberbaurat ausgeübt (Superintending Architect).

(g) Italien: Genehmigungsbehörde ist die Gemeinde.

(h) Österreich:

Den Regelfall bildet, daß die Handhabung der Vorschriften der Bauordnung eine Angelegenheit des "selbständigen Wirkungsbereiches" der Gemeinden ist. In erster Instanz erteilt in der Regel der Bürgermeister die Baubewilligung, gegen dessen Entscheidung die Berufung an die Gemeindevertretung und gegen deren Entscheidung die Berufung an die betreffende Landesregierung offen steht. Bei gemeindeeigenen Bauten oder anderen öffentlichen Bauten wird in erster Instanz die zuständige Bezirksverwaltungsbehörde (Bezirkshauptmannschaft) tätig. Über Berufungen gegen Entscheidungen der Bezirkshauptmannschaft entscheidet die Landesregierung endgültig (siehe auch das zu 1.2 (h) Gesagte).

Abweichungen von dieser Zuständigkeit bestehen insbesondere in den Städten mit eigenem Statut. In Wien z.B. entscheidet über baubehördliche Angelegenheiten, mit wenigen Ausnahmen, in erster Instanz der Magistrat. Berufungsinstanz ist in Wien mit Ausnahme in Bauverwaltungsstrafen die Bauoberbehörde für Wien, die aus dem Landeshauptmann für Wien, welcher zugleich auch Bürgermeister von Wien ist, oder dem von diesem bestellten Vertreter, dem Vorstand der zur Vorbereitung der Berufungsfälle zustän-

digen Magistratsabteilung, dem Stadtbaudirektor und dem Oberstadtphysikus oder den von ihnen bestellten Vertretern sowie 3 Baufachmännern besteht.

Für Anlagen besonderer Art, wie z.B. Eisenbahnbauten, Wasserbauten mit Ausnahme der Hochbauten, die mit vorerwähnten in Verbindung stehen, sind zur Erteilung der Baubewilligung die Behörden der allgemeinen staatlichen Verwaltung zuständig.

Eine Reihe von Bauführungen, wie z.B. die Errichtung einer gewerblichen Betriebsanlage und die Errichtung einer Krankenanstalt bedarf neben der normalen Baubewilligung überdies noch einer besonderen Genehmigung der Gewerbebehörde bzw. der Sanitätsbehörde.

3.2 Welche Qualifikation muß der Leiter der Bauaufsichtsbehörde haben?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Der Leiter der Baugenehmigungsbehörde muß nach den allgemeinen beamtenrechtlichen Grundsätzen die für seine Tätigkeit notwendige Befähigung besitzen. In der Regel werden nur solche Personen zum Leiter bestellt, die die höhere oder gehobene berufliche Ausbildungslaufbahn aufzuweisen haben und sich durch praktische Betätigung als hinreichend befähigt erwiesen haben.

(b) Deutsche Demokratische Republik:

Die Leiter der Gütekontrolle erhalten ihre Zulassung auf Grund einer fachlichen Eignungsprüfung beim Ministerium für Aufbau. Voraussetzung zur Zulassung zur Prüfung ist Hochschul- oder Fachschulstudium. Die Kräfte stehen im Angestellten-Verhältnis.

(c) Frankreich:

Die Leiter der Bauaufsichtsbehörden sind teils Techniker, Architekten, Ingenieure, teils Verwaltungsfachleute - in jedem Fall Staatsbeamte.

(d) Finnland:

Die Mitglieder des Bauausschusses auf dem Lande sollen mit der Bauarbeit vertraut sein. Zum Baukontrolleur ernennt die Provinzialverwaltung meistens einen Architekten, einen Bauingenieur oder einen Baumeister. In Flecken und kleinen Städten wirkt als Baukontrolleur ein Architekt oder ein Bauingenieur, zuweilen nur ein Baumeister. In den großen Städten ist der Baukontrolleur Architekt mit dem Abschlußexamen der Technischen Hochschule. In den Ortspolizeibehörden und Magistraten hat bei Bearbeitung der Plan- und Bausachen als Mitglied ein besonderer Sachverständiger, ein Architekt oder ein Bauingenieur tätig zu sein.

(e) England:

Der Vorstiezhende eines Bezirksrates (District Council) wird gewählt. Die Angelegenheiten der Bauverwaltung werden vom städtischen Ausschuss für Bauwesen wahrgenommen, der sich von befähigten Architekten, Landmessern und Bauingenieuren beraten lässt.

(f) Sonderregelung London:

Der Städtebau-Ausschuss besteht aus Mitgliedern des Grafschaftsrates, die vom Volk gewählt werden. Der Oberbaurat (Superintending Architect) ist ein Architekt hoher Qualität, der auf Grund einer öffentlichen Ausschreibung angestellt wird. Die Bezirksinspektoren sind hoch qualifizierte, erfahrene Fachleute (Architekten, Landmesser oder Bauingenieure). Sie werden einer sehr schwierigen Prüfung in allen Fragen des Bauwesens und des Baurechtes unterzogen.

(g) Italien:

Die größeren Gemeinden verfügen über eine Dienststelle, welche eigens für die Genehmigung von Bauten geschaffen worden ist, doch handelt es sich hierbei nur um eine Dienststelle, die lediglich die Bauerlaubnis erteilt, nachdem der Antrag bereits von mehreren Spezialstellen geprüft wurde: diese sind z.B. die Stadtplanungsämter, die Baupolizeiämter, Gesundheitsamt usw.. In der Praxis wird die Bauerlaubnis meistens durch das Baupolizeiamt erteilt, dessen Leiter immer ein Diplomingenieur ist. Die Unterzeichnung der Erlaubnis erfolgt durch diesen Ingenieur und einen Assessor bzw. den Vorstand der Gemeinde.

(h) Österreich:

Diese Frage kann für das gesamte Gebiet der Republik Österreich nur unterschiedlich beantwortet werden. In der Regel ist der Leiter der Baugenehmigungsbehörde der vom Gemeinderat der betreffenden Gemeinde gewählte Bürgermeister, den das Personal des Gemeindeamtes zur Besorgung der administrativen Agenden unterstützt. In Wien fungieren, wie bereits unter Ziff. 3.1 (h) erwähnt, als Baugenehmigungsbehörden die Dienststellen des Magistrates, deren Leiter Diplom-Ingenieure der entsprechenden Studienrichtungen sind. Zur Überprüfung der statischen Berechnungen ist ein Zentralreferat eingerichtet. Den Baugenehmigungsbehörden in Wien sind überdies je nach dem örtlichen Aufgabenbereich mehrere Hochschulingenieure (Dipl.Ing.), die notwendige Anzahl von Fachschulingenieuren, Werkmeistern und administrativen Hilfskräften zugeteilt. Diese Behörden führen auch die Bauaufsicht und die Aufsicht über bereits bestehende Baulichkeiten (ob die Instandhaltungspflicht erfüllt wird) durch.

3.3 Welche Hilfskräfte hat das Bauaufsichtsamt?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Diplom-Ingenieure der Fachrichtung Hochbau mit 2. Staatsprüfung (Statiker), Bauingenieure der Fachrichtung Hochbau, Bauingenieure (Statiker), Baukontrolleure (Handwerker z.B. Maurer, Zimmermann), Verwaltungsbedienstete. Die Kräfte stehen teils im Beamten-, teils im Angestellten-Verhältnis.

Bei der Teilung zwischen bautechnischen Verwaltungskräften wird das Prinzip verfolgt, daß der Techniker möglichst wenig selbst schreiben soll.

(c) Frankreich: Teils Techniker, teils Verwaltungsfachleute.

(d) Finnland: Vgl. die Bemerkungen zu Ziff. 3.2 (d)

(f) London -----

Der Oberbaurat und die Bezirksinspektoren verfügen über ein qualifiziertes Personal, das sich aus Mitgliedern verschiedener Fachrichtungen und mit verschiedener Vorbildung zusammensetzt. Alle leitenden Stellen sind durch Mitglieder der Fachverbände für Architektur, Vermessungswesen und Tiefbau besetzt.

(g) Italien:

Die Beamten der Genehmigungsbehörde sind Ingenieure, Architekten, Ärzte und Juristen.

3.4 Wie stark ist ein Bauaufsichtsamt besetzt? (Beispiele)

L a n d	Einwohnerzahl im örtlichen Zu- ständigkeitsbe- reich des Bau- aufsichtsamtes	Anzahl der Beamten des Bauaufsichtsamtes	
		Bautechnische Kräfte	Verwaltungs- kräfte
(a) Deutschland	650.000	83	43
	500.000	54	21
	50.000	5	4
(c) Frankreich	900.000	5	15
	400.000	6	3
	150.000	3	2
(d) Finnland	430.000	17	7
	120.000	4	2
	50.000	2	2
(e) England	3.200.000	230	95
(h) Österreich	1.000.000	138	56

Anmerkung: Bei einer Bewertung dieser Zahlenangaben ist Zurückhaltung geboten, da die Aufgabenbereiche der Bauaufsichtsämter in den verschiedenen Ländern, ja in den einzelnen Städten der Länder stark voneinander abweichen.

4. Inhalt und Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung

4.10 Erstreckt sich die bauaufsichtliche Prüfung auf die Standsicherheit?

(a) Bundesrepublik Deutschland: J a

(b) Deutsche Demokratische Republik: J a

(c) Frankreich:

J a. Insbesondere bei öffentlich subventionierten Bauten, insbesondere solchen des staatlich geförderten Wohnungsbaus.

(d) Finnland:

J a . Insbesondere wird untersucht, ob der Bau den Vorschriften der vom Staate bestätigten gemeindlichen Verordnungen und Satzungen sowie der vom Ministerium erlassenen Brandklassifikation entspricht.

(e) England: J a

(g) Italien: J a

(h) Österreich: J a

4.11 Erstreckt sich die bauaufsichtliche Prüfung auf die statischen Berechnungen?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

J a . Wenn die statischen Berechnungen von qualifizierten Statikern aufgestellt sind, gilt folgendes:
Die Berechnungen eines vom Bauherrn zugezogenen Statikers sind "in statischer Hinsicht von der ordentlichen Baugenehmigungsbehörde zu prüfen" (Verordnung vom 22. August 1942). Die statische Prüfung kann durch die Baugenehmigungsbehörde selbst erfolgen oder auch durch ein Prüfungsamt für Baustatik, d.h. durch eine Behördenstelle mit statischen Fachkräften. Die Prüfung kann aber auch einem amtlich zugelassenen freiberuflichen Prüfingenieur für Baustatik übertragen werden, der natürlich mit dem Anfertiger der Berechnungen nicht identisch sein darf.

(b) DDR: J a

(c) Frankreich: Wie Bemerkung zu Ziff. 4.10 (c).

(d) Finnland: N e i n

(e) England: J a

(g) Italien: J a

(h) Österreich: J a .

4.12 Erstreckt sich die bauaufsichtliche Prüfung auf die Beachtung von Normen und Typenvorschriften?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

J a , soweit die Normen als baupolizeiliche Richtlinien eingeführt worden sind. Ein Teil der Normen ist außerdem für die Bauvorhaben, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden, verbindlich gemacht. Die Innehaltung dieser Normen obliegt in erster Linie den Stellen für die Bewilligung der Förderungsbeträge, die sich dabei jedoch zum Teil der Hilfe der Baugenehmigungsbehörden bedienen.

(b) Deutsche Demokratische Republik:

J a , soweit durch das Amt für Standardisierung verbindlich erklärte Normen vorhanden sind.

(c) Frankreich:

Nur, soweit Normen in die Bauvorschriften aufgenommen wurden oder bei öffentlich subventionierten Bauten aufgrund der staatlichen Förderungsvorschriften gefordert werden.

(e) England: J a

(g) Italien: J a

(h) Österreich: J a , soweit sie für verbindlich erklärt sind.

4.13 Erstreckt sich die bauaufsichtliche Prüfung auf die Verwendung bestimmter Bauarten, um Anforderungen der modernen Bauhygiene zu genügen?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

J a , soweit es sich um die Erfüllung bestimmter Vorschriften handelt.

(b) Deutsche Demokratische Republik:

J a , soweit es sich um die Erfüllung bestimmter Vorschriften handelt.

(c) Frankreich: N e i n

(e) England: J a

(g) Italien: J a , im Rahmen der Bauvorschriften.

(h) Österreich: J a , im Rahmen der Bauvorschriften.

4.14 Erstreckt sich die bauaufsichtliche Prüfung auf die Verwendung bestimmter Baustoffe?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Im allgemeinen nein.

Die Auswahl der Baustoffe ist grundsätzlich dem Bauherrn überlassen. Er muß sich nur an die allgemeinen Anforderungen (z.B. Standfestigkeit, Wärmeschutz, Schallschutz usw.) halten. In Sonderfällen kann durch örtliche Vorschrift gestalterischer Art die Verwendung eines Baustoffs ausgeschlossen, oder die Verwendung eines besonderen Baustoffes vorgeschrieben sein (Klinkerbauten, Putzbauten, Biberschwanzdächer u.ä.).

(b) Deutsche Demokratische Republik:

Wie Bundesrepublik, jedoch besteht Verwendungseinschränkung für bestimmte Baustoffe, wie Holz u.a..

(c) Frankreich:

Im allgemeinen nein. Gewisse Sondervorschriften gelten für oder in der Umgebung von Baudenkmalern und bei der Verwendung vorgefertigter Bauteile.

(d) Finnland:

J a , insbesondere unter feuerpolizeilichen Aspekt.

(e) England:

J a

(f) Sonderregelung London:

Nur wenn es sich um Baustoffe und Bauarten handelt, die in der Bauordnung nicht vorgesehen sind.

(g) Italien:

N e i n

(h) Österreich:

J a , insofern durch die einzelnen Bauordnungen bzw. der auf Grund dieser ergangenen Verordnungen bestimmte Vorschriften getroffen wurden. Im Rahmen dieser Vorschriften bleibt dem Bauherrn die Wahl der Baustoffe selbst überlassen.

4.15 Erstreckt sich die bauaufsichtliche Prüfung auch dann auf die Verwendung bestimmter Baustoffe, wenn diese in einem besonderen Verfahren bereits allgemein zugelassen sind?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Im allgemeinen nein. Die Verwendung von Baustoffen, die von jeher gebräuchlich und bewährt sind sowie von solchen Baustoffen, die nach der Zulassungsverordnung vom 31. Dezember 1937 eine allgemeine baupolizeiliche Zulassung erhalten haben, wird nach Maßgabe des zu 4.14 (a) Gesagten im Genehmigungsverfahren nicht weiter geprüft, jedoch bei der Durchführung dahin über-

(b) Deutsche Demokratische Republik:

Wie Bundesrepublik; jedoch sind festgelegte Verwendungsbeschränkungen in jedem Falle zu beachten.

(d) Finnland: Im allgemeinen nicht.

