

Leitfaden

Baukontrolle

Stand 05/2013

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Zuständigkeit Baukontrolle	3
3.	Besonderheiten bei Bauvorhaben in öffentlicher Trägerschaft	3
4.	Ablauf der Baukontrolle	4
4.1	Festlegung der vorzulegenden Unterlagen	4
4.2	Übergabe des Verfahrens nach Erteilung der Baugenehmigung/ Freistellungserklärung	5
4.3	Anzeigen zum Bauzustand	5
4.4	Vorlage der einzureichenden Nachweise und Bescheinigungen	6
4.5	Bauzustandsbesichtigung nach § 74 HBO	6
4.5.1	Regelbauten	6
4.5.2	Sonderbauten	6
4.5.3	Bescheinigung	7
4.6	Bauüberwachung nach § 73 HBO	7
4.6.1	Allgemein	7
4.6.2	Sonderbauten	7
4.6.2.1	Anordnung Beauftragung Sachverständiger nach § 45 Abs. 2 Nr. 18 HBO	7
4.6.2.2	Bestellung eines Sachverständigen nach § 53 Abs. 4 HBO	8
4.6.2.3	Prüfingenieure	8
4.7	Mängel bei Baukontrollen	8
4.8	Bauverbot mit Sofortvollzug	8
4.9	Dokumentation in OTS	9
4.10	Kosten	9
5.	Vorzeitige Inbetriebnahme	10
6.	Aktenabschluss	10
7.	Sonstige Baukontrollen ohne laufendes Baugenehmigungsverfahren (BK-Vorgänge)	11
7.1	Rechtsgrundlage/Definition	11
7.2.	Kenntniserlangung	11
7.3	Entscheidung über Handlungsbedarf	11
7.4	Sachverhaltsermittlung	12
7.5	Entscheidung über weitere (Sofort) Maßnahmen	12
7.6	Dokumentation in OTS	12
7.7.	Kosten	12
	Anlage Notfall-Liste	14

1. Allgemeines

Der Leitfaden führt den 2005 eingeleiteten Prozess in der Baukontrolle fort. Die Regelungen des Leitfadens wurden in der Zwischenzeit in der Praxis erprobt und kritisch überprüft. In den Leitfaden wurden auch Feststellungen aus dem Qualitätsmanagement integriert.

Die Überarbeitung des Leitfadens soll der besonderen Verantwortung der Baukontrolle aufgrund der eingeschränkten präventiven Prüfung in Baugenehmigungsverfahren gerecht werden, aber auch der vom Gesetzgeber gewollten Verringerung der hoheitlichen Überwachungstätigkeit Rechnung tragen und die personalwirtschaftlichen und gebührenrechtlichen Rahmenbedingungen berücksichtigen.

Unter dem **Begriff Baukontrolle** sind die Bauüberwachung nach § 73 Hessische Bauordnung (HBO), die Bauzustandsbesichtigung nach § 74 Abs. 3 HBO und die allgemeine Gefahrenabwehr nach § 53 Abs. 2 HBO zu verstehen.

Grundsätzlich gilt, dass alle Feststellungen und Informationen in OTS zu hinterlegen und ebenfalls in der Akte zu dokumentieren sind.

Für die Zwecke der Baukontrolle werden keine Drittausfertigungen hergestellt und auch keine Bescheide ausgedruckt. Den Sachbearbeitern Baukontrolle ist es freigestellt, nach Übernahme der Baugenehmigungsakte ein blaues Aktenexemplar als Arbeitshilfe zu verwenden. Für die Übereinstimmung dieses Aktenexemplars mit der Baugenehmigung sind die Sachbearbeiter Baukontrolle dann selbst verantwortlich. Diese Arbeitshilfen sind nach Abschluss der Akte zu vernichten. Sie ersetzen nicht die notwendige Dokumentation in der Akte bzw. in OTS. Weitere blaue Exemplare werden vernichtet.

Für Bauvorhaben nach § 55 HBO werden regelmäßig keine Baukontrollen durchgeführt. Ebenso ist bei Nutzungsänderungen ohne bauliche Veränderungen sowie Bagatellfällen (z.B. untergeordnete Anbauten, Wohnraumerweiterungen, Kleingaragen etc.) regelmäßig keine Baukontrolle durchzuführen. In Zweifelsfällen entscheidet die Teamleitung.

2. Zuständigkeit Baukontrolle

Baukontrollen werden grundsätzlich durch die Sachbearbeiter Baukontrolle wahrgenommen. Bei Sonderbauten können - wenn erforderlich - die Sachbearbeiter Baugenehmigung hinzugezogen werden. In Zweifelsfällen erfolgt die Entscheidung über die Zuständigkeit durch die Teamleitung.

In speziellen Fällen (Sicherheit, Fachkunde) bietet es sich an, die Baukontrolle nicht allein durchzuführen, sondern einen Kollegen hinzuzuziehen.

3. Besonderheiten bei Bauvorhaben in öffentlicher Trägerschaft

Mit der Baugenehmigung an eine öffentliche Bauherrschaft ergeht ein gesondertes Begleitschreiben, in dem die notwendigen Anzeigen, Nachweise und Bescheinigungen festgestellt sind und in dem auf die besondere Verantwortung für Ausführung und Zustand gemäß § 69 Abs. 6 HBO hingewiesen wird.

Die Entgegennahme der Anzeigen und Bescheinigungen erfolgt in den räumlich zuständigen Fachabteilungen 63.3 bis 63.6. Wegen der besonderen Verantwortung der öffentlichen Bauherrschaft wird regelmäßig nur eine Bauzustandsbesichtigung möglichst zur Fertigstellung durchgeführt, wenn die Anzeigen und Bescheinigungen nicht vollständig vorgelegt wurden. Bei Drittbeschwerden sind Bauüberwachungen durchzuführen.

