

# Für Sie gelesen!

Quelle: Tageszeitung „Aarbote“ vom 25.06.2002

Dienstag, 25. Juni 2002



## „Mehr Streit mit den Nachbarn“

Verband Haus & Bund kritisiert neue Bauordnung

HANAU (dpa) - In der neuen hessischen Bauordnung werden aus Sicht der Landesverbandes Haus & Grund die Rechte der Nachbarn von Häuslebauern vernachlässigt. Es müsse festgelegt werden, dass die Nachbarn frühzeitig über Bauvorhaben informiert werden, forderte Vorsitzender Richard Streim bei der Jahrestagung des Verbandes in Hanau. Ohne eine solche Regelung erfahre der Nachbar erst vom Bauvorhaben, „wenn der Bagger anrückt“.

Streim ist überzeugt, dass die Streitigkeiten unter Nachbarn zunehmen werden. Nach der neuen Bauordnung können Wohnhäuser bis 22 Meter Höhe und kleinere Gewerbebauten ohne Baugenehmigung errichtet werden.

Außerdem forderte der Verband die generelle Abschaffung des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum in hessischen Kommunen. Das Verbot besagt, dass Wohnungen in den Städten in der Regel nicht in Gewerberäume umgewandelt werden dürfen. Derzeit besteht es dem Verband zu Folge noch in 38 Städten und Gemeinden wie etwa in Wiesbaden, Darmstadt, Gießen und Marburg. Verbandschef Streim sagte, es bestehe kein Mangel mehr an Mietwohnungen, sondern vielerorts ein Überschuss. Mit dem Zweckentfremdungsverbot würden Eigentümer und Investoren gegängelt. Die Landesregierung hatte vor kurzem die Verordnung gelockert und die meisten Kommunen bereits aus dem Verbot herausgenommen.

### **Kommentar von Wilfried Kunze:**

Dieser Aussage des Landesverbandes Haus & Grund bezüglich des zunehmenden Streits unter Nachbarn wird uneingeschränkt zugestimmt. Dies belegen eindeutig die Erfahrungen aus anderen Bundesländern, in denen diese sogenannte »Freistellung«, die in Wirklichkeit ein Vollbeschäftigungsprogramm für Juristen darstellt, bereits seit einiger Zeit wirksam ist. In den Fällen, in denen für den Neubau oder auch den Umbau eines Gebäudes formal keine Baugenehmigung mehr erforderlich ist, sondern der Bauaufsichtsbehörde nur noch mitgeteilt wird, dass mit den Bauarbeiten begonnen werden soll, fühlen sich Nachbarn aufgrund der Verdichtung des Bauens infolge der hohen Grundstückskosten in ihren Rechten beschnitten; es wird immer mehr der Versuch unternommen, die Baupläne des Bauwilligen zu beeinflussen. Auch wenn sich nach langwierigen und teuren Rechtsstreitigkeiten am Ende herausstellen sollte, dass die geplante Baumaßnahme allen rechtlichen Forderungen entspricht, ist der damit verbundene Zeit- und Geldverlust wirtschaftlich nicht mehr darstellbar und kann eine Rohbaustelle in eine Bauruine verwandeln, da kein Geld mehr für die Vollendung des Projekts vorhanden ist.

Unsere Politiker behaupten, dass »es dem Bürger gegenüber nicht darstellbar sei, in einem zu langen Baugenehmigungsverfahren auch noch zu hohe Baugenehmigungsgebühren abzuverlangen«. Hierzu sei angemerkt, dass die Dauer eines Genehmigungsverfahrens durch bessere Qualität des bei der Bauaufsicht vorgelegten Bauantrags deutlich günstig beeinflusst werden kann, wobei eine bessere Qualität auch von der Honorartreue der Planer selbst sowie der Bereitschaft des Bauherrn zur angemessenen Vergütung seiner Planer abhängig ist. Durch die Einnahmen aus den Baugenehmigungsgebühren werden in den Bauaufsichtsämtern qualifizierte Fachleute bezahlt, die in einer kooperativen Zusammenarbeit mit dem Bauherrn bzw. dessen Planern viele Fallstricke des Baurechts und auch des Nachbarrechts bereits frühzeitig vor Baubeginn beleuchten, eine Baugenehmigung bewirkt damit auch ein weitergehendes Stück Rechtssicherheit.

Es ist eine irrsinnige Behauptung, der Bauwillige spare grundsätzlich Geld, wenn es nur noch freigestellte Verfahren gebe. Der zuständige Landesbauminister von Hessen behauptete öffentlich (im Frühjahr 2002), alle Bauwilligen sparen allein in Hessen ca. 30 Mio. Euro pro Jahr an Baugenehmigungsgebühren. Er vergisst allerdings zu sagen, wieviel allein in Hessen in jedem Jahr sinnlos bei Juristen und in überteuerten Gerichtsverfahren volkswirtschaftlich »verdummbetelt« wird. Juristen wird es auch **nie** in den Sinn kommen, zu Beginn eines Rechtsstreits etwas verbindliches zu den Kosten eines solchen Verfahrens zu sagen.

Die Bauordnungen in allen Bundesländern werden zunehmend nur noch von Juristen für Juristen gemacht, das Fachwissen der qualifizierten Baufachleute (Architekten und Bauingenieure) ist politisch unerwünscht. Diese katastrophale Fehlentwicklung liegt auch in der provinziellen Kleinstaaterei der Bundesrepublik begründet, dies zeigt sich neben dem Bauordnungsrecht noch deutlicher in der Bildungspolitik, wie die aktuellen Pisa-Diskussionen belegen und alle 16 bundesdeutschen Provinzfürsten in 16 Bundesländern darauf beharren, die Richtung selbst bestimmen zu wollen, da ansonsten ihre Pfründe verloren gehen könnten.

Daher kann von hier nur dringend empfohlen werden, sich als Bauherr wenigstens motivierte und von Lieferinteressen unabhängige Planer zu suchen und diese mit dem Bau (Planung und Bauüberwachung) des Wunschhauses zu beauftragen. Die in den Kammern (Architekten- und Ingenieurkammern) gelisteten Experten stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Abgeraten wird davon, ein Bauvorhaben allein durch eine Baufirma oder schlimmer noch durch eine „Fertigteildeckenfirma“ planen und errichten zu lassen – hier ist nur sicher, dass Sie ein »billiges« (im negativen Sinne) Ergebnis erzielen werden!