

Interview mit dem Leiter der Lokalbaukommission Cornelius Mager

## Bei Schwarzbauten sieht die Lokalbaukommission rot

„Schwarz bauen lohnt sich nicht my Darling“, würde Siw Malmkvist dem Bauherrn im Münchner Süden vorsingen. Weniger lyrisch ordnete das Verwaltungsgericht nun die Entfernung eines Schwarzbaus in Harlaching an. Nachdem sich der Bauherr sein Baurecht erklagt hat, setzte er im wahrsten Sinne des Wortes seinem „Häuschen“ die Krone auf und verwandelte es so in einen wuchtigen Schwarzbau. Das Gebäude fügte sich nicht mehr in den maßgeblichen Rahmen ein und war geeignet, städtebauliche Spannungen hervorzurufen, da es in der für eine Nachverdichtung offenen Umgebung eine erhebliche Bezugsfallwirkung ausgelöst hätte. Nicht weniger wuchtig war die Maßnahme der Münchner Lokalbaukommission: die ordnete den Abriss an.

Der Chef der Münchner Lokalbaukommission (LBK), Cornelius Mager nimmt zu den Gründen Stellung und zeigt auf, in welchen Fällen die Lokalbaukommission zu einem harten Durchgreifen bereit ist.

*Herr Mager, was gab den Ausschlag für diese drastische Maßnahme?*

Ich kann hier natürlich keine Details aus einem Baufall breittreten, dafür haben Sie Verständnis. Vielleicht nur so viel: Es ging

bei dem Harlachinger Fall nicht um geringfügige Abweichungen von den genehmigten Plänen, sondern darum, dass vor Ort ein in vielen Punkten anderes Vorhaben verwirklicht wurde. Die Dachzone hatte mit den genehmigten Plänen nichts mehr zu tun, insgesamt war das Dach höher geworden und auch die Dachaufbauten, Gauben und Einschnitte waren deutlich massiver ausgeführt als in den genehmigten Plänen. Wir haben das noch rechtzeitig vor Fertigstellung entdeckt und konnten den Bau in der Rohbauphase einstellen.

*Wieso stand die Baustelle denn so lange still?*

Der Bauherr hat nach dem Baustopp Mitte 2012 versucht, den realisierten Zustand nachgenehmigen zu lassen. Den zugehörigen Änderungsantrag mussten wir ablehnen, weil uns das Gebäude auch bei großzügiger Betrachtung viel zu wuchtig erschien. Wenn wir das genehmigt hätten, dann hätte Harlaching im angesprochenen Bereich einen neuen Präzedenzfall gehabt. Das Verwaltungsgericht München hat dann im Januar 2013 entschieden und der Stadt recht gegeben. Auch aus Sicht des Gerichts hätte sich das ausgeführte Vorhaben nicht in die nähere Umgebung eingefügt.



Cornelius Mager  
Leiter der Lokalbaukommission der Stadt München

*Was glauben Sie, wird es Altfälle geben, in denen die LBK ebenfalls Rückbau oder Beseitigung anordnen muss?*

Ich kann das nicht ganz ausschließen. Ich glaube aber, dass wir den Altbestand ganz gut kennen und die meisten Fälle bereits aktenkundig sind. In den 80er Jahren wurde die ungenehmigte Bautätigkeit vor allem an den Stadträndern einmal sehr sorgfältig erfasst. Vieles konnte mittlerweile nachgenehmigt werden. Zum Teil wurden sogar

### ELDO - HAUSVERWALTUNG GMBH

Mitglied im Verbund der Immobilienverwalter Bayern e. V.



- Familienbetrieb
- Individuelle Betreuung
- Eigene EDV
- Funkruf
- Spezialisiert auf Mietwohnungs- und Gewerbeverwaltung

Dipl.-Kfm. Josef Högl • Dipl.-Betriebswirt (FH) Stefan Högl

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Mieten bzw. Pachten für Grundstücke und Gebäude sowie Mietshausverwaltungsleistungen.