Die Bauaufsicht hat keine Durchsetzungskompetenz gegenüber dem öffentlichen Bauherrn. Liegen die Bescheinigungen zur abschließenden Fertigstellung nicht, nicht vollständig oder richtig vor, erhält die öffentliche Bauherrschaft ein Schreiben mit dem sie erneut auf ihre besondere Verantwortung hingewiesen wird und der Mitteilung, dass die Bauaufsicht nun die Akte schließt. Dieses Schreiben steht als Dokumentvorlage zur Verfügung und wird von den Bezirksabteilungen verschickt.

Öffentliche Trägerschaft ist dann gegeben, wenn als Bauherrschaft die öffentliche Verwaltung, also staatliche Verwaltung auftritt. Der Begriff Staat ist dabei weit zu fassen. Er umfasst Bund, Länder, Gemeinden, Gemeindeverbände sowie dem Staat zugeordnete rechtsfähige Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts (z.B. Bundesversicherungsanstalt für Angestellte, Träger der gesetzlichen Krankenkasse, Unfallversicherung und Arbeiterrentenversicherung, Hessischer Rundfunk, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main, Hospital zum Heiligen Geist).

Bei Kirchen und Religionsgemeinschaften zählt die Bauherreneigenschaft nicht zu dem Bereich der Hoheitsgewalt, der mit der Anerkennung als Körperschaft des öffentlichen Rechts verbunden ist. Bauordnungsrechtlich sind die Kirchen und Religionsgemeinschaften wie jede andere private Bauherrschaft zu behandeln.¹

Erfüllt die öffentliche Hand Aufgaben in privatrechtlicher Form, z.B. als GmbH, AG oder Verein (Bsp.: FAG, Messe GmbH, Mainova) handelt sie nicht als Träger öffentlicher Verwaltung im Sinne der Vorschrift.

Weitere Beispiele für öffentliche Trägerschaften:

- im Eigentum der öffentlichen Trägerschaft stehende Krankenhäuser: Universitätsklinikum (Land Hessen), Krankenhaus Nordwest und Hospital zum Heiligen Geist (Stiftung öffentlichen Rechts)
- Stadt Frankfurt am Main, Hessischer Rundfunk (Körperschaft öffentlichen Rechts), Finanzämter/Behördenzentrum (Land Hessen), Gerichte (Land Hessen), Polizeipräsidium (Land Hessen), Justizvollzugsanstalten (Land Hessen), Deutsche Bibliothek (Anstalt des öffentlichen Rechts), Johann Wolfgang Goethe- Universität, Fachhochschule Frankfurt am Main

4. Ablauf der Baukontrolle

4.1. Festlegung der vorzulegenden Unterlagen

Die Sachbearbeiter Baugenehmigung vermerken gemäß dem „Leitfaden Bescheinigungsmanagement“ im Aufgabenbogen "Bauzustand" in OTS, welche Unterlagen (Nachweise, Bescheinigungen) vor und während der Durchführung des Bauvorhabens vorgelegt werden müssen. Die Sachbearbeiter Baugenehmigung sind die zuständigen Ansprechpartner der Bauherrschaft bezüglich der Auswahl der Unterlagen.

Die Sachbearbeiter Baukontrolle können, soweit weitere Unterlagen erforderlich oder nicht erforderlich sind, eine Korrektur der festgelegten vorzulegenden Unterlagen in OTS vornehmen. Dies erfolgt in Rücksprache mit den Sachbearbeitern im Baugenehmigungsverfahren oder mit den Vorgesetzten. Werden zusätzliche Unterlagen benötigt, ist dies der Bauherrschaft durch die Sachbearbeiter Baugenehmigung schriftlich mitzuteilen. Bei einer Reduzierung der erforderlichen Unterlagen ist die Bauherrschaft durch die Sachbearbeiter Baugenehmigung in geeigneter Weise (z. B. per Telefon oder Email) zu unterrichten. Jede Veränderung der Unterlagen (Erweiterung oder Reduzierung) ist auch in OTS zu dokumentieren.

¹ Vgl. Handlungsempfehlungen zu Ziffer 69.5

4.2. Übergabe des Verfahrens nach Erteilung der Baugenehmigung/ Freistellungserklärung

Bei den Vorhaben nach § 55 HBO Vorbehalt V1 geht die komplette Akte nach Bearbeitung durch den Sachbearbeiter Baugenehmigung an das Archiv (63.111). Der Aktenabschluss durch den Sachbearbeiter Baukontrolle ist nicht erforderlich. Das gleiche Verfahren gilt auch für BF- und SG-Verfahren.

Bei den Vorhaben nach § 56 HBO geht die komplette Akte nach Bearbeitung durch die Sachbearbeiter Baugenehmigung an die Sachbearbeiter Baukontrolle.

Ebenso geht die komplette Akte bei Vorhaben nach §§ 57, 58 HBO nach Erteilung der Baugenehmigung in die Verantwortung des Sachbearbeiters Baukontrolle über.

Unabhängig von den vorgenannten Regelungen erfolgt bei nachträglichen Legalisierungen die Durchführung des Bescheinigungsmanagements durch die Sachbearbeiter Baugenehmigung im Baugenehmigungsverfahren.

4.3. Anzeigen zum Bauzustand

Die Baubeginnsanzeige geht nach Posteingang direkt an die Sachbearbeiter Baukontrolle zur Kenntnis und Prüfung. Die Assistenzen geben Posteingang und Termin, sowie Adressen etc. in OTS ein. Die Sachbearbeiter Baukontrolle prüfen die Baubeginnsanzeige und die Eintragungen in OTS auf Vollständigkeit und Plausibilität. Sollten nicht alle Angaben (Bauherrschaft, Bauleitung und Angaben zum ausführenden Unternehmen) vorhanden sein, ist die Bauherrschaft umgehend zu informieren und die Anzeige durch die Bauherrschaft innerhalb einer Frist von drei Tagen zu vervollständigen.

