

4 Baugenehmigung

Für die Baugenehmigung sind die Landesbauordnungen der Länder maßgebend, d. h., der einzureichende Bauantrag wird nach der Landesbauordnung des Bundeslandes beurteilt, in dem das Objekt erstellt wird.

4.1 Bauaufsichtsbehörde

Bauaufsichtsbehörden sind folgende Behörden:

- die oberste Bauaufsichtsbehörde, das zuständige Ministerium
- die obere Bauaufsichtsbehörde, Bezirksregierung und Landratsämter
- die untere Bauaufsichtsbehörde, Städte und Kreise

Die Aufgaben der Bauaufsicht sind folgende:

- Überwachen und Erteilen der Baugenehmigung
- Überwachen der Baumaßnahme während der Erstellung, nach der Genehmigung bzw. der Landesbauordnung

Die Überwachung erfolgt durch Bauzustandsbesichtigungen durch das ausführende Organ der Bauaufsicht. Die Bauzustandsbesichtigungen werden nach Notwendigkeit durchgeführt, in jedem Fall aber zur Rohbauabnahme und zur Abnahme nach endgültiger Fertigstellung (Gebrauchsabnahme). Die Bauaufsichtsbehörde kann z. B. bei Abweichung von Genehmigungen Baustellen stilllegen.

Ansprechpartner des Architekten bzw. des Bauherrn im Genehmigungsverfahren ist der entsprechende Sachbearbeiter der Bauaufsichtsbehörde. Alle mündlichen und schriftlichen Anträge gehen an ihn und werden über ihn eingereicht.

4.2 Genehmigungsverfahren

Das Bauaufsichtsamt beteiligt am Genehmigungsverfahren die zuständigen Fachämter, z. B.

- das Planungsamt (für die städtebauliche Situation),
- das Gewerbeaufsichtsamt (bei Gewerbeobjekten),
- das Tiefbauamt (zur Genehmigung der Entwässerung, Erschließung),
- die Feuerwehr (zur Beurteilung des Brandschutzes),
- die untere Wasserbehörde (zur Minierung von Verrieselungs- oder Versickerungsanlagen).

Zusätzliche Ämter in der Beteiligung:

- Grünflächenamt (für die Grünflächen-Situation)
- untere Naturschutzbehörde (zur Wahrung des Arten- und Baumschutzes)
- Amt für Wohnungswesen (z. B. bei Abriss von Wohnbestand zur Errichtung eines Neubaus)

- Amt für Kinderinteressen (zur Beurteilung der Spielflächen im Neubau)
- Amt für Verkehrswesen (zur Beurteilung der verkehrstechnischen Erschließung)

Auch die Beteiligung der Nachbarn ist notwendig, z. B. wenn Baulasten eingetragen werden müssen. Ihnen werden vom Bauaufsichtsamt die Pläne vorgelegt. Sie müssen sich mit den entsprechenden Vorhaben einverstanden erklären.

Die Unterlagen des Bauantrages sind in der Regel zwei- bis dreifach einzureichen, je nach Status der Behörde (Gemeinde mit übergeordneter Kreisbehörde oder genehmigungsfähige Stadt).

Zur Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens kann der Sachbearbeiter die Fachämter parallel beteiligen. Die Unterlagen dafür sind ebenfalls in entsprechender Anzahl einzureichen. Alternativ kann der Bauherr durch seinen Architekten oder Fachplaner z. B. die Feuerwehr, das Amt für Denkmalschutz usw. vorab anfragen.

Ist der Bauantrag eingereicht, so kann bei Vorlage einer entsprechenden Teilbaugenehmigung mit dem Bau von einzelnen Bauteilen (Abbruch, Erdarbeiten usw.) schon begonnen werden.

Den genauen Ablauf des Genehmigungsverfahrens zeigt [Abb. 4.1](#).

4.3 Notwendigkeit der Genehmigung

Für die Genehmigungsfreiheit und -bedürftigkeit werden hier wieder die Bestimmungen der Landesbauordnung NRW zugrunde gelegt. In anderen Landesbauordnungen kann es erhebliche Abweichungen geben. Architekten und Bauherren können diese Ausführungen daher lediglich als Anhaltspunkte nehmen und müssen sich bei Bauvorhaben in anderen Ländern mit den dortigen Bedingungen vertraut machen.

