

**Stellungnahme**  
**des Landkreistages Nordrhein-Westfalen**  
**zum Gesetzentwurf der Landesregierung zur**  
**Änderung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen**  
**(Landtags-Drucksache 11/7153)**



**I. Grundsätzliche Einschätzung des Gesetzentwurfs**

Durch Änderung der Landesbauordnung werden im wesentlichen zwei Ziele verfolgt:

- Durch Einführung des Freistellungsverfahrens im Sinne des § 68 des Entwurfs, die vorgesehenen Bestimmungen über die Prüfung durch Sachverständige (§§ 68 Abs. 4, 69 Abs. 3, 86 Abs. 2 Nr. 3, 4), die Ausweitung der im vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß § 69 zu genehmigenden Bauvorhaben und andere begleitende Regelungen soll angestrebt werden, die Dauer von Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen und gleichzeitig eine nachhaltige Entlastung der Bauaufsichtsbehörden zu bewirken.
- Das Bauordnungsrecht soll in Teilbereichen „ökologisiert“ werden, um ökologischen Belangen auch im Bereich des Bauens verstärkt Rechnung zu tragen.

Die zuerst genannte Forderung geht konform mit den Zielsetzungen des Landkreistages Nordrhein-Westfalen für Maßnahmen zur Verwaltungsreform, die die Landkreisversammlung am 03.05.1993 festgelegt hat. Die vorgesehene stärkere „Ökologisierung“ des Bauordnungsrechts läuft diesen Zielvorstellungen dagegen zuwider:

Angesichts der drängenden finanziellen und personellen Probleme, vor die sich die Kreise derzeit gestellt sind, gehen die Forderungen des Landkreistages Nordrhein-Westfalen, wie sie durch die Landkreisversammlung am 03.05.1993 beschlossen worden sind, dahin, Aufgaben, die nicht durch die öffentliche Verwaltung erfüllt werden müssen, auf Private zu übertragen. Dort, wo es gerechtfertigt erscheint, soll sich der Staat nach dem Willen der nordrhein-westfälischen Kreise zurückhalten und die Erledigung der Aufgaben Privaten überlassen. Mit diesem Ziel stimmt die in der Landesbauordnung vorgesehene Einführung des Freistellungsverfahrens in § 68 BauO NW bei allen Problemen, die im

einzelnen dieses Regelungsinstrument aufwirft, grundsätzlich überein. In einem Bereich, in dem es nach Schaffung der erforderlichen Rechtsvorschriften für die Qualifikation Privater gerechtfertigt erscheint, werden Aufgaben von der Verwaltung weg auf Private verlagert. Der Vorstand des Landkreistages Nordrhein-Westfalen hat vor diesem Hintergrund das vorgesehene Freistellungsverfahren grundsätzlich begrüßt, dabei zugleich aber auch auf Probleme hingewiesen, die sich aus dem Freistellungsverfahren ergeben (Einzelheiten dazu unter II). An dieser grundsätzlichen Einschätzung hält der Landkreistag NW nach wie vor fest, und zwar unabhängig davon, ob die Erwartung begründet ist, daß durch die Einführung des Freistellungsverfahrens eine meßbare Entlastung der unteren Bauaufsichtsbehörden eintreten wird.

Ablehnend steht der Landkreistag demgegenüber den Regelungen über die Ökologisierung des Bauordnungsrechts gegenüber. Nach unserer Einschätzung wird der Vollzug dieser Regelungen, soweit er überhaupt faktisch möglich sein wird, zu erheblichen Mehrbelastungen bei den unteren Bauaufsichtsbehörden führen. Derartige Mehrbelastungen sind, so sie nicht unabweisbar notwendig sind, aus Sicht des Landkreistages Nordrhein-Westfalen abzulehnen. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die aus Gründen des Umweltschutzes notwendigen Maßnahmen bereits in anderen gesetzlichen Regelungen getroffen worden sind und die zur Ökologisierung des Bauordnungsrechts vorgesehene Regelungen deshalb nur eine Ergänzungsfunktion des anderweitigen Regelungswerkes haben können.

