

8. JAN. 2007

**Der Magistrat
Dezernat für Stadtentwicklung,
Umwelt und Verkehr**

Frau Stadtverordnetenvorsteherin
Angelika Thiels

über
Magistrat
Herrn Oberbürgermeister
Hildebrand Diehl

Handwritten signature and date: 3/12

Gustav-Stresemann-Ring 15,
Gebäudeteil B
65189 Wiesbaden
Telefon: 0611 31-2890 / 2555
Telefax: 0611 31-3956
E-Mail: dezernat.IV@wiesbaden.de

Handwritten date: 21 Dezember 2006
63/ 63 72/ fr-ka

06-SV-63-0006

Anfrage der Fraktion Bürgerliste Wiesbaden Nr. 25/06 vom 12.12.2006
Einhaltung Baugenehmigung; schriftliche Anfrage des Stadtverordneten Maierl
nach § 43 der GO

Sehr geehrte Frau Stadtverordnetenvorsteherin Thiels,
sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Diehl,

zu der Anfrage wird berichtet:

1. Inwieweit kontrolliert die Bauaufsicht auch Jahre nach Erteilung einer Baugenehmigung die Einhaltung der im Rahmen der Baugenehmigung erteilten Auflagen?

Die Bauaufsicht hat gemäß § 53 Abs. 2 der Hessischen Bauordnung (HBO) bei baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen nach § 1 Abs.1 Satz 2 HBO für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen - z. B. Auflagen in einer Baugenehmigung - zu sorgen. Sie hat in Wahrnehmung dieser Aufgaben die nach pflichtgemäßem Ermessen notwendigen Maßnahmen zu treffen, um von der Allgemeinheit oder Einzelnen Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung abzuwehren.

Nach § 3 Abs. 1 HBO sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung nicht, auch nicht durch unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen, gefährdet wird. Die öffentliche Sicherheit umfasst die Unversehrtheit der Rechtsordnung und der grundlegenden Einrichtungen des Staates. Insbesondere das Leben, die Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen seiner Bürgerinnen und Bürger sollen durch bauliche Anlagen nicht gefährdet werden.

Die Verantwortung für den Zustand einer baulichen Anlage geht mit Fertigstellung dieser auf den Eigentümer bzw. die Eigentümerin über. Die Zustandsverantwortung nach dem Hessischen Gesetz über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (HSOG) ist dabei umfassend; sie bedingt die dauerhafte Wahrung der Übereinstimmung des Bestandes mit der erteilten Baugenehmigung und darin enthaltener Auflagen.

Kommt der Eigentümer seinen Pflichten nicht nach, hat die untere Bauaufsicht die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. Dabei ist sie jedoch nicht verpflichtet eine Gefahrenerforschung bei Normalbauten (alle Bauvorhaben, die keine Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 8 Nr. 1 bis 17 HBO sind) zu betreiben bzw. die dauerhafte Einhaltung von Auflagen zu überwachen.

Zu den nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Maßnahmen der Bauaufsicht gehören aber insbesondere die wiederkehrenden bauaufsichtlichen Sicherheitsüberprüfungen (Ortsbesichtigungen) von Sonderbauten (Bauliche Anlagen besonderer Art und Nutzung, wie z. B. Verkaufsstätten), die in verschiedenen Zeitabständen, in der Regel alle fünf Jahre, als Pflichtaufgabe von der Bauaufsicht durchzuführen sind, um Sicherheitsdefizite rechtzeitig zu erkennen und Schaden abzuwenden (so der Erlass des HMWVL vom 28. Januar 2003). Die Überprüfungen sind dabei auf der Grundlage der Baugenehmigung (§ 58 HBO in Verbindung mit § 45 HBO) und darin enthaltener Nebenbestimmungen (z. B. Auflagen) durchzuführen.

Die Bauaufsicht Wiesbaden verfährt in ihrem Zuständigkeitsbereich in analoger Weise.

