

Der Weg zum Eigenheim

Der Entschluss zum Bau eines Eigenheims ist gefasst. Diese Form von Wohneigentum ist nach wie vor die beliebteste Form, Eigentum, optimale Lebensverhältnisse für die Familie sowie ein Höchstmaß an sozialer Sicherheit im Alter zu schaffen.

Der Weg zum Eigenheim ist jedoch hürdenreich und der Anspruch der persönlichen Interessen muss hier mit den rechtlichen Möglichkeiten in Einklang gebracht werden. Der Bauherr als Laie steht oftmals allein unter der großen Zahl der Profis am Bau.

Da vor dem ersten Spatenstich zu den "eigenen vier Wänden" viele vorbereitende Schritte bedacht und getan werden müssen, möchte die Bauaufsichtsbehörde der Stadt einige Hürden glätten und 7 hilfreiche Hinweise für die Realisierung des Entschlusses zum Eigenheimbau geben.

Vollkommen losgelöst von allen finanziellen, technischen und rechtlichen Problemstellungen, die ein Hausbau mit sich bringt, ist auch Engagement, Mut und Kraft des Bauherrn gefragt.

In diesem Sinne wünsche ich viel Erfolg und einen möglichst reibungslosen Weg zum eigenen Wohnungsbau!

Udo Götze
Leiter untere Bauaufsichtsbehörde
Stadt Eberswalde

1. Das Grundstück

Die entscheidende Frage für den Bauherrn ist:

"Kann mein gedachtes Bauvorhaben auf dem Grundstück realisiert werden?"

Die Bebaubarkeit des Grundstücks hängt im Wesentlichen davon ab, in welchem der nachfolgenden Bereiche sich ein Grundstück nach dem Baugesetzbuch (BauGB) einordnen lässt:

- Planbereich
- Innenbereich
- Außenbereich

1.1 Planbereich

Hier ist ein Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig, wenn es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt (§ 30 Abs. 1 und 2 BauGB), den enthaltenen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Hinweis:

Festsetzungen können sein:

- Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise
- überbaubare Grundstücksflächen/Stellung der Gebäude
- örtliche Verkehrsflächen/Nebenanlagen

1.2 Innenbereich

Als Innenbereich wird der "innerhalb der im Zusammenhang bebaute Ortsteil" (§ 34 BauGB) benannt, für den es keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne Punkt 1.1. gibt.

Ist ein "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" im Sinne der Zulässigkeit vorhanden und liegen folgende Voraussetzungen vor:

- Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll
- Sicherung der Erschließung
- Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
- keine Beeinträchtigung des Ortsbildes

sind die Zulässigkeitsmerkmale nach BauGB für den sogenannten Innenbereich gegeben.

1.3 Außenbereich

Liegt ein Grundstück weder im Planbereich noch im Innenbereich, so liegt es regelmäßig im Außenbereich (§ 35 BauGB). Im Außenbereich kann ein Eigenheim im Allgemeinen nicht gebaut werden!

2. Leistungen der Bauingenieure/-innen und Architekten/-innen

Architekten und Bauingenieure sind fach-, sachkundig und kreativ Mitwirkende am Bau. Ihre Arbeit und Beratung ist bei Planung und Realisierung des Eigenheimbaus unabdingbar. Folgende Leistungen/Teilleistungen (entscheidet der Bauherr) können hier erbracht werden und entsprechend der Verordnung über Honorare für Leistungen der Ingenieure und Architekten (HOAI) abgerechnet werden:

- Grundlagenermittlung
- Projekt- und Planungsvorbereitung
- Entwurfsplanung
- Genehmigungsplanung (Erarbeitung und Einreichen der Vorlagen für die erforderliche Genehmigung)
- Ausführungsplanung (Werksplanungen zur Ausführung)
- Vorbereitung der Bauvergabe
- Mitwirkung bei der Bauvergabe
- Bauüberwachung
- Objektbetreuung und Dokumentation