## **II. Freistellungsverfahren**

Wie erwähnt, hat der Vorstand des Landkreistages Nordrhein-Westfalen das in der Novelle zur Bauordnung NW vorgesehene Freistellungsverfahren begrüßt, und zwar deshalb, weil hierdurch das Ziel verfolgt wird, Aufgaben, die bislang von der öffentlichen Verwaltung wahrgenommen worden sind, in einem Bereich auf Private zu verlagern, in dem eine derartige Verlagerung unter Abwägung aller Vor- und Nachteile vertretbar erscheint. Nicht verhehlt werden soll allerdings, daß insbesondere auf seiten der Fachbeamten erhebliche Vorbehalte gegen die Einführung der Freistellungsregelung bestehen.

### **1. Entlastungsfunktion der Freistellungsregelung?**

Die Einführung der Freistellungsregelung ist vom Vorstand des Landkreistages Nordrhein-Westfalen nicht zuletzt deshalb begrüßt worden, weil sie - jedenfalls auf längere Sicht - Entlastungsfunktion haben kann. Ob derartige Entlastungsfunktionen eintreten werden, ist derzeit allerdings nicht absehbar. Der Eintritt dieser Entlastungsfunktionen hängt von vielen Faktoren ab: Eine große Rolle spielt dabei,

inwieweit im Bezirk einer Bauaufsichtsbehörde Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bzw. der anderen von § 68 erfaßten Satzungen genehmigt werden. Ist der Anteil hoch, kann tendenziell mit einer größeren Entlastungsfunktion als in den Fällen gerechnet werden, in denen der Anteil eher gering ist. Des weiteren spielt die Regelungsdichte der Bebauungspläne eine große Rolle. Je größer die Regelungsdichte ist, um so eher ist damit zu rechnen, daß von Bauherren zur Verwirklichung ihrer Bauabsichten Ausnahmen und Befreiungen beantragt werden müssen mit der Folge, daß die Freistellungsregelung keinerlei Anwendung findet. Tendenziell folgt daraus, daß in vielen Fällen die Entlastungsfunktionen nicht besonders groß sein werden, da Bebauungspläne nicht nur älteren Datums in der Regel über eine große Regelungsdichte verfügen. Vieles wird deshalb davon abhängen, wie in Zukunft die Ausgestaltung der Festsetzungen der Bebauungspläne erfolgt; legen sich die Gemeinden Zurückhaltung bei und eröffnen den Bauherren einen relativ großen Spielraum, dürfte der Entlastungseffekt der Freistellungsregelung tendenziell größer sein als wenn die Gemeinden auch weiterhin in den Bebauungsplänen Festsetzungen mit großer Regelungsdichte vorsehen.

Wesentliche Entlastungseffekte wird es aber auch deshalb nicht geben, weil die Freistellungsregelungen Verfahren betrifft, die in der Regel keinerlei Genehmigungsprobleme aufwerfen und bei denen die Dauer der Verfahren heute schon im Schnitt zwischen vier und sechs Wochen liegt. Zudem ist zu berücksichtigen, daß der Anteil an dem Gesamtarbeitsaufwand relativ gering ist. Auch daraus folgt, daß eine Entlastungsfunktion von Bedeutung nicht eintreten wird.