Hofmannstr. 52 • 81379 München • Tel. 0 89/7 14 9838 • Fax 0 89/7 19 2676  
E-Mail: info@eldo-hv.de • Internet: www.eldo-hv.de



Δ VOGT MONTAGEBAU GbR

Tel.: 0 89 / 17 70 69

Fax: 0 89 / 17 70 79

e-mail: info@vogt-balkonbau.de

# BALKON ANLAGEN

Komplett schlüsselfertige  
**Planung, Herstellung und  
Montage an Alt- und  
Neubauten**

mehr Referenzbilder auf  
[www.vogt-balkone.de](http://www.vogt-balkone.de)

Ihre Vorteile:

- bessere Vermietbarkeit
- höherer Wohnkomfort
- Wertsteigerung



Bebauungspläne gemacht, um ungenehmigte Siedlungen nachträglich zu erfassen.

*Gibt es für Schwarzbauten, ungenehmigte Anbauten oder Nutzungsänderungen eine Art Verjährung?*

Nein, definitiv nicht. Noch nach Jahrzehnten kann die LBK Missstände aufgreifen. Je länger ein Fall zurückliegt, desto genauer überlegen wir aber, ob ein Einschreiten wirklich notwendig und zielführend ist. Die Rechtsprechung kennt eine Art Vertrauensschutz; dieser entsteht aber erst dann, wenn die Behörde trotz jahrelanger Kenntnis den rechtswidrigen Zustand hingenommen und durch eigenes Handeln dokumentiert hat, dass sie nicht mehr einschreiten will.

*Raten Sie den Schwarzbauern zu nachträglichen Genehmigungsverfahren?*

Das ist eine schwierige Frage: Wenn der Schwarzbau oder der planabweichend errichtete Bau legalisierbar ist, dann liegt es natürlich im eigenen Interesse der Bauherren, zu einem genehmigten Zustand zu kommen. Ist der Schwarzbau hoffnungslos, dann wird kein Bauherr sich freiwillig melden.

Wichtig ist aber vielleicht zu wissen, dass wir in Fällen, in denen wir ältere Schwarzbauten entdecken oder im Zuge von anderen Baumaßnahmen darauf aufmerksam werden, mit Augenmaß vorgehen. In den allermeisten Fällen haben wir einvernehmliche Lösungen gefunden, gerade wenn es um Wohnungsbauten geht.

*Was passiert mit Eigentümern, die einen Schwarzbau geerbt haben?*

Das ist eigentlich kein anderer Fall. Wenn wir das entdecken, oder sich die

Erben an uns wenden, dann prüfen wir gemeinsam, ob der Bau ganz oder in Teilen legalisierbar ist. Wir vereinbaren dann, ob und wie schnell rechtmäßige Verhältnisse geschaffen werden müssen. Dabei stellen wir natürlich auch die Interessen der Nutzer oder Eigentümer in unser Ermessen ein. Ich rate Erben, aber auch Käuferinnen und Käufern, die sich bei einer Immobilie unsicher sind, dazu, die Probleme aktiv anzugehen: Lassen Sie sich die Genehmigung vom Verkäufer zeigen; kommen Sie im Zweifel in die Infothek und informieren sich über die Rechtslage; nehmen Sie Akteneinsicht (dazu genügt eine Vollmacht vom Eigentümer oder der Erbschein) und schauen Sie an, was Sie da kaufen wollen oder was Sie geerbt haben. In den allermeisten Fällen geht das ja ohne Probleme ab. Und Sie wollen ja später nicht in einem Schwarzbau leben?

*Auch die Stadt erbt ja manchmal Gebäude. Ist denn mit den städtischen Bauten immer alles in Ordnung?*

Davon gehe ich doch aus! Wenn nicht, dann gilt nichts anderes wie bei privaten Bauherren – wir würden prüfen, ob der Zustand genehmigungsfähig ist oder ob die Nutzung untersagt oder beschränkt werden muss.