Erhält der Baukontrolleur Hinweise auf den Baubeginn, ohne dass zuvor der Baubeginn bei der Bauaufsicht angezeigt worden ist oder wird der Baubeginn rückwirkend oder verspätet angezeigt, ist eine Bauüberwachung nach § 73 HBO durchzuführen. Sollte sich der Hinweis bestätigen, ist die Bauüberwachung gebührenpflichtig abzurechnen und gemäß Punkt 4.7 (Mängel bei Baukontrollen) zu verfahren.

Bei verspäteter oder bei Nichtvorlage der Baubeginnsanzeige trotz erfolgtem Baubeginn ist ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einzuleiten. Hierzu ist der Verstoß über den Aufgabenbogen Bauzustand, Register Formalverstöße an 63.14 mitzuteilen. Auf die Regelungen des Leitfadens Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

Es ist verstärkt darauf zu achten, dass zum Baubeginn ein Baustellenschild an der Baustelle aushängt. Verstöße gegen § 10 Abs.2 HBO sind konsequent als Ordnungswidrigkeit (§ 76 Abs.1 Nr.1 HBO) zu ahnden.²

Sollte die Einreichung der Anzeigen zur Rohbaufertigstellung und zur abschließenden Fertigstellung nicht innerhalb der in der HBO vorgegeben Fristen erfolgt sein, so ist in OTS grundsätzlich ein Formalverstoß einzutragen. Soll im Einzelfall von diesem Grundsatz abgewichen werden, ist dies in OTS zu dokumentieren.

Widerspricht der tatsächliche Bauzustand offensichtlich den in den Anzeigen genannten Fertigstellungsterminen (z.B. abschließende Fertigstellung genannt zum 25.01.2011, auf der Baustelle sind die Stellplätze noch nicht fertig gestellt) so ist verstärkt darauf hinzuweisen, dass die Nutzung nicht aufgenommen werden kann. Hier besteht die Möglichkeit über 63.14 dem Bauherren ein Vorsorges Schreiben auf Verbot der Nutzungsaufnahme zukommen zu lassen. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, auf die vorzeitige Inbetriebnahme hinzuwirken.

² Festlegung aus der [Ämtersitzung vom 12.12.2006](#)

4.4. Vorlage der einzureichenden Nachweise und Bescheinigungen

Im Aufgabenbogen Bauzustand, Register Unterlagen tragen die Sachbearbeiter Baukontrolle das Eingangsdatum der jeweils eingegangenen Unterlagen ein.

Wenn Nachweise und Bescheinigungen fehlen oder offensichtlich unrichtig sind, ist nach pflichtgemäßem Ermessen unmittelbar zu entscheiden, wie weiter verfahren wird. Es ist zu prüfen, ob sofort ein Bauverbot verhängt werden muss oder ob die Möglichkeit des Nachreichens innerhalb von 3 Arbeitstagen zugelassen werden kann oder überhaupt möglich ist. Von der Möglichkeit des Nachreichens ist insbesondere dann Gebrauch zu machen, wenn die fehlenden Unterlagen den Baufortschritt nicht tangieren. Zur Anforderung der fehlenden Unterlagen sind die in OTS unter Dokumente/Baukontrolle zur Verfügung stehenden Dokumentvorlagen zur Nachforderung fehlender Unterlagen zu verwenden („Fehlende Bescheinigung“).

Bleibt die Nachforderung von Nachweisen und Bescheinigungen innerhalb der gesetzten Frist erfolglos, ist der Vorgang über die Teamleitung an die Sachbearbeiter Verfügungen zur weiteren Bearbeitung mit einem Entscheidungsvorschlag (Bericht Baukontrolle) abzugeben. Mit Abgabe an die Sachbearbeiter Verfügungen entscheiden diese federführend über das Verwaltungsverfahren; in begründeten Einzelfällen erfolgt dies unter Rücksprache mit der Teamleitung der Genehmigungsteams.

Zu den Einzelheiten siehe Leitfaden "Verwaltungsverfahren/Owi".

Bei der Anzeige der Fertigstellung des Rohbaus und der abschließenden Fertigstellung ist es ausreichend, wenn die nach § 74 Abs. 2 Satz 3 und Satz 4 mit der Anzeige vorzulegenden Nachweise und Bescheinigungen zum Zeitpunkt der genannten Fertigstellung vorliegen.

Grundsätzlich müssen Mitteilungen und bautechnische Nachweise im Original vorgelegt werden. Die Übermittlung der im Original unterzeichneten Mitteilung oder Bescheinigung per Telefax ist ersatzweise möglich. Eine eingescannte Unterschrift ist nur im Rahmen sog. Computerfax (elektronische Übertragung von Computer auf Fax der Bauaufsicht) zulässig.

Sofern zur Fristwahrung die Unterlagen vorab per Email bei der Bauaufsicht eingehen, ist die Frist gewahrt. Es bleibt den Genehmigungsbezirken überlassen, ob ein Original nachgefordert wird.

In Zweifelsfällen können die Sachbearbeiter Baukontrolle immer ein Original nachfordern.

4.5 Bauzustandsbesichtigung nach § 74 HBO

4.5.1 Regelbauten

Für Regelbauten soll in der Regel eine Bauzustandsbesichtigung nach § 74 HBO, möglichst vor Bezugsfertigkeit, durch den Sachbearbeiter Baukontrolle erfolgen. In Folge dieser Kontrolle erfolgt unmittelbar eine Entscheidung über die Nutzungsfreigabe durch den Sachbearbeiter Baukontrolle. Bei Neubauten ist es sinnvoll, zusätzlich auch eine Besichtigung des Rohbaus vorzunehmen.

In Folge dieser Kontrolle erfolgt eine Entscheidung über die Bau- oder Nutzungsfreigabe.

4.5.2 Sonderbauten

Bei weniger komplexen Sonderbauten soll in der Regel ebenso wie bei den Regelbauten eine Bauzustandsbesichtigung vor Bezugsfertigkeit nach Vorlage der „Anzeige der abschließenden Fertigstellung“ durch die Sachbearbeiter Baukontrolle erfolgen.