(g) Italien: N e i n

(h) Österreich: N e i n.

4.16 Erstreckt sich die bauaufsichtliche Prüfung auf die äußere Gestaltung (auf ästhetische Fragen)?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

J a ; dieses Gebiet ist nicht unumstritten. Daß kein Verstoß gegen die älteren Verunstaltungsverbote stattfinden darf, ist außer Zweifel. Eine besondere Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 verlangt, daß Bauentwürfe und Bauausführungen "Ausdruck anständiger Baugesinnung und werkgerechter Durchbildung sind und sich der Umgebung einwandfrei einfügen". Die auch heute noch anzunehmende Rechtsgültigkeit dieses Erfordernisses wird vom Bundesverwaltungsgericht insoweit bejaht, als es mit den Grundsätzen rechtsstaatlicher Bestimmtheit vereinbar ist.

(b) Deutsche Demokratische Republik:

J a . Außerdem kann sich der Hauptarchitekt beim Rat des Bezirkes bei Bauvorhaben besonderer städtebaulicher oder gestalterischer Bedeutung einschalten.

(c) Frankreich:

Die behördliche Kontrolle auf diesem Gebiete erstreckt sich immer nur auf sehr beschränkte Räume: Nähe eines historischen Baudenkmals, Bereich einer geschützten Landschaft, städtebauliche Vorschriften zur Wahrung des Charakters eines Stadtviertels oder einer ländlichen Einheit von besonderem Gepräge.

(d) Finnland:

J a , insofern als die Bauordnungen darüber Vorschriften enthalten.

(e) England:

Grundsätzlich nein! Im übrigen nur insoweit, als verbindliche städtebauliche Pläne bestehen.

(g) Italien: J a

(h) Österreich:

Ja, z.B. nach der Wiener Bauordnung (§ 67) ist es der Baubehörde zur Pflicht gemacht, das Bauvorhaben auch hinsichtlich der schönheitlichen Rücksichten zu prüfen und kann die Behörde, sofern das Bauvorhaben von maßgeblichem Einfluß auf das Stadtbild ist, das Bauvorhaben auch dem "Fachbeirat für Stadtplanung" (ein ehrenamtliches Kollegium, dessen Mitglieder vom Bürgermeister auf bestimmte Dauer ernannt werden) zur Begutachtung vorlegen.

4.17 Erstreckt sich die bauaufsichtliche Prüfung auf die Beachtung der städtebaulichen Pläne und Vorschriften?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Ja. Es wird durchweg davon ausgegangen und ist fast immer auch ausdrücklich vorgeschrieben, daß im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist, ob ein Vorhaben mit der rechtsverbindlichen städtebaulichen Planung im Einklang steht. Schwierigkeiten erwachsen vor allem dann, wenn die städtebauliche Planung noch nicht zum Abschluß gekommen ist. Das deutsche Recht kennt die Einrichtung von Bausperren, um die in Bearbeitung begriffene Planung nicht illusorisch werden zu lassen. Die Frage der dabei auftretenden Entschädigungsansprüche wird in der Rechtsprechung zum Teil bejaht, insgesamt aber nicht eindeutig beantwortet.

(b) Deutsche Demokratische Republik:

Ja. Außerdem muß bei Investbauten vor Beginn der Projektierung die Standortgenehmigung eingeholt werden.

(c) Frankreich:

Ja, die Bauerlaubnis ist eben das wichtigste Mittel zur Durchsetzung der städtebaulichen Pläne.

(d) Finnland: Ja

(e) England: Ja

(g) Italien: Ja

(h) Österreich:

Diese Frage ist eindeutig zu bejahen, da die Einhaltung der Regulierungspläne, welche Verordnungen auf Grund der einzelnen Bauordnungen darstellen, Voraussetzung für eine sinnvolle Verbauung ist. Die Wiener Bauordnung besitzt auf diesem Gebiet wohl die am meisten ins Einzelne gehende Regelung, wohl auch deswegen, da das Bedürfnis nach einer ins Einzelne gehenden Planung in der Großstadt am größten ist, was insbesondere durch das Vorhandensein von großen Wohngebieten, Industrien und der Verkehrskonzentration bedingt ist.

In Wien werden die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne vom Gemeinderat durch Beschluß festgesetzt. Über unwesentliche Abänderungen oder Ergänzungen beschließt der zuständige Gemeinderatsausschuß. Diese Beschlüsse werden im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlicht.

Die Flächenwidmungspläne enthalten in großen Zügen die Grundsätze, nach welchen der geordnete Ausbau der Stadt vor sich gehen soll. Sie bestimmen, welche Gebiete als Grünland (ländliche Gebiete, Kleingartengebiete, Erholungsgebiete, wie öffentliche Parkanlagen u.dgl., Schutzgebiete, wie der Wald- und Wiesengürtel sowie die Friedhöfe), als Verkehrsbänder, als Bauland (Wohngebiete, gemischte Baugebiete, Industriegebiete, Lagerplätze und Ländeflächen) und als Sondergebiete (Ausstellungsgebäude, Freistreifen, für Klär- und Rückstauanlagen bestimmte Flächen und ähnliche nicht unter eine andere Widmung fallende Flächen) zu gelten haben. Sofern im Flächenwidmungsplan Bauland ausgewiesen wird, hat der Flächenwidmungsplan in der Regel bei Wohngebieten und gemischten Baugebieten auch schon die Bauklasse (zulässige Gebäudehöhe) und die Bauweise (offene Bauweise, gekuppelte Bauweise, Gruppenbauweise, Zeilenbauweise, geschlossene Bauweise, Blockbauweise) festzusetzen.

Die Bebauungspläne bestehen aus den Fluchtlinienplänen und den Aufbauplänen. Diese beiden können jedoch in einem Plan zusammengefaßt sein. Die Fluchtlinienpläne haben die Baulinien, die Straßenfluchtlinien, Verkehrsfluchtlinien, die Grenzfluchtlinien, die Baufluchtlinien, die Grenzlinien, die Breite, Höhenlage und erforderlichenfalls die Querschnitte der Verkehrsflächen, die Widmung der Gründe sowie die Auszeichnung der öffentlichen Bauplätze, die Aufbaupläne die Bauklasse, Bauweise, die erforderlichen besonderen Bestimmungen über die Ausnützbarkeit der Bauplätze, die Anordnung von Laubengängen, Durchfahrten und Durchgängen, die Gebäudehöhe, die Massengliederung und Schauseitenausbildung, die Höhe, Form und Eindeckung der Dächer der Gebäude, wenn deren Gestaltung von wesentlichem Einfluß auf das örtliche Stadtbild ist oder werden soll, zu enthalten.

Der Aufbauplan kann für in sich geschlossene Teile des Stadtgebietes, die aus gesundheitlichen oder städtebaulichen Rücksichten für eine aufgelockerte Bebauung nach einheitlichen Grundsätzen vom Gemeinderat bestimmt sind, durch Strukturlinien verbindlich festlegen, welche Teile der Bauplätze im Baufalle von einer Bebauung freizuhalten und welche einer Bebauung zuzuführen sind (Strukturpläne). Hierbei kann aus städtebaulichen Rücksichten auch eine von der Bauklasse abweichende größere oder geringere Höhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen festgesetzt werden. Von den Strukturplänen kann im Einzelfalle abgewichen werden, soweit dadurch die nach diesen Plänen zulässige Gesamtverbauung nicht überschritten wird und nicht andere Bestimmungen dieser Bauordnung oder städtebauliche Rücksichten entgegenstehen. Der Aufbauplan kann ferner festsetzen, welche Teile des Plangebietes der Errichtung von Kleinwohnungsbauten, Kleinhäusern, Einfamilien- oder Siedlungshäusern sowie von mehrgeschossigen Garagen vorbehalten zu bleiben haben.

In gemischten Baugebieten dürfen keine Anlagen errichtet werden, die beim Betriebe durch Verbreitung schädlicher und übler Dünste, Entwicklung von starkem Rauch, Bildung von schädlichen oder lästigen Niederschlägen aus Dämpfen und Abgasen oder das Entstehen starker Geräusche Gefahren, Nachteile oder andauernde oder häufige Belästigungen der Nachbarschaft des Betriebes herbeizuführen geeignet sind.

Für Industriegebiete, Lagerplätze und Ländeflächen, Sondergebiete sowie für das Grünland sind nur Fluchtlinienpläne festzusetzen. Die Bebauungs- und Fluchtlinienpläne können für verschiedene, übereinanderliegende Ebenen desselben Plangebietes gesonderte Bestimmungen treffen.

Für jene Gebiete, für die Bebauungspläne noch nicht festgelegt sind, besteht Bausperre. Die Stadt Wien ist jedoch über Ansuchen zur Ergänzung des Planes innerhalb von 6 Monaten verpflichtet, wenn im Anschluß an das im Bebauungsplan festgesetzte und bereits bestehende Straßennetz oder in einer Entfernung von nicht mehr als 250 Metern von diesem ein Bauvorhaben durchgeführt werden soll. Dasselbe Verpflichtung besteht seitens der Gemeinde, wenn in einem vom Bebauungsplan noch nicht erfaßten, des Anschlusses an das bestehende Straßennetz entbehrenden Gebiet eine Großanlage von Wohnungen, öffentlichen Zwecken dienende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen größeren Umfangs geplant werden, ihre Ausführung sichergestellt ist und der Bauwerber sich verpflichtet, für die Anlage der notwendigen Zufahrtsstraße einschließlich der erforderlichen unterirdischen Einbauten und für die Herstellung der Straßenbeleuchtung zu sorgen.

Innerhalb des Gebietes, in dem Bausperre besteht, dürfen Baubewilligungen nur mit dem Vorbehalt des jederzeit möglichen Widerrufs oder auf eine bestimmte Zeit erteilt werden.

Über Stadtgebiete, für die der Bebauungsplan abgeändert werden soll, kann der Gemeinderat eine zeitlich begrenzte Bausperre mit der Wirkung verhängen, daß keine Fluchtlinienbekanntgabe stattfindet und Neu-, Zu- oder Umbauten oder Grundabteilungen nicht oder insoweit bewilligt werden, als sie nicht die Durchführung der beabsichtigten Änderungen erschweren oder verhindern. Eine solche Bausperre besteht, sofern sie nicht schon früher aufgehoben wird, 2 Jahre lang und kann bis längstens auf 4 Jahre verlängert werden.

4.18 Erstreckt sich die bauaufsichtliche Prüfung auf die Beachtung von Gesundheitsvorschriften (d.h. auf Besonnung, Belichtung, Beheizung; Mindestraumgröße etc.)?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

J a . Da sämtliche geltenden Bauordnungsvorschriften auf ihre Innehaltung geprüft werden müssen, trifft dies auch für die Belichtungs- und Heizbarkeits- und sonstigen Vorschriften zu. Im übrigen ist die Heizung auch ein Sicherheitsproblem, während Besonnung und Belichtung sich gleichzeitig in der Gebäudehöhe, in den Abständen und in der Stellung des Gebäudes ausdrücken.

(b) Deutsche Demokratische Republik:

Wie Bundesrepublik. Außerdem Einholung einer Stellungnahme der Kreisgesundheitsinspektion.

(c) Frankreich:

J a

(d) Finnland:

J a . Die Gesundheitsämter beteiligen sich an der Bauaufsicht, u.a. an der Gebrauchsabnahme.

(e) England:

J a

(g) Italien:

J a , im Rahmen der Mindestvorschriften über Größe von Wohnräumen, deren Belichtung und Belüftung.

(h) Österreich:

J a . Sämtliche Bauordnungen enthalten diesbezügliche Vorschriften, deren Einhaltung von der Baubehörde vorerst durch die Überprüfung der Pläne in dieser Hinsicht festgestellt wird, während dann während des Baues die plangemäße Ausführung des Bauvorhabens überwacht wird.

4.2o Erstreckt sich die bauaufsichtliche Prüfung auf die privatrechtliche Befugnis zur Bebauung des Grundstücks?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Im allgemeinen ist es nicht Aufgabe der Baugenehmigungsbehörde, die privatrechtliche Befugnis zur Ausführung von Bauten zu prüfen. Sie kann jedoch in umstrittenen Lagen ihre Prüfungstätigkeit bis zur privatrechtlichen Klärung zurückstellen. Auch ist es zur Vermeidung späterer Vorwürfe und Haftungsansprüche vielfach üblich, bei Bauanträgen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nichteigentümern die Zustimmung des Eigentümers sich beibringen zu lassen.

(b) Deutsche Demokratische Republik: Wie Bundesrepublik.

(c) Frankreich:

N e i n

(d) Finnland:

J a . Es wird geprüft, ob der Bauherr das Eigentum oder ein zur Bebauung berechtigendes Recht am Grundstück besitzt.

(e) England:

N e i n

(f) Italien:

N e i n

(h) Österreich:

Fast sämtliche österr. Bauordnungen sehen vor, daß der Bauwerber bereits beim Ansuchen um Baubewilligung nachweisen muß, daß er entweder selbst Grundeigentümer ist oder daß der Grundeigentümer dem Bauvorhaben zustimmt. Aber auch bei Fehlen einer ausdrücklichen Bestimmung in der betreffenden Bauordnung ist die Behörde verpflichtet, von amtswegen zu prüfen, ob das Ansuchen um Baubewilligung von einer Person gestellt wurde, die hierzu berechtigt ist. Nötigenfalls hat dann die Baubehörde auch über die privatrechtlichen Verhältnisse im Baubewilligungsbescheid als Vorfrage zu entscheiden.

4.21 Erstreckt sich die bauaufsichtliche Prüfung auf die nachbarrechtliche Ordnungsmäßigkeit?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Im allgemeinen nein. Das private Nachbarrecht ist im allgemeinen der Wahrung der Betroffenen im Privatrechtswege vorbehalten. Doch ist die Einstellung dazu in den einzelnen Ländern nicht einheitlich. Namentlich wird in Süddeutschland den Angrenzern Gelegenheit zur Stellungnahme zu einem Baugesuch gegeben. In Norddeutschland erfolgt die Anhörung in der Regel nur bei Ausnahmen und Dispensfällen.

(b) Deutsche Demokratische Republik: Wie Bundesrepublik.

(c) Frankreich: N e i n

(d) Finnland:

J a . Es wird geprüft, ob die nachbarrechtlichen Vorschriften beachtet sind.

(e) England: N e i n

(g) Italien:

N e i n . Die Bauerlaubnisse werden grundsätzlich mit einer Klausel erteilt, wonach die Behörde keinerlei Verantwortung gegenüber den Rechten dritter Personen übernimmt.

(h) Österreich:

J a , im allgemeinen schon, allerdings beschränkt die Baubehörde ihre Entscheidung auf die sogenannten subjektiv öffentlichen Rechte der Anrainer, das sind Rechte, die sich auf die betreffende Bauordnung gründen. Rechte der Anrainer, die sich nur auf zivilrechtliche Normen stützen, können nur durch Anrufung der ordentlichen Gerichte durchgesetzt werden.

