

Wohngebäude der Gebäudeklassen 1-3: seit 1. August 2019 kein reguläres Genehmigungsverfahren möglich

1. Wo steht das genau?

In § 51 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) ist das sogenannte Kenntnissgabeverfahren geregelt. Dort heißt es in § 51 Abs. 5 Satz 1 LBO: *„Der Bauherr kann beantragen, dass bei Vorhaben, die Absatz 1 oder 3 entsprechen, ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.“*

Neu hinzugekommen ist nun der Satz 2, in dem es heißt:

„Bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sowie deren Nebengebäuden und Nebenanlagen ist als weiteres Verfahren nur das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO eröffnet.“

2. Was versteht man unter einem Wohngebäude?

Ein Wohngebäude ist ein Gebäude, das *„überwiegend der Wohnnutzung [dient] und außer Wohnungen allenfalls Räume für die Berufsausübung freiberuflich oder in ähnlicher Art Tätiger sowie die zugehörigen Garagen und Nebenräume“* enthält (vgl. § 2 Abs. 3 LBO).

Die Eigenschaft als Wohngebäude geht also nicht dadurch verloren, dass ein Gebäude mit Wohnnutzung auch Räume für freie Berufe enthält, falls die Wohnnutzung des Gebäudes die freiberufliche Nutzung überwiegt und damit weiterhin die Nutzung des Gebäudes als Wohngebäude prägt (Schlotterbeck, in: Schlotterbeck u.a., LBO-Kommentar, 7. Aufl. 2016, § 2 Rn. 29). Hierbei sind die jeweiligen Wohnflächen den freiberuflichen Nutzflächen gegenüber zu stellen.

- Als Freiberufler gelten (u.a.): Ärzte, Rechtsanwälte, Notare, Architekten, Ingenieure, Heilpraktiker oder Krankengymnasten.
- Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind (u.a.): Versicherungsvertreter, Masseure, Handelsmakler.

Nicht dazu gehören Betriebe des Handels (z.B. Discounter), des Handwerks (z.B. Frisöre) oder der Industrie (vgl. zu den Beispielen, Schlotterbeck aaO).

Sind demnach in einem Gebäude Nutzungseinheiten bzw. Räume vorgesehen für eine der letztgenannten gewerblichen Nutzungen bzw. andere als die ausdrücklich als zulässig genannten, verliert das Gebäude, unabhängig von der Größe dieser anderweitig genutzten Räume, seine Eigenschaft als Wohngebäude.

3. Was versteht man unter den Gebäudeklasse 1 bis 3?

Die Einstufung der Gebäudeklassen findet sich in § 2 Abs. 4 LBO:

- *Gebäudeklasse 1:*
freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²
- *Gebäudeklasse 2:*
Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²
- *Gebäudeklasse 3:*
sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m
Anmerkung: Hinsichtlich Länge und Breite bzw. Grundflächen gibt es bei der Gebäudeklasse 3 keinerlei Begrenzungen!

Höhe im Sinne der Definition ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

4. Welche Verfahren sind bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 erlaubt?

Erlaubt ist nur noch das Kenntnissgabeverfahren (§ 51 LBO) oder das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 52 LBO).



5. Kann zwischen dem Kenntnisgabeverfahren und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ausgewählt werden?

Ja, zumindest zwischen diesen beiden Verfahrenstypen hat der Bauherr die Wahlfreiheit. Der Architekt hat den Bauherrn entsprechend über Vor- und Nachteile aufzuklären. Lediglich das umfassende Rechtsicherheit bietende Baugenehmigungsverfahren nach § 49 LBO ist für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 ausgeschlossen.

6. Gibt es beim Kenntnisgabeverfahren weitere Einschränkungen?

Ja, das Kenntnisgabeverfahren ist nicht uneingeschränkt möglich (vgl. § 51 Abs. 1 und 2 LBO).

- Das Kenntnisgabeverfahren kann nicht angewendet werden *„für die Errichtung von einem oder mehreren Gebäuden, wenn die Größe der dem Wohnen dienenden Nutzungseinheiten insgesamt mehr als 5.000 m² Brutto-Grundfläche beträgt, ... wenn sie innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands gemäß § 3 Absatz 5c des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) eines Betriebsbereichs im Sinne von § 3 Absatz 5a BImSchG liegen und dem Gebot, einen angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, nicht bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen wurde.“*

Weitere Voraussetzung für das Kenntnisgabeverfahren sind:

- Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der mindestens Festsetzungen enthält über
 - die Art (z.B. Wohnen, Gewerbe) und
 - das Maß (Größe) der baulichen Nutzung,
 - die überbaubaren Grundstücksflächen und
 - die örtlichen Verkehrsflächen.
- Das Vorhaben darf den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen.
- Das Vorhaben liegt außerhalb des Geltungsbereichs einer Veränderungssperre im Sinne des § 14 BauGB.
- Für das geplante Bauvorhaben dürfen weder Befreiungen von Festsetzungen im Bebauungsplan noch Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen von den bauordnungsrechtlichen Anforderungen der Landesbauordnung beantragt werden.