Bei komplexeren Sonderbauten können - wenn erforderlich - die Sachbearbeiter Baugenehmigung hinzugezogen werden. Die Anzahl der Bauzustandsbesichtigungen richtet sich grundsätzlich nach der Erforderlichkeit im Einzelfall.

4.5.3 Bescheinigung

Auf Antrag ist der Bauherrschaft durch den Sachbearbeiter der die Bauzustandsbesichtigung durchgeführt hat eine Bescheinigung über die durchgeführte Bauzustandsbesichtigung auszustellen. Dabei sind die in OTS unter Dokument/Bescheinigungen mit der Bezeichnung „Fertigstellung des Gebäudes“ bzw. „Fertigstellung des Rohbaus“ bezeichneten Dokumentvorlagen zu verwenden. Damit wird bescheinigt, dass das Gebäude in dem angetroffenen Zustand keine oder nur die angegebenen Mängel aufweist, die sich aus der auf Stichproben beschränkten Bauzustandsbesichtigung ergeben haben. Die dabei festgestellten Mängel sind in der Bescheinigung zu dokumentieren. Durch die Bescheinigung werden rechtswidrige oder bisher ungenehmigte Zustände nicht genehmigt (Hess.VGH, Urt. v. 08.05. 1981).

4.6 Bauüberwachung nach § 73 HBO

4.6.1 Allgemein

Nach der Systematik der HBO liegt die Bauüberwachung in den Händen des Bauleiters. Gemäß § 51 Abs. 2 HBO darf nur derjenige diese Aufgabe übernehmen, der über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügt.

Bei konfliktfreiem Verfahrensverlauf ist die Durchführung der Bauzustandsbesichtigungen nach § 74 HBO von Seiten der Bauaufsicht in der Regel als ausreichend anzusehen. Bauüberwachungen durch die Sachbearbeiter Baukontrolle erfolgen nur in Konfliktfällen (z.B. begründete Beschwerden, fehlende, verspätete oder offensichtlich unrichtige Anzeigen und Bescheinigungen, Mängelmitteilungen von Nachweisberechtigten und Sachverständigen etc.). Bei offensichtlichen Verstößen des Bauvorhabens gegen Anzahl und Lage von Stellplätzen, Gestaltung der Freiflächen einschließlich Vorgärten, Abstandsrecht, Brandschutz (Einhaltung der Rettungswege), Planungsrecht, Denkmalschutz, Erhaltungssatzungen und Gestaltungssatzungen) ist ebenfalls einzuschreiten.

Soweit bei der Ortsbesichtigung Verstöße festgestellt werden, ist gemäß Punkt 4.7 „Mängel bei Baukontrollen“ zu verfahren.

Bei Beschwerden über den Betrieb einer Baustelle erfolgt eine Begehung nur bei einem begründeten Verdacht. Hier hat die Bauaufsicht einzugreifen, wenn von der Baustelle eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht.

Bei Beschwerden über **Baulärm** ist gemäß dem [„Konzept zum Umgang mit Baustellenlärm“](#) in der Bauaufsicht Frankfurt“ vom 18.03.2013 zu verfahren.

Kein Anlass für die Überprüfung einer Baustelle sind Beschwerden über die Verschmutzung öffentlicher Straßen und Schwarzarbeit.

4.6.2 Sonderbauten

4.6.2.1 Anordnung Beauftragung Sachverständiger nach § 45 Abs. 2 Nr. 18 HBO

Wurde die Erforderlichkeit eines Sachverständigen nach § 45 Abs. 2 Nr. 18 HBO für ein bestimmtes Fachgebiet (z.B. anlagentechnischer Brandschutz, Lüftungsanlagen, Löschanlagen, etc.) in der Baugenehmigung in Form einer Nebenbestimmung aufgenommen oder eigenständig angeordnet, ist dieser Sachverständige der Bauaufsicht mit dem Baubeginn zu benennen. Der Sachverständige bescheinigt die ordnungsgemäße Ausführung des von ihm überwachten Fachaspekts. Die Bescheinigung ist der Bauaufsicht vorzulegen, eine Bauüberwachung der Bauaufsicht für diesen Fachbereich kann entfallen.

Die Regelung steht unabhängig von § 59 HBO und der HPPVO. Es ist also nicht zwingend, dass es sich um einen Sachverständigen nach HPPVO handeln muss.

4.6.2.2 Bestellung eines Sachverständigen nach § 53 Abs. 4 HBO

Wurde durch die Bauaufsicht ein Sachverständiger nach § 53 Abs. 4 HBO bestellt, berichtet dieser der Bauaufsicht über den Baufortschritt und die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften gemäß der im Vertrag festgelegten Intervalle.

Bei besonderen Vorkommnissen, die ein hoheitliches Einschreiten zur Folge haben müssen (z.B. abweichende Ausführung gegenüber der Baugenehmigung oder einzelner Auflagen, bei Feststellung von Mängeln und Abweichungen), hat der Sachverständige die Bauaufsicht unverzüglich zu informieren.

Der Sachverständige hat vor Ort dafür Sorge zu tragen, dass Mängel unmittelbar behoben werden. Bei schwerwiegenden Mängeln, die eine Baueinstellung nach § 71 HBO erforderlich machen, hat er unverzüglich die Teamleiter oder die Sachbearbeiter Baukontrolle zu informieren, damit diese entsprechende Maßnahmen veranlassen können. Bei unmittelbarem Handlungsbedarf erfolgt die Abgabe über die Teamleitung an die Sachbearbeiter Verfügungen.

4.6.2.3 Prüfingenieure

Bei Sonderbauten sind für die Prüfung des Standsicherheitsnachweises nach § 59 HBO Sachverständige für Standsicherheit (Prüfingenieure) als beliehenes Unternehmen zu beauftragen. Diesen obliegt auch in statisch-konstruktiver Hinsicht die Bauüberwachung und der Vergleich der Bauausführung mit der geprüften Statik und den genehmigten Bauvorlagen. Der Ablauf und Einzelheiten sind in dem unter der Position „Statik“ im BAF-net hinterlegten Papier [„Behandlung bautechnischer Nachweise im Baugenehmigungsverfahren für Sonderbauten“](#) zu finden.