4.3 Gibt es ein allgemeines Zulassungsverfahren für neue Baustoffe und für neue Bauarten?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

J a . Eine allgemeine baupolizeiliche Zulassung kann ausgesprochen werden, wenn

1. die Brauchbarkeit und Zuverlässigkeit der neuen Baustoffe und Bauarten für ihren jeweiligen Zweck nachgewiesen werden,
2. bei ihrer Anwendung nachteilige Folgen für andere Baustoffe, Bauarten oder für ganze Gebäude nicht zu befürchten sind,
3. gesundheitliche Schädigungen der Bauarbeiter und der späteren Benutzer der Gebäude ausgeschlossen sind,
4. der Herstellung und dem Vertrieb keine allgemeinen wirtschaftspolitischen Gründe entgegenstehen und
5. der Hersteller die erforderliche Zuverlässigkeit und Sachkunde besitzt.

Auch sollen Zulassungen nur erfolgen, wenn die neuen Baustoffe und Bauarten den bisher gebräuchlichen nicht nur gleichwertig, sondern in technischer oder allgemeinwirtschaftlicher Beziehung überlegen sind. Ein Rechtsanspruch auf eine Zulassung besteht nicht. Die Zulassungen gelangen zur Kenntnis der Baugenehmigungsbehörden, so daß diese darüber unterrichtet sind, an welche Voraussetzungen oder Auflagen die Zulassungen gebunden wurde, und bei ihrer Tätigkeit darauf achten können. Allerdings liegt darin eine starke Zumutung an die Baugenehmigungsbehörden, da die Zahl der Zulassungen nicht gering und die Zulassungsvoraussetzungen oft umfangreich und schwierig sind. Hinzu kommt, daß die Baugenehmigungsbehörden die Herstellungsstätten nicht überwachen können, soweit dies nicht ausnahmsweise im Einzelfall angeordnet wird.

Die vordem recht unbefriedigende Handhabung bezüglich neuer Baustoffe und Bauarten ist durch die Verordnung vom 8. November 1937 auf eine neue, übersichtliche und reichseinheitliche Grundlage gestellt worden. Da nach herrschender Auffassung die Baustoffzulassung als ein Teil des Bauordnungswesens in die Zuständigkeit der Länder übergegangen ist, findet diese heute in der Weise statt, daß sie von den obersten Landesbehörden ausgesprochen wird und ggf. von den anderen Ländern übernommen werden kann. An die Stelle des früheren Reichssachverständigenausschusses ist nach Maßgabe einer Verwaltungsvereinbarung der Länder ein Landessachverständigenausschuß getreten, so daß für die Begutachtung der Zulassungsanträge heute wenigstens noch eine bundeseinheitliche Begutachtungsinstanz vorhanden ist.

Als Ergänzung zu den Ausführungen über das Kontrollsystem ist darauf hinzuweisen, daß eine Gütegewähr bei vielen Baustoffen herkömmlicher und gebräuchlicher Art ein dringendes Bedürfnis ist. Es sei nur an die Qualität der Zementproduktion oder an die verschieden gestufte Druckfestigkeit, Wärmedämmung und Schalldämmung von Mauersteinen erinnert. In dieser Hinsicht werden die Qualitäten zugrunde gelegt, wie sie in Normblättern im einzelnen beschreiben sind. In verschiedenen Branchen ist auch eine berufsständische Selbstüberwachung eingeführt worden, die meist mit der Anbringung von sog. Gütezeichen auf den Baustoffen oder deren Verpackung verbunden ist. Mit dem Hilfsmittel der Bezeichnung der Produkte operiert auch die Verordnung über Grundstückseinrichtungsgegenstände vom 27. Januar 1942, nach welcher solcher Baubedarf, bei dem aus baustofflichen oder herstellungsmäßigen Gründen oder im Hinblick auf die an ihn zu stellenden Anforderungen ein einwandfreier Tauglichkeitsnachweis erforderlich ist, mit einem Prüfzeichnen zu versehen ist, das amtlich zugeteilt wird, wenn die Untersuchung der Herstellungsproben positiv verlaufen ist. Als prüfbedürftig erklärt sind gewisse Feuerungseinrichtungen oder Teile von ihnen, Entwässerungseinrichtungen und Teile von ihnen, Benzinabschneider, Holzschutzmittel und eiriges andere.

(b) Deutsche Demokratische Republik:

Wie Bundesrepublik. Regelung durch die Verordnung über die staatliche Bauaufsicht vom 17.2.1955 (GBL. I, S. 169). Ein Kontrollsystem besteht noch nicht für die laufende Überwachung.

(c) Frankreich:

Die Zulassung neuer Bauvorschriften und Bauarten erfolgt durch die Zentralinstanz.

(d) Finnland:

J a . Die oberste staatliche Baubehörde klassifiziert die Baustoffe und Konstruktionen. Eine der Klassifizierung gemäÙe Verwendung ist gestattet.

(e) England:

J a

(h) Österreich:

J a . Zum Teil beinhalten bereits die einzelnen Bauordnungen Vorschriften über die Zulässigkeit von bestimmten Baustoffen, darüber hinaus können durch Verordnung der Landesbehörden neue Baustoffe allgemein zugelassen werden. Auch können Normen, die auf Grund des Normengesetzes BGBl. Nr. 64/1954 erstellt werden, durch Verordnung als rechtsverbindlich anerkannt werden. Alte Baustoffe (z.B. Abbruchmaterial) können grundsätzlich wieder verwendet werden, jedoch kann die Zulässigkeit ihrer Wiederverwendung davon abhängig gemacht werden, daß der Baubehörde der Nachweis der Eignung in statischer und gesundheitlicher Hinsicht erbracht wird.

5. Sonstige Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Außer der Genehmigungstätigkeit obliegt den Baugenehmigungsbehörden der Kontroll- bzw. Abnahmedienst sowie das Einschreiten gegen Mißstände und Verstöße. (Näheres vgl. Allgemeine Darstellung)

(b) Deutsche Demokratische Republik: Wie Bundesrepublik.

(c) Frankreich:

Die Baugenehmigungsbehörden sind in die Überwachung des Grundstücksverkehrs (Teilungsgenehmigungen) und in das Bewilligungsverfahren für den öffentlich geförderten Wohnungsbau eingeschaltet.

(h) Österreich:

Außer der Bewilligung von Bauvorhaben fällt in die Kompetenz dieser Organe auch die Überwachung der Bauführung, die Erteilung der Benutzungsbewilligung sowie die Überwachung der bestehenden Baulichkeiten hinsichtlich deren Erhaltung und widmungsgemäßen Benutzung.

6. Das Baugenehmigungsverfahren

6.1 Welche Stelle entscheidet über den Bauantrag?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Über den Baugenehmigungsantrag entscheidet die Baugenehmigungsbehörde grundsätzlich allein. Jedoch müssen die beteiligten Behörden und Dienststellen gehört werden.

Nach manchen Bauordnungen, insbesondere in größeren Städten, wird die Genehmigung für die Wasserleitungen und die zugehörigen Anlagen und Apparaturen (Zuwasser und Abwasser) getrennt auf besonderen Antrag erteilt, der spätestens nach der Rohbauabnahme zu stellen ist. Im übrigen umfaßt die im sog. Bauschein niedergelegte Baugenehmigung alle Elemente des Bauvorhabens. Ein etwaiger Vorbescheid bezieht sich nur auf die von ihm betroffene Einzelfrage. Darüber hinaus kommen Teilgenehmigungen nur vereinzelt vor.

(b) Deutsche Demokratische Republik: Wie Bundesrepublik.

(c) Frankreich: Die Bauaufsichtsbehörde des Departements.

(d) Finnland: Die Baugenehmigungsbehörde.

(e) England: Die Ortsbehörde.

(g) Italien: Grundsätzlich die kommunale Bauaufsichtsbehörde allein.

(h) Österreich:

Über das Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung entscheidet grundsätzlich die zuständige Behörde allein. Eine besondere Teilgenehmigung von einzelnen Bauteilen erfolgt nicht. Jedoch ist für besondere bauliche bzw. technische Anlagen, wie Aufzüge, Zentralheizungen, Abwasserkläranlagen u.dgl., eine besondere Bewilligung erforderlich, die nicht immer von der Baubehörde selbst erteilt wird. In der Regel wird durch die Baubewilligung über das Bauvorhaben als Ganzes entschieden. Der nach der Wiener Bauordnung vorgesehene Bescheid über die Bekanntgabe der Fluchtlinien und Höhenlagen stellt nur fest, inwieweit ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann und gibt daher noch nicht das Recht, mit dem Bau zu beginnen, wofür vielmehr vorher die Erwirkung der Baubewilligung erforderlich ist.

6.2 Welche Stellen werden innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens gehört?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Die Zahl der im Baugenehmigungsverfahren anzuhörenden Stellen ist nicht abschließend geregelt und hängt auch von der Verwaltungsorganisation an Ort und Stelle sowie von der eingeführten Übung ab. Jedoch ist die Zahl im allgemeinen ziemlich hoch. In Frage kommen Straßenbauamt, Feuerwehr, Planungsamt, Vermessungsamt, Gartenamt, Grundstücksverwaltung, Wasserwerke u.a.m., unter Umständen auch Gewerbeaufsichtsamt, Gesund-

heitsamt, Amtsveterinär, Naturschutz, Verkehrspolizei u.a.m.. Die Anhörung erfolgt in der Regel durch schriftliche Anfrage unter Aktenübersendung, Gelegentlich finden auch mündliche Erörterungstermine aller Beteiligten, möglicherweise an der Baustelle, oder ein Umlaufverfahren derart statt, daß von den mehreren Stücken des Baugenehmigungsantrags jedes an bestimmte Umlaufsteilnehmer geht.

Hinsichtlich der statischen Prüfung wird auf die Darstellung zu Frage 4.11 (a) verwiesen. Die amtlich anerkannten Prüfüngenieurere oder auch Prüfümter können nicht als Anhörungsstellen gewertet werden, da sie nicht eigene Belange vertreten, sondern eine Art Hilfsfunktion für die Baugenehmigungsbehörde ausüben.

(b) Deutsche Demokratische Republik:

Wie Bundesrepublik. Grundsätzlich ist der Rat der Gemeinde bzw. der Stadt am Baugenehmigungsverfahren beteiligt.

(d) Finnland:

Die Gesundheits- und Feuerwehrbehörden sind, soweit dies vorgesehen ist, gutachtlich zu hören. In den großen Städten werden nach Bedarf das Planungsamt und die Versorgungswerke (Wasser, Gas, Strom) gehört.

(e) England:

Im allgemeinen keine Beteiligung anderer Dienststellen.

(h) Österreich:

Welche Stellen im Verfahren zur Erteilung der Baubewilligung zu hören sind, kann nicht allgemein gesagt werden. Dies ergibt sich aus dem Zweck, dem das zu errichtende Gebäude dienen soll sowie aus dessen Lage zu den Nachbarliegenschaften und den angrenzenden Verkehrsflächen.

Allgemein kann gesagt werden, daß es sich bei den zu hörenden Stellen teils um Fachdienststellen (Einbauten), teils um Behörden (z.B. Verkehrsbehörden) handelt. Der Baubewilligung geht eine mündliche Verhandlung voraus, die in der Regel mit einem Augenschein an Ort und Stelle verbunden ist; die anzuhörenden Stellen werden dieser Verhandlung beigezogen und können dann hierbei zum Projekt Stellung nehmen. Diese Vorgangsweise kürzt die Dauer des Baubewilligungsverfahrens sehr wesentlich ab und ermöglicht es auch, daß die beteiligten Stellen ihre allenfalls vorhandenen Wünsche und Einwände bezüglich des Projektes aufeinander abstimmen, so daß ohne Schwierigkeiten nach der mündlichen Verhandlung sogleich über das Projekt entschieden werden kann. Die Überprüfung des Projektes in statischer Hinsicht erfolgt noch vor Durchführung der Verhandlung.

6.3 Welche Stelle erteilt Befreiungen und Ausnahmen von Bestimmungen des Baurechts?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Ausnahmen von den bauwerksrechtlichen Vorschriften bewilligt die Baugenehmigungsbehörde selbst. Für die Erteilung von Befreiungen (Dispensen) ist in der Regel die höhere Baugenehmigungsbehörde zuständig. Nach dem Preußischen Zuständigkeitsgesetz kommt die Befreiungserteilung ebenfalls den Baugenehmigungsbehörden zu, jedoch, soweit es sich um die Nichteinhaltung von Vorschriften über Art und Maß der baulichen Ausnutzung sowie um kritische Bauten, wie Theater, Versammlungsräume, Waren- und Geschäftshäuser, handelt, nur mit vorgängiger Zustimmung der höheren Baugenehmigungsbehörde. Gewisse Befreiungsbefugnisse besitzt auch das Gewerbeaufsichtsamt, soweit es sich um bauliche Erfordernisse des Arbeitsschutzes handelt.

Das deutsche Bauordnungsrecht bezeichnet als Ausnahme die Gestattung der Nichteinhaltung einer Bestimmung, die nur als Sollvorschrift, als Regelvorschrift aufgestellt ist, oder bei der die Gestattung von Ausnahmen vorgesehen wurde. Unter einer Befreiung (Dispens) wird dagegen die Gestattung der Nichteinhaltung einer Bestimmung verstanden, die an sich als zwingend, d.h. absolut verbindlich aufgestellt ist. Befreiungen sind nur zu erteilen, wenn die Erfüllung einer Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde, die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und keine wesentliche Beeinträchtigung der Belange Beteiligten mit sich bringt. Befreiungen kommen hauptsächlich dann in Frage, wenn z.B. präzise Maße vorgeschrieben sind und eine nicht wesentliche Über- oder Unterschreitung dieses Maßes mit dem Zweck der Vorschrift vereinbart werden kann.

(b) Deutsche Demokratische Republik:

Ausnahmen und Befreiungen erteilt die Baugenehmigungsbehörde.

(c) Frankreich:

Ausnahmen oder Befreiungen von den Bauvorschriften sind nicht vorgesehen.

(d) Finnland:

Auf dem Lande kann die Provinzialverwaltung Befreiungen und Ausnahmen gewähren. In den Städten und Flecken kann das Innenministerium in den von den Verordnungen eingeräumten Grenzen Ausnahmen gestatten.

(e) England:

Die Ortsbehörden sind nicht ermächtigt, Ausnahmen von den Bauordnungen zuzulassen. Das Gesetz über öffentliches Gesundheitswesen bestimmt ausdrücklich, daß dieses Recht dem Minister für Wohnungsbau und Kommunalverwaltung vorbehalten bleibt.

(g) Italien:

Soweit Ausnahmen und Befreiungen überhaupt zulässig sind, entscheidet über sie der Gemeindevorstand.

