

Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden in Arnsberg, Detmold, Düsseldorf, Münster und Köln im November/Dezember 2000

1. Erläuterungen zur Landesbauordnung und zu den von den Bauaufsichtsbehörden eingereichten Fragen:

Zu § 1 Abs. 2 BauO NRW

Baukräne unterliegen nicht den Vorschriften der BauO NRW, sondern den Vorschriften des Gerätesicherheitsgesetzes. Hier ist keine Änderung der Rechtslage eingetreten.

Zu § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

Zur Sicherung der Erschließung reicht ein vorhandenes grundbuchliches Wegerecht grundsätzlich nicht aus. Wird jedoch lediglich die Nutzung eines Gebäudes geändert, das aufgrund früheren Rechts mithilfe eines Wegerechts erschlossen war, so kann eine Abweichung vom Erfordernis der öffentlich – rechtlichen Sicherung jedenfalls dann in Betracht kommen, wenn sich aufgrund der Nutzungsänderung die Intensität der Grundstücksnutzung verringert (hier: Praxis in Wohnraum).

Zu § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW (Löschwasserversorgung):

Da die Gemeinden nach § 1 Abs. 2 FSHG für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen haben, ist es Aufgabe der Gemeinde, der Bauaufsichtsbehörde die erforderlichen Angaben über das im kommunalen Netz zur Verfügung stehende Löschwasser zu geben. Diese Pflicht der Gemeinde gilt unabhängig davon, ob sie ihre Versorgungspflicht in eigener Trägerschaft erfüllen oder ob sie für diese Aufgaben öffentlich-rechtliche oder private Vereinbarungen mit anderen Trägern geschlossen haben. Auf das als Anlage beigefügte Schreiben des Städte- und Gemeindebundes vom 18.10.2000 wird verwiesen.

Zu § 6 Abs.6 Satz 1

Die Anwendung des Schmalseitenprivilegs zur Ermittlung der Fläche einer Abstandflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück bei grenzständiger Bebauung ist nicht möglich. Das Schmalseitenprivileg gilt nur für Außenwände, die mit Abstandflächen zur Nachbargrenze errichtet wurden.

Zu § 6 Abs. 6 Satz 2 BauO NRW:

Das bislang in dieser Regelung enthaltene Wort „andere“ vor dem Wort „Außenwand“ ist entfallen. Dies hat zur Folge, dass das Schmalseitenprivileg auch an der Seite des Gebäudes angewendet werden kann, die keinen oder einen zu geringen Abstand zur Nachbargrenze einhält. Allerdings werden die bereits vorhandenen Wandteile in die zulässige Gesamtlänge von 16 m einbezogen.

Das Schmalseitenprivileg kann auch in Anspruch genommen werden, wenn an eine unter Inanspruchnahme des Schmalseitenprivilegs errichtete Wand ein Anbau mit einer anderen Wandhöhe errichtet wird, so dass eine gegliederte Wand entsteht. In diesem Fall ist für beide Wände die Wandhöhe gem. § 6 Abs. 4 separat zu ermitteln. Da nach 6 Abs. 6 Satz 3 eine gegliederte Wand als eine Außenwand gilt, kann das Schmalseitenprivileg auf beide Wandteile angewendet werden.

Die Entscheidung des OVG NRW vom 10.07.2000 - 7 B 869/00 - zum Thema Schmalseitenprivileg in der geschlossenen Bauweise ist der Niederschrift als Anlage beigelegt.

Zu § 6 Abs. 6 Satz 5 BauO NRW:

Ziel dieser Vorschrift ist, den rechtmäßig bestehenden Wandteil auf bis zu 16m unter Anwendung des Schmalseitenprivilegs zu verlängern. Die Anwendung des Schmalseitenprivilegs auf eine andere Außenwand ist nicht möglich.

Zu § 6 Abs. 7 BauO NRW

Gem. Nr. 6.4 VV BauO NRW ist in der Regel bei Vor- und Rücksprüngen von mehr als 1 m davon auszugehen, dass unterschiedliche Wandteile der gleichen Außenwand vorliegen. Für solche Außenwände sind die Wandhöhen gem. § 6 Abs. 4 BauO NRW separat zu ermitteln. Etwas anderes gilt für die Ermittlung der Abstandflächen vor Balkonen bei Außenwänden mit unterschiedlichen Wandteilen. In diesen Fällen ist bei unterschiedlichen Wandteilen grundsätzlich von einer Außenwand auszugehen, und zwar von der, die der jeweiligen Nachbargrenze am nächsten liegt (fiktive Außenwand). Die separate Ermittlung der Abstandfläche vor Balkonen würde nämlich dazu führen, dass ein Balkon an einem zur Nachbargrenze näher gelegenen Wandteil näher an die Nachbargrenze heranrücken könnte, als ein Balkon von einem weiter entfernt liegenden Wandteil. Die Ermittlung der Wandhöhe spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle. Allerdings gilt in allen Fällen, dass Balkone bei der Ermittlung der Abstandfläche nur dann außer Betracht bleiben, wenn sie sich im Verhältnis zu dem Gesamtbauwerk unterordnen.