4.3.1 Grundsatz nach § 60 BauO NRW

Allen voran steht der § 60 Grundsatz, der die grundsätzliche Genehmigungspflicht von Bauvorhaben vorgibt, bzw. ihre Ausnahmen:

„(1) Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 61 bis 63, 78 und 79 nichts anderes bestimmt ist.

(2) Die Genehmigungsfreiheit nach den §§ 61 bis 63, 78 und 79 Absatz 1 Satz 1 sowie die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach § 64 entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.“

4.3.2 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen nach § 62 BauO NRW

Genehmigungsfreie Vorhaben sind vom Baugenehmigungsverfahren befreit und unterliegen nicht der Bauüberwachung. Dazu gehören z. B.

- Gebäude im Innenbereich bis zu 75 m³ Brutto-Rauminhalt (ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerungsstätten),
- Verkleidungen von Balkonbrüstungen,

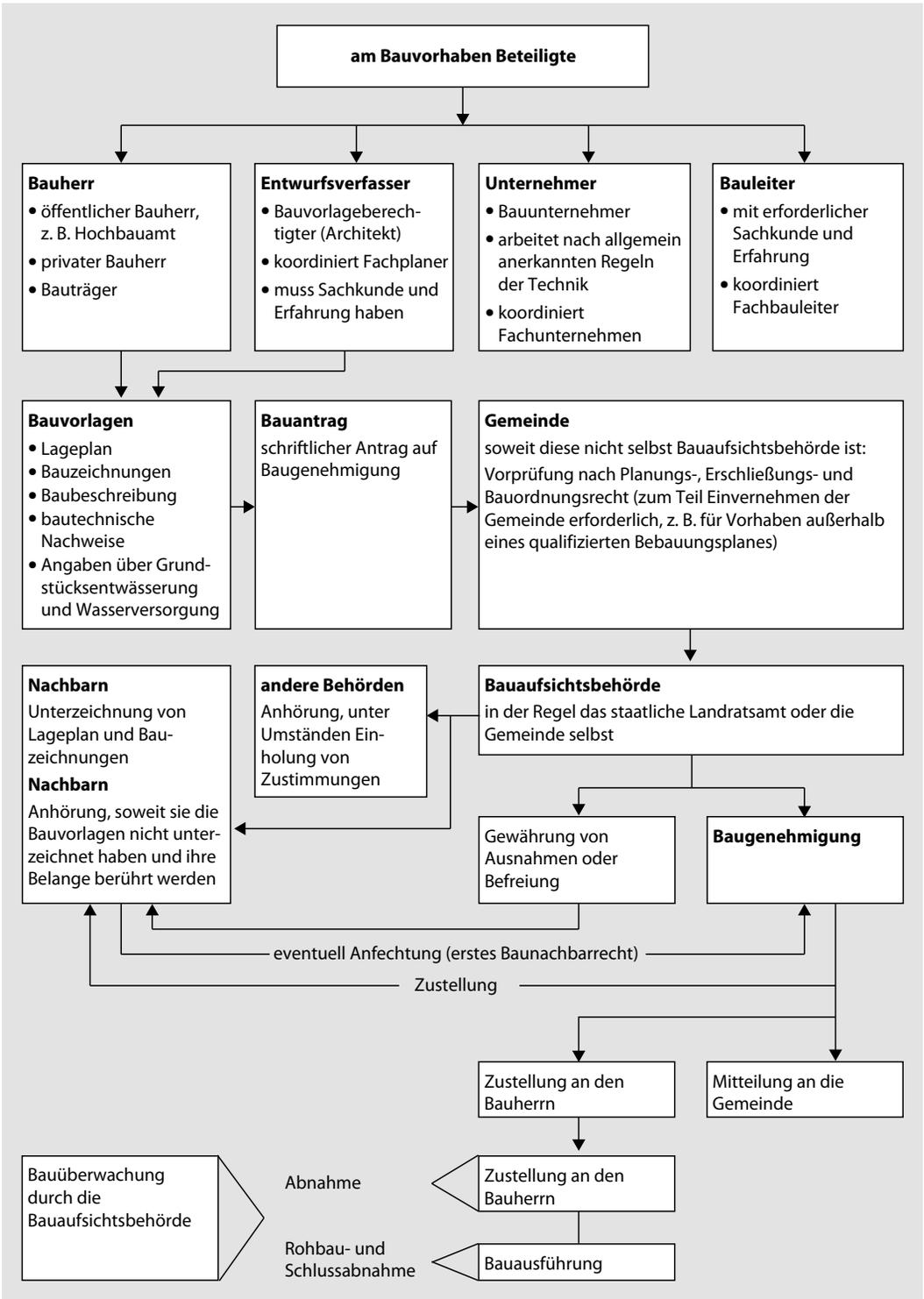


Abb. 4.1: Ablauf des Genehmigungsverfahrens mit allen Beteiligten

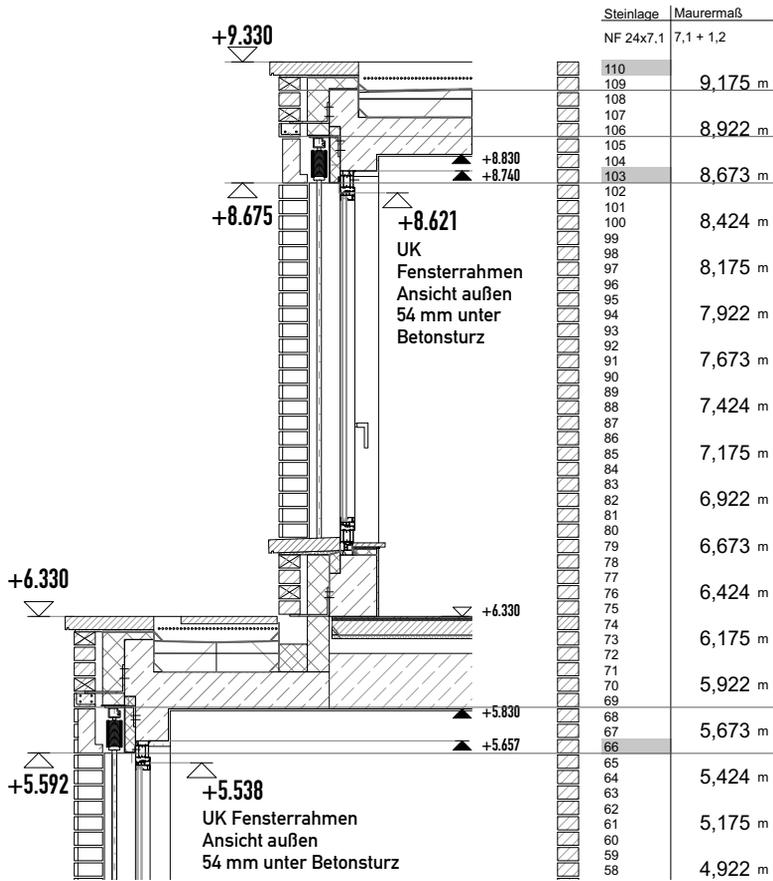


Abb. 5.4: Detailschnitt der Fassade mit Vermassung der Vormauer – Klinkerschale des Musterprojektes