(h) Österreich:

Um diese Frage verständlich beantworten zu können, ist vorerst ganz allgemein festzustellen, daß man zwischen absolut zwingenden und dispensierbaren Normen unterscheiden muß. Für die Erteilung der Dispensen für eine Reihe von Vorschriften der Bauordnungen ist auch die erstinstanzliche Baubehörde zuständig. Andere Befreiungen werden hingegen wieder zwar von der Baubewilligungsbehörde selbst erteilt, jedoch nur mit Zustimmung entweder der übergeordneten Behörde oder in anderen Fällen z.B. in Wien mit Zustimmung des für Bauangelegenheiten zuständigen Gemeinderatsausschusses.

6.4 Ist für die Dauer des Genehmigungsverfahrens eine Zeit gesetzlich vorgeschrieben?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

N e i n . Der Bauherr, oder der Architekt als der Sachverwalter des Bauherrn haben die Möglichkeit, sich nach Verzögerungsgründen zu erkundigen und zu deren Behebung beizutragen. Die Bauausführung ist keinesfalls vor der Genehmigungserteilung zulässig.

Eine Ausnahme gilt nur für Bauvorhaben, bei denen eine Bauanzeige genügt. Sie dürfen ausgeführt werden, wenn binnen 5 Tagen von der Behörde nicht widersprochen ist. Im Zuge der Verfahrensabkürzungsbestrebungen ist in einem Lande angeordnet worden, daß innerhalb einer bestimmten Frist die Baugenehmigung oder der Ablehnungsbescheid erteilt werden muß, andernfalls der Antragsteller einen Zwischenbescheid und die Aufsichtsbehörde eine Benachrichtigung erhalten müssen. Der Erfolg dieses Verfahrens scheint jedoch nicht befriedigt zu haben. In einem anderen Land ist man durch Einführung eines innerdienstlichen zeitlichen Überwachungssystems mit etwas mehr Erfolg zu einer rascheren Geschäftsabwicklung gekommen. Der gelegentlich gemachte Vorschlag, daß ein eingereichter Baugenehmigungsantrag nach einem bestimmten Zeitablauf als genehmigt gelten solle, verspricht eher eine Vermehrung der Komplikationen und hat keine Aussicht auf Verwirklichung.

(b) Deutsche Demokratische Republik: Die Frist beträgt einen Monat.

(c) Frankreich:

Die Regelung ist sehr genau und in Einzelheiten festgelegt. Die Frist, die immer vom Tage der Antragstellung bei dem Stadtrate zu rechnen ist, beträgt im allgemeinen einen Monat. In verwickelteren Fällen kann diese Frist auf zwei oder drei Monate verlängert werden. Schließlich wird die Frist auf vier Monate festgesetzt, falls eine Entscheidung vom Präfekten oder dem Minister getroffen werden muß.

Im Falle einer Überschreitung der Termine besteht für den Antragsteller die Möglichkeit, die Verwaltungsbehörde aufzufordern, sich innerhalb von 14 Tagen zu äußern, wonach er als Inhaber einer stillschweigenden Genehmigung betrachtet werden kann; er ist aber seinerseits dazu verpflichtet, alle bestehenden Bauordnungen und Vorschriften einzuhalten. Falls die Frist 4 Monate beträgt, soll bei Fristablauf die Erlaubnis auch ohne besondere Aufforderung als stillschweigend erteilt gelten.

(d) Finnland:

Die Baugenehmigungsanträge sind unverzüglich zu bearbeiten. Eine Frist ist nicht vorgeschrieben.

(e) England:

Die Ortsbehörde ist in den normal gelagerten Fällen verpflichtet, einen Baugenehmigungsantrag innerhalb von 5 Wochen zu genehmigen oder abzulehnen. Falls sie nach Ablauf dieser vorgeschriebenen Frist keine Entscheidung gefällt hat, muß sie einen schriftlichen Ablehnungsbeschuß ausfertigen.

(f) Sonderregelung London:

Da keine Genehmigungspflicht besteht, ist auch keine Frist vorgeschrieben. In den genehmigungspflichtigen Sonderfällen muß die kürzeste Dauer des Verfahrens angestrebt werden. Eine Begrenzung der Bearbeitungsfrist ist aber nicht vorgesehen.

(g) Italien:

In den Bauordnungen vieler italienischer Städte ist eine Bestimmung enthalten, wonach, wenn innerhalb von zwei Monaten nach der Stellung eines Bauantrages die zuständige Gemeindebehörde keine Antwort erteilt, die Baugenehmigung als bewilligt anzusehen ist.

(h) Österreich:

Für einen Teil der österreichischen Bundesländer setzen die einzelnen Bauordnungen eine bestimmte Frist fest, innerhalb welcher das Genehmigungsverfahren abgeschlossen werden soll. In Wien bestimmt die Bauordnung, daß über das Baugesuch in der Regel binnen zwei Wochen, vom Tage des Einlagens des Gesuches gerechnet, schriftlich zu entscheiden ist. Eine ähnliche Regelung besteht in einigen anderen Bundesländern. Wird innerhalb dieser Frist nicht entschieden, so kann der Bewilligungswerber gegenüber der Behörde jedoch keine Säumnisfolgen geltend machen. Hingegen trifft die Wiener Bauordnung im § 61 die Bestimmung, daß bei bloß anzeigepflichtigen Bauführungen (siehe 1.1 (h)) mit den Bauarbeiten begonnen werden kann, sofern die Behörde nicht innerhalb von einer Woche deren Ausführung untersagt oder die Erwirkung einer Baubewilligung gefordert hat.

Diejenige Person, welche sich durch das Nichttätigwerden der Baubehörde innerhalb der oben erwähnten Frist beschwert erachtet, kann hierüber eine Aufsichtsbeschwerde einreichen, auf deren Erledigung jedoch kein Rechtsanspruch zusteht.

Nach den Bestimmungen des Allgemeinen Verfahrensgesetzes (§ 73) hat jedoch die Partei, welcher innerhalb einer Frist von 6 Monaten (diese Frist gilt nicht nur für das Baugenehmigungsverfahren) ein Bescheid nicht zugestellt wird, das Recht schriftlich zu verlangen, daß die Zuständigkeit zur Entscheidung auf die sachlich in Betracht kommende Oberbehörde übergeht. Allerdings wird ein solches Verlangen dann abgewiesen, wenn die Verzögerung nicht ausschließlich auf ein Verschulden der Behörde zurückzuführen ist.

6.5 Wie lange dauert das Baugenehmigungsverfahren in der Praxis?

Nach den vorliegenden Angaben benötigt das Baugenehmigungsverfahren

- (1) im allgemeinen Durchschnitt bei normal gelagerten Fällen in Deutschland, in Österreich, England und Frankreich zwischen zwei Wochen (in Mittelstädten) und einem Monat (in größeren Städten).
- (2) in einfach gelagerten Fällen in kleineren Städten in Deutschland und Frankreich etwa 2 Wochen, in Finnland 2 bis 7 Tage.
- (3) in schwierigen Fällen in Großstädten in Deutschland, Frankreich, England, Finnland und Italien 6 bis 12 Wochen.

7. Die Bauausführung

7.1 Darf jedermann sich als Bauunternehmer betätigen?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Grundsätzlich ja, allerdings im Rahmen der gewerberechtlichen, steuerlichen und sonstigen allgemeinen Bestimmungen. Eine Zulassung von Unternehmern gibt es im Grundsatz nicht. Ansätze zur Zulassung von Unternehmern finden sich sowohl im Baustoffzulassungsverfahren wie auch bezüglich der Installateure für das Gas, Wasser, Abwasser und Elektrizität. (Näheres Allg. Darstellung, Abschnitt VIII)

(b) Deutsche Demokratische Republik:

Nach der Verordnung über die Regelung der Gewerbetätigkeit in der privaten Wirtschaft vom 28.6.1956 darf ein Gewerbe nur mit staatlicher Erlaubnis betrieben werden.

(c) Frankreich:

J a

(d) Finnland:

J a . Jeder kann selbständiger Unternehmer sein, wenn er aber der Ausbildung entbehrt, muß er als verantwortlicher Leiter der Bauarbeit eine Kraft mit beruflicher Ausbildung einstellen.

(e) England:

Jeder kann sich als Bauunternehmer betätigen, seine Bautätigkeit wird aber der Kontrolle der einschlägigen Behörden unterworfen.

(g) Italien:

Jedermann darf den Beruf eines Bauunternehmers ausüben. Gefordert ist nur, daß er sich bei der örtlichen Gewerbe- und Handelskammer eintragen läßt, dies geschieht jedoch nicht wegen einer Kontrolle seiner Befähigung, sondern allein um seine Steuerangelegenheiten sowie die Versicherungs- und Fürsorgeverpflichtungen zu bereinigen. Bei staatlichen Bauausführungen ist jedoch eine Eintragung in eine hierfür aufgestellte Liste der Unternehmer notwendig.

(h) Österreich:

Die Gewerbeordnung bzw. das Baugewerbegesetz bestimmt, daß das Bau-, Maurer-, Zimmer- und Brunnenmeistergewerbe sowie das Installationsgewerbe (Gas, Wasser und elektrische Anlagen) konzessionierte Gewerbe sind und somit nur dann von Personen rechtmässig ausgeübt werden können, sofern diese im Besitze einer seitens der Gewerbebehörde verliehenen Konzession sind. Zur Erlangung der Konzession wird ein bestimmter fachlicher Befähigungsnachweis sowie bestimmte Voraussetzungen persönlicher Art gefordert.

7.2 Finden laufende oder einmalige Kontrollen der Baugenehmigungsbehörde am Bau statt?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Die Bauausführungen werden durch eine Rohbauabnahme und eine Gebrauchsabnahme, zum Teil auch durch weitere Abnahmen überwacht. Außerdem findet zumeist eine unvorhergesehene, in unbestimmten Zeiträumen sich wiederholende Besichtigung der Baustellen durch die Baugenehmigungsbehörde statt (sog. außerterminliche Überwachung). (Vgl. auch Allg. Darstellung, Abschnitt IX)

(b) Deutsche Demokratische Republik: Wie Bundesrepublik.

(c) Finnland:

Auf dem Lande nimmt die Bauaufsichtsbehörde nur eine Anfangs- und eine Schlußbesichtigung vor. In den Städten und in den Flecken besteht eine ununterbrochene behördliche Überwachung. In der Bauordnung sind bestimmte Besichtigungen vorgeschrieben.

(e) England: J a . Laufende und periodische Kontrollen.

(g) Italien: J a

(h) Österreich:

In der Regel findet eine Fundaments- und Rohbaubeschau statt. Außerdem können im Bewilligungsbescheid weitere Überprüfungen vorgeschrieben werden. Während der Bauführung findet auch in den meisten Fällen, insbesondere bei Bauten größeren Ausmaßes eine laufende Überwachung der Baustelle statt. Vor der Benützung einer Baulichkeit ist in der Regel eine Benützungsbewilligung zu erwirken, bei Bauführungen geringerer Art wird jedoch meist vom Einholen einer solchen im Baugenehmigungsbescheid abgesehen.

8. Rechtswirkungen der Baugenehmigung

8.1 Welche Rechtswirkung hat die Baugenehmigung für den Bauherrn?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Die Baugenehmigung bedeutet für den Bauherrn, daß dem von ihm eingereichten Bauvorhaben Hindernisse des öffentlichen Rechts nicht entgegenstehen. Die Baugenehmigung bewirkt zugleich, daß das allgemein bestehende Verbot des Bauens ohne Genehmigung für den genehmigten Fall aufgehoben ist und daß der durch die Bauausführung herbeigeführte Zustand die Eigenschaft eines rechtmäßigen Baubestandes erhält, welchem gegenüber später in Kraft tretende neue Bauvorschriften nur eine begrenzte Wirksamkeit besitzen.

(b) Deutsche Demokratische Republik: Wie Bundesrepublik.

(c) Frankreich:

Die Bauerlaubnis stellt fest, daß der genehmigte Entwurf allen Vorschriften des öffentlichen Rechtes entspricht.

(d) Finnland:

Die Baugenehmigung berechtigt zum Bauen auf dem Grundstück nach den bestätigten Zeichnungen und nach den allgemeinen Vorschriften.

(e) England:

Die Genehmigung besagt, daß die vorgelegten Pläne mit den Erfordernissen der Bauordnungen übereinstimmen.

(g) Italien:

Die Bauerlaubnis ermächtigt den Bauherrn zur Ausführung eines Baues, der genau so beschaffen sein muß, wie der Antrag ihn enthält. Dieses Recht bleibt üblicherweise für ein volles Jahr in Kraft.

(h) Österreich:

Der Bauherr erhält einen Anspruch darauf, den projektierten Bau ausführen zu dürfen; spätere Umwidmungen des Bauplatzes begründen einen Einlösungs- bzw. Entschädigungsanspruch.

8.2 Wirkt die Baugenehmigung sich auch in privatrechtlicher oder nachbarrechtlicher Wirkung aus?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Eine unmittelbare Einwirkung auf den Stand der Privatrechte kommt der Baugenehmigung nicht zu. Auch die nachbarrechtlichen Rechtsverhältnisse werden durch die Baugenehmigung unmittelbar nicht verändert.

(b) Deutsche Demokratische Republik: Wie Bundesrepublik.

(c) Frankreich: N e i n

(d) Finnland: N e i n . Wie in Deutschland.

(e) England: N e i n

(g) Italien:

N e i n . Die Baugenehmigung sichert niemals Rechte zu, die sich auf **privatrechtliche Belange von Nachbarn beziehen.**

(h) Österreich:

Wohl wirkt die Baubewilligung nicht rechtsgestaltend auf die Privatrechtssphäre ein, jedoch wird ein Anrainer, der der Bauverhandlung zugezogen war und bei dieser Einwendungen nicht erhoben hat, aus öffentlich-rechtlichen Titeln im ordentlichen Rechtswege Ansprüche nicht durchsetzen können.

8.3 Welche Maßnahmen können gegen Bauherrn, Planverfertiger, Bauleiter und Bauunternehmer eingeleitet werden im Falle des Bauens ohne Genehmigung?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Bei den Maßnahmen im Falle unerlaubten Bauens scheidet der Planfertiger als solcher aus, da er mit der Bauausführung als solcher nicht befaßt ist. Bei ungenehmigtem oder genehmigungswidrigem Bauen erfolgt die Suspendierung des Weiterbaus mit dem Anheingeben alsbaldiger Beantragung der erforderlichen Genehmigung. Zugleich kann gegen Bauherrn, Bauleiter und Bauunternehmer Bestrafung nach dem Reichsstrafgesetzbuch eingeleitet oder die Zahlung eines Zwangsgeldes verhängt werden. Neuerdings wird auch die Baustelle an Ort und Stelle durch Versiegelung geschlossen mit der Folge, daß ein eigenmächtiges Weiterbauen zugleich als Siegelbruch strafbar wird. Ob das unerlaubt Ausgeführte genehmigungsfähig ist oder nicht, wirkt sich nur auf den Grad und die Intensität der dadurch ausgelösten amtlichen Eingriffe aus. Ergibt sich jedoch, daß das Ausgeführte nicht genehmigungsfähig ist, so kann die Beseitigung angeordnet und erforderlichenfalls zwangsweise durchgeführt werden. Allerdings ergeben sich hierbei meist starke Widerstände.

