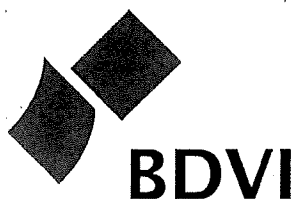


THÜR. LANDTAG POST

25.06.2020 07:37

14279/2020



BDVI Thüringen - Rodaer Straße 24 - 07629 Hermsdorf

Thüringer Landtag

Ausschuss für Infrastruktur, Landwirtschaft und Forsten

Jürgen-Fuchs-Straße 1

99096 Erfurt

Bund der Öffentlich bestellten
Vermessungsingenieure e. V.
Landesgruppe Thüringen

Geschäftsstelle
Rodaer Straße 24
07629 Hermsdorf
Fon (03 66 01) 8 51 04
Fax (03 66 01) 8 51 05
Mail geschaeftsstelle@bdvi-thueringen.de
Web www.bdvi-thueringen.de

25. Juni 2020

Anhörungsverfahren gem. § 79 der Geschäftsordnung des Thüringer Landtags

Stellungnahme zu den Entwürfen

Drittes Gesetzes zur Änderung der Thüringer Bauordnung (ThürBO) -

Typengenehmigung einführen - serielles Bauen ermöglichen, Gesetzentwurf der

Fraktion der CDU - Drucksache 7/131 - UND

Drittes Gesetzes zur Änderung der Thüringer Bauordnung, Gesetzentwurf der

Fraktion der FDP - Drucksache 7/300 -

Vorsitzender

c/o Vermessungsstelle ÖbVI

Rodaer Straße 24
07629 Hermsdorf

Fon (03 66 01) 8 51 04
Fax (03 66 01) 8 51 05
Mail
Web

Sehr geehrte Frau Vorsitzende
sehr geehrte Ausschussmitglieder,

im Namen der Landesgruppe Thüringen des Bundes der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure e. V. (BDVI) bedanke ich mich für die Möglichkeit der Stellungnahme zu den obigen beiden Gesetzentwürfen.

Die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI) des Freistaates Thüringen stützen Ihre Tätigkeiten auf die Vorschriften der ThürBO, vor allem im Zuge

- der Beurteilung der Zulässigkeit der Teilung von Grundstücken und
- der Erstellung von Bauvorlageunterlagen für behördliche Genehmigungsverfahren, die eine umfassende baurechtliche Beratung der Bauherren und Entwurfsverfasser zum geplanten Bauvorhaben einschließt, insbesondere zur Einhaltung von Abstandsflächen sowie
- der Absteckung der Grundfläche und Höhenlage der baulichen Anlagen.

Weiterhin erstellen die ÖbVI Pläne für Baulasteintragungen und zur Erstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen.

Durch den konkreten Regelungsinhalt der uns übersandten Entwürfe zur Änderung der Thüringer Bauordnung (ThürBO), sind die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure nicht direkt betroffen. Wir begrüßen jedoch grundsätzlich die Bestrebungen zur Vereinfachung und Beschleunigung der Bauantragsverfahren.

Jedoch sind wir sehr dankbar für die Anfrage bzgl. weiteren Änderungsbedarfes im Hinblick auf eine zukünftig anstehende Novellierung der ThürBO.





Insofern möchten wir Ihnen gern folgende Hinweise, Wünsche und Anregungen unsererseits vortragen. Auf zu ausführliche Begründungen haben wir bewusst verzichtet, um unsere Stellungnahme nicht zu überfrachten. Natürlich werden wir gern eine ausführlichere Stellungnahme nachliefern bzw. direkt mit Ihnen diskutieren.

Zu § 6 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 Abstandsflächen, Abstände

Der aktuelle § 6 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 sollte wieder gestrichen werden, d. h. die ursprüngliche, vor der letzten Novellierung geltende Regelung zu den Abstandsflächen in § 6 Abs. 1 sollte wieder gelten.

Begründung:

Einen völligen Verzicht auf Abstandsflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile lehnt die Landesgruppe Thüringen des BDVI im Interesse der Wahrung des nachbarschaftlichen Friedens nach wie vor ab.

Hier wurde die Formulierung der Musterbauordnung (MBO) übernommen, ohne diese ernsthaft zu hinterfragen.