5.3 Checkliste zur Ausführungsplanung



Werk- und Ausführungszeichnungen des Architekten	Auswahl/Bemerkungen
<p>Grundriss (Horizontalschnitt) mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maßen <input type="checkbox"/> • m²-Angaben <input type="checkbox"/> • Treppen- und Höhenvorsprünge (Lauflinie, Steigung, Geländer) <input type="checkbox"/> • Bauarten, Baustoffe <input type="checkbox"/> • Abdichtungen und konstruktiven Fugen <input type="checkbox"/> • betriebstechnischen Angaben (Schornsteinversorgungsschächte) nach Art und Querschnitt <input type="checkbox"/> • Angaben über Aussparungen und Einbauteile <input type="checkbox"/> • Anordnungshinweisen zu betrieblichen Einbauten (Einbauschränke, Küchen) <input type="checkbox"/> • Verlaufszeichnung von Grundleitungen und Dränleitungen <input type="checkbox"/> • Angaben über Fertigteile <input type="checkbox"/> • Hinweisen auf weitere Zeichnungen (Schnittverlauf, Details) <input type="checkbox"/> • Aktualisierungen <input type="checkbox"/> <p>Schnitte/Ansichten (vertikal), in Ergänzungen zu den Grundrissen mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Höhenangaben (Geschosshöhen, Höhen über NN usw.) <input type="checkbox"/> • Treppenverläufen bzw. Horizontalschnitten (Steigungsverhältnisse, Kopfhöhen, Geländerhöhen) <input type="checkbox"/> • Geländeschnitten, mit zukünftigen Höhenangaben <input type="checkbox"/> • horizontalen Einbauten (abgehängte Decken, Fußbodenaufbauten usw.) <input type="checkbox"/> • Fassadengliederungen mit Ausführung technischer Angaben (Fugen, Materialien) und Vermaßung <input type="checkbox"/> • Fenstern und Türen (Teilung und Öffnungsarten) <input type="checkbox"/> • Verläufen und Anordnungen von Leitungen und technischen Anlagen (Fallrohre, Jalousien, Schornsteine usw.) <input type="checkbox"/> 	
<p>Werk- und Ausführungszeichnungen des Tragswerksplaners</p> <p>(dargestellt je nach Informationsgehalt in Grundrissen oder auch in Schnitten)</p> <p>Der Tragwerksplaner erstellt auf Basis der Architektenpläne nach der Statik und den Positionsplänen die Schalungs- und Bewehrungszeichnungen</p> <p>Schalpläne sind Darstellungen der einzuschalenden Bauteile aus Beton, Stahlbeton und Spannbeton. Sie enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Massen- und Höhenquoten des Bauwerkes bzw. der Bauteile <input type="checkbox"/> • Aussparungen, soweit für das Tragverhalten von Bedeutung <input type="checkbox"/> • Auflage der einzuschalenden Bauteile (tragende Mauerwerkswände, Stützen, Kopfplatten usw.) <input type="checkbox"/> • Arten und Festigkeitsklassen der Baustoffe <input type="checkbox"/> 	
<p>Bewehrungszeichnungen des Tragwerksplaners</p> <p>Bewehrungszeichnungen des Stahlbetons und Spannbetons mit allen zum Biegen und Verlegen der Bewehrung erforderlichen Angaben: Die Bewehrungszeichnungen dienen den Bewehrungsarbeiten auf der Baustelle bzw. im Fertigteilwerk. Sie sollen alle hierfür erforderlichen Angaben und Maße enthalten, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stahlsorten und Betonfestigkeitsklassen <input type="checkbox"/> • Anzahl, Durchmesser, Form und Lage der Bewehrungsstäbe (Bewehrungsabstand für Ankerungslängen) <input type="checkbox"/> • Betondeckung <input type="checkbox"/> • besondere Angaben zu Spannbetonteilen <input type="checkbox"/> • zum Tragwerk gehörende Einbauteile <input type="checkbox"/> • Hinweise zu anderen Zeichnungen (Details) und zur Aktualisierung <input type="checkbox"/> 	

verschiedene Montagepläne	
<ul style="list-style-type: none"> • für Holzbauteile (Sparrenlage) • für Stahlbauteile (Stahlhallen, Abfangkonstruktionen usw.) • für Betonfertigteile (Filigrandecken) • Bei größeren Objekten wird es notwendig, für die Haustechnik, Heizung, Sanitär, Elektro, Lüftung und Fördertechnik eine gesonderte Planung durchzuführen. 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Werk- und Ausführungszeichnungen für den Ingenieur für Technische Gebäudeausrüstung	
Schlitz- und Durchbruchpläne	
<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung aller Decken- und Wandaussparungen für die Technische Gebäudeausrüstung • Vermaßung der Aussparungen in Größe und Bezug 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Pläne zur Installationsführung	
<ul style="list-style-type: none"> • Grundleitungsplan • Installationsleitungen für die Gewerke: Heizung, Sanitär, Lüftung, Klima, Elektro, Kommunikation • Kollisionsplanung aller TGA-Gewerke 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Pläne für den Einbau von haustechnischen Einrichtungen	
<ul style="list-style-type: none"> • Heizung, z. B. Heizanlage, Schornstein, Brennstoffversorgung, Heizflächen (Körper) • Sanitär, z. B. Badezimmer und WC-Einrichtungen, Hebeanlagen • Lüftungen, z. B. Ventilatoren, Wärmetauscher • Klima, z. B. Klimaanlage • Elektro, z. B. Brennstellen, Lampen, Steckdosen • Kommunikation, z. B. Telefonanlage, Computer • Förderanlagen, z. B. Aufzug 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

5.4 Qualitätsbeschreibung

Spätestens zu Beginn der Ausführungsplanung sollte mit dem Bauherrn die Qualität der Ausführung abgestimmt werden. Die Qualität kann nach Gewerken (Grundlage der Leistungsbeschreibung) oder nach Räumen (Raumbuch) geordnet werden. In einer Qualitätsliste werden festgelegt:

- die Baustoffe, z. B.:
 - Art der Dachdeckung
 - Trockenbau (Holzpaneele/Gipskarton)
 - Fliesen (Betonwerkstein/Naturstein)
 - Tapeten und Anstriche
- die Konstruktionsarten, z. B.:
 - Fenster (Holz-, Kunststoff- oder Metallfenster als Dreh-, Drehkipp- oder Schwingfenster)
 - Fassade (Putz, Verblendung, Vorhangfassade)
 - Treppenkonstruktionen (Holz, Stahlbau oder Kombinationen)
 - Innentüren (Qualität der Türblätter und der Zargen)
 - Oberboden (Teppichboden, Linoleum, Parkett)

Nach der Qualitätsabstimmung können in der Ausführungsplanung die entsprechenden Konstruktionsaufbauten (z. B. Böden, Dach und Wand) erstellt werden bzw. Hinweise zu Montageausführung eingebracht werden.

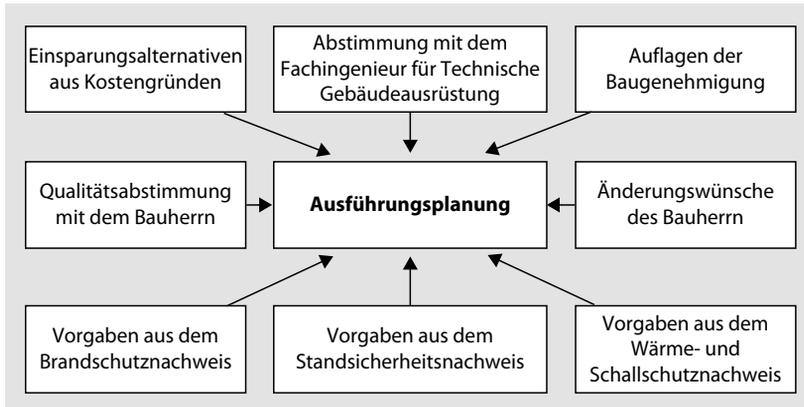


Abb. 5.5: Die wichtigsten Punkte, die bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind

5.5 Koordinierungspflicht

An der Ausführungsplanung sind in der Regel folgende Fachplaner beteiligt:

- der Tragwerksplaner
- der Fachingenieur für Technische Gebäudeausrüstung
- der Sachverständige für Schall- und Wärmeschutz
- der Sachverständige für Brandschutz
- der Sachverständige für Bauakustik
- der Sachverständige für Erd- und Grundbau
- der Garten- und Landschaftsplaner
- und Andere

Nach der HOAI hat der Architekt (Projektkoordinator) die Pflicht zur Koordinierung der Unterlagen aller Fachplaner, auch unter wirtschaftlichen Aspekten – es sei denn, es ist vertraglich anders geregelt.

5.6 Ausführungsplanung nach HOAI, Leistungsphase 5

Die Ausführungsplanung wird in der HOAI in folgende Teilleistungen gegliedert:

- Durcharbeiten der Ergebnisse der Leistungsphasen 3 und 4 bis zur ausführungsfähigen Darstellung
- Einbeziehen der Beiträge aller fachlich Beteiligten – Koordinierungspflicht
- zeichnerische Darstellung des Objektes
- Detailerarbeitung und detaillierte Darstellung
- Erarbeiten der Grundlagen für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten und Integrierung der Beiträge
- Fortschreibung der Ausführungsplanung während der Ausführung

Als Besondere Leistungen gelten u. a.:

- Aufstellen einer detaillierten Objektbeschreibung als Baubuch oder Raumbuch
- Prüfen und Anerkennen von Plänen Dritter (Unternehmer)

Die [Abb. 5.5](#) informiert über die wichtigsten Punkte der Ausführungsplanung.

Vollmacht des Bauleitenden des Auftragnehmers

Der Bauleitende des Auftragnehmers bedarf auch einer schriftlichen Vollmacht (Handlungsvollmacht des Unternehmers), um dem Bauherrn oder dem bauleitenden Architekten rechtliche Zugeständnisse einzuräumen (z. B. auf Forderungsverzichte einzugehen [Nachtragsforderung], Terminzugeständnisse bei Vertragsstrafe usw.).