(b) Deutsche Demokratische Republik: Wie Bundesrepublik.

(c) Frankreich:

Strafrechtliche Maßnahmen gegenüber Bauherrn, Architekten und Bauunternehmern,

(d) Finnland: Ähnlich wie in Deutschland.

(e) England:

Wenn der Bauherr die vorgeschriebene Bauanzeige unterläßt oder verweigert, so kann ihm der Rat eine Verfügung zustellen, durch die innerhalb einer angemessenen Zeit verlangt wird, soviel von den bereits vollzogenen Bauarbeiten oder Konstruktionsteilen zu entfernen, abzubrechen oder freizulegen, als erforderlich ist, um festzustellen ob das Bauwerk den Anforderungen entspricht.

Wenn der Bau bei dieser Prüfung als ordnungsgemäß angesehen wird, werden keine weiteren Schritte unternommen. Sollte sich aber herausstellen, daß der Bau gegen Einzelbestimmungen verstößt, so wird ein Gerichtsverfahren eingeleitet, um die vorschriftsmässige Ausführung zu erzwingen.

(g) Italien:

Im Falle von Bauausführungen ohne Genehmigung ordnet die Gemeinde die Stilllegung der Bauarbeiten an und erhebt Geldstrafen. Wenn diesen Anordnungen nicht Folge geleistet wird, oder bei wiederholten Verstößen gegen eine behördliche Anordnung werden die Verantwortlichen einem strafrechtlichen Verfahren unterzogen. Dies ist auch dann üblich, wenn der Bau den bestehenden Verordnungen gemäß ausgeführt wurde.

Wenn ggf. derartige Ausführungen nicht der Bauordnung gemäß ausgeführt worden sind, wird deren Abbruch angeordnet.

(h) Österreich:

Alle diese Personen können wegen Übertretung der betreffenden Bauordnung im Verwaltungsstrafverfahren bestraft werden, der Planverfertiger allerdings nur insofern, als er durch seine Tätigkeit vorsätzlich die Begehung der Verwaltungsübertretung erleichtert hat. Bei nicht genehmigten Bauführungen stellt die Baubehörde den Bau ein und wird diese "Bau-einstellung" in der Regel mit der Aufforderung verbunden, unverzüglich nachträglich die Genehmigung zu erwirken. Sofern eine nachträgliche Baubewilligung nicht erwirkt wird oder nicht erwirkt werden kann, muß die Abtragung der unbefugt errichteten Baulichkeit verfügt werden. Sofern der Verpflichtete den Auftrag nicht erfüllt, kann die Beseitigung des Bauwerkes auch im Wege der Ersatzvornahme durch die Behörde veranlaßt werden.

8.4 Können das Bauordnungsamt oder dessen Leiter/Beamten auf Schadenersatz in Anspruch genommen werden, wenn infolge nicht ordnungsgemäßer Prüfung ein Unglück geschieht?

(a) Bundesrepublik Deutschland: J a . (Vgl. auch Allg. Darstellung, Abschnitt V,3)

(b) Deutsche Demokratische Republik: Wie Bundesrepublik.

(c) Frankreich:

J a ; im Rahmen der allgemeinen Vorschriften über die Staats- und Beamtenhaftung.

(d) Finnland: Kaum. Bauführer und Bauherr haften.

(e) England:

Juristisch: ja; soweit bekannt, ist jedoch eine derartige Inanspruchnahme bislang nicht erfolgt.

(g) Italien: J a !

(h) Österreich:

J a . Auch diese Beamten unterliegen so wie die übrigen Beamten der Hoheitsverwaltung den Bestimmungen des Amtshaftungsgesetzes.

8.5 Kann, wenn infolge nicht ordnungsmäßiger Prüfung ein Unglück geschieht, eine Bestrafung der Bauaufsichtsbeamten etwa wegen fahrlässiger Körperverletzung oder fahrlässiger Tötung erfolgen?

(a) Bundesrepublik Deutschland: J a . (Vgl. auch Allg. Darstellung, Abschnitt V, 3)

(b) Deutsche Demokratische Republik: Wie Bundesrepublik.

(c) Frankreich: J a

(e) England: J a ; auch disziplinare Bestrafung.

(g) Italien: J a

(h) Österreich:

J a , sofern durch die betreffende Handlung oder Unterlassung Bestimmungen des Strafgesetzes übertreten wurden.

9. Inhalt des Bauordnungsrechtes

9.1 Übersicht des Allgemeinen Gesetzesrechtes

(a) Bundesrepublik Deutschland:

An Gesetzen sind das Reichsgesetz zur Ordnung des deutschen Siedlungswesens vom 3. Juli 1934, das als Blankett für zahlreiche Reichsverordnungen in der Zeit von 1933 bis 1945 gedient hat sowie die Landesbaugesetze (meist Bauordnungen genannt), in Preußen auch das Polizeiverwaltungsgesetz von 1931 und das Wohnungsgesetz von 1918 zu nennen. (Vgl. auch Allg. Darstellung, Abschnitt III)

(b) Deutsche Demokratische Republik:

Mit der in Kürze zu erwartenden Deutschen Bauordnung werden sämtliche bestehenden Bauordnungen außer Kraft gesetzt. Sobald auch der städtebauliche Teil fertiggestellt sein wird, verlieren die auf diesem Gebiet hauptsächlich aus der Zeit zwischen 1933 bis 1945 stammenden Bestimmungen ihre Gültigkeit.

9.2 Bestehen Baupolizeiverordnungen für bestimmte Verwaltungsbezirke oberhalb der Orts- und unterhalb der Landesebene?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Baupolizeiliche Verordnungen finden sich vorwiegend in den ehemals preußischen Gebieten, in denen der gesamte Gehalt bauordnungsrechtlicher Regelungen in der Gestalt von Regional-Verordnungen für einen Regierungsbezirk oder für eine größere Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsmusters enthalten war bzw. ist. (Vgl. auch Allg. Darstellung, Abschnitt III)

(b) Deutsche Demokratische Republik: Siehe Bemerkung zu Ziff. 9.1 (b).

(c) Frankreich: Nur in Ausnahmefällen.

(e) England: J a

(h) Österreich:

Im Hinblick darauf, daß die Angelegenheiten des Baurechtes mit geringen Ausnahmen Landessache in der Gesetzgebung sind, besteht für jedes der neun Bundesländer eine Bauordnung.

9.3 Bestehen Baupolizeiverordnungen, die nur für einen bestimmten Ort gelten?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Örtliche Polizeiverordnungen existieren vielfach auch dort, wo eine Bauordnung für den Regierungsbezirk aufgestellt ist. (Vgl. auch Allg. Darstellung, Abschnitt III)

(c) Frankreich: Nur in seltenen Ausnahmefällen.

(d) Finnland: J a

(e) England: J a . Unter Zugrundelegung von einheitlichen Musterbauordnungen.

(g) Italien:

Jede Stadt besitzt ihre eigene Bauordnung, welche genau alle Bestimmungen angibt, an welche sich die jeweiligen Bauvorhaben zu halten haben, auch in Bezug auf den Stadtbauplan, den Gesundheitsschutz, die ästhetische Gestaltung und auf die Sicherheitsmaßnahmen, welche während der Bauzeit zu beobachten sind.

(h) Österreich:

Durch den Landesgesetzgeber wurden für einzelne größere Städte, wie Klagenfurt, Steyr, Linz, Wels, Stadt Salzburg, Graz und Innsbruck eigene Bauordnungen geschaffen.

9.4 Bestehen Baupolizeiverordnungen für bestimmte Arten von Gebäuden (Hochhäuser, Theater etc.) sowie für wichtige Anlagen, die zum Bau gehören (Straßen, Be- und Entwässerung etc.)?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Besondere Regelungen für einzelne Gruppen von Gebäuden sind vielfach vorhanden. Solche Spezialvorschriften beziehen sich auf: Theater, Lichtspieltheater, Warenhäuser, Hochhäuser, Aufzüge, Tankstellen, Garagen u.a.m.

(b) Deutsche Demokratische Republik:

Sonderbauordnungen gelten für:

Versammlungsräume und Theater (Juli 1955)
Schornsteinanlagen, -verbindungsstücke und Feuerstätten (1955)
Garagen und Parkplätze
Lehmbaut
Stadtstraßen.

(c) Frankreich: J a ; eine größere Anzahl von Sonderbauordnungen.

(d) Finnland:

J a . Allgemeine Verordnungen, so über Bevölkerungsschutzräume, Lichtspieltheater, allgemeine Versammlungsräumlichkeiten, Lifte sowie gemeindliche Feuerwehr-, Gesundheitspflege-, Polizei- und Verkehrsordnungen.

(e) England: J a

(g) Italien: J a.

(h) Österreich:

Für besondere Baulichkeiten und Anlagen, wie Theater, Kinos, Garagen, Tankstellen und Aufzüge gelten teilweise in den einzelnen Bundesländern neben den Bauordnungen noch besondere Landesgesetze, die Spezialvorschriften für diese enthalten.

10. Allgemeine Erfahrungen

10.1 Wie ist die Zusammenarbeit zwischen Architekten, Ingenieuren und Baubehörden?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Die Zusammenarbeit zwischen Architekten und Ingenieuren einerseits und Baubehörden andererseits spielt sich namentlich insoweit zufriedenstellend ab, als diese Baufachkräfte in ihren Arbeiten das geltende Bauordnungsrecht beachten, wozu in erster Linie gehört, daß sie sich darüber hinreichend informieren.

(e) England: Gute Zusammenarbeit.

(g) Italien: Gute Zusammenarbeit.

(h) Österreich:

Die Zusammenarbeit zwischen Bauunternehmern, Ziviltechnikern und Architekten einerseits und Baubehörden andererseits kann im allgemeinen als gut bezeichnet werden, da diese Personen schon bei der Planung des Bauvorhabens auf die bestehenden Vorschriften Bedacht nehmen und auch teilweise noch vor der Einreichen das Projekt mit der Baubehörde besprechen, um dieses allenfalls dann noch, ohne daß besondere Kosten entstehen, abändern zu können.

10.2 Hat sich das in Übung befindliche Baugenehmigungsverfahren bewährt?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Das bestehende Baugenehmigungsverfahren hat sich zweifellos insofern bewährt, als ohne es unübersehbare Mißstände unvermeidbar gewesen wären. Eine andere Frage ist, ob es nicht durch Verbesserung oder Änderung zu einem rascheren und leichteren Ablauf gebracht werden kann, ohne in seinem Wirkungsgrad zu verlieren. In Deutschland wird vielfach über eine gewisse Schwerfälligkeit und vor allem über die lange Dauer des Baugenehmigungsverfahrens geklagt. Dies liegt jedoch an einer vielfach knappen Personalbesetzung, an der Qualität der eingereichten Bauvorhaben und nicht zuletzt an Umständen, die sich in gewissen Fällen nicht so schnell beheben lassen (z.B. Unfertigkeit der Planung). Oft wird auch die Antragstellung sehr hingezögert und erst unmittelbar vor dem beabsichtigten Baubeginn eingereicht, so daß der Bescheid mit besonderer Ungeduld erwartet wird.

(d) Finnland: Die Bestimmungen sind z.T. veraltet.

(e) England: Ja, soweit bekannt.

(f) Sonderregelung London:

Ja. Das seit über 100 Jahren angewandte Verfahren hat sich bewährt.

(g) Italien: J a

(h) Österreich:

Das gegenwärtige Genehmigungsverfahren hat sich zweifellos im Interesse einer geordneten Bebauung sowie bezüglich der gesundheitlichen Rücksichten bewährt. Daß manchenmal das Verfahren den interessierten Personen zu lange dauert, liegt einerseits daran, daß, sofern die Planung abgeschlossen ist, sogleich der Bau begonnen werden soll und andererseits daran, daß die Baubehörden nicht immer ausreichend mit dem Personal dotiert sind, das zur Bewältigung der Aufgaben erforderlich ist.

10.3 Bestehen Bestrebungen, das geltende Baurecht oder Verfahrensrecht zu ändern?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Beabsichtigt ist, das in sehr viele Einzelvorschriften aufgelöste, dadurch unübersichtliche, innerhalb des Bundesgebietes uneinheitliche und außerdem vielfach veraltete Bauordnungsrecht zum Gegenstand einer zusammenfassenden Gesetzgebung zu machen, an der schon seit Jahren gearbeitet wird. (Vgl. auch Allg. Darstellung, insbesondere Abschnitt I bis IV)

(b) Deutsche Demokratische Republik:

Beabsichtigt ist der Erlass einer Deutschen Bauordnung.

(d) Finnland:

Ein neues Baugesetz für das gesamte Reich ist in Vorbereitung.

(e) England: Soweit bekannt, n e i n !

(g) Italien:

N e i n . Jedoch sind die Bauvorschriften in ihren technischen Teilen auf den neuesten Stand zu bringen.

(h) Österreich:

Es wäre einerseits aus objektiven Gründen zu begrüßen, wenn ein einheitliches Baurecht für das gesamte Bundesgebiet geschaffen würde, doch hätte dies zur Voraussetzung, daß die Bundesverfassung geändert und die Kompetenz zur Gesetzgebung auf dem Gebiete des Bauwesens dem Bund übertragen wird. Eine solche Vereinheitlichung hätte jedoch auch gewisse Nachteile zu verzeichnen, da ja bei einer einheitlichen Regelung auf all jene besonderen Verhältnisse Bedacht genommen werden müßte, die in einzelnen Gebieten herrschen. Dies hätte zur Folge, daß ein einheitliches Gesetz zwangsläufig einen sehr großen Umfang aufweisen und dadurch an Übersichtlichkeit verlieren würde. So betrachtet, ist die Vielzahl von "Bauordnungen" vielleicht gar kein Nachteil, sondern erleichtert es sogar dem Laien, die für ihn zutreffende Bestimmung selbst zu verstehen, was ja schließlich der Sinn jedes Gesetzes sein sollte.

10.4 Sind die eingereichten Bauanträge im allgemeinen genehmigungsfähig?

(a) Bundesrepublik Deutschland:

Ein beträchtlicher Teil der eingereichten Bauanträge ist nicht oder doch erst nach Ergänzungen, Änderungen oder nach Behebung sonstiger Beanstandungen genehmigungsfähig. Dies liegt überwiegend an einer nicht genügend sorgfältigen Bearbeitung der Eingabspläne und zugleich daran, daß die Entwurfsbearbeiter über die geltenden Bestimmungen mit all ihren Einzelheiten nicht genügend unterrichtet sind und sie nicht in vollem Umfange berücksichtigen.