Zu § 6 Abs. 11 BauO NRW:

Gem. § 6 Abs. 11 BauO NRW errichtete Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Parabolantennen lösen keine eigenen Abstandflächen aus. Werden Solarenergymodule so auf dem Dach einer Grenzgarage aufgestellt, dass sie in ihrer Wirkung einem Satteldach gleich kommen, müssen sie bei der Berechnung der Höhe der Garagenwand berücksichtigt werden: Es gilt § 6 Abs. 4 Satz 5.

Zu § 6 Abs. 11 BauO NRW:

In der Niederschrift zu der Dienstbesprechung mit den Bauaufsichtsbehörden vom 9.11.1999 – II A 3-100- wurde ausgeführt, dass § 73 BauO NRW ausreichend Möglichkeit bietet, im Einzelfall längere Grenzgaragen (> 9 m) zuzulassen. Gem. der Rechtsprechung des OVG

NRW ist die Zulassung einer Abweichung gem. § 73 BauO NRW von den Vorschriften des § 6 BauO NRW nur dann möglich, wenn die Grundstücks- und Bausituation von dem den gesetzlichen Regelungen zugrunde liegenden Normfall in deutlichem Maße abweicht (vgl. Beschluss vom 28.08.1995 – 7 B 2217/95 oder Beschluss vom 12.02.1997 – 7 B 2608/96). Bei der Bebauung eines oder mehrerer Grundstücke mit Doppelhaushälften liegen diese Voraussetzungen jedenfalls nicht vor.

Zu § 6 Abs. 14 BauO NRW:

Gem. § 65 Abs. 2 BauO NRW können nunmehr nicht nur Bekleidungen, sondern auch Verblendungen von Außenwänden genehmigungsfrei errichtet werden, damit also auch Konstruktionen, die infolge ihres Eigengewichtes auf besonderen Abfangkonstruktionen, Sockeln oder Fundamenten stehen.

Die nach § 6 Abs. 14 zu treffende Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde ist ein eigenständiger Verwaltungsakt, der auf Antrag der Bauherrin/des Bauherrn ergeht. Eine Außenwandbekleidung, die den erforderlichen Abstand unterschreitet und für die eine Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde nicht beantragt wurde, ist zumindest formell illegal.

§ 6 Abs. 14 kann unabhängig davon angewendet werden, ob die zu geringe Abstandfläche auf dem eigenen Grundstück entsteht oder sich durch Abstandflächenbaulast auf das Nachbargrundstück erstreckt. Eine Abstandfläche wird nur nach den Ausmaßen eines Gebäudes bestimmt, nicht aber nach dessen Nutzung. Ob der Eigentümer des Nachbargrundstücks durch die Nutzungsänderung unangemessen belastet würde, ist daher auch in diesen Fällen im Rahmen der Interessenabwägung nach § 6 Abs. 14 zu beurteilen.

Zu § 6 Abs. 15 BauO NRW:

§ 6 Abs. 15 wird nicht bei Abstandflächen angewendet, die sich durch Abstandflächenbaulast auf das Nachbargrundstück erstrecken. Eine Abstandfläche wird nur nach den Ausmaßen eines Gebäudes bestimmt, nicht aber nach dessen Nutzung. Daher reicht es regelmäßig aus, in das Baulastenverzeichnis die Übernahme der Abstandfläche des Nachbargebäudes ohne Angabe dessen baulicher Nutzung einzutragen. In diesen Fällen werden bei einer Nutzungsänderung die Vorschriften des § 6 BauO NRW nicht verletzt. Wird jedoch als Voraussetzung für die Eintragung einer Abstandflächenbaulast auch die Nutzung des Nachbargebäudes in das

Baulastenverzeichnis eingetragen, muss als Voraussetzung zur Genehmigung einer Nutzungsänderung des Nachbargebäudes der Inhalt der Eintragung des Baulastenverzeichnisses geändert werden.

Zu § 8 BauO NRW:

Ist für ein bislang unbebautes Grundstück eine Baugenehmigung bereits erteilt, aber mit dem Bau noch nicht begonnen worden, so bedarf eine beabsichtigte Teilung dieses Grundstücks gem. § 8 Abs. 1 keiner Genehmigung. Allerdings sollte der Bauherr, wenn ein Negativattest gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 erteilt wird, unterrichtet werden, wenn er von der Baugenehmigung keinen Gebrauch mehr machen kann, weil aufgrund der Grundstücksteilung z.B. in Bezug auf Abstandflächen, Erschließung, Stellplätze etc. die Grundlage für die Baugenehmigung entfallen ist. In einem solchen Fall würde er nicht mehr entsprechend den genehmigten Bauvorlagen bauen.

Die Teilungsgenehmigung bezieht sich nur auf das Bauordnungsrecht. Ggf. ist in die Teilungsgenehmigung ein Hinweis aufzunehmen, dass eine Genehmigung nach dem Denkmalrecht erforderlich wird.

Zu § 17 BauO NRW:

Forderung eines 2. baulichen Rettungsweges bei gewerblichen Bauvorhaben:

Eine generelle Angabe, ab wann für gewerbliche Bauvorhaben ein 2. baulicher Rettungsweg zu fordern ist, ist nicht möglich. Der Nachweis, über welche Rettungswege die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, ist in jedem Einzelfall, z.B. im Brandschutzkonzept, zu führen. Den Bedenken der Brandschutzdienststelle, aufgrund der Anzahl der Nutzer eines Bürogebäudes eine zeitnahe Rettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr im Brandfall nicht sicherstellen zu können, könnte auch mit anderen Maßnahmen begegnet werden (z.B. Einbau einer Brandmeldeanlage und einer Alarmierungseinrichtung, Aufstellen einer Brandschutzordnung).