Zu berücksichtigen ist dabei vor allem, daß das Freistellungsverfahren zwar vordergründig die Behörden von Genehmigungsverfahren entlastet. Dies geht jedoch zu Lasten der bauordnungsrechtlichen Aufgaben der Baugenehmigungsbehörden. In Zukunft werden sie in wesentlich größerem Umfang als heute von ihren bauordnungsrechtlichen Funktionen Gebrauch machen müssen, indem sie zum einen der Frage nachgehen müssen, ob in den Fällen, in denen das Gesetz eine Freistellung vorsieht, Bauvorhaben tatsächlich im Einklang mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften errichtet werden. Eine derartige verstärkte Kontrolle erscheint deshalb notwendig, weil vielerorts die Vorstellung herrscht, durch das Freistellungsverfahren werde von baurechtlichen Vorschriften vollständig freigestellt. Ohne eine intensive bauaufsichtliche Kontrolle wird es kaum vermittelbar sein, daß dies dem vorgesehenen § 68 BauO NW nicht entspricht und durch die Neuregelung nicht intendiert ist. Darüber hinaus wird erwartet, daß wegen der fehlenden Prüfung etwa der Einhaltung der Abstandsregelungen zukünftig in noch größerem Umfang als heute Nachbareingaben gegen freigestellte Bauvorhaben nachzugehen sein wird. Auch dies wird voraussichtlich dazu führen, daß die bau-

ordnungsrechtlichen Aufgaben der Verwaltung in freigestellten Verfahren zunehmen werden mit der Folge, daß eine Entlastungsfunktion jedenfalls kurz- und mittelfristig wohl kaum eintreten wird.

Hingewiesen werden soll ferner darauf, daß eine Entlastungswirkung durch die Freistellung auch deshalb kaum eintreten kann, weil davon auszugehen ist, daß die Beratungsfunktion der Bauaufsicht, die zu ihren ureigensten Aufgaben gehört, von den Bauherren im Vorfeld der Durchführung eines Bauvorhabens verstärkt mit dem Ziel in Anspruch genommen wird, zu klären, ob und unter welchen Voraussetzungen das Vorhaben freigestellt werden kann oder nicht. Auch dies führt im Zusammenhang mit der Freistellungsregelung zu vermehrten Aufgaben der Bauaufsicht.

## **2. Keine Beschleunigung der Verfahren**

Auch eine Beschleunigung der Verfahren dürfte durch die Freistellungsregelung kaum eintreten. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, daß es sich bei den Verfahren, die von der Freistellung betroffen sind, in aller Regel um Vorhaben handelt, die keine Genehmigungsprobleme aufweisen und die im Schnitt bereits heute in einem Zeitrahmen von vier bis sechs Wochen genehmigt werden können. Angesichts dessen, daß den Gemeinden eine Frist von vier Wochen zur Verfügung steht, innerhalb derer sie sich dazu erklären können, ob sie das Verfahren in das vereinfachte Genehmigungsverfahren verweisen, sind schon von daher durch die Freistellungsregelungen Beschleunigungseffekte kaum erzielbar. Die Ursache für lange Verfahren liegt im übrigen nicht in der Genehmigungsbedürftigkeit als solcher, sondern im wesentlichen

- am hohen Anteil unvollständiger oder mangelhafter Bauvorhaben und
- den vielfältigen Anforderungen des Baunebenrechts.

Beschleunigungseffekte lassen sich deshalb am besten erzielen, wenn das Baunebenrecht konsequent entrümpelt und nicht durch neue zusätzliche Anforderungen, etwa ökologischer Art ausgeweitet wird, und etwa durch eine Qualifizierungskampagne für Entwurfsverfasser dafür Sorge getragen wird, daß die Bauvorlagen qualitativ verbessert werden. Wegen Möglichkeiten zur Verfahrensbeschleunigung verweisen wir im übrigen auf die anliegend beigefügte Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände, in der zahlreiche Vorschläge zur verfahrensrechtlichen Neuregelung gemacht worden sind, die in der Summe aus unserer Sicht erhebliche Beschleunigungseffekte haben können. Wir bitten nachhaltig darum, diese Vorschläge in die Beratungen einzubeziehen und bei der Neuregelung aufzugreifen. Ein wesentlicher Beschleunigungseffekt kann auch deshalb nicht erwartet

werden, weil nach § 68 Abs. 4 des Entwurfs vor Baubeginn die dort genannten Sachverständigen-nachweise über Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorliegen müssen - bei Wohngebäuden mittlerer Höhe zusätzlich Brandschutznachweise -. Die Erstellung dieser Nachweise erfordert Zeit. Diese Zeit ist von - marginalen - möglichen verfahrensbeschleunigenden Wirkungen des Freistellungsverfahrens abzuziehen.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, daß auch eine Verfahrensbeschleunigung durch das Freistellungsverfahren kaum eintreten wird.

