

Bauordnungsrecht im Saarland

Definition

Das Bauordnungsrecht umfasst die Rechtsvorschriften zu Errichtung, Nutzung, Änderung und Abbruch baulicher Anlagen. Abzugrenzen ist es vom Städtebaurecht (Bauplanungsrecht): Anders als das Bauordnungsrecht bezieht sich das Städtebaurecht nicht in erster Linie auf das Gebäude als solches und auf dessen Bausicherheit, sondern bestimmt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke durch bodennutzungsrechtliche Pläne (insbesondere die Flächennutzungs- und die Bebauungspläne).

Rechtsgrundlagen

Als spezifisches Gefahrenabwehrrecht fällt das Bauordnungsrecht in die Gesetzgebungskompetenz der Länder (Art. 30, 70 Abs. 1 des Grundgesetzes – GG). Für das Saarland finden sich die wesentlichen Vorschriften in der saarländischen Landesbauordnung (LBO); daneben bestehen einige weitere Gesetze und Rechtsverordnungen. Demgegenüber gehört das Städtebaurecht (Bauplanungsrecht) zur Gesetzgebungskompetenz des Bundes (Art. 72, 74 Abs. 1 Nr. 18 GG – „Bodenrecht“); sedes materiae sind vor allem das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Aufgaben des Bauordnungsrechts

Das Bauordnungsrecht dient in erster Linie der Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung auf dem Gebiet des Bauwesens. Kernbegriff und Anknüpfungspunkt ist die bauliche Anlage, die in § 2 Abs. 1 LBO als „mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlage“ definiert wird. Hierfür stellt die Landesbauordnung zahlreiche Anforderungen bautechnischer und baukonstruktiver Art wie z. B. Bestimmungen zur Standsicherheit (§ 13 LBO) oder zum Brandschutz (§§ 15, 27 ff. LBO), die vom Bauherrn, vom Architekten, vom Bauunternehmer u.a. insbesondere bei der Errichtung und bei der Änderung (auch bei der Nutzungsänderung) von baulichen Anlagen zu beachten sind. Darüber hinaus treffen den Eigentümer einer baulichen Anlage bei gefährlichen Zuständen Instandhaltungs- und Beseitigungspflichten, die von den Bauaufsichtsbehörden zwangsweise durchgesetzt werden können. – Abgesehen davon verfolgt das Bauordnungsrecht auch gestalterisch-ästhetische Ziele (§ 4 LBO) sowie sozialpolitische Belange, etwa durch die Verpflichtung zur Errichtung von Kinderspielplätzen (§ 10 Abs. 2 LBO) oder zu barrierefreiem Bauen (§ 50 LBO).

Organisation der Bauaufsichtsbehörden

Die Bauaufsicht ist Aufgabe des Staates (§ 57 Abs. 1 LBO) und obliegt den Bauaufsichtsbehörden. Oberste Bauaufsichtsbehörde ist das saarländische Ministerium für Inneres, Bauen und Sport (§ 58 Abs. 1 Satz 1 LBO). Die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden sind „kommunalisiert“, d.h. sie werden als Auftragsangelegenheiten von den saarländischen Landkreisen, dem Regionalverband Saarbrücken sowie für ihr jeweiliges Stadtgebiet von der Landeshauptstadt Saarbrücken, von den Kreisstädten Homburg (Saar), Neunkirchen und Saarlouis sowie von den Mittelstädten (§ 4 Abs. 3 KSVG) St. Ingbert und Völklingen im eigenen Namen wahrgenommen (§ 58 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 LBO, § 1 ZustV-LBO). Diese unteren Bauaufsichtsbehörden sind grundsätzlich sachlich zuständig (§ 59 Abs. 1 LBO).

Baugenehmigung und Baugenehmigungsverfahren

Grundsätzlich bedürfen die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung von Anlagen der Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (§ 60 Abs. 1 LBO). Verfahrensfrei oder zumindest nicht genehmigungsbedürftig sind Vorhaben von geringerer Bedeutung sowie unter gewissen Voraussetzungen Vorhaben des Bundes oder der Länder (§ 60 Abs. 2, §§ 61–63, 77 LBO). Auch in diesen Fällen kann allerdings auf Antrag des Bauherrn ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden (§ 60 Abs. 3 LBO). Auf die Erteilung der erforderlichen Baugenehmigung besteht ein Rechtsanspruch, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (§ 73 Abs. 1 Satz 1 LBO). Über die Erteilung der Baugenehmigung wird in einem speziellen Verwaltungsverfahren, dem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren (ggf. in vereinfachter Form), entschieden, das in den §§ 64 ff. LBO geregelt ist. Ergänzend finden die allgemeinen Vorschriften des Saarländischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (SVwVfG) Anwendung. Eingeleitet wird das Baugenehmigungsverfahren auf schriftlichen Antrag des Bauherrn und des Entwurfsverfassers unter Beifügung der Bauvorlagen (§ 69 LBO). Neben der Baugenehmigung sieht das Baurecht die Erteilung einer Teilbaugenehmigung (§ 75 Abs. 1 LBO) oder eines Vorbescheids (§ 76 LBO) vor. Die Teilbaugenehmigung berechtigt den Bauherrn zum Bauen im Hinblick auf einen Teilbereich des Vorhabens. Der Vorbescheid hingegen gibt den Baubeginn nicht frei, sondern klärt vorab einen bestimmten rechtlichen Aspekt des Vorhabens (etwa dessen städtebauliche Zulässigkeit in der Form der sog. Bebauungsgenehmigung).

Bauordnungsrechtliche Maßnahmen

Die Bauaufsicht beschränkt sich nicht nur auf die Entscheidung über die Genehmigung zur Errichtung oder (Nutzungs-)Änderung baulicher Anlagen. Sie erstreckt sich auch auf die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften während der Bauarbeiten (Bauüberwachung, §§ 78, 79 LBO) und während der Nutzung baulicher Anlagen. Um Verstößen gegen die einschlägigen Rechtsvorschriften entgegenzuwirken, stehen den Bauaufsichtsbehörden eine Reihe von Maßnahmen insbesondere gegenüber dem Bauherrn oder dem Eigentümer zur Verfügung (§ 57 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3–7 und §§ 80 ff. LBO).

Insbesondere können der Bau eingestellt, die Nutzung der Anlage untersagt sowie unter bestimmten Umständen sogar der Abriss verfügt werden.