7. Was prüft die Baurechtsbehörde im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren?

Die Baurechtsbehörde prüft grundsätzlich die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan oder anderen bauplanungsrechtlichen Bestimmungen. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, in welcher Weise das Grundstück bebaubar ist. Hier finden sich die oben beschriebenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur zulässigen Anzahl der Geschosse und zur zulässigen Dachform.

Des Weiteren prüft die Baurechtsbehörde die Einhaltung der nach der LBO erforderlichen Abstandsflächen.

Geprüft wird zudem das Fach- oder Baunebenrecht. Dabei handelt es sich um das Natur- und Landschaftsschutzrecht, Wasserrecht, Denkmalschutzrecht, Straßenrecht und Immissionsschutzrecht.

8. Was prüft die Behörde im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht?

Nicht zum materiellen Entscheidungsprogramm der Baubehörde gehören alle bauordnungsrechtlichen Vorschriften (mit Ausnahme des Abstandsflächenrechts) der LBO.

Beispiele (nach Schlotterbeck, aaO, § 52 Rn. 13): Baugestaltung (§ 11 LBO), Standsicherheit (§ 13 LBO), vorbeugender baulicher Schallschutz (§ 14 Abs. 1 LBO), Gesundheitsschutz (§ 14 Abs. 2 LBO), vorbeugender baulicher Brandschutz (§ 15 LBO), Nutzungssicherheit (§ 16 LBO), Aufzugs-, Lüftungs-, Leitungs-, Wasserversorgungs- und Wasserentsorgungsanlagen (§§ 29-33 LBO), Aufenthaltsräume, Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Garagen (§§ 34, 37 LBO) und Anforderungen an Barrierefreiheit (§ 35 LBO).



9. Welche Risiken geht der Bauherr beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ein (im Vergleich zum vollen Baugenehmigungsverfahren)?

Der Bauherr trägt die Verantwortung dafür, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden, eingehalten werden. Im Einzelfall müssen Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen von diesen Vorschriften zusätzlich beantragt werden. Bei einem Verstoß kann die Baurechtsbehörde den Bau stoppen oder bereits Gebautes wieder abreißen lassen.

10. Welche Risiken geht der Architekt beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ein (im Vergleich zum vollen Baugenehmigungsverfahren)?

Sofern der Architektenvertrag die Bauplanung zum Gegenstand hat, schuldet der Architekt eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung. Diese Verpflichtung ändert sich grundsätzlich nicht beim Kenntnisgabeverfahren oder beim vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Denn dort wird die Verantwortung für die Einhaltung der materiell-rechtlichen Anforderungen des Baurechts privatisiert und obliegen dem Bauherrn sowie den am Bau Beteiligten (OLG Koblenz, Urt. v. 04.11.2009 – 1 U 633/09). Diese Verfahren sollen eine Erleichterung des formellen Rechts darstellen und zugleich einen Abbau staatlicher Bauaufsicht unter gleichzeitiger bewusster Verstärkung der Verantwortlichkeit der am Bau Beteiligten (BGH, Urt. v. 27.09.2001 – VII ZR 391/99). Das Kenntnisgabeverfahren oder das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren bedeuten deshalb nicht, dass die materiellen Vorschriften und Anforderungen der LBO und die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei der Planung der Vorhaben unberücksichtigt bleiben könnten.

Es besteht somit durch den „Rückzug der Baubehörde“ bei diesen Verfahren eine erweiterte Haftung des Architekten. Zwar schuldet der Architekt auch beim vollen Baugenehmigungsverfahren eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung. Dort hat er aber die Möglichkeit, von einem sachkundigen Dritten auf Fehler aufmerksam gemacht zu werden und sich zu beraten.

11. Ab wann gilt die Änderung der Landesbauordnung?

Die Änderung gilt seit dem 1. August 2019. Anträge, die bis einschließlich 31. Juli 2019 gestellt wurden, fallen grundsätzlich nicht darunter, sondern werden nach dem bisherigen alten formellen und materiellen Recht behandelt.