Zu § 49 Abs. 2 BauO NRW:

Wohnungen müssen nach § 49 Abs. 2 BauO NRW barrierefrei erreichbar sein. Diese Anforderung gilt nicht nur für das Gebäude selbst, vielmehr müssen bereits auf dem Grundstück entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden. Da die wesentlichen Räume dieser Wohnungen mit dem Rollstuhl zugänglich sein müssen, bedeutet „barrierefrei erreichbar“ hinsichtlich der Wohnungen „mit dem Rollstuhl erreichbar“. Außerdem müssen in den in § 49 Abs. 2 genannten Räumen die erforderlichen Mindesttürbreiten und ggf. dafür notwendige Bewegungsflächen vorhanden sein. Die Vorschrift verlangt aber lediglich, dass diese Räume mit dem Rollstuhl zugänglich sein, nicht jedoch, dass sie insgesamt rollstuhlgerecht sein müssen. Auf Nr. 49.2 VV BauO NRW wird hingewiesen.

Nach § 49 Abs. 2 Satz 3 sind Abweichungen zuzulassen, wenn die Anforderungen nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können. Die Bauaufsichtsbehörde hat dabei kein Ermessen, sondern nur einen (gerichtlich voll nachprüfbaren) Beurteilungsspielraum dahingehend, ob ein unverhältnismäßiger Mehraufwand vorliegt. Der Bauherr muss die dafür sprechenden Tatsachen vortragen und ggf. beweisen.

Die in Satz 3 aufgeführten Fälle sollen das mit der Regelung Beabsichtigte beispielhaft verdeutlichen. So muss z.B. auch in dem Fall eines eingeschossigen Hauses mit drei Wohnungen geprüft werden, ob es für den Bauherrn einen unverhältnismäßigen Mehraufwand bedeutet, alle Wohnungen barrierefrei herzustellen. Denkbar ist es, den Bauherrn nicht schlechter zu stellen, als wenn er eine zweigeschossige Bauweise gewählt hätte.

Für die barrierefrei erreichbaren Wohnungen müssen keine behindertengerechten Stellplätze hergestellt werden, wenn die Wohnungen nicht von vornherein ausschließlich für behinderte Menschen bestimmt sind. In einem solchen Fall gälte § 51 Abs. 1; danach sind Stellplätze nach dem zu erwartender Zu – und Abgangsverkehr der Benutzer und Besucher herzustellen und zwar in der (in diesem Fall jedenfalls, was die Benutzer angeht) geeigneten Größe und Beschaffenheit.

Zu § 51 Abs. 1 BauO NRW:

Hinsichtlich der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze wird auf Nr. 51.11 VV BauO NRW verwiesen.

§ 51 BauO NRW enthält nicht mehr die Ermächtigung, Satzungen über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen (§ 51 Abs. 4 BauO NRW 95) bzw. den Verzicht zur Herstellung von Stellplätzen oder Garagen (§ 51 Abs. 5 Nr. 2 BauO NRW 95) zu erlassen. Bei den auf diesen Rechtsgrundlagen erlassenen Satzungen ergibt sich Folgendes:

Nach ständiger Rechtsprechung des BVerfG zur Gültigkeit von Rechtsverordnungen bei Wegfall oder Änderung der Ermächtigungsgrundlage bleiben untergesetzliche Rechtsetzungsakte wirksam, wenn die Ermächtigungsnorm später entfällt oder geändert wird. Zu beachten sind jedoch die allgemeinen Grundsätze über die Konkurrenz von Rechtsnormen. Dies bedeutet, dass Satzungen nach § 51 Abs. 4 und 5 von der Änderung der BauO NRW so lange unberührt bleiben, wie sie der BauO NRW 2000 als höherrangigem Recht nicht widersprechen. Eine Satzung über die Herstellung von Fahrradabstellplätzen dürfte in der Regel mit dem nunmehr gesetzlichen Gebot, Fahrradabstellplätze herzustellen, im Einklang stehen.

Die „Verzichtssatzungen“ werden dagegen funktionslos, weil ein Verzicht auf die Herstellung notwendiger Stellplätze nach der geänderten BauO NRW nicht mehr möglich ist und die Satzungen daher geltendem Recht widersprechen. Aus ihnen können daher keine Rechtsfolgen mehr hergeleitet werden. Es ist zwar nicht zwingend erforderlich, diese Satzungen aufzuheben, dies wird jedoch empfohlen.

Nr.51.11 VV BauO NRW sieht vor, dass auf Wunsch des Bauherrn oder der Bauherrin die voraussichtliche Zahl der notwendigen Stellplätze für ein hinreichend beschriebenes Bauvorhaben von der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen ist, auch wenn kein Bauantrag gestellt wurde. Die Mitteilung kann in Form einer Zusicherung nach § 38 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) erfolgen, wenn die von der Bauherrin oder dem Bauherr gemachten Angaben zu dem beabsichtigten Bauvorhaben hinreichende Rückschlüsse auf die voraussichtliche Zahl der notwendigen Stellplätze zulassen.