8.2 Objektüberwachung nach HOAI, Leistungsphase 8

Die Objektüberwachung (Bauüberwachung) wird in der HOAI in folgende Teilleistungen gegliedert:

- Überwachen der Ausführung des Objektes nach Qualität (nach den anerkannten Regeln der Technik, ohne Spezialkenntnisse)
- Überwachen der Ausführung von Tragwerken (Abnahme der Bewehrung; Beauftragung von Tragwerksplaner bzw. Prüfstatiker, wenn Fachkenntnis nicht ausreichen)
- Koordinieren der fachlich Beteiligten
- Aufstellen und Überwachen eines Bauzeitenplanes
- Führen eines Bautagebuches
- Aufmaß und Abrechnung der Bauleistungen
- Abnahme der Bauleistung (technische Abnahme)
- Vorbereiten der Abnahme der Bauleistungen durch den Bauherrn
- Rechnungsprüfung
- Kostenfeststellung
- Antrag auf behördliche Abnahme
- Auflisten der Verjährungsfristen
- Übergabe des Objektes
- Überwachen der Mängelbeseitigung
- Kostenkontrolle

Als Besondere Leistungen gelten u. a.:

- Aufstellen und Fortschreiben eines Zahlungsplanes
- Tätigkeit als verantwortlicher Bauleitender nach Landesbauordnung (abhängig vom Landesrecht)
- Aufstellen, Überwachen und Fortschreiben von differenzierten Zeit-, Kapazitäts- und Kostenplänen

8.3 Aufgaben der Objektüberwachung

Entsprechend der HOAI, Leistungsphase 8, sind bei der Objektüberwachung folgende Kontrollen durchzuführen:

- Die Qualität ist zu überwachen, dokumentiert im Bautagebuch (siehe [Kapitel 8.3.1](#)).
- Die Ausführungstermine sind zu kontrollieren, dokumentiert im Bauzeitenplan (siehe [Kapitel 8.3.3](#)).
- Die Kosten sind zu kontrollieren, dokumentiert in der Kostenfeststellung (siehe [Kapitel 8.3.5](#)).

Unter diesen Gesichtspunkten muss die Baustelle regelmäßig sorgfältig kontrolliert werden (siehe [Abb. 8.1](#)).

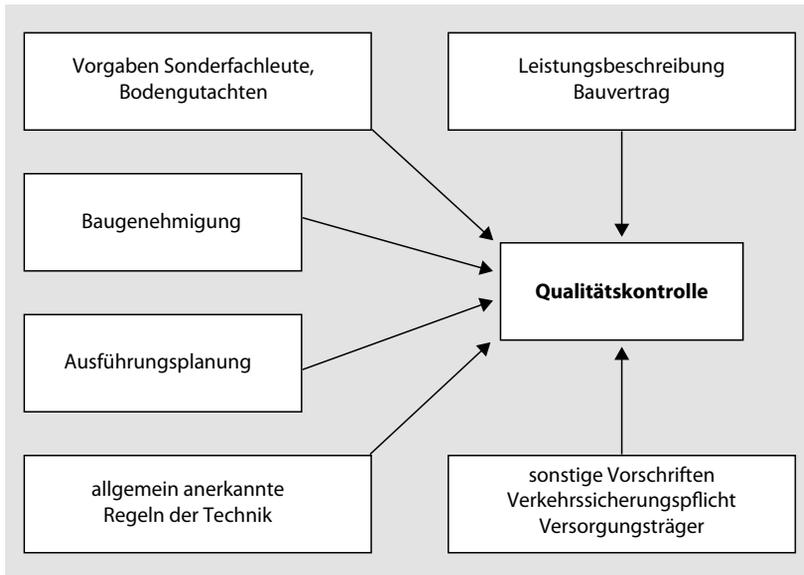


Abb. 8.1: Kontrolle der Ausführungsqualität

8.3.1 Qualitätskontrolle

Die Qualität der Ausführung muss zwar nicht ständig kontrolliert werden (keine ständige Anwesenheitspflicht des Bauleitenden), jedoch sind nur gelegentliche Stichproben der Ausführung hinsichtlich der Qualität nicht ausreichend. Ein erfahrener Bauleitender führt die Häufigkeit der Kontrollen nach Einschätzung der Qualität der ausführenden Firmen durch. In jedem Fall sind die wichtigen Bauarbeiten zu überwachen, d. h. diejenigen, bei denen ein nachhaltiger Mangel entstehen könnte (z. B. Flachdachabdichtung, Außendämmung, Luftdichtigkeit, Innenabdichtung).