Für die Bauvorlagen des Eigenheims ist generell ein/e Entwurfsverfasser/-in zu bestellen. Der/Die Entwurfsverfasser/-in ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seiner/ihrer Unterlagen verantwortlich und kann sich zu einzelnen Sachfragen Fachleute heranziehen. Er/Sie zeichnet für die Übereinstimmung der Bauvorlagen mit den baurechtlichen Vorschriften und ist dafür verantwortlich, dass die für die Ausführung notwendigen Zeichnungen, Berechnungen und Anweisungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. (§ 65 BbgBO)

Bauvorlageberechtigt (dies ist mit den Bauvorlagen nachzuweisen) ist, u. a. wer

- nach dem Recht eines Landes der Bundesrepublik Deutschland die Berufsbezeichnung "Architekt/Architektin" führen darf;
- als bauvorlageberechtigte/r Ingenieur/-in bei einer Ingenieurkammer des Landes eingetragen ist; die Berufsbezeichnung „Innenarchitekt/-in“ führen darf für die bauliche Änderung von Gebäuden.

3. Wozu dient ein Vorbescheid?

Vor Einreichung des Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen der selbstständigen Beurteilung zugänglichen Fragen des Bauvorhabens ein schriftlicher Vorbescheid erteilt werden (§ 75 Abs. 1 BbgBO).

Ist die Frage der Bebaubarkeit eines Grundstücks zweifelhaft, ist man gut beraten, um Zeit und Geld zu sparen, diese Frage mit einem Antrag auf Vorbescheid klären zu lassen. Hinweis: Die Antragsunterlagen sind hier nach Bauvorlagenverordnung formgebunden. (§ 5 BbgBauVorIV)

4. Die Genehmigungspflicht

Die Errichtung oder Änderung eines Eigenheims ist grundsätzlich vor Baubeginn genehmigungspflichtig durch die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde (§ 59 BbgBO). Die Bauvorlagen haben sich hierbei nach der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung (BbgBauVorIV) zu richten.

5. Bauantrag

Der Bauantrag ist schriftlich bei der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Eberswalde mindestens 3-fach einzureichen. Mit den Bauvorlagen sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Bauvorlagen einzureichen. Die Bauaufsichtsbehörde kann gestatten, dass einzelne Vorlagen nachgereicht werden. Diese sind jedoch vor Erteilung der Baugenehmigung unerlässlich. Der/Die Bauherr/-in haben den Bauantrag und der/die Entwurfsverfasser/-in haben alle Bauvorlagen zu unterschreiben (§ 68 BbgBO).

Hinweis:

Grundsätzlich richten sich die Bauvorlagen nach der BbgBauVorIV und der darin enthaltenen öffentlichen Bekanntmachung zur Verwendung von Vordrucken zur Antragstellung. Es gelten als Mindestforderungen für einen Bauantrag zur Eigenheimerrichtung:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- der amtliche Lageplan/objektbezogene Lageplan
- Bauzeichnungen (u. a. Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- Angaben über die gesicherte Erschließung (Erschließungsplan)
- Baubeschreibung
- Angaben zum Nachweis der allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung
- Erhebungsbogen gem. Hochbaustatistikgesetz

5.1 Baugenehmigung

Die Baugenehmigung schließt die für das Vorhaben erforderlichen weiteren behördlichen Entscheidungen ein (Konzentrationswirkung). Es sind daher keine weiteren öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren wie z. B. separate Sondernutzungserlaubnis, Baumfällgenehmigung, wasser- oder denkmalrechtliche Erlaubnisse erforderlich. (§ 72 BbgBO)

5.2 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren ist anwendbar für die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 einschließlich ihrer zugehörigen Stellplätze, Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen und Abstellplätze für Fahrräder im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Dabei muss das Vorhaben in vollem Umfang den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die Erschließung gesichert sein.

