

Bremen, 01.10.2026

Änderung der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO-2026) **Hier: Wegfall der Schlusspunktfunktion nach § 64 BremLBO**

1. Die Schlusspunktfunktion

Nach der Schlusspunktfunktion trifft die Baugenehmigung eine **verbindliche Festlegung**, dass im geprüften Umfang das beantragte Bauvorhaben mit dem öffentlichen Recht vereinbart ist. Sie ist daher eine öffentlich-rechtliche „Unbedenklichkeitsbescheinigung“ und gewährt Rechtssicherheit.

Die Bauaufsichtsbehörde prüft, ob andere Genehmigungen, Zustimmungen, Bewilligungen oder Erlaubnisse erforderlich sind. Die Baugenehmigung darf erst erteilt werden, wenn die anderen Voraussetzungen beantragt oder erteilt sind. Hierdurch erhält der Bauherr die Sicherheit, dass mit Erteilung der Baugenehmigung das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Damit geht von einer wirksam erteilten Baugenehmigung eine Feststellungswirkung aus, die soweit reicht, dass andere Fachbehörden die erteilte Baugenehmigung nicht mehr untersagen können, da angesichts der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange deren Rechte bereits berücksichtigt sind. Die Schlusspunktfunktion findet bisher in § 64 LBauO Ausdruck, wenn die Bauaufsichtsbehörde auch andere öffentlich-rechtlichen Anforderungen prüft. Die LBauO-Novelle sieht diese Prüfanforderungen in § 64 LBauO nur noch für Sonderbauten vor. Nachdem bisher nur vereinfachte Verfahren der Schlusspunktfunktion entzogen waren, gilt dies zukünftig auch für umfängliche Baugenehmigungen.

2. Ohne Schlusspunktfunktion bietet die erteilte Baugenehmigung dem Bauherrn keinen Schutz mehr vor nachträglichen behördlichen Maßnahmen. Dies hat zur Folge, dass nicht nur durch die Bauordnungsbehörde, sondern auch durch Dritte das Risiko eines nachträglichen Baustopps aufgrund Genehmigungsfehler erfolgt. Werden beispielsweise Abstandsflächen missachtet, könnten Nachbarklagen die Realisierung verzögern.
- Planende haften grundsätzlich für die ordnungsgemäße Ausführung ihrer Leistungen. Erweist sich eine Planung als nachträglich baurechtswidrig, besteht eine erhöhte Planungs- und Haftungsverantwortung für das planenden Büro. Die Anforderungen an die Planenden werden also deutlich erhöht.

3. Die Begründung zur LBauO betont:

„Nachdem die Schlusspunktprüfung mit Einführung der Genehmigungsfiktion bereits mit der LBO Novelle 2024 für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63 LBauO entfallen war, soll diese zukünftig auch für das umfängliche Baugenehmigungsverfahren nach § 64 LBauO wegfallen. Die Erteilung der Baugenehmigung ist damit zukünftig nicht mehr von einer bauaufsichtlichen Überprüfung abhängig, ob eventuell erforderliche baunebenrechtliche Zulassungsentscheidungen anderer Fachbehörden bereits erteilt sind oder voraussichtlich erteilt werden können (z.B. im Bereich Baumschutz oder Wasserrecht). Die Entwurfsverfassenden erlangen damit eigenverantwortlich eine verfahrenslenkende Funktion. Gleichzeitig soll dadurch die gewünschte Verfahrensbeschleunigung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde erreicht werden. Dies entspricht im Übrigen auch den Verfahrensabläufen in zahlreichen weiteren Bundesländern, nicht zuletzt in Niedersachsen.“

Eine Teilkompensation soll erfolgen durch:

- Einführung der Bauvorhabenkonferenz
- regelmäßige Datenübermittlung der Bauaufsichtsbehörde an Fachbehörden über angezeigte Genehmigungsfreistellungen und Bauanträgen
- Baustopp als letztes Mittel

4. Ohne Schlusspunktfunktion verzichtet das Bauordnungsamt auf den Anspruch nach eigener Prüfung die Baugenehmigung zu erteilen. Das ist die zweitbeste Lösung. Historisch war die Übertragung der Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens auf Private undenkbar, da damit der Anspruch auf abschließende Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens gefährdet ist. Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Regeln prüft zuverlässig und kompetent das Bauordnungsamt und sollte grundsätzlich nicht delegiert werden. Durch den Wegfall der Schlusspunktfunktion werden Prüfungs-, Koordinierungs- und letztlich auch bestimmte Haftungsrisiken teilweise von der Bauaufsichtsbehörde auf Bauherren und Planende verlagert. Politisches Ziel muss eine kompetente und funktionierende Bauordnung sein. Das erfordert eine qualitative und quantitative personelle Ausstattung, die eine vollständige Erfüllung der Aufgaben abbildet, damit hoheitliche Aufgaben auch durch hoheitliche Berufsträger erfüllt wird. Andernfalls dient eine Behörde nur noch eine Stelle für die Entgegennahme von Bauanträgen. Aus dem früheren „Baupolizeirecht“ entwickelt sich zunehmend ein privatisiertes Dienstleistungsrecht. Vergleichbar ist dies mit der Übertragung bestimmter Aufgaben, die traditionell von staatlichen Stellen wahrgenommen werden, auf private Sicherheitsdienste.

Das Argument der Verfahrensbeschleunigung überzeugt nicht, da nach wie vor sämtliche Nebenrechte angefragt und geprüft werden müssen. Es erscheint sogar eher in der Abarbeitung

zweckdienlich, wenn hier die Behörden in einem Einheitenformat untereinander kommunizieren und sich nicht gegenüber unterschiedlichen Planerinnen und Planern jeweils neu einstellen müssen. Gegenüber Dritten, die sich nicht rechtzeitig äußern, bestehen auch für das Bauordnungsamt andere Kommunikationsmittel, als dies für private Außenstehende denkbar ist. Die Identifizierung der Träger öffentlicher Belange, die individuelle Abfrage durch die Planenden und geringere Erfahrungstiefe der Architektinnen und Architekten stellen zeitliche Risiken dar, die einer Beschleunigung entgegenstehen.

Die Bauvorhabenkonferenz kann helfen, müsste aber kostenfrei sein. Zumindest sollte eine Checkliste für Planende erstellt werden, die sämtlicher möglicher Beteiligte für das Baunebenrecht erfasst. Daneben könnte anhand von Musterbauanträgen eine konkrete Checkliste für die Planerinnen und Planer erstellt werden.

Prof. Dr. Thomas Haug

Justiziar der Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen
und der Ingenieurkammer der Freien Hansestadt Bremen