Wir möchten hier nur drei Zitate aus unseren direkten Nachbarbundesländern zu diesem Thema anführen:

1.) Anhörung des Innenausschusses am 05.11.2015 im Sächsischen Landtag:

S. 16: Stefan Kraus: „... Ich bin auf Bundesebene der Hüter der Musterbauordnung, also des Regelwerks ...“

S. 17: "Zum zweiten Punkt: Im Abstandsflächenrecht will ich Ihnen sagen: Auch wenn die Musterbauordnung eine solche Regelung, wie Sie sie aus dem Gesetzentwurf herausgestrichen haben, vorsieht, möchte ich Ihnen aus meiner fachlichen Sicht sagen, es macht Sinn, dass Sie diese Regelung herausgestrichen haben."

2.) Aufsatz von Prof. Dr. Michael Sauthoff, Präsident des Oberverwaltungsgerichts und des Finanzgerichts in Greifswald zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, 2015:

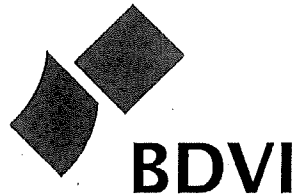
"g) Zwischenergebnis

Insgesamt erscheint es gerechtfertigt, dass die meisten Bundesländer diese Regelung nicht übernommen haben. Eine Norm wie § 6 Abs. 14 LBauO a. F. oder eine planerische Entscheidung der Gemeinde, etwa vorgesehen in einer Satzung nach § 34 Abs. 3 BauGB, wäre sachgerechter."

3.) Änderungsantrag zum Entwurf des Gesetzes zur Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.05.2013:

"Zu Nr. 3: zu Buchst. a)

Ein völliger Verzicht auf Abstandsflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist im Interesse des nachbarschaftlichen Friedens auch dann abzulehnen, wenn sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die



Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die geltenden Bestimmungen haben sich bewährt."

Zu § 7 Teilung von Grundstücken

Die Landesgruppe Thüringen des BDVI empfiehlt § 7 im Sinne der Verwaltungsvereinfachung entweder ganz zu streichen oder die Teilungsgenehmigung, ausgestellt durch die untere Bauaufsichtsbehörde oder Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, in § 7 ThürBO wieder einzuführen.

Begründung:

Mit dem Wegfall der regelmäßig geforderten Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB wurde die Verantwortung bei der Teilung von Grundstücken auf den Eigentümer (den sog. „Mündigen Bürger“), den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bzw. den Notar und das Grundbuch(-amt) übertragen. Dies kam einer Abschaffung der Teilungsgenehmigung gleich.

Aus Sicht der Landesgruppe Thüringen des BDVI kann das Problem nur behoben werden, wenn (der derzeit wirkungslose) § 7 im Sinne der Verwaltungsvereinfachung entweder ganz gestrichen wird oder die Teilungsgenehmigung, ausgestellt von der unteren Bauaufsichtsbehörde, durch eine Regelung in § 7 ThürBO wieder eingeführt wird.

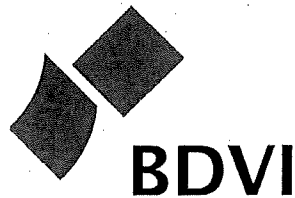
Alternativ könnte die Ausstellung auch auf die bereits mit hoheitlichen Aufgaben beliehenen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure, die Tatbestände an Grund und Boden mit öffentlichem Glauben beurkunden dürfen, übertragen werden, da diese während der Bearbeitung einer Zerlegungsvermessung bereits jetzt eine umfassende Beratung und Wertung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Auswirkungen durchführen.

Zu § 71 Abs. 7 Baugenehmigung und Baubeginn

Die Landesgruppe Thüringen des BDVI begrüßt die Nachweispflicht nach § 71 Abs. 7 Satz 2, dass die in der Baugenehmigung festgelegte bzw. in der Bauvorlage dokumentierte Grundfläche und Höhenlage der baulichen Anlage eingehalten wurde. Wir empfehlen jedoch die Nachweispflicht nicht nur als Entschließungsermessen (Kann-Bestimmung) der Bauaufsichtsbehörde, sondern als gebundene Bestimmung (Muss-Bestimmung), mindestens jedoch als Soll-Bestimmung, in § 71 Abs. 7 Satz 2 ThürBO zu regeln. Formulierungsvorschlag:

„Die Bauaufsichtsbehörde verlangt, dass Absteckung und Höhenlage von ihr abgenommen wird. Der Bauaufsichtsbehörde ist die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage nachzuweisen.“





Begründung:

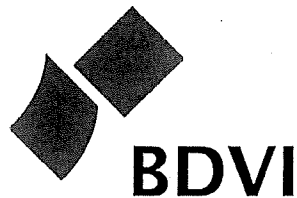
Im Moment haben wir in Thüringen ein sehr liberales Baurecht, welches nur theoretisch ein schnelles und vor allem rechtssicheres Bauen ermöglicht. Zwar können die Bauaufsichtsbehörden z. B. über die Anforderung eines Amtlichen Lageplanes eine gewisse „echte“ Prüfung des geplanten Bauvorhabens anhand der eingereichten Unterlagen durchführen. Dies wird jedoch faktisch nur in Erfurt und Jena regelmäßig angewendet, die damit sehr gute Erfahrungen gemacht haben. Auch eine spätere Überprüfung der Erstellung des Gebäudes wie in der Baugenehmigung festgelegt (z. B. Überprüfung nach § 71 Abs. 7 ThürBO „Vor Baubeginn muss die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt und ihre Höhenlage festgelegt sein.“), ist derzeit aufgrund fehlender Kontrollmechanismen nicht möglich. Somit laufen u. a. die dem Schutz der Nachbarrechte dienenden Vorschriften der ThürBO aktuell ins Leere. Die Bearbeiter in den unteren Bauaufsichtsbehörden sind infolgedessen aktuell „zum Zuschauen verdammt“.

Durch den Wegfall der Pflicht zur Gebäudeeinmessung werden Gebäudeeinmessungen kaum noch beantragt. Somit ist auch diese mögliche Kontrolle verloren gegangen.

Die in § 71 Abs. 7 Satz 2 des Entwurfs vorgesehene Nachweispflicht als Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde ermöglicht eine Kontrolle der Einhaltung der in der Baugenehmigung festgelegten bzw. in der Bauvorlage dokumentierten Lage und Höhe der baulichen Anlage. Aus Sicht der Landesgruppe Thüringen des BDVI ist die vorgesehene Nachweispflicht grundsätzlich zu begrüßen. Sie sollte aber zur Vermeidung der stetig steigenden nachbarschaftlichen Streitigkeiten, nicht nur als Entschließungsermessungsentscheidung der Bauaufsichtsbehörde (Kann-Bestimmung) in § 71 Abs. 7 Satz 2 des Entwurfs festgelegt werden, sondern als gebundene Entscheidung. Ansonsten besteht die Gefahr, dass diese baurechtliche Kontrollfunktion von der Bauaufsichtsbehörde künftig weiterhin nur unzureichend wahrgenommen wird. Diese Verfahren haben sich in den anderen Bundesländern (z. B. Nordrhein-Westfalen und Brandenburg) über viele Jahre bewährt und werden mit großem Erfolg angewendet. Die Akzeptanz unter Bauherren, Architekten und Behörden ist dabei durchweg sehr hoch.

Die Kontrolle der Einhaltung der in der Baugenehmigung festgelegten bzw. in der Bauvorlage dokumentierten Lage und Höhe der baulichen Anlage kann dabei über eine Gebäudeabsteckung, die ohnehin in den meisten Fällen erfolgt, und deren Nachweis und/oder eine entsprechende Einmessungsbescheinigung (oder Sockelabnahme) durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erfolgen. Ein Beispiel soll die Auswirkungen der Nichtanwendung verdeutlichen:

In Nordrhein-Westfalen besteht die Möglichkeit der Anforderung einer Einmessungsbescheinigung bereits seit vielen Jahren. Der entsprechende Paragraph wurde jedoch größtenteils von den Baubehörden nicht angewendet. Vor einigen Jahren schlug man aufgrund einiger, durch aufmerksame Nachbarn aufgedeckter



Abweichungen von erteilten Baugenehmigungen einen neuen Weg ein. Die Regierungspräsidien empfahlen regelmäßig eine entsprechende Bescheinigung anzufordern. In der Folge kam es zu massenweise verhängten Baueinstellungsverfügungen, da sich durch die Nichtüberprüfung der Einhaltung der Bauanträge ein „variables Anpassen“ der Ausführungspläne quasi „eingebürgert“ hatte. Dies betraf ca. ein Drittel aller Bauvorhaben! Nach unseren Erfahrungen kann in Thüringen mit einer ähnlichen Zahl gerechnet werden. Seit Einführung der Nachweispflicht der Bauordnung durch Vorlage der Einmessungsbescheinigung hat sich dieses rechtswidrige Verhalten verständlicherweise recht schnell erledigt.