Eine schriftliche Erklärung des/der Entwurfsverfassers/-in hierzu ist unerlässlich, dass für das Vorhaben die Zulassung von Ausnahmen oder Befreiungen sowie von Abweichungen nicht erforderlich ist und das Vorhaben im Übrigen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. (§ 63 BbgBO)

5.3 Bauanzeigeverfahren

Das Bauanzeigeverfahren ist auf Wunsch des Bauherrn anwendbar für die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 einschließlich zugehöriger Stellplätze, Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Das Vorhaben muss in vollem Umfang den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen und die Erschließung muss gesichert sein. (§ 62 BbgBO)

5.4 Abweichungen

Nicht immer können alle Anforderungen der BbgBO eingehalten werden. Unter bestimmten Voraussetzungen können auf Antrag Abweichungen zugelassen werden (§ 67 BbgBO).

5.5 bautechnische Nachweise

Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz und die Energieeinsparung ist durch bautechnische Nachweise zu belegen. Dies gilt nicht für den Standsicherheitsnachweis für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2. (§ 66 BbgBO)

5.6 Bauleiter

Die BbgBO schreibt vor, dass für den Hausbau ein/e Bauleiter/-in zu bestellen ist. Die Aufgabe der Bauleitung kann von einem/er Entwurfsverfasser/-in wahrgenommen werden oder einer anderen, für das konkrete Bauvorhaben geeigneten Person mit erforderlicher Sachkunde und Erfahrung. Der Bauleiter ist mit der Anzeige des Baubeginns (§ 72 Abs. 8 BbgBO) zu benennen.

5.7 Innutzungnahme

Die Anzeige der Aufnahme der Nutzung (amtlicher Vordruck wird mit der Baugenehmigung zum Eigenheim mitgeschickt) hat der/die Bauherr/in mindestens zwei Wochen vor dem Einzug der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. (§ 83 BbgBO)

6. Wie lange dauert das Genehmigungsverfahren?

Prinzipiell: Es gilt keine gesetzliche Frist zur Erteilung der Baugenehmigung. Die untere Bauaufsichtsbehörde hat den Bauantrag schnellstmöglich zu bearbeiten. Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Es gilt der Grundsatz: "So gut die Bauvorlagen, so schnell die Bearbeitung und Erlangung eines Bescheides" Die untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt hat eine Ordnungsfrist von einem Monat nach Eingang aller erforderlichen Stellungnahmen zum Bauantrag für die Bescheiderstellung (§ 69 BbgBO – Behandlung des Bauantrages).

7. Welche rechtlichen Mittel stehen dem Bauherrn zur Verfügung?

▪ **bei Ablehnung des Antrages in Form eines Bescheides mit negativem Inhalt**

Hier ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides die Widerspruchsmöglichkeit gegeben. Aus der Rechtsbehelfsbelehrung, die immer einem bauaufsichtlichen Bescheid beiliegt, erfährt man, welche Schritte hierzu notwendig sind.

▪ **bei vergeblichem Warten auf eine bauaufsichtliche Entscheidung zum Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung**

Ist über einen o. g. Antrag ohne hinreichenden Grund (hinreichende Gründe können sich hier z. B. aus inhaltlichen oder fehlenden Stellungnahmen von erforderlichen Trägern öffentlicher Belange und Behörden ergeben, deren Aufgabenbereich durch das Antragsverfahren berührt sind) in angemessener Frist sachlich nicht entschieden worden, so kann direkt beim Verwaltungsgericht eine sogenannte Untätigkeitsklage erhoben werden, dies jedoch nicht vor Ablauf von frühestens 3 Monaten seit Antragseingang.

Hinweis:

Im Interesse eines Rechtsfriedens für den reibungslosen Weg zum Eigenheim sollte zu den Bauantragsunterlagen ein klärendes Gespräch bei jeglichen Missverständnissen oder Unklarheiten mit dem entsprechenden Sachbearbeiter der unteren Bauaufsichtsbehörde geführt werden.

Quellennachweis:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
- Brandenburgische Bauordnung 2016 – Kommentar für die Praxis (Autor: Prof. Dr. Otto)
- Brandenburgische Bauvorlagenverordnung (BbgBauVorV)