

# Aktiv werden zahlt sich aus

**BAUORDNUNG:** Wegen der neuen Gesetze tragen Bauherren mehr Verantwortung bei ihren Projekten.

Seit 1. Januar 2008 gilt die Bayerische Bauordnung in einer novellierten Fassung. Nicht nur für Privatpersonen, auch für Firmenchefs, die Gebäude renovieren oder neu bauen wollen, hat die Gesetzesänderung weitreichende Konsequenzen. „Mehr Vorhaben als bisher kön-

**„Im ungünstigsten Fall muss ein gerade errichtetes Bauwerk wieder abgerissen werden.“**

**Katharina Serini, IHK für München und Oberbayern**

nen ohne ein aufwendiges Genehmigungsverfahren realisiert werden“, so fasst Bau-Expertin Katharina Serini von der Münchner IHK die neuen Vorschriften zusammen. Ziel der Gesetzesnovellierung war es, das Baugenehmigungsverfahren insgesamt zu beschleunigen. Ermöglicht werden soll das unter anderem dadurch, dass die Behörden künftig weniger prüfen, ob alle vorgeschriebenen Gesetze eingehalten werden. Klingt vorteilhaft, hat aber Folgen: Der Bauherr selbst trägt we-

sentlich mehr Verantwortung dafür, dass sein Vorhaben mit den rechtlichen Anforderungen übereinstimmt. Bisher konnte ein Bauwilliger davon ausgehen, dass er mit einer erteilten Baugenehmigung rechtlich auf dem richtigen Weg war. Seit Januar muss er im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren insbesondere in puncto bauordnungsrechtlicher Vorschriften selbst aktiv werden.

„Auch im Rahmen des vereinfachten Genehmigungsverfahrens oder im Fall einer Genehmigungsfreistellung bleibt der Bauherr aber voll dafür verantwortlich, dass sein Bau allen gesetzlichen Vorschriften entspricht“, sagt Serini. Falls dies nicht der Fall sei, könne die Behörde die Herstellung der rechtskonformen Zustände in die Wege leiten. Das kann für den Bauherrn unter Umständen mit hohen Kosten verbunden sein. Im ungünstigsten Fall bedeutet das sogar den Abriss eines gerade errichteten Bauwerks.

**IHK INFO**

**Katharina Serini**  
Tel.: 089/51 16-704  
E-Mail: serini@muenchen.ihk.de

## INTERVIEW

### Im Gewerbebau werden die Zügel gelockert

**INTERVIEW:** Über die Chancen und Risiken der neuen Bauordnung sprach die IHK-Zeitung mit der Bauexpertin **Erika Schindecker**, Chefin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbh und Mitglied der IHK-Vollversammlung.



Kennt die kniffligen Details im Paragrafendschlingel: Erika Schindecker

**IHK-Zeitung:** Wo bringt die neue Bauordnung Erleichterungen?

**Schindecker:** Erfreulicherweise wurde der Katalog kleinerer Bauvorhaben erweitert, die nun ohne Genehmigung errichtet werden dürfen. Darunter fallen kleine Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser und Mauern bis zwei Meter Höhe, es sei denn, sie liegen im Außenbereich.

**IHK-Zeitung:** Wenn jemand ein Einfamilienhaus errichten will, muss er aber weiter einen Bauantrag bei der Gemeinde einreichen, oder?

**Schindecker:** Ja. Wenn das Gebäude im Bereich eines

qualifizierten Bebauungsplans liegt, gilt nach wie vor das Genehmigungsverfahren. Hier entscheidet die Kommune, ob ein Genehmigungsverfahren eingeleitet werden soll. Erhält der Bauherr in einem Zeitraum von vier Wochen keine Antwort auf seinen Antrag, kann er mit seinem Vorhaben beginnen. Dieses Verfahren gilt nun auch für gewerblich genutzte Gebäude, sofern sie keine Sonderbauten sind. Ist kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden, prüft die Gemeinde im vereinfachten Genehmigungsverfahren in erster Linie bauordnungsrechtliche Anforderun-

gen. Dagegen ist es jetzt dem Bauherrn überlassen, dafür zu sorgen, dass der Brandschutz ausreichend ist, die Statik stimmt und Abstandsflächen eingehalten werden. Bei sogenannten Sonderbauten ist nach wie vor das normale Genehmigungsverfahren erforderlich.

**IHK-Zeitung:** In puncto Statik braucht ein Bauherr aber enormes Fachwissen. Wer hat das schon?

**Schindecker:** Ein unwissender Bauherr sollte sich Rat von einem Architekten oder Gutachter holen, weil er andernfalls in eine Haftungssituation geraten kann.

**IHK-Zeitung:** Banken wollen Baugenehmigungen sehen, ehe sie grünes Licht für eine Finanzierung geben. Wie hinderlich ist dabei eine Genehmigungsfreistellung?

**Schindecker:** Es wäre gut, wenn Bauherren die Wahlmöglichkeit hätten zwischen einer Genehmigungsfreistellung und dem normalen Baugenehmigungsverfahren. Das ist in der neuen Bauordnung aber nicht vorgesehen. Will eine Bank eine Baugenehmigung sehen, werden die Bauherren gezwungen sein, eine Abweichung oder Befreiung von den Vorschriften zu konstruieren, um wieder in das Genehmigungsverfahren zu kommen.