4.7 Mängel bei Baukontrollen

Haben die Bauüberwachung oder die Bauzustandsbesichtigung Beanstandungen ergeben, so ist die Bauherrschaft hierüber unverzüglich zu informieren. Für die Erstellung eines Mängelprotokolls steht in OTS ein Vordruck zur Verfügung. (zur Dokumentation in OTS vgl. Ziffer 3.9) und den am Bau Verantwortlichen auszuhändigen.

Sind die beanstandeten Mängel nicht in der im Protokoll benannten Frist behoben, so gibt der Sachbearbeiter Baukontrolle den Vorgang über die Teamleitung an die Sachbearbeiter Verfügungen zwecks Weiterbetreibung eines Verwaltungsverfahrens ab. Mit Abgabe an die Sachbearbeiter Verfügungen entscheiden diese federführend über das Verwaltungsverfahren; in begründeten Einzelfällen erfolgt dies unter Rücksprache der Sachbearbeiter Verfügungen mit der Teamleitung.

Bei einer geplanten Nutzungsuntersagung ist es zwingend erforderlich durch die Sachbearbeiter Baukontrolle den Nutzer zu ermitteln. Ebenso ist die Angabe der Kosten für eine Ersatzvornahme durch den Sachbearbeiter Baukontrolle unerlässlich.

Bei erforderlicher Abgabe des Vorgangs an 63.14, ist der Notizbucheintrag zur jeweiligen Mängelfeststellung (Bericht Baukontrolle) auszudrucken, der Teamleitung zur Abzeichnung vorzulegen und in der Akte in der Rubrik 7 „Baubeginn/Bauzustand“ abzuheften.

Bei unmittelbarer Gefahrenabwehr (Gefahr im Verzug vor Ort) sind der Eigentümer/Bauherr, die sonst am Bau Beteiligten, Polizei, Feuerwehr oder das THW zu kontaktieren und das Notwendige zu veranlassen.

4.8 Bauverbot mit Sofortvollzug

Sofern ein Bauverbot mit Sofortvollzug erforderlich ist, wird dies von den Sachbearbeitern Baukontrolle mündlich erteilt. Eine Ausfertigung (der sog. „rote Zettel“) kann vor Ort den am Bau Verantwortlichen ausgehändigt werden. Die Dokumentation des Bauverbotes erfolgt in OTS entsprechend Punkt 4.9. „Dokumentation in OTS“. Der Sachverhalt vor Ort, der zu den

getroffenen Anordnungen geführt hat, ist in jedem Fall - auch aus Gründen der Beweissicherung für ein späteres Verfahren mit Fotos aktenkundig zu machen.

Die Sachbearbeiter Baukontrolle informieren unverzüglich die Teamleitung und die zuständigen Sachbearbeiter Baugenehmigung. Ein Bauverbot oder eine Nutzungsuntersagung mit Sofortvollzug kommen insbesondere in Betracht, wenn bei Vorhaben nach §§ 57, 58 HBO von der Baugenehmigung bzw. im Falle von Vorhaben nach § 56 HBO von den eingereichten Bauvorlagen abgewichen wird, oder sonstige erheblichen Gefahren erkennbar sind.

Grundsätzlich sind mündlich ausgesprochene Anordnungen auch (rechtsmittelfähige) Verwaltungsakte, die in der Regel schriftlich nachzuvollziehen sind. Die mündlich erteilten Anordnungen sind unverzüglich mit der Teamleitung zu besprechen, sollte sich hier keine Lösung abzeichnen ist der Vorgang am selben Tag noch bzw. spätestens am darauf folgenden Werktag von den Sachbearbeitern Verfügung schriftlich zu bestätigen und mit Begründung auszufertigen³. Die Wirkung der Baueinstellung tritt jedoch unmittelbar mit der mündlichen Verfügung ein; das heißt, die Bauarbeiten sind an Ort und Stelle einzustellen.

Der Bericht ist mit der Akte nach Information der Teamleitung persönlich an die Sachbearbeiter Verfügungen (von Hand zu Hand) weiterzuleiten.

Bei Verhängung eines Bauverbots ist grundsätzlich ein Ordnungswidrigkeitenverfahren einzuleiten. Auf die Regelungen des Leitfadens Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

Bauverbote sind regelmäßig und zeitnah zu überwachen und das Ergebnis der Überwachung in OTS zu dokumentieren.

4.9 Dokumentation in OTS

Die Feststellungen sind im Aufgabenbogen Bauzustand im Register Baukontrolle einzutragen. Soweit umfangreichere Eintragungen notwendig sind, sind diese im Notizbuch vorzunehmen. Im Aufgabenbogen Bauzustand, Register Baukontrolle ist auf die Eintragungen im Notizbuch hinzuweisen. Für die Eintragungen im Notizbuch sind die [Textbausteine BK1010 und BK1020](#) zwingend für die Weitergabe an die Abteilung 63.14 zu verwenden und vollständig auszufüllen. Bei der Dokumentation ist darauf zu achten, dass alle relevanten Informationen eingetragen werden.

Je nach Art der Besichtigung sind die Tabellen im Register Baukontrolle vollständig auszufüllen. Die Angaben zur Art des Aufwandes, der Dauer und dem Gebührenhinweis sind zwingend erforderlich.

Alle Fotos sind in OTS im Laufwerk O unter Fotos abteilungsbezogen unter dem Straßennamen und einem (wenn noch nicht vorhandenen) neu anzulegenden Ordner mit Angabe der Hausnummer abzulegen. Bei Baukontrollen im Rahmen von VF-Verfahren ist die Dokumentation (ausgedruckte Fotos) im VF-Vorgang vorzunehmen.