Zu § 51 Abs. 8 BauO NRW:

Die Zahl der notwendigen Stellplätze gem. § 51 Abs. 1 BauO NRW wird aufgrund einer Prognose ermittelt, weil noch nicht abgesehen werden kann, in welchem Umfang konkret Stellplätze von Nutzern und Besuchern der baulichen Anlage in Anspruch genommen werden. Dieser abstrakte Bedarf bleibt solange bestehen, wie die Anlage selbst besteht, d.h. die Stellplätze müssen für diese Zeitdauer den Nutzern und Besuchern der Anlage zur Verfügung stehen und dürfen insoweit nicht beseitigt oder zweckentfremdet werden. Dabei besteht jedoch

kein Anspruch des Einzelnen, auch tatsächlich einen bestimmten Stellplatz nutzen zu können. Die notwendigen Stellplätze sind ausschließlich im öffentlichen Interesse zu errichten, um den öffentlichen Verkehrsraum vom ruhenden Verkehr freizuhalten. In der Praxis können sich jedoch Veränderungen dahingehend ergeben, dass z.B. ein Nutzer einer Anlage kein Auto mehr hat und daher keinen Stellplatz mehr benötigt. In einem solchen Fall soll es gem. § 51 Abs. 8 BauO NRW möglich sein, **auf Zeit** den Stellplatz anderen zur Verfügung zu stellen.

Die untere Bauaufsichtsbehörde muss in solchen Fällen nicht ohne Anlass kontrollieren, ob Stellplätze zweckentfremdet werden. Sollte sie im Einzelfall Anhaltspunkte für einen Verstoß gegen § 51 Abs. 8 Satz 1 BauO NRW die Vorschrift erhalten, kann sie sich vom Bauherrn nachweisen lassen, dass die Stellplätze zur Zeit nicht für Nutzer und Besucher der Anlage benötigt werden. In einem solchen Fall kann sie auf ein ordnungsbehördliches Einschreiten verzichten.

Zu § 54 Abs. 2 BauO NRW:

§ 54 Abs. 2 gilt für alle Sonderbauten unabhängig davon, ob sie im vereinfachten oder „normalen“ Genehmigungsverfahren genehmigt werden. Dies gilt auch für die in Nr. 54. 3 VV BauO NRW enthaltene Regelung über die Beteiligung anderer Dienststellen und Behörden.

Zu § 54 Abs. 2 Nr. 18 BauO NRW

Gem. Nr. 54.218 VVBauO NRW haben Brandschutzbeauftragte u. a. die Aufgabe, während des Betriebes die Einhaltung des genehmigten Brandschutzkonzeptes und der sich daraus ergebenden betrieblichen Brandschutzanforderungen zu überwachen und dem Betreiber festgestellte Mängel zu melden.

In den Fällen, in denen für einen Sonderbau ein genehmigtes Brandschutzkonzept vorliegt, das in der Regel aus Plänen und deren schriftlichen Erläuterungen besteht, ist von einem Brandschutzbeauftragten zu fordern, dass er das Brandschutzkonzept lesen und verstehen können muss (Minimalanforderung). Über diese Grundanforderung hinaus können keine allgemein verbindlichen Aussagen zur Qualifikation des Brandschutzbeauftragten festgelegt werden, vielmehr hängt die jeweilige Qualifikation von der Art des Sonderbaues und der damit verbundenen Aufgaben ab. Soweit Brandschutzbeauftragte von der unteren Bauaufsichts-

behörde im Einzelfall gefordert werden und sich ihr Erfordernis und ihre Aufgaben nicht bereits aus den jeweiligen Sonderbauverordnungen ergibt, sollten die Aufgaben des oder der Brandschutzbeauftragten im Brandschutzkonzept schriftlich festgelegt werden.

Es muss sich deshalb bei diesem Personenkreis nicht unbedingt um Fachplaner im Sinne von § 58 Abs. 3 BauO NRW handeln, die die Befähigung zur Aufstellung von Brandschutzkonzepten besitzen, wie staatlich anerkannte Sachverständige für die Prüfung des Brandschutzes oder öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für den baulichen Brandschutz. So können z. B. in Verkaufsstätten als Brandschutzbeauftragte im Sinne von § 24 Abs. 2 Verkaufsstättenverordnung im Brandschutz ausgebildete Betriebsangehörige eingesetzt werden, die bisher den nach § 19 Geschäftshausverordnung geforderten Hausfeuerwehren angehörten.

Zu § 58 Abs. 3 BauO NRW:

§ 58 Abs. 3 BauO NRW trägt der besonderen Bedeutung, die ein Brandschutzkonzept für den Brandschutz von Sonderbauten hat, dadurch Rechnung, dass grundsätzlich staatlich anerkannte Sachverständige für die Prüfung des Brandschutzes und ihnen nach ihrer Qualifikation gleichzustellende Personen die Brandschutzkonzepte erstellen sollen. Bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser erfüllen diese Anforderung nur dann, wenn sie nachweisen können, dass sie über Kenntnisse und praktische Erfahrung mit dem Aufstellen von Brandschutzkonzepten verfügen. Die Mitgliedschaft in einer Kammer oder die Bauvorlageberechtigung allein reichen nicht aus.

