



**Auszug aus dem Protokoll  
der 60. Amtsleitertagung  
der Bauaufsichtsbehörden des Landes Brandenburg  
am 04. Juni 2008 in Potsdam**

**2. Bauordnungsrecht – Allgemeines**

*2.1 Vollzug der Campingplatzverordnung*

Zur bereits bekannten Problematik der Vor- und Überdächer auf Dauercampingplätzen wurde ein Schreiben des Campingplatzverbandes vom 28.05.2008 zur Kenntnis an die uBAB verteilt.

Die Rechtslage ist eindeutig. Nur wenn die Anlage als Wochenendhausgebiet festgesetzt ist, ist das Errichten von festen An- oder Vorbauten oder Schutzdächer mit Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde möglich. Auf Campingplätzen sind derartige feste Anbauten an Campingfahrzeuge oder Zelte nicht zulässig.

Die Tatsache, dass die Vor- und Überdächer von Firmen als „Campingzubehör“ angeboten und verkauft werden ist für die Rechtsauslegung unerheblich.

*2.2 Fehlende Erklärung des Objektplaners*

Fehlerhafte, unvollständige und fehlende Bescheinigungen von Objektplanern werden im Rahmen der Umsetzung von Baugenehmigungen zunehmend zu einem Problem.

Gemäß § 47 BbgBO ist der Bauherr verpflichtet, geeignete am Bau Beteiligte zu bestellen, hierzu zählt der Objektplaner. Wechselt der Bauherr oder der Objektplaner, ist dies der unteren Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Der Objektplaner ist gemäß § 48 BbgBO dafür verantwortlich, dass das Bauvorhaben nach den genehmigten oder angezeigten Bauvorlagen ausgeführt wird.

Da das Verhältnis zwischen dem Objektplaner und dem Bauherrn privatrechtlicher Natur ist, hat die untere Bauaufsichtsbehörde auf die Ausgestaltung des Vertrags keinen Einfluss. Werden der unteren Bauaufsichtsbehörde Verstöße gegen dieser Pflichten rechtzeitig bekannt, hat sie die Möglichkeit durch ordnungsbehördliche Maßnahmen dageganzuwirken.

In der Regel werden Versäumnisse jedoch erst bekannt, wenn die nach § 76 BbgBO für die Schlussabnahme erforderlichen Bescheinigungen nicht erbracht werden. In diesem Fall wird auf die Möglichkeit verwiesen, das Pflichtversäumnis als Ordnungswidrigkeit im Sinne von § 79 Abs. 2 Nr. 1 (Bauherr) bzw. Nr. 4 (Objektplaner) zu ahnden.

Der Bauherr ist für die Vorlage der Bescheinigungen verantwortlich. Hat er keinen Objektplaner mit der Überwachung beauftragt, so muss er im Zweifel mit Hilfe eines Sachverständigen die ord-

nungsgemäße Bauausführung nachweisen. Die Vorlage einer richtigen Bescheinigung ist notfalls mit Zwangsmitteln durchzusetzen.

Gemäß § 76 Abs. 2 S. 2 darf die bauliche Anlage nicht benutzt werden, wenn die nach Abs. 1 erforderlichen Genehmigungen nicht oder nicht vollständig vorgelegt wurden. Sofern die Nutzung gemäß § 76 Abs. 3 BbgBO bereits vorzeitig zugelassen wurde, ist die Verfügung einer Nutzungsuntersagung zweifelhaft, da besondere Gefahr drohende Momente nicht nachgewiesen werden können.

### **3 Bauordnungsrecht – Änderungen im Bundesrecht und Landesrecht**

#### *3.1 Novellierung der brandenburgischen Bauordnung*

Der Gesetzesentwurf der Brandenburgischen Bauordnung liegt noch im Landtag. Es ist momentan nicht genau abzusehen, wann die Änderung kommt. Es wurden noch keine Änderungsanträge gestellt, damit ist in Kürze zu rechnen.

#### *3.2 Muster-Hochhaus-Richtlinie*

Die Muster-Hochhaus-Richtlinie ist mit Stand April 2008 im Internet unter [www.is-argebau.de](http://www.is-argebau.de) abrufbar. Ein aktueller Ausdruck der Richtlinie mit Erläuterungen wurde auf der Tagung verteilt. Die Musterrichtlinie ist inzwischen notifiziert. Es wird beabsichtigt, die Richtlinie im Land Brandenburg als brandenburgische Richtlinie bekannt zu machen.

