

Verbesserungen gegenüber dem Referentenentwurf

- Begrenzte Wahlmöglichkeit des Verfahrens für Nicht-Wohngebäude. Bislang war bei allen Gebäuden außer Sonderbauten eine Pflicht zum vereinfachten Baugenehmigungsverfahren vorgesehen.
- Entfall der Pläne die Besetzung von Baurechtsämtern dezidiert zu regeln (hier mit der Pflicht zur Einstellung juristischen Personals)
- Wichtige Verbesserungen beim Bestands- und Brandschutz (etwa beim Gaubeneinbau oder Aufstockungen)

Gleiche Pflichten bei gleichen Rechten

- Personen mit so genannter „kleiner Bauvorlageberechtigung“ sollen künftig mehrgeschossige Wohngebäude mit bis zu 3 Wohneinheiten bauen dürfen. Im ländlichen Raum würden dann etwa 80% der Bauaufgaben nicht mehr durch eingetragene Architektinnen und Architekten durchgeführt werden müssen.
- Allerdings unterliegen nur Architektinnen und Architekten einer Fort- und Weiterbildungspflicht sowie einer Pflicht zu einer speziellen Berufshaftpflichtversicherung für Planungstätigkeiten.
- Die Berufshaftpflichtversicherung vermeidet eine Insolvenz bei (nicht-fahrlässigen) Mängeln der Planungsleistungen und somit auch, dass der Bauherr letztlich auf einem unverschuldeten Schaden sitzen bleibt. Die Fort- und Weiterbildungspflicht stellt sicher, dass Bauherren eine zeitgemäße Planung erhalten. Dies ist besonders für private Bauherren wichtig, da diese selten über eigenes Fachwissen verfügen.
- Daher wäre es sachgerecht, alle Personen, die mit der „kleinen Bauvorlageberechtigung“ arbeiten, ebenfalls zur Fortbildung und zu einer Berufshaftpflichtversicherung zu verpflichten.



Stand:
03. Feb. 2025

Eine praxistaugliche Genehmigungsfiktion

- Die Genehmigungsfiktion sollte nur für stetig wiederkehrende Bauaufgaben, etwa dem Wohnungsbau, eingeführt werden. Dort kann man von sachkundigen Bauherren mit einem Bewusstsein für Risiken ausgehen.
- Bei Gewerbe- und Sonderbauten hingegen sollte das „Vier-Augen-Prinzip“ Aufrecht erhalten werden. Dies wäre dann konsistent mit der Einführung der Pflicht zum vereinfachten Verfahren, die ebenfalls nur für den Wohnungsbau gelten soll.
- Damit die Genehmigungsfiktion auch tatsächlich greifen kann, sollte in der LBO definiert werden, wann konkret sie eintritt.
- Die Einführung einer Genehmigungsfiktion könnte im Zusammenwirken mit der Abschaffung des Widerspruchsverfahrens und der weiteren Einschränkung der Nachbaranhörung Verfahren sogar verlangsamen, da entscheidende Fragen erst in nachlaufenden Verwaltungs- und Gerichtsverfahren geklärt werden können.

Fast lane vs. safe lane

- Während wir grundsätzlich begrüßen, dass die Pflicht zum vereinfachten Verfahren im Vergleich zum Referentenentwurf gelockert wurde, hielten wir eine grundsätzlich andere Systematik für zielführender.
- Bauherren sollten wählen können, ob sie ein langsames, rechtssicheres Verfahren (*safe lane* entsprechend dem vollumfänglichen Baugenehmigungsverfahren) oder ein schnelleres Verfahren mit reduzierten Prüfkriterien (*fast lane*) in Anspruch genommen werden soll. Dies würde es ermöglichen, im Einzelfall abhängig vom konkreten Projekt zwischen Rechtssicherheit und Tempo abzuwägen.