(b) Deutsche Demokratische Republik: Wie Bundesrepublik.

(d) Finnland:

Die Bauanträge sind in ländlichen Verhältnissen oft recht unvollständig, aber in den großen Städten im allgemeinen in Ordnung. Die Mängel beruhen auf der Sachkenntnis der Antragsteller und der von ihnen herangezogenen Hilfskräfte.

(g) Italien:

Groß ist die Anz. h) derjenigen Entwürfe, die bevor sie genehmigt werden können, erst verbessert bzw. geändert werden müssen. Dies wird oft durch ungenügende Ausarbeitung von der Seite derjenigen verursacht, die die Anträge einreichen oder auch durch eine falsche Auslegung der einzelnen Vorschriften. Zum Teil können die Anträge überhaupt nicht angenommen werden.

(h) Österreich:

Im Hinblick auf das gute Einvernehmen zwischen Bauherrn und Bauführern einerseits und den Behörden andererseits und den Umstand, daß noch vor Finalisierung des Projektes eine unverbindliche Stellungnahme der Baubehörde eingeholt wird, sind die meisten eingereichten Projekte genehmigungsfähig. Sollten sich tatsächlich Projekte in einzelnen Fällen als absolut nicht genehmigungsfähig erweisen, so liegt dies in der Regel daran, daß Vorschriften über die Bebauung bei der Planung nicht berücksichtigt wurden. Hingegen kommt es relativ oft vor, daß Einreichungspläne zur Verbesserung zurückgestellt werden, was jedoch meistens nur kleinere Korrekturen erforderlich macht.

Literaturnachweis

ZUM

Baugenehmigungsverfahren

1. Abkürzung der Prüfzeiten für Baugesuche. - Kommunale Korrespondenz 1956, H. 53, S. 5-6.
2. Kein Abreißen nicht genehmigter Bauten. (Urteil des VG Darmstadt.) Deutscher Baumarkt 54(1955) H. 23, S. 698.
3. Über die Aufgaben der Baupolizei. Urteil des DVerwG Münster vom 23.11.1954 VII A 238/54.- Deutsches Verwaltungsblatt 70(1955) H. 9, S. 294-296.
4. Aufgaben und Rechtsgrundlagen kommunaler Bauordnungsämter im Lande Nordrhein-Westfalen. - Köln: Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung 1953. 44 S. - (Schriften zur Verwaltungsvereinfachung.1.)
5. Der Bauausschuß des Nordrhein-Westfälischen Landkreistages zur Vereinfachung des Baugenehmigungsverfahrens. - Informationsdienst und Mitteilungsblatt des Deutschen Volkshauswerkes 10(1956) H. 19, S. 152-153.
6. Nachträgliche Baugenehmigung BVerwG Urteil vom 28.6.1956 - BVerwG I C 93.54. Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht 5(1956) H. 22, S. 350.
7. Baugenehmigungsverfahren überprüfungsreif. - RKW 1955, Nr. 154, S. 1.
8. Brix: Bauaufsicht, Bauplanung. Zur umstrittenen Frage der Baupolizeigebühren. - Bauen und Wohnen 8(1953) S. 33-34.
8. Brücker, F.: Die Baugenehmigung. - Kommundienst 6(1952) S.212-213.
9. Busch, J.: Die Zuständigkeit des Rates der Bauaufsichtsfragen. - Bauamt und Gemeindebau 25(1952) S. 201-202.
10. Detmering, P.: Bauaufsicht und Nachwuchsfrage. - Bauamt und Gemeindebau 25(1952) S. 217-218.
11. Dittus, W.: Baupolizei - gestern - heute - morgen. - Deutsche Bauzeitschrift 5(1957) H. 1, S. 85-88.
12. Dittus, W.: Baupolizei? - Deutsches Verwaltungsblatt 71(1956) H. 8, S. 249-255. H. 9, S. 281-285. H. 10, S. 320-325. - Literaturangaben.
13. Dittus, W.: Baupolizei? Ein Überblick zu der gegenwärtigen sachl. und rechtl. Lage im Tätigkeitsbereich der Baugenehmigungsbehörden unter Berücksichtigung von Aussichten u. Zielen einer Weiterentwicklung. - Berlin/Köln: Heymanns 1956. (Deutsches Verwaltungsblatt 71(1956). Sonderdruck. 16 S.)

14. Über die Erteilung einer Baugenehmigung unter Abweichung von der bisherigen und künftigen Bauflichtlinie. - Deutsche Verwaltung 3(1950) S. 284.
15. Fabricius, E.: Die Bauaufsicht in der Rechtsprechung. - Archit. NRW 4(1951 H. 11, S. 11-12.
16. Fischer, Heinz: Bauaufsicht und Baupolizei. - Deutscher Baukalender 74(1952) S. 93-97. Stuttgart: Dt. Fachzeitschriften- u. Fachbuch-Verl.
17. Fischer, Heinz: Baupolizei-Recht.- Handbuch des Bauwesens 75(1953) S. 105-117. - Stuttgart: Dt. Fachzeitschriften- und Fachbuchverl.
18. Fischer, Heinz: Warum Baupolizei? - Die Bauzeitung 56(1951) H. 3, S.94-96.
19. Fragen zur Baugenehmigung. - Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht 4(1955) H. 19, S. 294-295.
20. Franck, J.: Das beschleunigte Bearbeiten von Baugesuchen. - Bauamt und Gemeindebau 26(1953) S. 243-245.
21. Fritsch: Zur Genehmigung von Bauten außerhalb von Baugebieten. - Deutsche Verwaltung 3(1950) S. 796.
22. Für eine Abkürzung der Prüfzeit von Baugesuchen. - Kommunale Korrespondenz 1956, H. 54, S. 6-7.
23. Für eine einheitliche Neuregelung des Bauordnungsrechts. Vereinfachung f.d. Genehmigung von Bauvorhaben wird angestrebt. Bulletin des Presse- und Informationsdienstes der Bundesregierung 1955, Nr. 156, S. 1313-1315.
24. Glaser: Eingreifen der Bauordnungsbehörden zur Bekämpfung von Gefahren. Die Erteilung einer Baugenehmigung. Bescheid des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 24. Nov. 1953. - Blätter für Grundstücks-, Bau- u. Wohnungsrecht 4(1955) H. 7, S. 108.
25. Gloede, E.: Die Zeitdauer der Baugenehmigungen in Hamburg. - Städtetag 5(1952) S. 152-153.
26. Götzer, H.: Baupolizeiliche Behandlung von Bauvorhaben des Staates. Bauverwaltung 2(1953) S. 155-156.
27. Grundeigentum und bauliche Ordnung in der preußischen Gesetzgebung. - Ausgearb. im Auftrage d. Bundesministeriums für Wohnungsbau in den Jahren 1953/54. Köln: Dt. Volksheimstättenwerk 1955. Getr. Pag. 4^o (Deutsches Volksheimstättenwerk. Wissenschaftl. Untersuchungen. 8.) Masch.autogr.Lit
28. Holstein, E.: Baupolizei u. Denkmalpflege. - Bauamt und Gemeindebau 25(1952) S. 173. Heimat 59(1952) S. 116-120.
29. Hupfaut, K.: Bund und Baupolizei. - Mitteilungen des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung 1955, H. 1.
30. Kleffner, W.: Bauleitung und Bauaufsicht. - Städtetag 4(1951) S. 117-118.

31. Kleffner, Walter: Baupolizei? - Bauamt und Gemeindebau 29(1956) H. 11, S. 341-342.
32. Klett, A.: Die Prüfzeit von Baugesuchen muß abgekürzt werden. Städtetag 9(1956) H. 11, S. 489-490.
33. Koschare, E.: Über den Umgang mit Bauvorschriften. - Bauwelt 44(1953) S. 561-562.
34. Lange, Hans-Jürgen: Das Verhältnis der Bauaufsichtsbehörde zur allgemeinen Polizei. - Gemeindetag 9(1956) H. 6, S. 148-150. Lit.
35. Liesen: Stärkung des gemeindlichen Einflusses im Baugenehmigungsverfahren. - Gemeindetag 5(1952) S. 121-122.
36. Loerper: Die Bauaufsichtsbehörden. - Bauen und Wohnen 4(1949)S.188.
37. Maury, K.: Die Rechtsstellung der Bauaufsichtsämter in Hessen. Neue Städte 3(1949) S. 371.
38. Maury, K.: Zwangsbefugnisse der Bauaufsichtsbehörden in der US-Zone. Deutsche Verwaltung 3(1950) S. 44.
40. Mustergesetzentwurf für das Baupolizeirecht noch in diesem Jahr? Bauwelt 47(1956) H. 15, S. 337-338.
41. Neumann, F.: Raschere Baugenehmigung. - Baurundschau 39(1949) S. 413.
42. Oelker, Wilhelm: Bauaufsichtsrecht. Ein Leitfadens f.d. Praxis. Berlin & Köln: Heymann 1954. XII, 224 S.
43. Rath, F.: Bauvorlagen und Bauscheingebühren. - Gemeindetag 8(1955) H. 6, S. 127.
44. Über das Recht auf Erteilung einer baupolizeilichen Genehmigung. Deutsches Verwaltungsblatt 67(1952) S. 274-277.
45. Richter, H.: Befreiung von gemeindlichen Baupolizeigebühren. Bauamt und Gemeindebau 26(1953) S. 349.
46. Röpke, H.: Die Polizei im Dienste geordneten Bauwesens. - Polizei Hannover 6(1953) S. 5-6.
47. Schwedler, R.: Zur Neuregelung des Baufreigabewesens. Haus und Wohnung 4(1949) S. 120.
48. Stiefken, H.: Gedanken zur Vereinfachung des Baugenehmigungsverfahrens. Bauamt und Gemeindebau 29(1956) H. 9, S. 265-266.
49. Titzek, R.: Baurechtliche Genehmigungen. - Schleswig-Holstein. Anzeiger Teil A 1955, H. 1, S. 8.
50. Vereinfachung des Baugenehmigungsverfahrens in Bayern. Baumeister 47(1950) S. 314.

51. Wagner, Herbert: Die lange Laufzeit der Baugesuche - ein notwendiges Übel? * Demokratische Gemeinde 8(1956) H. 4, S. 212-213.
52. Wiethaup, H.: Aufgaben und Befugnisse der örtlichen Bauaufsichten. - Deutsche Verwaltung 3(1950) S.666. 706.
53. Wiethaup, H.: Einzelfragen zum Recht der Baugenehmigung. - Betriebsberater 6(1951) S. 910-911.
54. Zeitverlust im Bauwesen durch Verwaltungsaufwand. DBT Drucksache 738.

Das Baugenehmigungsverfahren in den Niederlanden
=====

1. Nachtrag

zum Zwischenbericht über die rechtsvergleichende Untersuchung
(Heft 33 der Schriftenreihe des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung)

1. Baugenehmigungspflichtige
Bauvorhaben

1.1 Bedürfen alle Arten von Bauvorhaben einer Baugenehmigung?

(i) Niederlande:

Alle Bauvorhaben, auch geringfügige, bedürfen der Genehmigung. In der Verwaltungspraxis hat sich jedoch die Übung durchgesetzt, bei geringfügigen Bauarbeiten nicht eine förmliche Baugenehmigung, sondern nach einer summarischen Prüfung der Unbedenklichkeit einen "Konsens" zu erteilen. Dieser dient insbesondere als Nachweis gegenüber den Außenbeamten der Bauaufsicht.

1.2 Sind die Bauvorhaben bestimmter Bauherren von der Genehmigungspflicht freigestellt?

(i) Niederlande:

Es gibt keine Freistellung von der Genehmigungspflicht. Auch Bauvorhaben des Staates bedürfen der Baugenehmigung. Die Prüfung staatlicher Bauvorhaben bezieht sich auf alle auch in anderen Fällen maßgeblichen Gesichtspunkte. Jedoch wird in der Praxis von einer bautechnischen Prüfung im engeren Sinne abgesehen.

2. Baugenehmigungsantrag

2.1 Welchen Inhalt und welche Anlagen muß der Baugenehmigungsantrag haben?

(i) Niederlande:

Keine wesentlichen Abweichungen gegenüber der deutschen Regelung. Bei Bauten auf Gemeindeland (z.B. im Erbbaurecht) werden die Bauvorlagen in 3-facher, sonst in 2-facher Ausfertigung verlangt.

2.2 Ist jedermann befugt, eine Bauvorlage, einen Bauplan oder eine Standfestigkeitsberechnung zu fertigen und vorzulegen?

(i) Niederlande:

Jedermann ist befugt, Bauanträge zu stellen. Bemühungen, die Bauvorlageberechtigung gesetzlich an bestimmte fachliche Voraussetzungen zu knüpfen, hatten bislang keinen Erfolg. Eine gewisse Einengung des Kreises der zu Bauvorlagen Berechtigten wird in der Praxis dadurch erreicht, daß an die technisch und formal einwandfreie Bearbeitung der Bauanträge zumindest in den großen Städten relativ strenge Anforderungen gestellt werden.

3. Die Baugenehmigungsbehörde

3.1 Bei welchen Behörden besteht die Baugenehmigungsbehörde?
Ist sie eine staatliche oder kommunale Stelle?

(i) Niederlande:

Die Bauaufsicht obliegt den Gemeinden ohne Rücksicht auf ihre Größe. Dies gilt auch für die Zuständigkeit zur Erteilung der Baugenehmigungen. In einer Reihe von Fällen unterhalten mehrere Gemeinden ein gemeinsames Bauaufsichtsamt (Rechtsgrundlage ähnlich dem deutschen Zweckverbandsgesetz, jedoch ohne dessen bestimmte Rechtsformen). Den Bauaufsichtsbehörden obliegt auch die Genehmigung und Beaufsichtigung störender gewerblicher Anlagen.

Die Bauanträge werden durch das Bauaufsichtsamt, ggf. unter Beteiligung anderer gemeindlicher Ämter geprüft und zur Entscheidung vorbereitet. Die förmliche Entscheidung wird durch den Magistrat, bzw. den für das Bauwesen zuständigen Beigeordneten getroffen.

Unbedenklichkeitsbescheinigungen ("Konsense") bei geringfügigen Bauvorhaben erteilt der Amtsleiter des Bauaufsichtsamtes. Dasselbe gilt für die Entscheidung über Voranfragen (Bauanfragen). Der daraufhin erteilte Vorbescheid wird im allgemeinen als verbindlich für die endgültige Baugenehmigung angesehen, wenn sich nicht inzwischen das materielle Baurecht geändert hat.