#### *3.3 Änderung der Liste technischer Baubestimmungen*

Die Bekanntmachung „Technische Baubestimmungen – Fassung Februar 2007“ vom 5. November 2007 (ABl. S. 2563) wurde im ABl. Nr. 20 vom 21. Mai 2008 S.1289 zur „Fassung September 2007“ geändert .

### **5 Gerichtliche Entscheidungen zum Bauordnungsrecht**

#### *5.1 Dienstbarkeiten*

In der Vergangenheit haben sich Probleme im Vollzug der Dienstbarkeiten für das Errichten einer baulichen Anlage auf mehreren Grundstücken ergeben. Aufgrund verwaltungsgerichtlicher Entscheidungen wurde die Formulierung und die generelle Möglichkeit einer solche Dienstbarkeit in Frage gestellt.

Nach dem Vorliegen verschiedener Gerichtsurteile wird festgehalten, dass die Formulierung im Erlass ist grundsätzlich benutzbar ist, es muss jedoch konkret eingefügt werden, um welche Rechte es sich handelt – z.B. Abstandsflächenrecht, Erschließung, Brandschutz – mit Rechtsstelle in der Brandenburgischen Bauordnung. Der Erlass wird bei nächster Gelegenheit nachgebessert.

Die Gerichtsurteile

- 19 T 114/08; 19 T 193 - 195/08 des Landgerichts Frankfurt (Oder) vom 25. April 2008
- 5 T 160/06 des Landgerichts Potsdam vom 10.05.2007 und
- 5T 317/07 des Landgerichts Potsdam vom 12.03.2008

wurden den unteren Bauaufsichtsbehörden mit eMail vom 04.06.2008 zur Kenntnis übermittelt.

Es sind Fälle bekannt geworden, bei denen Anträge auf Eintragung von Dienstbarkeiten beim Amtsgericht ohne Kenntnis der uBAB zurückgenommen wurden. Es ist nicht schlüssig, wie das Amtsgericht diese Rücknahme annehmen konnte, da dies ohne vorherige Anhörung der uBAB als Begünstigte nicht möglich sein sollte. Es wird darauf hingewiesen, dass die untere Bauaufsichtsbehörde auch die Möglichkeit hat, ihrerseits den Antrag auf Eintragung der Dienstbarkeiten zu stellen und die Gebühren als Auslagen an den Bauherrn weiterzuleiten. In diesem Fall dürfte es auch keine Probleme mit dem Wortlaut der einzutragenden Dienstbarkeit geben.

Hinsichtlich der Problematik des Wegfalls von Dienstbarkeiten im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren wird empfohlen, immer dann abweichende Versteigerungsbedingungen zu beantragen, wenn Dienstbarkeiten eingetragen wurden. Zwar kann dann der Erwerber entscheiden, ob er das geänderte Verfahren annimmt, aber zumindest wurde bereits in diesem Verfahren auf die Erforderlichkeit der Dienstbarkeit hingewiesen.

## 5.2 *Haftung, Schadensersatz*

Es wurde darüber informiert, dass der gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde geltend gemachte Schadensersatz im Falle einer vom OVG aufgehobenen Baugenehmigung für eine Gaststätte, der zunächst mit Urteil des OVG Brb ( OVG Bbg 2 U 13/06 vom 30.01.2007) dem Grunde nach für rechtmäßig erkannt wurde, nunmehr im Rechtsstreit um die Höhe zurückgewiesen wurde, da seitens des Klägers kein entstandener Schaden glaubhaft nachgewiesen werden konnte (Urteil LG Cottbus 3 = 223/07 v. 25.04.2008).

## 5.3 *Barrierefreie Ausführung von Verbrauchermärkten*

Verbrauchermärkte müssen gemäß § 42 BbgBO und § 45 BbgBO über eine behindertengerechte Toilette verfügen. In der Entscheidung des VG FF(O) 7 K 1782/98 wurde dieses Erfordernis sogar für den eingeschränkten Benutzerkreis einer Bank bejaht, also ist bei einem allgemein zugänglichen Verbrauchermarkt erst recht davon auszugehen.

## 5.4 *Ordnungswidrigkeiten*

Es gibt keinen landesweiten Katalog für Bußgeldsachen im Land Brandenburg. Es wird empfohlen, so einen Bußgeldkatalog im Land Brandenburg zu erstellen. Vorzugsweise von den kommunalen Spitzenverbänden.