4.10 Kosten

Der Kostenbescheid wird unter Verwendung der Angaben zur Dauer aus dem Aufgabenbogen Bauzustand, Register Baukontrolle erstellt. Zur Erstellung der Kostenbescheide stehen in OTS unter Dokument die Dokumentvorlagen [„Kostenbescheid Bauüberwachung nach § 73“](#) und [„Kostenbescheid BZB § 74“](#) zur Verfügung.

³ Nach § 37 Abs. 2 HVwVfG ist ein mündlicher Verwaltungsakt schriftlich zu bestätigen, wenn hieran ein berechtigtes Interesse besteht und der Betroffene dies unverzüglich verlangt. Im Hinblick auf § 58 Abs. 1 VwGO (die Widerspruchsfrist beginnt nur nach Erteilung einer schriftlichen Rechtsbehelfsbelehrung zu laufen) und § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4, Abs. 2 VwGO (das besondere Interesse am Sofortvollzug ist schriftlich zu begründen) hat eine schriftliche Bestätigung zu erfolgen.

Bauzustandsbesichtigungen nach § 74 HBO sind generell kostenpflichtig, unabhängig davon, ob Mängel festgestellt wurden oder nicht.

Bei Bauüberwachungen nach § 73 HBO wird grundsätzlich nur dann eine Gebühr abgerechnet, wenn Verstöße gegen Rechtsvorschriften festgestellt wurden und Folgemaßnahmen eingeleitet werden müssen (Konfliktfall). Soweit sich keine Beanstandungen ergeben haben, ist für die Baukontrolle, unabhängig vom tatsächlichen Aufwand keine Gebühr zu erheben.

Beachte: Gemäß Ziffer 34 der Bauaufsichtsgebührensatzung schließt die Gebühr bei Baugenehmigungen im Rahmen von Nutzungsänderungen die Kosten für eine Bauzustandsbesichtigung ein. Dementsprechend ist in diesen Fällen für eine Bauzustandsbesichtigung keine zusätzlichen Gebühren abzurechnen.

5. Vorzeitige Inbetriebnahme

Die vorzeitige Benutzung einer baulichen Anlage ist gemäß § 74 Abs. 7 HBO zulässig, wenn wegen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung Bedenken nicht bestehen und die Bauaufsicht sie nicht innerhalb 1 Woche untersagt. Die Aufnahme der vollständigen oder teilweisen vorzeitigen Benutzung ist der Bauaufsicht eine Woche vorher schriftlich mit eingeführtem Formblatt BAB 19 – Mitteilung der Benutzung vor Fertigstellung (§ 74 Abs. 7 HBO) - mitzuteilen. Die Bauherrschaft hat darzulegen, dass eine gefahrenfreie Nutzung möglich ist, insbesondere in Hinsicht auf Brandschutz und Statik, obwohl die Bauarbeiten noch nicht abgeschlossen sind.

Die Zuständigkeit für die Bearbeitung entsprechender Mitteilungen liegt bei den Sachbearbeitern Baukontrolle. Sofern eine örtliche Überprüfung notwendig ist, muss diese innerhalb einer Woche erfolgen.

Die Verantwortung für den Zustand bei der vorzeitigen Inbetriebnahme liegt grundsätzlich beim Bauleiter und der Bauherrschaft.

Bestehen keine Einwände gegen die vorzeitige Benutzung, so ist das Ergebnis in OTS zu dokumentieren. Eine Bestätigung erfolgt nicht, auch wenn sie vom Antragsteller gewünscht wird.

Die Ablehnung der vorzeitigen Benutzung erfolgt in Form eines Verwaltungsaktes durch die Sachbearbeiter Verfügungen. Die hierbei zu beachtende Frist von einer Woche nach Eingang der schriftlichen Mitteilung bei der Bauaufsicht macht dabei eine zügige Bearbeitung zwingend erforderlich.

Bei der Untersagung der vorzeitigen Benutzung einer baulichen Anlage handelt es sich aus gebührenrechtlicher Sicht um eine sonstige Bauordnungsverfügung. Nach Ziffer 4917 der Bauaufsichtsgebührensatzung ist für deren Erlass ein Gebührenrahmen von € 100,00 bis € 2.500,00 vorgegeben. Die Gebühren und Auslagen für (Grund-)Verfügungen berechnen sich nach den Vorschriften des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) und der Hessischen Vollstreckungskostenordnung (HessVwVKostO) in Verbindung mit der jeweils gültigen Bauaufsichtsgebührensatzung.

Bauüberwachungen sind getrennt unter Verwendung der Dokumentvorlage „Kostenbescheid Bauüberwachung § 73 HBO“ abzurechnen.

6. Aktenabschluss

Voraussetzung für einen Aktenabschluss ist, dass das Bauvorhaben ordnungsgemäß fertig gestellt ist, oder keine Bedenken wegen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung bestehen. Die Fertigstellung wird im Aufgabenbogen Bauzustand vom Sachbearbeiter Baukontrolle

erfasst. Der Aktenabschluss wird regelmäßig von dem für die BZB zuständigen Baukontrolleur gefertigt. Soll in Einzelfällen von dieser Regelung abgewichen werden, entscheidet hierüber die Teamleitung.

Die Dokumentvorlage Aktenabschluss und der Aufgabenbogen Bauzustand sind bei Abschluss der Akte auszudrucken und zusammen mit der Bauakte an die Abteilungsassistentin weiterzugeben.

7. Sonstige Baukontrollen ohne laufendes Baugenehmigungsverfahren (BK- und VF-Vorgänge)

7.1 Rechtsgrundlage/Definition

Rechtsgrundlage für die Befugnis der Bauaufsicht ist § 53 Abs.2 HBO, wonach die Bauaufsichten für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu sorgen haben und zwar auch, soweit eine präventive Prüfung entfällt.

Beispiele für Baukontrollen außerhalb von Baugenehmigungsverfahren:

- Schwarzbau
- der nicht mehr standsichere, schadhafte Balkon, der einzustürzen droht.
- die gegen die Abstandsflächenbestimmungen verstoßende Gartenhütte.
- Verstöße gegen die Rechtsordnung (z.B. Denkmalschutz⁴).