Auch die Befähigung zum höheren oder gehobenen feuerwehrtechnischen Dienst allein reicht nicht aus; es ist daneben noch eine mindestens fünfjährige Tätigkeit im vorbeugenden Brandschutz und bei der Erstellung von Brandschutzkonzepten erforderlich. Angehörige von Werksfeuerwehren müssen aufgrund ihrer Ausbildung auch den vorbeugenden Brandschutz der baulichen Anlagen **ihres** Betriebes beurteilen können. Bei Personen, die in der Nr. 58.3 VV BauO NRW nicht genannt sind, muss sich die Qualifikation an den im Katalog aufgeführten Anforderungen orientieren.

Zu § 58 BauO NRW:

Einige Bauaufsichtsbehörden berichteten, dass es bei einigen Entwurfsverfassern zu Problemen hinsichtlich Brauchbarkeit und Vollständigkeit des Entwurfs käme. Es wird gebeten, diese Fälle der zuständigen Kammer mitzuteilen und das MSWKS hierüber zu unterrichten.

Zu § 59a BauO NRW

§ 59a BauO NRW knüpft die Qualifikation des Bauleiters nicht an bestimmte Ausbildungsabschlüsse, sondern stellt – wegen der Verschiedenheit der in Betracht kommenden Bauvorhaben – auf die erforderliche Sachkunde und Erfahrung für die jeweilige Tätigkeit ab. Die Bauaufsichtsbehörde prüft daher nicht präventiv die Qualifikation des Bauleiters, sondern schreibt ein, wenn ihr diesbezüglich Zweifel kommen.

Zu § 60 Abs. 3 und § 61 Abs. 3 BauO NRW:

Brandschutzkonzepte werden von den Bauaufsichtsbehörden geprüft. Hierbei reicht eine reine Plausibilitätsprüfung grundsätzlich nicht aus. Wurde jedoch zum Nachweis von Erleichterungen auf ingenieurmäßige Brandschutznachweise zurückgegriffen, genügt es, die Plausibilität der Grundannahmen sowie der Eingangs- und Ausgangsdaten zu prüfen und, ob die richtigen Schlussfolgerungen aus diesen Berechnungen gezogen wurden (Abschätzung aufgrund von Erfahrungswerten). Im Einzelfall kann es erforderlich werden, Kontrollen durch geeignete Überprüfungen der Lösung im realisierten Gebäude (z.B. Rauchversuche) zu fordern.

Auch insoweit ist es erforderlich, dass die Bauaufsichtsbehörden gem. § 60 Abs. 3 BauO NRW ausreichend mit Fachkräften besetzt sind, um das „**Alltagsgeschäft**“ bewältigen zu können. Sofern **im Einzelfall** der bei der Behörde vorhandene Sachverstand nicht ausreicht, besteht gem. § 61 Abs. 3 BauO NRW die Möglichkeit, Sachverständige und sachverständige Stellen heranzuziehen. In einem solchen Fall sollte jedoch soviel Sachverstand bei der Bauaufsichtsbehörde vorhanden sein, dass die Ergebnisse bzw. Vorschläge der Sachverständigen auf Plausibilität geprüft werden können.

Zu § 65 Abs. 2 Nr. 2 BauO NRW:

§ 65 Abs. 2 Nr. 2 regelt die Änderung der äußeren Gestaltung eines Gebäudes, u.a. durch den Einbau von Fenstern und Türen. Dieser Einbau kann daher nur dann genehmigungsfrei erfolgen, wenn er im Rahmen der Änderung der äußeren Gestaltung bleibt. Ist damit ein Eingriff in das statische Gefüge eines Gebäudes (z.B. bei Einbau von „Panoramafenstern“ und großen Terrassentüren) verbunden, geht der Einbau von Fenstern und Türen über die Änderung der äußeren Gestaltung hinaus und bedarf einer Baugenehmigung.

Zu § 66 BauO NRW:

Unternehmerbescheinigungen nach § 66 Satz 2 BauO NRW sind der Bauaufsichtsbehörde nur noch für Heizungsanlagen (siehe § 3 HeizÜVO) vorzulegen.

Zu § 67 BauO NRW:

Wird ein Bauvorhabens durchgeführt, ohne dass zuvor Bauvorlagen bei der Gemeinde eingereicht wurden, so kann das Verfahren nach § 67 nicht nachträglich durchgeführt werden, weil die Gemeinde nach dem Gesetz **vorab** die Möglichkeit haben soll, ein Genehmigungsverfahren zu verlangen, um ihre Interessen wahren zu können. Es ist daher ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Zu § 67 Abs. 8 BauO NRW:

§ 67 Abs. 8 regelt zwei unterschiedliche Fälle:

- Satz 1 bewahrt den Bauherrn davor, eine Baugenehmigung beantragen zu müssen, weil mit dem Bplan die Rechtsgrundlage für die genehmigungsfreie Errichtung seines Bauvorhabens entfallen ist. Dies gilt für fertig gestellte Bauvorhaben, d.h. für solche, deren Fertigstellung der Bauaufsichtsbehörde gemäß § 67 Abs. 6 Satz 6 angezeigt wurde.
- Satz 2 schränkt für fertig gestellte Bauvorhaben den Erlass ordnungsbehördlicher Maßnahmen ein – die Beseitigung dieser Bauvorhaben darf nur dann gefordert werden, wenn die Beeinträchtigung von Rechten Dritter dies erfordert. Gegenüber noch nicht fertig gestellten Bauvorhaben – die häufig nach Wegfall des Bplans sowohl formell wie auch materiell rechtswidrig sein dürften – haben die Bauaufsichtsbehörden nach pflichtgemäßem