3.2 Welche Qualifikation muß der Leiter der Bauaufsichtsbehörde haben?

(i) Niederlande:

Die Leiter der Bauaufsichtsbehörden sind regelmässig Techniker der höheren oder gehobenen beruflichen Ausbildung. Sie sind Gemeindebeamte.

3.3 Welche Hilfskräfte hat das Bauaufsichtsamt (der Fachrichtung nach)?

(i) Niederlande:

Keine Abweichungen gegenüber der deutschen Regelung.

3.4 Wie stark ist ein Bauaufsichtsamt besetzt? (Beispiele)

(i) Niederlande:

Das Bauaufsichtsamt von den Haag (ca. 600.000 Einwohner) hat 120 Mitarbeiter (Technisches und Verwaltungspersonal).

4. Inhalt und Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung

(i) Niederlande:

Erstreckt sich die bauaufsichtliche Prüfung auf

4.10 Standsicherheit: Ja !

4.11 Statische Berechnungen: Ja ! Auch wenn diese von entsprechend vorgebildeten und zuverlässigen Personen vorgelegt werden.

- 4.12 Normen und Typen: Grundsätzlich nein! Die Beachtung der im öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgeschriebenen Typen und Normen wird im Bewilligungsverfahren, nicht im bauaufsichtlichen Verfahren geprüft.
- 4.13 Verwendung bestimmter Bauarten: Ja.
- 4.14 Verwendung bestimmter Baustoffe: Ja.
- 4.15 Verwendung bestimmter Baustoffe und Bauarten, wenn diese in einem besonderen Verfahren bereits allg. zugelassen sind: Nein! Aufgrund entspr. Ministerialerlasse entfällt die Prüfung, selbst wenn die Baustoffe und Bauarten den ggf. strengeren Vorschriften der örtlichen Bauordnung nicht entsprechen. Für die Vorbereitung der "allgemeinen Zulassung" ist eine sog. "Hauptkommission für Normalisation" eingesetzt. Reichseinheitliche Bestimmungen sind inzwischen erlassen u.a. für: Mauerstärken, Heizkanäle, Entlüftung von Badezimmern, Kalksandsteine, Gründungen, bewehrten Beton, Fertigdecken etc..
- 4.16 Äußere Gestaltung der Bauwerke: Ja! Um die Neutralität dieser Prüfung zu sichern, sind in den größeren Gemeinden sog. "Wellstands"-Kommissionen aus freien Architekten berufen, denen die Stellungnahme zu ästhetischen Fragen obliegt. Diese Kommissionen versuchen, im gegebenen Fall zunächst beratend auf die Vermeidung von Verunstaltungen hinzuwirken. Gelingt es nicht, den Bauherrn entsprechend zu beeinflussen, so erfolgt die Bauver-sagung in größeren Städten ggf. nach Anrufung eines Beschwerdeausschusses für ästhetische Fragen.
- In Den Haag gilt ferner folgende Sonderregelung: Für die im wesentlichen bebauten Stadtteile besteht eine Wellstands-Kommission. Ihr gehören 3 vom Magistrat berufene freie Architekten an. Die Geschäfte der Kommission führt ein Beamter des Bauaufsichtsamtes. Für jedes größere geschlossene Stadterweiterungsgebiet wird seitens des Magistrats ein freier Architekt auf werkvertraglicher Grundlage zum "Supervisor" bestellt. Ihm obliegt die ästhetische Beratung der in seinem Bezirk bauenden Architekten. Im Baugenehmigungsverfahren tritt er an die Stelle der "Wellstands"-Kommission. Der Supervisor darf in seinem Bezirk als Entwurfsbearbeiter und Bauleiter nur mit ausdrücklicher Sondergenehmigung der Stadt tätig werden.
- Für das gesamte Stadtgebiet besteht der "Wellstands-rat". Ihm gehören die Mitglieder der Wellstands-Kommission, die Supervisoren und die Leiter der bau-fachlich beteiligten Gemeindeämter an. Der "Wellstands-rat" kann gegen die Voten der Wellstands-Kommission und der Supervisoren angerufen werden.
- 4.17 Beachtung der städtebaulichen Pläne und Vorschriften: Ja.

- 4.18 Beachtung von Gesundheitsvorschriften (d.h. auf Besonnung, Belichtung, Beheizung; Mindestraumgröße etc.)? Ja, soweit die örtlichen Bauordnungen entsprechende Vorschriften enthalten.
- 4.20 die privatrechtliche Befugnis zur Bebauung: Nein!
- 4.21 die nachbarrechtliche Ordnungsmässigkeit: Nein; jedoch wird seitens der Bauaufsichtsbehörde auf die nachbarrechtliche Klärung empfehlend hingewiesen. Eine Anhörung der Nachbarn durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgt regelmässig nicht.
- 4.3 Gibt es ein allgemeines Zulassungsverfahren für neue Baustoffe und für neue Bauarten?
- (i) Niederlande: Ja. Siehe Antwort zu 4.15 (i).

5. Sonstige Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde

(i) Niederlande:

Wie deutsche Regelung.

Den Bauaufsichtsbehörden obliegt kraft Gesetzes ferner die Wohnungsaufsicht und die bau- und gewerbepolizeiliche Aufsicht über störende und belästigende Industriebauten und -anlagen.

6. Das Baugenehmigungsverfahren

6.1 Welche Stelle entscheidet über den Bauantrag?

(i) Niederlande:

Es entscheidet die Gemeinde. Sie hat zur technischen und rechtlichen Vorprüfung ein Bauaufsichtsamt zu unterhalten. Kleinere Gemeinden unterhalten in einigen Fällen gemeinsame Bauaufsichtsämter.

Neben der Baugenehmigung ist eine besondere "Reichsgenehmigung" erforderlich, mit der eine rationelle Ausschöpfung der bauwirtschaftlichen Kapazität und des Arbeitsmarktes angestrebt wird. Dabei erfolgt eine Dringlichkeitseinstufung.

Bei Bauten mit einer Baukostensumme bis 10.000 Gulden ist der Leiter der Bauaufsichtsbehörde, bei einer Baukostensumme bis zu 100.000 Gulden ist der Gemeindevorstand (Magistrat) zur Erteilung der "Reichsgenehmigung" ermächtigt. Bei Bauvorhaben über 100.000 Gulden entscheidet das Ministerium selbst.

6.2 Welche Stellen werden innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens gehört?

(i) Niederlande:

Die Bauaufsichtsbehörde beteiligt aus dem kommunalen Verwaltungsbereich insbesondere das Planungsamt (Dienst für Stadtentwicklung) und in besonderen Fällen die Feuerwehr und die Stadtwerke. Soweit bei gewerblichen Bauten Fragen des Arbeiterschutzes zu beurteilen sind, werden die zuständigen Sonderbehörden beteiligt.

6.3 Welche Stelle erteilt Befreiungen und Ausnahmen von Bestimmungen des Baurechts?

(i) Niederlande:

In den örtlichen Bauordnungen vorgesehene Ausnahmen bewilligt die Gemeinde selbst. Bei Befreiungen bedarf sie der Zustimmung der Provinzialbehörde.

6.4 Ist für die Dauer des Genehmigungsverfahrens eine Zeit gesetzlich vorgeschrieben?

(i) Niederlande:

Das Wohnungsgesetz verpflichtete die Gemeinden, die Baugenehmigung binnen eines Monats, u.U. mit einer Nachfrist von einem weiteren Monat zu erteilen. Diese Vorschrift wird als einstweilen außer Kraft gesetzt angesehen, solange die "Reichsgenehmigung" aus bau- oder volkswirtschaftlichen Gründen versagt oder verzögert werden kann.

6.5 Wie lange dauert das Baugenehmigungsverfahren in der Praxis?

(i) Niederlande:

In einfach gelagerten Fällen zwischen zwei und vier Wochen. In schwierigen Fällen bis zu sechs Wochen.

7. Die Bauausführung

7.1 Darf jedermann sich als Bauunternehmer betätigen?

(i) Niederlande: Ja.

7.2 Finden laufende oder einmalige Kontrollen der Baugenehmigungsbehörde am Bau statt?

(i) Niederlande:

Laufende Kontrollen. Bestimmte Bauarbeiten z.B. bei Eisenbeton und Gründungen dürfen nur unter unmittelbarer Aufsicht der Bauinspektoren vorgenommen werden.

8. Rechtswirkungen der Baugenehmigung

8.1 Welche Rechtswirkung hat die Baugenehmigung für den Bauherrn?

(i) Niederlande:
wie Bundesrepublik.

8.2 Wirkt die Baugenehmigung sich auch in privatrechtlicher oder nachbarrechtlicher Wirkung aus?

(i) Niederlande: Nein.

8.3 Welche Maßnahmen können gegen Bauherrn, Planverfertiger, Bauleiter und Bauunternehmer eingeleitet werden im Falle des Bauens ohne Genehmigung?

(i) Niederlande:

Bestrafung der Bauherrn und Bauunternehmer bei Bauen ohne Genehmigung. Abbruch, meist erst nach strafrechtlicher Entscheidung, wenn materielles Baurecht verletzt.

8.4 Können das Bauordnungsamt oder dessen Leiter/Beamten auf Schadenersatz in Anspruch genommen werden, wenn infolge nicht ordnungsgemäßer Prüfung ein Unglück geschieht?

(i) Niederlande:

Ja; bei Verschulden zivilrechtliche Haftung der Bauinspektoren und der Bauaufsichtsbeamten, für die die Gemeinde - allerdings mit Regreßmöglichkeit - einstehen muß.

8.5 Kann, wenn infolge nicht ordnungsmäßiger Prüfung ein Unglück geschieht, eine Bestrafung der Bauaufsichtsbeamten etwa wegen fahrlässiger Körperverletzung oder fahrlässiger Tötung erfolgen?

(i) Niederlande:

Ja; wie Bundesrepublik.

9. I n h a l t d e s B a u o r d n u n g s r e c h t e s

9.1 Übersicht des Allgemeinen Gesetzesrechtes

(i) Niederlande:

Allgemeine gesetzliche Grundlage ist das Wohnungsgesetz aus dem Jahre 1901, welches inzwischen mehrfach geändert ist und nunmehr auf Grund eines gegenwärtig im Parlament beratenen Entwurfs neugefaßt werden soll. Dieser Entwurf sieht jedoch keine wesentlichen Änderungen des Baugenehmigungsverfahrens vor.

Das Wohnungsgesetz wird insbesondere durch das "Hinderwet", ein Gesetz gegen Industriebelästigungen, ergänzt.

9.2 Bestehen Baupolizeiverordnungen für bestimmte Verwaltungsbezirke oberhalb der Orts- und unterhalb der Landesebene?

(i) Niederlande:

Bezirksbauordnungen gibt es in den Niederlanden nicht.

9.3 Bestehen Baupolizeiverordnungen, die nur für einen bestimmten Ort gelten?

(i) Niederlande:

Das Schwergewicht des materiellen und technischen Baurechts liegt bei den gemeindlichen Bauordnungen, deren Erlaß den Gemeinden durch das Wohnungsgesetz aufgegeben worden war. Den angeblich außerordentlich starken Abweichungen der einzelnen Bauordnungen voneinander will eine im Jahre 1952 von dem Wohnungsministerium herausgegebene unverbindliche "Modellbauordnung" steuern. Die z.T. recht strengen, z.T. nicht auf den letzten Stand der Technik gebrachten Ortsbauvorschriften sind für eine Reihe von Baustoffen und Bauarten durch ministerielle Verordnungen neu geregelt worden.

Das Baugenehmigungsverfahren in Dänemark

2. Nachtrag zum Zwischenbericht über die rechtsvergleichende Untersuchung (Heft 33 der Schriftenreihe des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung)

1. Baugenehmigungspflichtige Bauvorhaben

Eine Baugenehmigungspflicht besteht nur für die Städte und für diejenigen Landgemeinden, für die eine Bauordnung erlassen ist. Der Erlaß einer Bauordnung steht im Ermessen der gemeindlichen Vertretungskörperschaft. Zur Vereinheitlichung der Bauordnungen hat das Bauministerium eine Musterbauordnung ("Normal-Bygningsreglement" 1951 mit Änderungen 1958) ausgearbeitet, von der in der Praxis weitgehend Gebrauch gemacht wird.

Beabsichtigt ist die Änderung dahin, daß eine Baugenehmigungspflicht unmittelbar kraft Gesetzes auch für das flache Land gilt.

Auf Grund des Brandpolizeigesetzes von 1866 bedürfen alle Feuerstellen der feuerpolizeilichen Abnahme, auch solche in der Baugenehmigung nicht unterliegenden Gebäuden.

1.1 Bedürfen alle Arten von Bauvorhaben einer Baugenehmigung?

Ja. Das Institut der Bauanzeige ist nicht bekannt.

1.2 Sind die Bauvorhaben bestimmter Bauherren von der Genehmigungspflicht freigestellt?

Nein. Auch Bauten der Staatsbehörden bedürfen der Baugenehmigung. Bei Bauten für militärische Zwecke, die der Geheimhaltung unterliegen, erfolgt lediglich eine Anzeige an die gemeindliche Baugenehmigungsbehörde.

2. Baugenehmigungsantrag

2.1 Welchen Inhalt und welche Anlagen muß der Baugenehmigungsantrag haben?

Die Regelung entspricht der deutschen. Bauvorlagen werden meist vierfach verlangt.

2.2 Ist jedermann befugt, eine Bauvorlage, einen Bauplan oder eine Standfestigkeitsberechnung zu fertigen und vorzulegen?

Ja. Lediglich bei den Statikern für schwierige statische Berechnungen erfolgt eine Zulassung durch die Spitzenverbände der Ingenieure im Einvernehmen mit dem zuständigen Ministerium. Von zugelassenen Ingenieuren aufgestellte statische Berechnungen werden aber durch die Baugenehmigungsbehörde nicht mehr nachgeprüft.

3. Die Baugenehmigungsbehörde

3.1 Bei welchen Behörden besteht die Baugenehmigungsbehörde? Ist sie eine staatliche oder kommunale Stelle?

Baugenehmigungsbehörde ist die für die einzelnen Gemeinden, soweit Baugenehmigungszwang besteht (s.Ziff. 1), errichtete Baukommission, der neben Vertretern des Kommunalparlaments u.a. der Amtsarzt, der örtliche Polizeichef und der Leiter der Feuerwehr angehören. Die Gemeindevertreter sollen sachkundig sein und über ein gutes ästhetisches Empfinden verfügen. Zur Bearbeitung der Bauanträge aus kleineren Gemeinden, die nicht über die erforderliche Verwaltungskraft verfügen, die Baugenehmigungspflicht aber eingeführt haben, werden die Bauanträge durch die Baukommission des Amtes entschieden. Das Amt ist ein Kommunalverband und die einzige administrative Zwischenstufe zwischen den kleineren und mittleren Gemeinden einerseits und der staatlichen Zentralverwaltung andererseits.

