



Bauaufsichtliche Maßnahmen

Die Bauaufsichtsbehörden wachen nach Art. 54 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) darüber, dass bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Wie Art. 55 Abs. 2 BayBO klarstellt, erstreckt sich die bauaufsichtliche Überwachungsaufgabe bei allen Vorhaben auf alle baurechtlichen Vorschriften. Die bauaufsichtliche Prüfung ist daher auch im Fall eines verfahrensfreien Vorhabens, bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben oder solchen, die im vereinfachten Genehmigungsverfahren behandelt werden, nicht beschränkt.

Um diese Aufgabe wahrzunehmen, hat die Bauaufsichtsbehörde mehrere Instrumente:

1. Zum einen ist in bestimmten Fällen die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens vorgesehen, in dem eine umfängliche oder teilweise Überprüfung der Rechtmäßigkeit von Vorhaben erfolgt.
2. Zum anderen trifft die Bauaufsichtsbehörde gegenüber einem Bauherrn auch die Aufgabe der Bauberatung, bei der sie darauf hinwirkt, dass ein Vorhaben geltenden Vorschriften entspricht.
3. Schließlich können die Bauaufsichtsbehörden noch zur Verhinderung und Beseitigung von baurechtswidrigen Zuständen bauaufsichtliche Maßnahmen ergreifen.

Im Einzelnen kommen folgende bauaufsichtliche Maßnahmen in Betracht:

1. Baueinstellung:
Wenn bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoßen wird, kann die Bauaufsichtsbehörde nach Art. 75 BayBO die Einstellung von Arbeiten auf der Baustelle anordnen und

bei Zuwiderhandlung dagegen die Baustelle versiegeln bzw. die dort vorhandenen Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam nehmen.

2. Beseitigung und Nutzungsuntersagung:

Werden Vorhaben im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder sind sie bereits vollendet, kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung anordnen (Art. 76 S. 1 BayBO).

Soweit lediglich die (geplante) Nutzung im Widerspruch zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht, kommt eine (vorweggenommene) Nutzungsuntersagung in Betracht (Art. 76 S. 2 BayBO). Soweit sich die Widersprüche zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften in einem Genehmigungsverfahren ausräumen lassen, wird die Bauaufsichtsbehörde vom Bauherrn verlangen, einen Bauantrag zu stellen (Art. 76 S. 3 BayBO).

3. Maßnahmen bei unrechtmäßig gekennzeichneten Bauprodukten:

Nach Art. 74 BayBO können die Verwendung zu Unrecht mit dem Ü-Zeichen nach Art. 20 BayBO gekennzeichneter Bauprodukte untersagt und deren Kennzeichnung entwertet oder beseitigt werden.

4. Weitere (geringfügige) Maßnahmen:

Neben den zuvor aufgeführten Eingriffsbefugnissen kann die Bauaufsichtsbehörde nach Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO auch weitere (i.d.R. geringfügigere) Maßnahmen ergreifen.

Unberührt von diesen Möglichkeiten kann die Bauaufsichtsbehörde ein Bußgeld erlassen, wenn zugleich eine Ordnungswidrigkeit vorliegt. Vgl. hierzu unter „Bauherrninfo → Rund ums Thema Bauen“ das in die „Zum-Thema“-Box eingestellte Dokument „iib4_bauherreninfo_ordnungswidrigkeiten_20130301.pdf“.