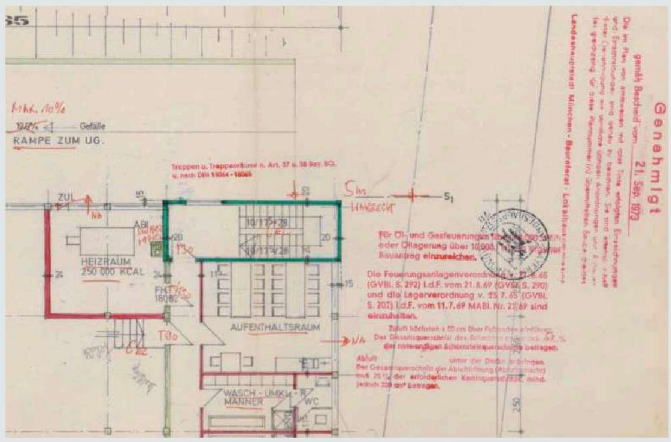
Der Irrweg einer auflagenfreien Baugenehmigung

Bei Sonderbauten können gemäß § 51 MBO im Einzelfall zur Umsetzung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Abs. 1 MBO besondere Anforderungen gestellt werden. Über viele Jahrzehnte hatte es sich etabliert, dass diese besonderen Anforderungen, soweit sie nicht bereits im Antragsverfahren im Zuge der Bauvorlagen ohnehin durch den Bauherrn vorgesehen waren, im Zuge von Nebenbestimmungen (z.B. in Form von Grüneintragungen) durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde definiert wurden. Vor diesem Hintergrund ist es schlüssig, dass beispielsweise in Bayern diese „besonderen Anforderungen" in Art. 54 Abs. 3 BayBO unter der Überschrift „Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden" aufgeführt sind.
Vielerorts wurde diese Vorgehensweise inzwischen durch die sogenannte „auflagenfreie Baugenehmigung" ersetzt. Dabei verweigert die zuständige Bauaufsichtsbehörde die Erteilung der Baugenehmigung so lange, bis der Antragsteller sämtliche Wünsche der Bauaufsichtsbehörde selbst beantragt. In diesen Fällen muss die Bauaufsichtsbehörde nunmehr nur noch antragsgemäß (und ohne weitergehende Nebenbestimmungen) die entsprechende Baugenehmigung erteilen. Diese Vorgehensweise wird jedoch von vielen Beteiligten schlichtweg als Nötigung empfunden. Schließlich muss der Brandschutzplaner in diesem Fall häufig so lange seine Bauvorlagen überarbeiten, bis die Baugenehmigungsbehörde die vorgeschlagenen Brandschutzmaßnahmen für ausreichend hält.
Aber selbst in den Fällen, in denen die zuständige Bauaufsichtsbehörde die geforderten Brandschutzanforderungen im Zuge etwaiger Abstimmungen klar definiert, ist diese Vorgehensweise rechtlich bedenklich, da der Brandschutzplaner in diesem Fall gezwungen wird, Brandschutzmaßnahmen einzuplanen, die er ggf. fachlich nicht für erforderlich hält. Problematisch ist in diesem Zusammenhang, dass der Brandschutzplaner grundsätzlich die rechtliche Verantwortung für seine Fachplanung übernehmen muss. Dies bedeutet, dass er unmittelbar dafür zur Verantwortung gezogen werden kann, wenn seine (ggf. durch die Bauaufsicht diktierte) Planung nicht hinreichend wirtschaftlich ist.
Der Brandschutzplaner steckt diesbezüglich in einer Zwickmühle: Verweigert er die Überarbeitung des Brandschutzkonzepts, ist die Erteilung einer Baugenehmigung in Gefahr. Somit steht im Raum, dass die vorliegende Brandschutzkonzeption als nicht genehmigungsfähig und somit als mangelhaft anzusehen ist. Passt der Brandschutzplaner seine Unterlagen entsprechend den Wünschen der Bauaufsichtsbehörde an, riskiert er eine Klage der Bauherrschaft aufgrund überzogener Brandschutzanforderungen und einer somit unwirtschaftlichen Planung – und dies ggf. sogar nach Fertigstellung des Bauvorhabens.
Fordert eine Bauaufsichtsbehörde zusätzliche Brandschutzmaßnahmen, die dem Fachplaner unverhältnismäßig erscheinen, so ist es unbestritten erforderlich, den Bauherrn über den vorliegenden Sachverhalt zu unterrichten. Schließlich obliegt es ihm, die Ablehnung eines Bauantrags zu riskieren oder die Erteilung der Baugenehmigung damit zu „erkaufen", dass ggf. auch überzogene Brandschutzanforderungen akzeptiert werden.



Bildquelle: Matthias Dietrich

Viele Bauaufsichtsbehörden formulieren im Zuge des Genehmigungsverfahrens keine Nebenbestimmungen mehr, sondern fordern die Einarbeitung der behördlichen Brandschutzanforderungen in die Bauvorlagen. Diese Vorgehensweise stellt den Brandschutzplaner jedoch vor erhebliche Probleme.

Eigenmächtige Entscheidungen des Brandschutzplaners sind aus diesem Grund bei derartigen Konstellationen in jeder Hinsicht bedenklich.
Soweit sich die Bauherrschaft dazu entschließt, die vonseiten der Bauaufsichtsbehörde gestellten Anforderungen in die Bauvorlagen einarbeiten zu lassen, bleibt trotzdem anzuraten, unmissverständlich darzustellen, dass entsprechende Brandschutzmaßnahmen vonseiten der Bauaufsichtsbehörde gefordert worden sind. Nur so lässt sich später rekonstruieren, von wem diese Anforderungen gestellt wurden.
Die beste Lösung wäre es allerdings, wenn sich die Bauaufsichtsbehörden (wieder) auf ihre originären Aufgaben besinnen und entsprechende „besondere Anforderungen" im Zuge von Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufnehmen würden. Zum einen wäre in diesen Fällen der Urheber der entsprechenden Brandschutzanforderungen klar zu erkennen, und zum anderen stünde die Möglichkeit zur Verfügung, gegen entsprechende Nebenbestimmungen zu klagen und diese gerichtlich auf Rechtmäßigkeit prüfen zu lassen. Genau diese Option scheidet nämlich aus, wenn der Bauherr entsprechende Brandschutzanforderungen bereits eigenständig im Zuge seiner Planung beantragt hat. Die „auflagenfreie Baugenehmigung" stellt somit faktisch die Entrechtung der Bauherrschaft dar.

Dipl.-Ing. Matthias Dietrich
Mitglied in der VdBP ■

Kontakt
VdBP Vereinigung der Brandschutzplaner e. V.
c/o PHIplan
Anton-Böck-Straße 34
81249 München
info@vdbp.de
www.vdbp.de