Ermessen zu prüfen, ob und ggf. welche Ordnungsverfügungen erlassen werden. Dabei sind die widerstreitenden Interessen abzuwägen und der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Ein Verlangen, dass nachträglich ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen sei, dürfte daher in der Regel nicht in Betracht kommen. Werden keine privaten Rechte Dritter beeinträchtigt, ist daher das Vertrauen des Bauherrn auf Fortbestand des Bplans mit dem Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung abzuwägen. Kommt die Abwägung zu einem für den Bauherrn günstigen Ergebnis, so kann dies dazu führen, dass nicht nur die begonnene bauliche Anlage, sondern auch ihre Fertigstellung zu dulden ist.

Zu § 68 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW:

Eine präventive Prüfung findet im vereinfachten Genehmigungsverfahren nur für die in § 68 Abs. 1 Satz 4 BauO NRW aufgeführten Vorschriften statt. Das Gesetz geht gleichwohl davon aus, dass das in Betracht kommende öffentliche Recht insgesamt eingehalten wird, es gilt auch insoweit § 75 Abs. 1 Satz 1. Sofern daher die untere Bauaufsichtsbehörde anlässlich der Prüfung des Bauantrages Verstöße gegen von ihr nicht zu prüfende Vorschriften feststellt, darf die Baugenehmigung nicht erteilt werden, weil dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass der für das vereinfachte Genehmigungsverfahren vorgegebene Prüfumfang nach Belieben ausgedehnt werden dürfte. Die Bauaufsichtsbehörde soll nur nicht vor **offenkundigen Verstößen** die Augen verschließen müssen. Zum Beispiel wird die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit § 49 Abs. 2 zwar im vereinfachten Genehmigungsverfahren nicht geprüft, es lässt sich aber auch den im vereinfachten Genehmigungsverfahren einzureichenden Bauvorlagen ohne weiteres entnehmen, ob Wohnungen barrierefrei erreichbar geplant wurden.

Gem. § 68 Abs. 1 Satz 4 ist bei Sonderbauten auch § 17 BauO NRW zu prüfen. § 17 ist die Einstiegsnorm für den baulichen Brandschutz, der durch die §§ 29 bis 38 weiter differenziert wird. Mit § 17 ist daher der gesamte bauliche Brandschutz gemeint.

Zwar sind die Anforderungen an den Brandschutz bei den „kleinen“ und „großen“ Sonderbauten unterschiedlich, nicht aber die Prüfung an sich. Der Prüfumfang hängt vom jeweiligen Fall ab.

§ 68 Abs. 2 Nr. 3, 2. Halbsatz, wonach Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes bei Sonderbauten nicht vorzulegen sind, bezieht

sich auf die „kleinen“ Sonderbauten, weil nur sie im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüft werden. Für **alle** Sonderbauten gilt § 72 Abs. 6 Satz 6 BauO NRW, wonach keine Bescheinigungen über die Prüfung des Brandschutzes durch staatlich anerkannte Sachverständige vorzulegen sind.

Zu § 68 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 BauO NRW

Nach § 68 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 BauO NRW gilt das vereinfachte Genehmigungsverfahren nicht für die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen und Räumen mit mehr als 1 600 m² Grundfläche. Die Grundflächen von aneinander gebauten baulichen Anlagen und Räumen sind dann nicht zu addieren, wenn die baulichen Anlagen und Räume selbständig benutzbar und durch Gebäudeabschlusswände getrennt sind. Besteht jedoch eine Verbindung zwischen den baulichen Anlagen und Räumen, sind die Grundflächen zusammenzufassen.

Zu § 68 Abs. 2 BauO NRW i. V. m. § 72 Abs. 6 BauO NRW

Allein das Fehlen der Bescheinigung eines oder einer staatlich anerkannten Sachverständigen, dass ein Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, rechtfertigt nicht die Stilllegung des Bauvorhabens. Liegen jedoch konkrete Hinweise (z. B. aus der Nachbarschaft) über Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften vor und wurde die Bauherrin oder der Bauherr bereits unter Fristsetzung zur Vorlage einer Bescheinigung aufgefordert, kommt eine Stilllegung des Bauvorhabens in Betracht.

Zu § 68 Abs. 5 BauO NRW:

Auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn kann die Bauaufsichtsbehörde die Nachweise nach § 68 Abs. 2 Nummern 1 und 2 prüfen. Die Bauaufsichtsbehörde kann einen entsprechenden Antrag auch ablehnen.