Ein BK-Vorgang ist nur dann anzulegen, wenn es keine laufenden Baugenehmigungsverfahren gibt.

7.2. Kenntniserlangung

- Eingang einer Beschwerde (Nachbarn)
- Hinweise (z.B. andere Ämter)⁵
- Eigene Feststellung z.B. im Rahmen einer Ortsbesichtigung
- Selbstanzeigen

7.3 Entscheidung über Handlungsbedarf

Das Einschreiten der Bauaufsicht gegen baurechtliche Verstöße hat nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfolgen.

Im Hinblick auf die Vielzahl der eingehenden Beschwerden und Hinweise ist es aufgrund der personellen Kapazität nicht möglich, alle Vorgänge (zeitgleich) zu bearbeiten. Es ist daher erforderlich, unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls Prioritäten zu setzen. Vor diesem Hintergrund ist auch die Bedeutung eines Hinweises zu würdigen.

Vorrang bei der Verfolgung von Baurechtsverstößen haben solche, die eine Gefahr für Leib und Leben zur Folge haben können, also z.B. solche Fälle, bei denen brand-, stand- oder verkehrssicherheitliche Belange (im Sinne des § 15 HBO) betroffen sind.

In Zweifelsfragen erfolgt eine Abstimmung mit der Teamleitung.

⁴ Siehe Festlegung aus der Abteilungsleitersitzung vom 27.01.04: Auf Wunsch des Denkmalamtes lässt die Bauaufsicht bei ihren Baukontrollen auch die denkmalschutzrechtlichen Belange nicht außer Betracht. In Einzelfällen führt die Bauaufsicht auf Bitte von 60B gezielte Baukontrollen durch (vgl. auch Protokoll Diesi vom 10.02.2004).

⁵ Beachte hierzu Festlegung Abteilungsleitersitzung vom 11.03.2003: Ein Tätigwerden für anderer Ämter, quasi auf "Zuruf" (z.B. Amt für Wohnungswesen, Umweltamt), ist unter Hinweis auf die Verpflichtung dieser Ämter, in eigener Regie (eigenen Pflichtenkreis) tätig zu werden, generell abzulehnen (Ausnahmen: Denkmalamt und die Branddirektion).

7.4 Sachverhaltsermittlung

Zur Sachverhaltsermittlung gehört neben der Ermittlung des Verursachers bzw. Eigentümers auch – wenn möglich - die Einsicht in die Vorakten vor Durchführung einer Ortsbesichtigung.

Bei Eingang von Beschwerden und sonstigen Hinweisen entscheidet der Baukontrolleur eigenverantwortlich im Rahmen der Ausübung seines pflichtgemäßen Ermessens, ob eine Ortsbesichtigung erforderlich ist. Bei laufenden Verfahren sind auf Anforderung durch die Sachbearbeiter Verfügungen Ortsbesichtigung zeitnah durchzuführen.

Die Durchführung einer Ortsbesichtigung erfolgt hinsichtlich der vorliegenden Hinweise bzw. Beschwerden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung sind aber auch andere baurechtswidrige Zustände zu beachten, wenn diese offensichtlich auftreten. Bei erkennbaren Verstößen gegen Anzahl und Lage von Stellplätzen, Gestaltung der Freiflächen einschließlich Vorgärten, Abstandsrecht, Brandschutz (Einhaltung der Rettungswege), Planungsrecht, Denkmalschutz, Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen) soll ebenfalls eingeschritten werden.

7.5 Entscheidung über weitere (Sofort) Maßnahmen

Soweit bei der Ortsbesichtigung Verstöße festgestellt werden, ist wie bei den Grundsätzen zur Mängelbeseitigung bei Baukontrollen (Punkt 4.7) zu verfahren.

Die Teamleitung ist in jedem Fall über den Vorgang in Kenntnis zu setzen.

Bei unmittelbarer Gefahrenabwehr (Gefahr im Verzug vor Ort) sind der Eigentümer/Bauherr, die sonst am Bau Beteiligten, Polizei, Feuerwehr oder das THW zu kontaktieren. Erst wenn der Bauherr nicht erreichbar ist, oder Polizei und Feuerwehr nicht helfen können, ist zur Unterstützung bei Maßnahmen der unmittelbaren Gefahrenabwehr die anliegende Notfall-Liste heranzuziehen.

7.6 Dokumentation in OTS

Soweit die Ortsbesichtigung keine Beanstandungen ergab und damit keine weiteren Veranlassungen erforderlich macht, reicht es aus, in OTS das Datum der Ortsbesichtigung mit dem Hinweis "keine Beanstandungen" zu vermerken. Es ist ein BK-Vorgang „ohne Handakte“ anzulegen.

Für die übrigen Fälle gilt, dass die Eintragungen im Notizbuch sind die Textbausteine BK1010 und BK1020 zwingend zu verwenden und vollständig auszufüllen. Bei der Dokumentation ist darauf zu achten, dass alle relevanten Informationen eingetragen werden.

Je nach Art der Besichtigung sind die Tabellen im Register Baukontrolle bzw. im Aufgabenbogen Gefahrenabwehr vollständig auszufüllen. Die Angaben zur Art des Aufwandes, der Dauer und dem Gebührenhinweis sind zwingend erforderlich.

Wenn sich Beanstandungen ergeben, sind ein BK-Vorgang und eine Akte anzulegen. Die Feststellungen sind im Aufgabenbogen „Gefahrenabwehr“ aufzunehmen. Soweit umfangreichere Eintragungen notwendig sind, sind diese im Notizbuch vorzunehmen. Im Aufgabenbogen "Gefahrenabwehr" ist auf die Eintragungen im Notizbuch hinzuweisen. Jede Ortsbesichtigung - unabhängig, ob diese Beanstandungen ergab oder keine - ist zwingend in OTS mit Ergebnis zu dokumentieren!