Bei der Qualitätskontrolle sind die in [Abb. 8.1](#) angeführten Grundlagen zu beachten. Reichen die Kenntnisse des Bauleitenden für die Kontrolle der Qualität nicht aus, so muss er einen entsprechenden Fachbauleiter einschalten, z. B. bei der Bewehrungsabnahme den Tragwerksplaner.

Weicht die Ausführung von der vertraglich vereinbarten Leistung ab (Ausführungsmangel), so hat der Bauleitende den Auftragnehmer rechtzeitig auf die Mangelbeseitigung hinzuweisen (in Form einer Mängelrüge, siehe [Abb. 8.2](#)).

Der Auftragnehmer muss diese Mängel schon während der Ausführung gemäß § 4 Abs. 7 VOB/B beseitigen (Vertragserefüllungsmängel).

Werden vom Auftraggeber Konstruktionen bzw. Ausführungsqualitäten gefordert, die in den entsprechenden Gewerken nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, so hat der Auftragnehmer gemäß § 4 Abs. 3 VOB/B schriftlich darauf hinzuweisen (Hinweispflicht).



An die Firma
Rohbau Stahl
Musterstr. 33

00000 Musterstadt

Musterstadt, den 19. Januar 2023

Bauvorhaben: Musterprojekt **Gewerk:** Stahlbeton- und Mauerarbeiten **Bauvertrag vom:** 24. März 2022

Aufforderung zur Mangelbeseitigung

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 4 Abs. 7 VOB/B ist der Auftragnehmer verpflichtet, Leistungen, die schon während der Ausführung – also vor der Fertigstellung der vertraglichen Gesamtleistung – als mangelhaft oder vertragswidrig erkannt werden, auf eigene Kosten durch mangelfreie zu ersetzen. Wir haben festgestellt, dass die von Ihnen erbrachte Bauleistung mangelhaft ist.

Der Grund dafür ist, dass die von Ihnen erbrachte Leistung

- nicht den Vorgaben des Leistungsverzeichnisses in Pos. 1.12 entspricht.
- nicht nach der Zeichnung Nr. _____ vom _____ ausgeführt wurde.
- nicht den ATV der VOB/C DIN _____, Abschnitt _____ entspricht.
- es wurden keine Edelstahl-Anschlussbewehrungen verwendet

Wir fordern Sie daher auf, diesen Mangel unverzüglich zu beseitigen und die Bewehrung spätestens bis zum **24.01.2023** vor dem Betonieren auszutauschen.

- In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass Sie vor der Abnahme grundsätzlich zur Beseitigung des Mangels durch Neuerstellung verpflichtet sind, soweit der Mangel nicht auf andere Weise vollständig beseitigt werden kann.
- Die von Ihnen zu tragenden Mangelbeseitigungskosten beschränken sich nicht auf die Kosten der Nachbesserung, sondern schließen z. B. entstehende Transport- und Wegekosten mit ein.
- Für den Fall, dass Sie beabsichtigen, die Beseitigung des Mangels oder der Vertragswidrigkeit zu verweigern, weil damit ein unverhältnismäßig hoher Aufwand verbunden ist, machen wir schon jetzt darauf aufmerksam, dass hierfür prüfbare Beweise vorzulegen sind. Außerdem behalten wir uns für diesen Fall ausdrücklich das Recht zur Minderung der Vergütung vor.
- Nach fruchtlosem Ablauf der genannten Frist werden wir den Auftrag gemäß §§ 4 Abs. 7, 8 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B ganz oder teilweise kündigen. Im Anschluss daran werden wir den noch nicht vollendeten Teil der Leistung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B zu Ihren Lasten durch einen Dritten ausführen lassen und Ersatz des weiteren Schadens verlangen oder gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B auf die weitere Ausführung verzichten und von Ihnen Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen.
 - Ferner behalten wir uns vor, bei der Fortsetzung der Arbeiten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B Geräte, Gerüste, Baustelleneinrichtungen und angelieferte Stoffe und Bauteile gegen angemessene Vergütung in Anspruch zu nehmen.
- Etwaige Schadenersatzansprüche gemäß § 4 Abs. 7 Satz 2 VOB/B behalten wir uns vor, falls Sie den Mangel oder die Vertragswidrigkeit zu vertreten haben.

Mit freundlichen Grüßen

Abb. 8.2: Beispiel einer Mängelrüge