In Einzelfällen wurde berichtet, dass von den Bauaufsichtsbehörden Wärmeschutznachweise geprüft wurden. Nach § 2 WärmeschutzUVO sind diese Nachweise von staatlich anerkannten Sachverständigen für Schall- und Wärmeschutz aufzustellen oder zu prüfen. Nach der Landesbauordnung bedarf es daher grundsätzlich keiner weiteren Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörden. Daran ändert auch § 2 Abs. 1 Satz 3 WärmeschutzUVO nichts, wonach u.a. §

68 Abs. 5 Satz 1 Buchstabe a BauO NRW unberührt bleibt, denn dieser Verweis bezieht sich auf die BauO NRW 1995 und ist jetzt gegenstandslos.

Zu § 80 BauO NRW

Wie sich durch den Verweis auf § 68 Abs. 1 Satz 4 Landesbauordnung (BauO NRW) in § 80 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW ergibt, ist im Zustimmungsverfahren für Sonderbauten der Brandschutz von der Bezirksregierung zu prüfen (vgl. auch VV zu § 80 BauO NRW). Zur Durchführung ihrer Aufgaben sind die Bezirksregierungen als obere Bauaufsichtsbehörden gemäß § 60 Abs. 3 BauO NRW ausreichend mit geeignetem Personal zu besetzen. Die oberen Bauaufsichtsbehörden können allerdings auch Sachverständige und sachverständige Stellen zur Erfüllung ihrer Aufgaben heranziehen (vgl. § 61 Abs. 3 BauO NRW). Bei den in § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW aufgezählten Sonderbauten erfolgt die Prüfung des Brandschutzes immer auf der Grundlage eines Brandschutzkonzeptes. Ein Brandschutzkonzept im Sinne des § 9 Abs. 2 der Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) liegt nur dann vor, wenn die dort aufgezählten Angaben enthalten sind, es sei denn, dass sie für das Bauvorhaben erkennbar nicht in Betracht kommen. Die Vorlage einer Bescheinigung einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen, nach denen das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, ist im Verfahren zur Errichtung und Änderung von Sonderbauten nicht vorgesehen (vgl. § 68 Abs. 2 Nr. 3 und § 72 Abs. 6 Satz 6 BauO NRW).

Zu § 81 Abs. 2 BauO NRW

Nach § 81 Abs. 2 BauO NRW ist der Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der Grundrissflächen und Höhenlagen der baulichen Anlagen nachzuweisen. Die Bauaufsichtsbehörde kann auf den Nachweis verzichten, wenn sie ihn nicht für erforderlich hält. Die Bauaufsichtsbehörde kann auch darüber entscheiden, wer den Nachweis führen soll; dies kann z. B. von den Grundstücksverhältnissen abhängen, aber auch von Feststellungen im Rahmen der Bauüberwachung oder der Bauzustandsbesichtigung.

Zu § 82 BauO NRW:

Die **untere Bauaufsichtsbehörde** prüft im Rahmen der Bauzustandsbesichtigung u.a. den baulichen Brandschutz. Diese Prüfung umfasst auch den abwehrenden Brandschutz.

Gebührenrecht

Zu Tarifstellen 2.4.10.1 bis 2.4.10.5

Die Praxis hat gezeigt, dass die früheren festen Gebührensätze für Bauüberwachungen und Bauzustandsbesichtigungen der unterschiedlichen Intensität bauaufsichtlicher Prüfungen und dem unterschiedlichen Umfang der einzelnen Amtshandlungen teilweise nicht angemessen waren. Die danach (alte Tarifstellen 2.4.10 ff.) zu erhebenden Gebühren konnten bei kurzen und wenig intensiven Bauüberwachungen und Bauzustandsbesichtigungen zu hoch sein. Hier ist mit der 22. Verordnung zur Änderung der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO NRW) eine den jeweiligen Einzelfällen gerecht werdende Gebührenregelung gefunden worden.

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte sind die Gebühren für Bauüberwachungen und Bauzustandsbesichtigungen neu konzipiert worden. Die Gebühren für diese Amtshandlungen wurden als Rahmensätze festgelegt. Damit ist nunmehr bei jeder einzelnen Amtshandlung die Gebühr unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips (siehe § 9 Abs. 1 GebG NRW) zu ermitteln. Danach ist bei der Festsetzung der Gebühr im Einzelfall zu berücksichtigen

- der mit der Amtshandlung verbundene Verwaltungsaufwand und
- die Bedeutung, der wirtschaftliche Wert oder der sonstige Nutzen der Amtshandlung für den Gebührenschuldner.

Diese Regelung des GebG NRW wird in der „Ergänzenden Regelung zu den Tarifstellen 2.4.10.1 bis 2.4.10.5“ insbesondere für die Kostenschuldner wiederholt und konkretisiert. Die Gebühren sind danach auch unter Berücksichtigung der Schwierigkeit, des Umfangs und der Dauer und unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Wertes der jeweiligen Amtshandlung zu ermitteln. Dabei kommt der wirtschaftliche Wert als Teilbetrag der jeweiligen Baugenehmigungsgebühr zum Ausdruck. Der Mindestgebührensatz für jeden Termin der Bauüberwachung und für die Bauzustandsbesichtigungen ist einheitlich auf 100,00 DM festgesetzt worden. Die Höchstsätze, die als Bruchteile der jeweiligen Baugenehmigungsgebühren festgelegt sind, berücksichtigen den eingeschränkten Umfang der Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung sowie den Umstand, dass in den Fällen, in denen Brandschutzkonzepte vorzulegen sind, deren Beachtung in allen Bauphasen zu kontrollieren ist. Die Gebühren für alle Bauüberwachungstermine sind begrenzt worden und zwar für Vorhaben, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren unterliegen auf 50 v. H. der Baugenehmigungsgebühr und bei Sonderbauten auf 100 v. H. der Baugenehmigungsgebühr. Damit soll vermieden werden,

dass zulasten des Bauherrn eine unangebrachte Zahl von Überwachungsterminen durchgeführt wird.