Eine Einmessungs-/Absteckbescheinigung sollte demnach auch bei Bauvorhaben im Freistaat Thüringen generell angefordert werden, da sie zu deutlich mehr Rechtssicherheit und Verbraucherschutz führt und u. a. hilft, zunächst unerkannte und später mit zusätzlichen Kosten verbundene Unterschreitungen von Abstandsflächen zu vermeiden.

Zu § 82 Baulasten und Baulastenverzeichnis

In Absatz 2 sollte auch den ÖbVI die Möglichkeit eingeräumt werden, die Unterschrift des Grundstückseigentümers öffentlich zu beglaubigen. Dies würde zur weiteren Vereinfachung und Beschleunigung des Bauantragsverfahrens für die Bürger führen.

In Absatz 5 sollte den ÖbVI grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt werden in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen zu können.

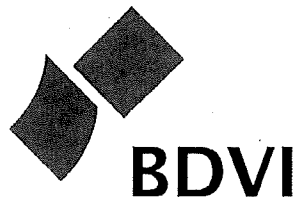
Begründung:

Sofern auch ÖbVI die Erklärungen zur Baulasteintragung öffentlich beglaubigen könnten, würde dies zum einen die Bauaufsichtsbehörden entlasten, als auch zu beschleunigten Bearbeitungszeiten für die Antragsteller führen. Da die ÖbVI in vielen Fällen im Rahmen Ihrer Tätigkeit bereits jetzt die zugehörigen Baulastenpläne erstellen und beratend den Grundstückseigentümern zur Seite stehen, scheint unsere Forderung nur logisch und konsequent.

Die ÖbVI wurden im Rahmen Ihrer Ausbildung (Studium und 2. Staatsexamen) auch ausführlich im Bereich des Baurechts ausgebildet und sind als Experten für alle Fragen rund um Grund und Boden erste Ansprechpartner für viele Grundstückseigentümer. Insofern können sie als „Experten mit Siegel“ vom Amtlichen Lageplan zum Bauantrag, über die notwendige Zerlegungsmessung, die Baulasteintragung bis hin zur Gebäudeabsteckung und ggf. Sockelabnahme bzw. Absteckbescheinigung die Bauherren vollumfänglich auf dem Weg zum Eigenheim, zur neuen Schule oder dem Sportlerheim begleiten und beraten.

Gemäß unserer obigen Ausführungen ist demzufolge auch regelmäßig von einem berechtigten Interesse der ÖbVI auf Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis





auszugehen. Bereits jetzt werden diese Daten zum Beispiel i. Z. m. der Bearbeitung von Zérlegungsmessungen und Baulandumlegungen benötigt.

Zu § 86 Abs. 2 Nr. 1 Ordnungswidrigkeiten

Es sollte klargestellt werden, ob Auszüge aus der Liegenschaftskarte von den Bauaufsichtsbehörden stets als richtig anzusehen sind, obwohl bekannt ist, dass diese falsche Darstellungen enthalten können.

Begründung:

Zu den genannten unrichtigen Plänen können auch die Auszüge aus der Liegenschaftskarte zählen. Zwar nehmen das Liegenschaftskataster und damit auch die entsprechenden Kartenauszüge am Öffentlichen Glauben des Grundbuchs Teil. Es ist jedoch bekannt und nicht selten der Fall, dass sowohl Grenzen als auch Gebäude, verstärkt durch die Objekte aus Luftbildbefliegungen, fehlerhaft sind. Hier ist zu hinterfragen, ob dem ÖbVI oder dem Freistaat daraus ein Haftungsanspruch entstehen kann oder stets vom Guten Glauben auszugehen ist. Eine diesbezügliche Klarstellung ist unseres Erachtens erforderlich.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anregungen in kommenden Gesetzgebungsverfahren und stehen für weitere Ausführungen und Gespräche gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß aus ~~H~~ermsdorf

Vorsitzender des BDVI Thüringen

Das Dokument wurde zum Zweck der Veröffentlichung in der BTd bearbeitet.