Aus der Arbeitsgruppe zur Änderung der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung wird informiert, dass darüber nachgedacht wird, einen solchen Rahmenbußgeldkatalog als Anlage zur Verwaltungsvorschrift zu erstellen. Dies wird ausdrücklich begrüßt - insbesondere im Hinblick auf die landesweit einheitliche Handhabung und Bestandskraft von Entscheidungen vor Verwaltungsgericht.

# 6 **Bauordnungsrecht, Einzelfälle aus der Praxis, Fragen der unteren Bauaufsichtsbehörden**

## 6.1 *Bauvorlagen zum Vorbescheid*

Eine Bauvorlageberechtigung für das Erstellen von Bauvorlagen ist nur erforderlich, wenn es sich um die Errichtung und Änderung von Gebäuden handelt. Bei Nutzungsänderungen im Gebäude-

bestand kann jedermann den Antrag auf Nutzungsänderung stellen. Dies gilt auch im Vorbescheidsverfahren.

§ 59 BbgBO lässt im Vorbescheidsverfahren nur „Einzelfragen“ zu. Fragen nach der „Zulässigkeit“ oder dem „Einfügen“ sind keine Einzelfragen und nicht hinreichend bestimmt. Wenn es um die Zulässigkeit eines Gebäudes geht, müssen entsprechende Bauvorlagen durch einen Objektplaner erstellt werden und der Antragsteller muss gezielt fragen; z.B. nach der Zahl der Geschosse, der Geschossfläche, dem Maß der baulichen Nutzung, der Art der Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche.

Ein amtlicher Lageplan ist bei einer Nutzungsänderung nicht erforderlich. Beim Vorbescheidsantrag kann ein amtlicher Lageplan erforderlich sein, wenn die Klärung der Einzelfrage auf die Abstandsflächen gerichtet ist. Das Verwaltungsgericht Frankfurt (Oder) hat bereits mehrfach eine Entscheidung in der Sache abgelehnt, weil die Bauvorlagen unvollständig waren, da der amtliche Lageplan fehlte. In diesem Fall wird empfohlen, im Bescheid ausdrücklich zu erwähnen, dass unter Anbetracht der Unzulässigkeit auf die Vorlage eines amtlichen Lageplanes verzichtet wurde, dieser jedoch, falls das Vorhaben vom VG für zulässig angesehen werde, ein amtlicher Lageplan nachzureichen wäre.

## 6.2 Grundstücksteilung

Gemäß § 4 Abs. 3 BbgBO darf durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften, insbesondere den Vorschriften über die Abstandsflächen, den Brandschutz und die Erschließung, zuwiderlaufen.

Wurde eine Teilung bereits herbeigeführt und sind dadurch rechtswidrige Umstände entstanden, so hat die untere Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit im Rahmen eines ordnungsbehördlichen Verfahrens dafür zu sorgen, dass rechtmäßige Zustände hergestellt werden.

Einen gesonderten Bußgeldtatbestand in der Brandenburgischen Bauordnung gibt es dafür nicht.

Es wird mit der aktuellen Änderung der Bauordnung beabsichtigt, den § 4 BbgBO zu ändern, dass er einen Abweichungsvorbehalt für die Durchführung der Liegenschaftsvermessung enthält.

Entwurf: „Entspricht die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, nicht den Anforderungen des Satzes 1 oder des § 19 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, so darf eine die Teilung vorbereitende Liegenschaftsvermessung nur vorgenommen werden, wenn die erforderliche Abweichung nach § 60 zugelassen oder die erforderliche Befreiung erteilt ist.“

Führt der OBVI die Liegenschaftsvermessung dennoch durch, so begeht er ein Dienstvergehen und kommt gegenüber dem Bauherrn in Haftung.

## 6.3 Grenzgarage

Das Baugrundstück umfasst zwei nebeneinander liegende Grundstücke. Die gemeinsame Grenze hat eine Länge von 20 m. Beide Grundstücke stehen im Eigentum des Bauherrn.

Der Bauherr plant ein Wochenendhaus unmittelbar an der gemeinsamen Grenze sowie grenzüberschreitend eine Garage von ca. 10,12 m Länge. Das grenzständige Wochenendhaus ist nicht zulässig. Es bedarf einer Übernahme der Abstandsfläche durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit oder eine grundbuchliche Vereinigung der beiden Grundstücke zu einem Grundstück. Die