Auch die Gebühren für die Gestattung der vorzeitigen Benutzung baulicher Anlagen (Tarifstelle 2.4.10.4) und die Prüfung von Bauausführungen oder Anlagen nach Teilfertigstellung aufgrund einer Anzeige nach § 82 Abs. 2 BauO NRW (Tarifstelle 2.4.10.5) sind als Rahmengebühr ausgestaltet worden, um auch hier die Unterschiede bei Intensität und Dauer der entsprechenden Prüfungen gebührenmäßig berücksichtigen zu können.

Weitere Fragen:

Genehmigungsfreiheit von Mobilfunkanlagen

- a) Bei selbständigen Mobilfunkanlagen kann nach § 65 Abs. 1 Nr. 4 der Unterbau bis zu einer Höhe von 4 m und nach § 65 Abs. 1 Nr. 18 der Mast über dem Dach bis zu 10 m Höhe genehmigungsfrei errichtet werden. Diese beiden Vorschriften können miteinander kombiniert angewendet werden.
- b) Mobilfunkanlagen auf Gebäuden können zwar grundsätzlich mit den o.g. Abmessungen genehmigungsfrei errichtet werden, es handelt sich dabei aber möglicherweise um eine Nutzungsänderung des Gebäudes (zur Errichtung einer Mobilfunkanlage auf einem Gebäude im reinen Wohngebiet s. Urteil VGH Baden-Württemberg vom 26.10.1998, BauR 2000/S. 712).

Kann eine **Gasregelstation** auf einem privaten Tankstellengelände, die auch der allgemeinen Versorgung dienen soll, nach § 65 Abs. 1 Nr. 9 a genehmigungsfrei errichtet werden?

Ja, sofern sichergestellt ist, dass sie auch der allgemeinen Versorgung dient.

Verzicht auf Brandschutzkonzept?

Kann bei der Änderung oder Nutzungsänderung von "großen" Sonderbauvorhaben auf die Erstellung eines Brandschutzkonzeptes verzichtet werden?

Gem. § 1 Abs. 2 BauPrüfVO darf bei Vorhaben nach § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW nicht auf ein Brandschutzkonzept verzichtet werden. Die Regelung bietet die Möglichkeit, auch bei Änderungen oder Nutzungsänderungen für Teilbereiche des Bestandes oder für den gesamten Altbestand Brandschutzkonzepte zu fordern. Daher sollte auf die Vorlage eines Brandschutzkonzeptes grundsätzlich nicht verzichtet werden.

Es ist jedoch bei An- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen von bestehenden Sonderbauten, bei denen lediglich geringfügige bauliche Änderungen vorgenommen werden, denkbar, dass ein Brandschutzkonzept nicht in vollem Umfang benötigt wird. In diesen Fällen kann geprüft werden, welche von den in § 9 Abs. 2 BauPrüfVO aufgeführten Angaben erforderlich sind. Dies kann zu dem Ergebnis führen, dass der Inhalt eines Brandschutzkonzeptes stark reduziert wird.

Sollten sich in diesen Fällen nur unwesentliche Auswirkungen auf das Brandschutzkonzept des vorhandenen Gebäudes ergeben (z.B. gestalterische Veränderung des Eingangsbereiches eines Sonderbaus), reicht es aus, in den Bauvorlagen zu begründen, dass es zu keiner wesentlichen Änderung der bestehenden Brandschutzkonzeption kommt.

Erscheint ein Brandschutzkonzept wegen der Bauart eines Sonderbaues (z.B. Glasgewächshaus) unter Berücksichtigung der Aufzählung in § 9 Abs. 2 BauPrüfVO als nicht erforderlich, so kann es in Betracht kommen, den Umfang des Brandschutzkonzeptes gewissermaßen „auf Null zu reduzieren“, so dass im Ergebnis kein Brandschutzkonzept vorgelegt werden muss.

Wie lange gilt eine im Jahre 1999 erteilte Baugenehmigung?

Drei Jahre.

Ordnungsbehördliche Maßnahmen wegen Verstoßes gegen § 67 Abs. 4 Satz 3 ?

Werden die Angrenzer vom Bauherrn nicht unterrichtet, kommen ordnungsbehördliche Maßnahmen gleichwohl nicht in Betracht. Die Regelung dient dazu, mögliche Konflikte mit Nachbarn bereits im Vorfeld der Bauausführung auszuräumen, was letztlich auch die Rechtssicherheit für den Bauherrn erhöht.

Übergangsvorschriften in der Verkaufsstättenverordnung vom 8.9.2000:

Die Verkaufsstättenverordnung gilt für alle Verkaufsstätten. Die Übergangsvorschrift des § 29 VkVO bezieht sich auf die Betriebsvorschriften. Diese gelten für bestehende Verkaufsstätten unmittelbar. Ansonsten gilt § 87 Abs. 1 BauO NRW.