2. Wie werden offensichtliche Verstöße gegen diese Auflagen behandelt?

Sicherheitsdefizite bei Sonderbauten dürfen nicht hingenommen werden. Die Bauaufsicht hat umgehend die Beseitigung der Mängel durch einen rechtsmittelfähigen Bescheid anzuordnen und dabei auf Folgendes zu achten (Auszug aus dem Erlass des HMWVL vom 28. Januar 2003):

- „1. Maßgeblich für die Rechtmäßigkeit einer baulichen Anlage ist grundsätzlich die sicherheitstechnische Gesamtkonzeption zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Die Überprüfungen sind auf der Grundlage der Baugenehmigung (§ 58 HBO in Verbindung mit § 45 HBO) durchzuführen. Maßgebend sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.
2. Soweit dies zur Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit oder von schweren Nachteilen für die Allgemeinheit notwendig ist, können nach § 53 Abs. 3 HBO an rechtmäßig bestehende oder im Bau befindliche bauliche oder andere Anlagen und Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 Satz 2 HBO nachträgliche Anforderungen gestellt werden. Bei Vorliegen einer konkreten Gefahr kann es erforderlich sein, die der Baugenehmigung zu Grunde liegende sicherheitstechnische Gesamtkonzeption den notwendigen Anforderungen der Gefahrenabwehr anzupassen. Die neue sicherheitstechnische Gesamtkonzeption sollte möglichst in Abstimmung mit der Bauherrschaft/ Betreiber entwickelt werden.
3. Zur Beseitigung der festgestellten Mängel ist, soweit erforderlich, von der Bauherrschaft/ dem Betreiber ein der Gefahrensituation angepasstes sofort, mittel- und langfristig umzusetzendes Sanierungskonzept aufzustellen.
4. Sonderbauten nach § 2 Abs. 8 HBO in Verbindung mit § 45 HBO gehören zu den baulichen Anlagen oder Räumen besonderer Art oder Nutzung, die im öffentlichen Interesse ständig ordnungsgemäß in Stand zu halten sind.
5. Die Anwesenheit fachkundiger Personen, z. B. Brandschutzbeauftragte nach § 45 Abs. 2 Nr. 20 HBO, beim Betrieb von Sonderbauten kann im Einzelfall auch nachträglich angeordnet werden, wenn es wegen der Gefahrenlage erforderlich ist. Die Bauaufsicht hat darauf zu achten, dass u. U. ein Nachweis der Befähigung sinnvoll ist.

Gustav-Stresemann-Ring 15, Gebäudeteil B
65189 Wiesbaden
Telefon: 0611 31-28 90 / 31-2555
Telefax: 0611 31-3956

6. *Ergibt sich auf Grund neuerer Sonderbauvorschriften oder Bekanntmachungen von Sonderbauvorschriften ein Nachrüst- oder Anpassungsverlangen in betrieblicher Hinsicht, z. B. bei Verkaufsstätten, Versammlungsstätten oder anderer Sonderbauten, bei denen dies sinnvoll wäre (auch wenn keine Sonderbauvorschrift dies fordert, sondern es aus sicherheitstechnischer Sicht tunlich ist), so ist dies im Einzelfall durch rechtsmittelfähigen Bescheid anzuordnen.“*

Auch hier verfährt die Bauaufsicht Wiesbaden in analoger Weise.

Bei Normalbauten hat die Bauaufsicht dagegen nur einzuschreiten wenn ihr die Gefahrenlage oder der Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, wie z. B. die Nichterfüllung einer Auflage einer Baugenehmigung, bekannt werden. Bei dem Einschreiten gegen den Verstoß der Erfüllung einer Auflage sind dann folgende Ermessensgrundsätze zu beachten:

- Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit (Art. 20 Abs. 3 GG)
- Der Gleichheitsgrundsatz und das Willkürverbot (Art. 3 Abs. 1 GG)

Unter Wahrung dieser Grundsätze wird dann durch die Bauaufsicht Wiesbaden eingeschritten und die Erfüllung der Auflage unter Fristsetzung und Androhung eines Zwangsmittels - in der Regel ein Zwangsgeld - auch vollstreckt.

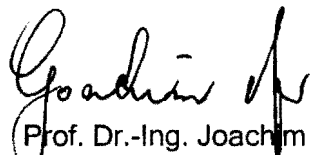
3. Wie wird in diesem Zusammenhang mit begründeten Beschwerden von Bürgern umgegangen?

Sofern die Auflage z. B. geeignet ist dem Schutz des Nachbarn zu dienen, ergibt sich hieraus ggf. eine Ermessensreduzierung auf Null, mit der Pflicht als Bauaufsicht einzuschreiten. Im übrigen gelten die Ausführungen zur Frage 2.

4. Wird die Einhaltung der Auflagen daraufhin kontrolliert und durchgesetzt?

Ja. Auch hier gelten die Ausführungen zur Frage 2.

Mit freundlichen Grüßen


Prof. Dr.-Ing. Joachim Pös
Stadtrat