### **3. Auswirkungen auf Bauherren und Entwurfsverfasser**

Die Freistellungsregelung wird voraussichtlich bei den Bauherren zu einer größeren Rechtsunsicherheit führen. Die Praxis der derzeitigen Baugenehmigung besteht darin, daß die Bauaufsichtsbehörden quasi als „Bau-TÜV“ eingesetzt werden und dort die Bedingungen für die Genehmigung des Bauvorhabens geklärt werden. Darauf haben sich bislang Entwurfsverfasser und Bürger verlassen. Diese Funktion entfällt zukünftig mit der Folge, daß Bauherren und Entwurfsverfasser keine Rechtssicherheit hinsichtlich der Einhaltung der baurechtlichen Anforderungen der zur Ausführung kommenden Vorhaben mehr haben. Der Einfluß der Nachbarn auf die Abwicklung der Bauvorhaben dürfte im Vergleich zu heute wegen der fehlenden Prüfung durch die Bauaufsicht gesteigert werden.

Darüber hinaus sind für die Bauherren Kostensteigerungen zu erwarten. Diese gilt nicht zuletzt aufgrund der Wiedereinführung der Standsicherheitsprüfung und der Einführung der Vorlage von Sachverständigen-nachweisen gemäß § 68 Abs. 4 des Entwurfs. Diese Regelungen dürften tendenziell zu einer Verteuerung des Bauvorhabens führen. Eine derartige Verteuerung kann aber auch noch aus anderen Gründen eintreten: Die Entwurfsverfasser müssen sich im Hinblick auf die neuen Verantwortlichkeiten qualifizieren. Die neuen Verantwortlichkeiten führen dazu, daß eine Haftung der Behörde in Freistellungsverfahren grundsätzlich nicht mehr in Betracht kommt, sondern die Haftung vollinhaltlich den Entwurfsverfasser trifft. Wegen der möglichen Haftungsrisiken ist zu befürchten, daß letztere im Zweifel „auf Nummer sicher gehen werden“, was in der Tendenz dazu führen kann, das Bauen für den Bauherren unnötig zu verteuern.

Die Entwurfsverfasser werden sich der neuen Aufgabe stellen müssen. Für sie wird die Freistellungsregelung insbesondere vermehrte Haftungsrisiken mit sich bringen. Darüber hinaus besteht für sie ein erheblicher Qualifizierungsbedarf, da die Erfahrung zeigt, daß die Entwürfe häufig unzureichend oder

mangelhaft sind. Unzureichende oder mangelhafte Entwürfe können jedoch auch nicht Grundlage des Freistellungsverfahrens nach § 68 des Entwurfs sein; das Verfahren kann erst bei Vorlage mängelfreier Bauvorlagen beginnen; erst zu diesem Zeitpunkt beginnt die Monatsfrist des § 68 zu laufen.