*Lässt die Lokalbaukommission in Ihr Ermessen bei Rückbau oder Abriss das politische Ziel, mehr Wohnungsbau zuzulassen, mit einfließen?*

Natürlich üben wir unser Ermessen auch vor dem Hintergrund der Wohnungsnot mit Augenmaß aus, soweit nicht zwingende sicherheitsrechtliche Vorschriften ein sofortiges Einschreiten notwendig machen, zum Beispiel wenn Rettungswege fehlen oder die Statik nicht stimmt.

*Noch abschließend: Wie häufig sind denn solche Fälle wie in Harlaching und wie erfahren Sie überhaupt davon?*

In München geht es eng her. Die Bauanträge reizen das vorhandene Baurecht allermeistens bis auf den letzten Quadratmeter aus. Planabweichendes Bauen ist daher mit dem hohen Risiko verbunden, dass das Gebäude dann einfach nicht mehr passt. Sind zum Beispiel Abstandsflächen verletzt, dann kann auch der Nachbar den Rückbau gerichtlich durchsetzen. Außerdem drohen hohe Bußgelder. Das wissen die Profis und halten sich daher in der Regel an die genehmigten Unterlagen. Fälle wie in Harlaching sind daher selten. Wir haben aktuell noch einen weiteren Fall im Westen, wo wir partiellen Rückbau verlangen müssen. Seit meinem Amtsantritt 2002 sind mir nur wenige Fälle von dieser Güte untergekommen.

Wie wir davon erfahren? Im vorliegenden Fall sind wir durch aufgebrachte Nachbarn auf die planwidrige Ausführung des Vorhabens aufmerksam geworden. Natürlich haben wir auch einen Außendienst, der die laufenden Baustellen stichprobenartig überprüft und dem dann Unregelmäßigkeiten auffallen würden.

*Wenn es denn so weit kommt: die Stadt macht geltend, in 90 Prozent der Fälle vor Gericht zu obsiegen. Stimmt das denn?*

Ganz so viel ist es nicht. Wenn wir die Fälle dazurechnen, in denen der Bauherr seine Klage (wegen Aussichtslosigkeit) zurücknimmt und die Fälle, in denen man sich vor Gericht einigt, dann stimmt die Größenordnung.

Herr Mager, vielen Dank für das Gespräch.“

*Das Gespräch mit dem Leiter der Lokalbaukommission führte*



**Erika Schindecker**  
Sendlinger Str. 21/VI, 803331 München  
Tel. 089/260 35 66, Fax: 089/260 78 81  
E-Mail: info@baugenehmigung-muenchen.info,  
Internet: www.baugenehmigung-muenchen.info.

## Kontrolle und Senkung von Unterhalts- und Betriebskosten - für uns eine Selbstverständlichkeit! Ihre kompetente Münchner WEG-Verwaltung seit 1987

Egal, ob umfassende Sanierungsaufgaben, die routinemäßige Erhaltung des Gebäudezustands oder Ihre Interessenvertretung in Gewährleistungsmangelprozessen, unsere kostenbewußte Einstellung und unser jahrzehntelang bewährtes Konzept großen Engagements und ebensolcher Kompetenz, wird Sie vollauf begeistern. Eine moderne, aber dennoch absolut persönliche Organisationsstruktur gibt Ihnen rundum die Sicherheit, die Sie wünschen.

Wir verwalten WEG's nicht nur, wir betreuen sie werterhaltend, mit viel Einsatz und rund um die Uhr!

Beste Referenzen - eigene Ingenieurabteilung - bei Bedarf eigener Hausmeisterservice!

Mitglied im Bay. Wohnungs- und Grundeigentümergebiet, im Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. sowie im ivd



**PETER KALETSCH GMBH**

Gotthardstr. 42 - 80686 München - Tel. 089 / 89 60 93 0  
Email: info@kaletsch-gmbh.de  
Informationen auch im Internet unter www.kaletsch-gmbh.de