7.7 Kosten

In BK-Vorgängen können keine Gebühren abgerechnet werden. Es kann nur im Rahmen eines Folgeverfahrens eine Gebühr erhoben werden. .
Im Aufgabenbogen "Gefahrenabwehr" ist der Vorgang im Dialogfeld "Gebührenhinweis" als "gebührenfrei" zu kennzeichnen, der Aufwand ist ebenfalls zu erfassen.

Bauaufsicht

Februar 2012

Für den Bereich der unmittelbaren Gefahrenabwehr (**Gefahr im Verzug vor Ort**) ist die nachfolgende

NOTFALL-LISTE

für eine praktische und schnelle Hilfestellung, insbesondere für die Sachbearbeiter der Baukontrolle, entwickelt worden.

Dies vor dem Hintergrund, dass der Eigentümer/Bauherr oder die sonst am Bau Beteiligten oftmals direkt an der Einsatzstelle nicht anzutreffen bzw. zu erreichen sind und auch die Feuerwehr sowie die Polizei nicht immer helfen können. Daraus resultierend kann schnell die Notwendigkeit einer externen Unterstützung bei Maßnahmen der unmittelbaren Gefahrenabwehr (**Gefahr im Verzug**) erforderlich werden.

Vor Anwendung der Notfallliste sind die vor erwähnten Ansprechpartner (Eigentümer, Bauherr, am Bau Beteiligte) sowie die Einschaltung der Polizei, Feuerwehr und ggf. das THW **erfolglos** kontaktiert worden.

Beispiele für erforderliche Maßnahmen	Hilfe durch Firmen/Fachleute
Bauzaunerstellung (z.B. Absicherung v. Absturzstellen)	Fa. 1. - 4.
Gerüsterstellung	Fa. 1. - 3.
Zimmererarbeiten, Trockenbau	Fa. 4
Lose Teile entfernen (z.B. an Fassaden, Dächern)	Fa. 1. - 4.
Baugrubensicherung (z.B. fehlende Absturzsicherung)	Fa. 1. - 3.
Fehlende Standsicherheit im Hochbau (z. B. Baugrubenstandsicherheit, Abbruchbeurteilungen, Fragen zur Standsicherheit von Gebäuden oder deren Teile)	Prüf- Ing. s. h. unter Nr. 6
Kaminsicherung	Bez. Schornsteinfeger Mstr., oder Fa. 1. - 3.
Gastherme (Überschreitung der CO-Grenzwerte)	Bez. Schornsteinfeger Mstr., oder Mainova s. h. unter Nr. 5
Fehlender Lüftungsverbund	Bez. Schornsteinfeger Mstr., oder Fa. 1. - 3.
Fehlende Umwehrung	Fa. 1. - 3.

Diese Auflistung kann in der Aufzählung nicht abschließend sein. Ggf. ist analog zu verfahren.

Erläuterung zur Notfallliste:

Fa.1. - 4

Darunter verstehen sich die nachfolgend gleichrangig genannten Firmen für das gesamte Stadtgebiet von Frankfurt am Main incl. Höchst.

1. Fa. **Toth**, Baumertstr. 20, 60386 Frankfurt am Main
Tel.: 069 - 423724 oder 0170 - 3473262
2. Fa. Pabst, Am Hofgut Goldstein 25, 60529 Frankfurt am Main, Tel.: 0177 - 2320220
3. Fa. BKS Baustellenkomplettservice, Homburger Landstraße 412, 60433 Frankfurt, Tel.: 069 - 3808970 oder 0177 – 8803570
4. Fa. Göller, Waldeckerstraße 14, 60433 Frankfurt, Tel.: 069 – 95109143 oder 0175 - 4002937
5. Amt 66, Verkehrssicherungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen (Beschilderung, Umleitung etc.) Herr Rottenau 069 - 212 35919 oder 0160 - 90755466 oder Herr Rausch 069-212 70231 oder 0160 - 90755467
6. Fa. **Mainova**, Notruf-Tel.: 213 - 88110
oder auch über: Herrn Rexroth, Tel.: 213 - 81460
Herrn Mäder, Tel.: 213 – 81466
7. **Prüfingenieure** für alle Fragen zur Standsicherheit von Gebäuden und deren Teile
M = Massivbau H = Holzbau S = Stahlbau

Dr.-Ing. Ulrich **Deutsch**, Mainzer Landstr. 129, 60327 Frankfurt am Main

Tel.: 069 - 24231810 oder 0174 - 3294894 M

Dr.- Ing. Joachim **Hahn**, Hanauer Landstr. 135 - 137, 60314 Frankfurt am Main

Tel.: 069 - 95921504 M, S

Dr.-Ing. Hans-Herbert **Klein**, Sophienstr. 48, 60487 Frankfurt am Main

Tel.: 069 - 7191650 oder 0171 - 5151536 M

Dipl.-Ing. Sait **Diyap**, Savignystr. 48, 60325 Frankfurt am Main

Tel.: 069 – 975734-0 oder 0178 - 6275342 M

Dr.-Ing. Klaus **Schneider**, Oskar-Sommer-Str. 15-17, 60596 Frankfurt am Main

Tel.: 069 - 6300080 oder 0172 - 6859680 M, S

Dr.-Ing. Rainer **Gräfe**, Buchwaldstr. 29, 63303 Dreieich

Tel.: 06103 - 61760 oder 0171 - 6532276 M, H,

8. **Unterbringung von Personen im Rahmen der Gefahrenabwehr**

51.D3 Besonderer Dienst 3 "Gefährdete Personen und Auswärtige", Mainzer Landstraße 315, 60326 Frankfurt am Main

für die Unterbringung nach dem HSOG (Verhinderung von Obdachlosigkeit) zuständig.

Kontaktpersonen: Frau Angelika Uloth Tel.:30210 oder Herrn Thomas Mader

Tel.:30237

Entstehende Kosten aus den erforderlichen, unmittelbaren und notwendigen Maßnahmen vor Ort sind im Anschluss über die jeweiligen Verfügungskräfte abzuwickeln.