

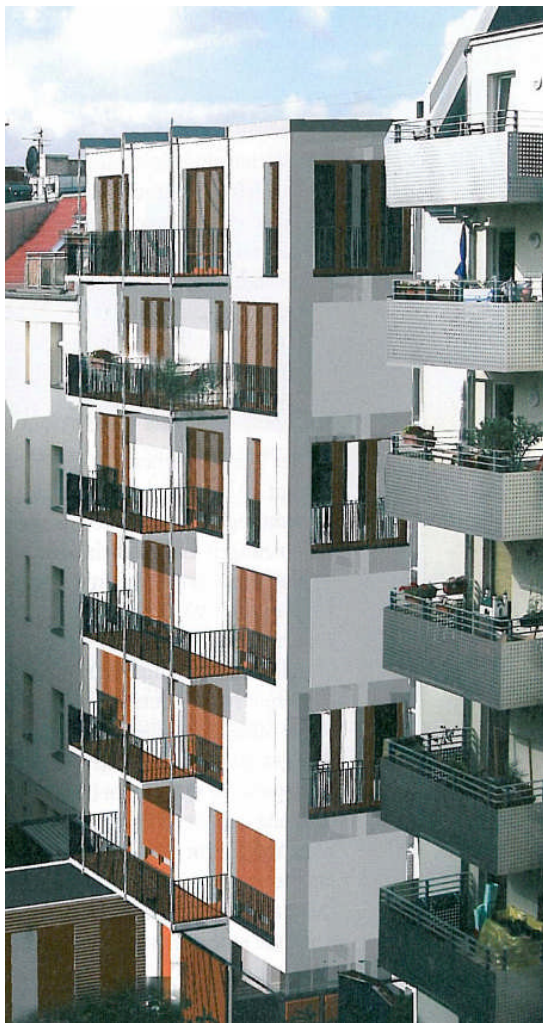
EUROVERMESSUNG

Newsletter 12/07

Anrechnung von Balkonen auf die GRZ

In letzter Zeit häufen sich Fälle in denen ungerechtfertigter Weise eine Anrechnung von geplanten Balkonen auf die GRZ gefordert wird. Dabei kommt es regelmäßig zu einer unzulässigen Vermischung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen im Hinblick auf Abstandsflächen und den planungsrechtlichen Bestimmungen aus der BauNVO.

Nach § 6 Abs. 6 BauOBl n lösen zum Beispiel Balkone nur dann **keine Abstandsfläche** aus, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 Meter vor die Außenwand vortreten. Diese bauordnungsrechtliche Regelung hat allerdings **keine** Auswirkungen auf die planungsrechtliche Frage ob und in welchem Umfang Balkone auf die **GRZ** angerechnet werden müssen.



Nach der **BauNVO 1990** sind Balkone völlig unabhängig von ihrer Größe immer Bestandteil der Hauptanlage und damit in jedem Fall in der Berechnung für die GRZ zu berücksichtigen.

Grundsätzlich anders verhält es sich in Gebieten, in denen eine ältere Fassung der BauNVO anzuwenden ist, also in Gebieten in denen ein Bebauungsplan vor 1990 festgesetzt wurde.

Gelegentlich werden unter Bezugnahme auf ein Rundschreiben der Senatsverwaltung (II A 13-6904-11-2-5) aus dem Jahre 1988, die dort vergebenen Begrenzungen für Vorbauten als Kriterium für die Anrechnung auch von Balkonen herangezogen. Inhaltlich werden in diesem Rundschreiben allerdings (richtigerweise) nur Vorbauten beschrieben, die durch den § 19 Abs.2 Satz 2 (2.Halbsatz) erfasst werden. Das sind Vorbauten, die in den Abstandsflächen ohne eigene Abstandsfläche zulässig sind. Die von einzelnen Bauaufsichtsämtern vertretene Auffassung Balkone seien nur in dem dort beschriebenen Maße nicht auf die GRZ anzurechnen, ist unzutreffend (vgl. *Fickert/Fieseler*, 5.Aufl., § 19 Rn.9ff.).

Nach der **BauNVO 1977/68** sind Balkone in **keinem Fall** in die GRZ einzubeziehen. Wie aus der Begründung der ÄnderungsVO 1968 (BR-Drucks. 402/68) zum § 19 Abs.4 hervorgeht, ist diese Regelung seinerzeit mit dem ausschließlichen Ziel einer Begünstigung der Balkone wegen ihres hohen Wohnwertes eingeführt worden.

Amtshaftung bei rechtswidriger Ablehnung des Bauantrags

In einem Urteil vom 25.10.2007 (III ZR 62/07) hatte der Bundesgerichtshof sich mit der Frage der Amtshaftung im Falle einer rechtswidrigen Ablehnung eines Bauantrages auseinander zu setzen.