Die in Aussicht genommene Neuregelung des Baugenehmigungsverfahrens sieht die Abschaffung der Baukommissionen und die Zuständigkeit der Gemeindeverwaltung für die Baugenehmigung vor.

Nach der bisherigen und der künftigen Regelung ist die Baugenehmigungsbehörde eine rein kommunale Behörde. Durch die in Aussicht genommene Neuregelung wird sie jedoch ihre bislang sehr weitgehende Selbständigkeit z.T. verlieren.

3.2 Welche Qualifikation muß der Leiter haben?

Keine Vorschriften.

4. Inhalt und Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung

Erstreckt sich die bauaufsichtliche Prüfung auf

4.10 Standesicherheit: Ja

4.11 Statische Berechnungen: Ja

Statische Berechnungen auch dann, wenn diese von qualifizierten Statikern aufgestellt sind:

Nein, wenn die statischen Berechnungen von einem dazu besonders zugelassenen Ingenieur aufgestellt sind (s.Ziff.2).

4.12 Beachtung von Normen und Typenvorschriften:

Nein. Nur im Rahmen der Bewilligung staatlicher Wohnungsbaumittel findet eine derartige Prüfung - durch die dafür zuständigen Bewilligungsstellen statt.

4.13 Verwendung bestimmter Bauarten?

Nein, wenn nicht die Bauordnungen ein anderes vorschreiben.

4.14 Verwendung bestimmter Baustoffe:

Nein.

- 4.15 Verwendung von Baustoffen auch dann, wenn diese bereits allgemein zugelassen sind: Eine für die örtlichen Baugenehmigungsbehörden verbindliche allgemeine Zulassung von Baustoffen gibt es nicht. Wohl findet auf Antrag der Hersteller eine solche Prüfung durch die Zentralbehörden (insoweit durch einen interministeriellen Ausschuss beraten) statt, in dessen Rahmen auch entsprechende Prüfungszeugnisse ausgestellt werden. Diese sind aber nicht bindend für die örtlichen Baugenehmigungsbehörden.
- 4.16 Äußere Gestaltung, Ästhetik: Nur soweit die Bauordnungen bestimmte konkrete Vorschriften treffen. Im übrigen wird seitens der Baugenehmigungsbehörden starke Zurückhaltung geübt.
- 4.17 Beachtung der städtebaulichen Vorschriften: Ja, uneingeschränkt.
- 4.18 Beachtung von Gesundheitsvorschriften (d.h. Beson- nung, Belichtung, Beheizung; Mindestraumgröße etc.) Ja, soweit sie ihren Niederschlag in den Bauordnungen gefunden haben.
- 4.20 Privatrechtliche Befugnis zur Bebauung: Nein. Bemerkenswert ist jedoch, daß die die bauliche Ausnutzung von Grundstücken betreffenden Dienstbarkeiten künftig nur noch mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde begründet werden dürfen.
- 4.21 Nachbarrechtliche Ordnungsmäßigkeit: Grundsätzlich nein, jedoch ist der Nachbar zu hören, wenn ihn möglicherweise benachteiligende Ausnahmen oder Befreiungen erteilt werden.
- 4.3 Gibt es ein allgemeines Zulassungsverfahren für neue Baustoffe und für neue Bauarten?
Siehe Antwort zu Ziff. 4.15
5. S o n s t i g e A u f g a b e n d e r B a u a u f - s i c h t s b e h ö r d e
Die Regelung entspricht der deutschen.
6. D a s B a u g e n e h m i g u n g s v e r f a h r e n
- 6.1 Welche Stelle entscheidet über den Bauantrag?
- 6.2 Welche Stellen werden innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens gehört?
Die Baukommission entscheidet über alle baurechtlichen Fragen allein. Sie hat alle zu beteiligenden kommunalen Stellen zu

hören. Alle in der Zuständigkeit der Gemeinde liegenden Genehmigungen werden künftig durch die Baugenehmigung in einer Entscheidung zusammengefaßt.

Soweit staatliche Sonderbehörden für bestimmte Genehmigungen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zuständig sind, werden diese außerhalb des Baugenehmigungsverfahrens tätig.

6.3 Welche Stelle erteilt Befreiungen und Ausnahmen von Bestimmungen des Baurechts?

In den Bauordnungen vorgesehene Ausnahmen erteilt die Baugenehmigungsbehörde selbst.

Befreiungen (Dispense) erteilt bei größeren Städten das Ministerium, bei kleineren Gemeinden das Amt.

6.4 Ist für die Dauer des Genehmigungsverfahrens eine Zeit gesetzlich vorgeschrieben?

Es besteht keine gesetzliche Vorschrift über die Dauer des Genehmigungsverfahrens.

6.5 Wie lange dauert das Baugenehmigungsverfahren in der Praxis?

In einfachen Fällen in Großstädten: 1 bis 2 Wochen;
in schwierigen Fällen in " : mehrere Monate;
in einfachen Fällen in Mittelstädten: bis zu 2 Wochen.

7. Die Bauausführung

7.1 Darf jedermann sich als Bauunternehmer betätigen?

Ja.

8. Rechtswirkungen der Baugenehmigung

8.1 Welche Rechtswirkung hat die Baugenehmigung für den Bauherrn?

Die Baugenehmigung ist lediglich eine öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitserklärung.

8.2 Wirkt die Baugenehmigung sich auch in privatrechtlicher oder nachbarrechtlicher Wirkung aus?

Nein, in keinem Falle.

8.3 Welche Maßnahmen können gegen Bauherrn, Planverfertiger, Bauleiter und Bauunternehmer eingeleitet werden, im Falle des Bauens ohne Genehmigung?

Im Falle des Bauens ohne Genehmigung kann die Bestrafung der Verantwortlichen und die Beseitigung des Bauwerks, wenn es dem Baurecht widerspricht, durch gerichtliche Entscheidung angeordnet werden.

- 8.4 Können das Bauordnungsamt oder dessen Leiter/Beamten auf Schadenersatz in Anspruch genommen werden, wenn infolge nicht ordnungsmäßiger Prüfung ein Unglück geschieht?

Keine gesetzliche Regelung.

- 8.5 Kann, wenn infolge nicht ordnungsmäßiger Prüfung ein Unglück geschieht, eine Bestrafung der Bauaufsichtsbeamten etwa wegen fahrlässiger Körperverletzung oder fahrlässiger Tötung erfolge

Keine gesetzliche Regelung.

9. I n h a l t d e s B a u o r d n u n g s r e c h t s

- 9.1 Übersicht des Allgemeinen Gesetzesrechts

- 9.2 Bestehen Baupolizeiverordnungen für bestimmte Verwaltungsbezirke oberhalb der Orts- und unterhalb der Landesebene?

- 9.3 Bestehen Baupolizeiverordnungen, die nur für einen bestimmten Ort gelten?

Das Baugenehmigungsverfahren gilt nur in den Gemeinden, in denen es durch den Erlaß einer Bauordnung eingeführt ist.

Bauordnungen gelten grundsätzlich nur für eine Gemeinde. Jedoch wird durch eine Musterbauordnung des Ministeriums auf eine inhaltliche Vereinheitlichung hingewirkt.

- 9.4 Baupolizeiverordnungen für bestimmte Arten von Gebäuden (Hochhäuser, Theater etc.) sowie für wichtige Anlagen, die zum Bau gehören (Straßen, Be- und Entwässerung etc.)

Ja

10. A l l g e m e i n e E r f a h r u n g e n

- 10.1 Wie ist die Zusammenarbeit zwischen Architekten, Ingenieuren und Baubehörden?

Gut

- 10.2 Hat sich das in Übung befindliche Baugenehmigungsverfahren bewährt?

Im Grundsatz ja. Jedoch soll die Freistellung der ländlichen Gebiete ohne Bauordnung eingeführt werden, d.h. auch jener, die eine Bauordnung nicht erlassen hatten.

- 10.3 Bestehen Bestrebungen, das geltende Baurecht oder Verfahrensrecht zu ändern?

Ja. Siehe zu Ziffer 1

Das Baugenehmigungsverfahren in Kanada (Provinzen Ontario und Quebec)

4. Nachtrag zum Zwischenbericht über die rechtsvergleichende Untersuchung (Heft 33 der Schriftenreihe des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung)

Die Darstellung beschränkt sich auf die Verhältnisse in den Provinzen Ontario und Quebec.

1. Baugenehmigungspflichtige Bauvorhaben

1.1 Bedürfen alle Arten von Bauvorhaben einer Baugenehmigung?

Ja. Alle Bauvorhaben bedürfen einer Genehmigung.

1.2 Sind die Bauvorhaben bestimmter Bauherren von der Genehmigungspflicht freigestellt?

Eine Freistellung von der Genehmigungspflicht gibt es nicht.

2. Baugenehmigungsantrag

2.1 Welchen Inhalt und welche Anlagen muß der Baugenehmigungsantrag haben?

In Städten und größeren Ortschaften müssen dem Bauantrag im allgemeinen folgende Unterlagen beigelegt werden: Grundrisse und Querschnitte sowie Ansichten aller Geschosse, manchmal auch ein Lageplan und Arbeitszeichnungen. Sämtliche Pläne im Maßstab 1:100. In kleineren Ortschaften werden Baupläne nicht gefordert. In Großstädten müssen dem Antrag auch statische Berechnungen, Baugrunduntersuchungen und Detailpläne beigegeben werden. Im allgemeinen werden auch Angaben über die zu verwendenden Baumaterialien verlangt.

2.2 Ist jedermann befugt, eine Bauvorlage, einen Bauplan oder eine Standortfestigkeitsberechnung zu fertigen und vorzulegen?

In Stadtgemeinden dürfen nur Mitglieder des Provinzialen Architekten- oder Bauingenieur-Verbandes Bauanträge stellen. In kleineren Gemeinden der Provinz Ontario ist jedermann befugt, einen Baugenehmigungsantrag vorzulegen.

3. Die Baugenehmigungsbehörde

3.1 Bei welchen Behörden besteht die Baugenehmigungsbehörde? Ist sie eine staatliche oder kommunale Stelle?

Die Bauaufsicht obliegt der Gemeindebehörde.

3.2 Welche Qualifikation muß der Leiter haben?

In den größeren Städten ist regelmäßig ein Architekt oder Bauingenieur der Leiter der Bauaufsichtsbehörde, während in kleineren Ortschaften die Behördenleiter im allgemeinen keine berufliche Vorbildung haben.

3.3 Welche Hilfskräfte hat das Amt der Fachrichtung nach?

Je nach Bedarf werden vor allem in kleineren Gemeinden Sachverständige (Architekten, Bauingenieure) beratungsweise hinzugezogen.

3.4 Wie stark ist ein Bauaufsichtsamt besetzt?

Die Anz. hl der Angestellten ist von den jeweiligen Haushaltsmitteln abhängig. Gewöhnlich kommen auf 10.000 Einwohner 0,5 bis 2,5 Angestellte des Bauaufsichtsamtes.

4. Inhalt und Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung

Erstreckt sich die bauaufsichtliche Prüfung auf

- | | | |
|------|--|--|
| 4.10 | <u>Standesicherheit:</u> | Ja, aber nur in größeren Gemeinden. |
| 4.11 | <u>Statische Berechnungen:</u> | Ja, aber nur in größeren Gemeinden. |
| 4.12 | <u>Beachtung von Normen und Typenvorschriften:</u> | Ja |
| 4.13 | <u>Verwendung bestimmter Bauarten:</u> | Nein |
| 4.14 | <u>Verwendung bestimmter Baustoffe:</u> | Ja, aber nur in größeren Gemeinden.
Die Baustoffe müssen den allgemeinen Vorschriften entsprechen.
Regelung Quebec: Nein |
| 4.15 | <u>Verwendung von Baustoffen auch dann, wenn diese bereits allgemein zugelassen sind:</u> | Regelung Ontario: Nur in größeren Gemeinden
Regelung Quebec: Nein |
| 4.16 | <u>Äußere Gestaltung, Ästhetik:</u> | Die Prüfung beschränkt sich auf die für die Frontansichten verwendeten Materialien. |
| 4.17 | <u>Beachtung der städtebaulichen Vorschriften:</u> | In kleineren Gemeinden nein. In Städten müssen die Baupläne mit der Ortsplanung in Einklang stehen. |
| 4.18 | <u>Beachtung von Gesundheitsvorschriften (d.h. Besonnung, Belichtung, Beheizung; Mindestraumgröße etc.):</u> | In kleineren Gemeinden nein. In Städten der Provinz Ontario müssen die Vorschriften in Bezug auf Heizung, Raumgröße, Lüftung und Besonnung eingehalten werden. |
| 4.20 | <u>Privatrechtliche Befugnis zur Bebauung:</u> | Regelung Ontario: Nein
Regelung Quebec: Private Rechte werden nur teilweise betroffen. |
| 4.21 | <u>Nachbarrechtliche Ordnungsmäßigkeit:</u> | Nein |

4.3 Gibt es ein allgemeines Zulassungsverfahren für neue Baustoffe und für neue Bauarten?

Regelung Ontario: Ja
Regelung Quebec: Nein

5. Sonstige Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde

In kleineren Gemeinden wird die Bauausführung überwacht.

6. Das Baugenehmigungsverfahren

6.1 Welche Stelle entscheidet über den Bauantrag?

Es entscheidet die Gemeindeverwaltung nach Anhörung des Bauinspektors und des Kämmersers.

6.2 Welche Stellen werden innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens gehört?

Im allgemeinen wird das Einvernehmen mit dem Straßenbau-, Planungs- und Vermessungsamt, in besonderen Fällen auch mit der Grundstücksverwaltung, der Feuerwehr sowie der Verkehrspolizei, den Versorgungswerken und mit den Naturschutzbehörden gefordert.

6.3 Welche Stelle erteilt Befreiungen und Ausnahmen von Bestimmungen des Baurechts?

Bei kleineren Bauprojekten der Leiter des Bauamtes, sonst der Stadtrat.

6.4 Ist für die Dauer des Genehmigungsverfahrens eine Zeit gesetzlich vorgeschrieben?

Nein

6.5 Wie lange dauert das Baugenehmigungsverfahren in der Praxis?

In Ontario: In einfachen Fällen werden die Anträge in wenigen Tagen erledigt; handelt es sich um ein größeres Projekt, so kann das Baugenehmigungsverfahren mehrere Wochen in Anspruch nehmen.

In Quebec: Eine Woche bis höchstens einen Monat.

7. Die Bauausführung

7.1 Darf jedermann sich als Bauunternehmer betätigen?

Grundsätzlich ja. Die Gas-, Wasser-, Abwasser- und Elektroingenieure müssen ihre Eignung nachweisen.

7.2 Finden laufende oder einmalige Kontrollen der Baugenehmigungsbehörde am Bau statt?

Es finden laufende Kontrollen der Bauausführung in unbestimmten Abständen, in Quebec etwa alle 10 Tage statt.