Im vorliegenden Fall hatte ein Bauträger eine noch zu errichtende Eigentumswohnung verkauft, die anschließend beantragte Baugenehmigung wurde rechtswidrig versagt. In der Folge trat der Erwerber von dem Kauf zurück. Der Bauträger verlangte nach Klärung der Rechtswidrigkeit Schadensersatz aus Amtshaftung von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

Der BGH führt dazu aus, dass das Interesse des Klägers, sein Grundstück im Rahmen der Rechtsordnung baulich zu nutzen und zu veräußern in den Kernbereich des durch Art. 14 GG geschützten Grundeigentums und somit in den sachlichen Schutzbereich der von der Bauaufsicht zu wahrenen Amtspflichten.

Wird die bauliche Nutzung oder die Veräußerung durch die Versagung einer Baugenehmigung rechtswidrig - und (hinsichtlich der Amtshaftung) schuldhaft - vereitelt, so ist ein dadurch verursachter Schaden im Rahmen der Amts- und Staatshaftung zu ersetzen. Schutzwürdig ist insoweit bereits das Vertrauen des Eigentümers oder Bauherrn auf die objektive Rechtslage. Dieser braucht nicht mit einem **amtspflichtwidrigen Verhalten** der Bauaufsichtsbehörde zu rechnen. Daher ist es auch nicht erforderlich, sich bei den Vertragsverhandlungen durch salvatorische Klauseln - etwa in dem Sinne, dass der betreffende Vertrag erst mit Erteilung der Baugenehmigung wirksam werde gegen die Folgen etwaiger Pflichtverletzungen der Bauaufsichtsbehörde abzusichern

Dies bedeutet, dass das Scheitern des ursprünglichen Verkaufs der Wohnung grundsätzlich in den Risikobereich der Bauaufsichtsbehörde fiel. Zu Unrecht macht die Revision weiter geltend, der Bauherr hätte sich vor Abschluss des Ursprungsvertrages durch eine Bauvoranfrage über die Zulässigkeit des Vorhabens absichern müssen. Nimmt der Bauherr im Vertrauen auf die tatsächlich bestehende Rechtslage von einer Bauvoranfrage Abstand, so begründet dies **keinen** Mitverschuldensvorwurf.

Inhaltlich ist der Schadensersatzanspruch wegen pflichtwidriger Verweigerung oder Verzögerung einer beantragten Baugenehmigung grundsätzlich auf den Ausgleich aller Nachteile gerichtet, die bei pflichtgemäßem Handeln der Behörde vermieden worden wären. Der Geschädigte ist also so zu stellen, wie wenn sein Gesuch rechtzeitig und zutreffend beschieden worden wäre. Allerdings muss insoweit ein Bezug zur baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks bestehen. Dies gilt beispielsweise **nicht für das Provisionsinteresse** eines vom Grundstückseigentümer mit der "Baureifmachung" eines Grundstücks beauftragten Architekten. Dieses Interesse fällt nicht in den Schutzbereich der Amtspflichten der Bauaufsichtsbehörde, die bei der Bearbeitung einer von diesem Architekten im eigenen Namen gestellten Bauvoranfrage wahrzunehmen waren.

Betriebs-Verordnung (BetrVO) in Kraft

Weitgehend auch von der Fachöffentlichkeit unbemerkt ist die Verordnung über den Betrieb von baulichen Anlagen (Betriebs-Verordnung) am 10. Oktober 2007 in Kraft getreten.

Teil I regelt Betriebsvorschriften für öffentlich zugängliche Anlage, die von Behinderten und Rollstuhlfahrern genutzt werden. Im Teil II werden für die in baulichen Anlagen vorhandenen technischen Anlagen Prüf- und Überwachungsregelungen zusammengefasst. Teil III regelt die Brandsicherheitsschau und die Betriebsüberwachung und im Teil IV sind die gebäudebezogenen Betriebsvorschriften beschrieben.

Die Verordnung ersetzt die Sonderbau-Betriebs-Verordnung (**SoBeVO**), die Verordnung über die Evakuierung von Rollstuhlbenutzern (**EvakVO**), die Anlagenprüfverordnung (**AniPrüfVO**), die Verordnung über private überwachungsbedürftige Anlagen (**PrÜbAnVO**) und die Verordnung über die Brandsicherheitsschau und die Betriebsüberwachung (**BrandsichVO**).

Der Text der Verordnung und die zugehörige Begründung können wie gewohnt von der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/bauen.shtml>

herunter geladen werden.

Die vorstehenden Ausführungen können naturgemäß nur allgemeiner Natur sein. Sollten Sie in Einzelfragen noch weiteren Informationsbedarf haben, stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne als Ansprechpartner zur Verfügung.

Dipl.-Ing. Joachim Wanjura

Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Von-der-Gablentz-Straße 19
13403 Berlin (Reinickendorf)
Tel (030) 3198 1713
Fax (030) 3198 1714
E-mail: info@eurovermessung.de