#### **4. Minderung städtebaulicher Qualität**

Durch das Freistellungsverfahren ist eine Minderung der städtebaulichen Qualität und der Einflußmöglichkeiten der Gemeinde/Bauaufsichtsbehörde auf das einzelne Bauvorhaben zu erwarten. Insbesondere bei komplizierten Festsetzungen in Bebauungsplänen oder bauordnungsrechtlichen Regelungen, wie es etwa bei der Abstandsflächenregelung der Fall ist, kann angesichts der heute in der Praxis festzustellenden erheblichen Mängel vieler Bauvorlagen nicht erwartet werden, daß die Bauvorhaben, die freigestellt sind, in jedem Fall die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Regelungen einhalten. Dies ergibt sich schon daraus, daß die Gemeinde in den Fällen des § 68 nicht verpflichtet ist zu prüfen, ob das Vorhaben allen Festsetzungen des Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 7 BauGB-MaßnahmeG oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht. Eine Bauberatung, wie sie heute im Baugenehmigungsverfahren häufig durchgeführt wird und zur Abänderung von Bauvorlagen führt, ist im Freistellungsverfahren gesetzlich nicht vorgesehen. Auch dies wird Auswirkungen auf die städtebauliche Qualität der Bauvorhaben haben. Werden Abweichungen von bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften festgestellt, so ist jedenfalls in der Vergangenheit in diesen Fällen nicht stets ein „Rückbau“ und eine Einhaltung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben verlangt worden. Dies wird angesichts des bei diesen Forderungen den Bauaufsichtsbehörden eingeräumten Ermessens und der Geltung des Verhältnismäßigkeitsprinzips auch in Zukunft voraussichtlich der Fall sein. Auch daraus werden sich erhebliche Beschränkungen in der „Baukultur“ ergeben.

#### **5. Notwendige flankierende Regelungen zu § 68**

Im Prognos-Gutachten wird vorgeschlagen, im Rahmen des Verfahrens nach § 68 BauO NW eine Erklärung des Bauherrn zu verlangen, daß er seine Nachbarn über das beabsichtigte Bauvorhaben zu unterrichten sowie das Bauvorhaben mit einem „roten Punkt“ zu kennzeichnen hat. Derartige Regelungen halten wir für dringend notwendig, um die Gefahr von Nachbarstreitigkeiten so gering wie möglich zu halten. Der Vorschlag der Gutachter verdient deshalb uneingeschränkte Unterstützung. Das gilt entgegen der Auffassung der Landesregierung auch für das Baustellenschild.

Eine ausdrückliche Regelung eines Akteneinsichtsrechts für Nachbarn bei der Gemeinde halten wir dann für erforderlich, wenn die Regelung über die Mitteilungspflicht des Bauherren an die Nachbarn sich darin erschöpfen sollte, ihnen lediglich die Tatsache der beabsichtigten Errichtung eines Bauvorhabens mitzuteilen. Für diesen Fall erscheint es notwendig, den Nachbarn Gelegenheit dazu zu geben, durch Akteneinsicht festzustellen, ob ihre Belange in rechtswidriger Weise durch die Errichtung des Bauvorhabens betroffen sind. Dies kann dann nur durch ein Akteneinsichtsrecht bei der Behörde geschehen. Für sinnvoller halten wir es allerdings, die Mitteilungspflicht so auszugestalten, daß den Nachbarn zumindest auf Verlangen vom Bauherrn auch ein Satz Bauunterlagen auszuhändigen ist. Behördliche Verfahren könne auf diese Weise am besten vermieden und eine Einigung unter den Nachbarn angestrebt werden.

### III. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren gemäß § 69 BauO NW-E

#### 1. Auswirkungen der Ausweitung des § 69

Die in § 69 vorgesehenen Regelungen über die Ausweitung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens sind zu begrüßen. Hierdurch erwarten wir für die Bauherren eine Beschleunigung bis zum Zeitpunkt der Genehmigung, da die bautechnischen Nachweise erst nach Erteilung der Baugenehmigung zu prüfen sind. Allerdings dürfte sich der Zeitraum bis zum Baubeginn dadurch kaum wesentlich verkürzen, da mit den Bauarbeiten nicht vor Prüfung der bautechnischen Nachweise begonnen werden darf. Bearbeitungszeiten für die Bauaufsichtsbehörden werden sich durch die beabsichtigte Neuregelung jedoch verkürzen. Für die Gemeinden sind keine Änderungen zu erwarten.

Ebenso wie im Freistellungsverfahren werden die Entwurfsverfasser wegen der Neuregelung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens ihre Planung stärker alleine verantworten müssen. Auch hier könnte deshalb wie im Freistellungsverfahren der Effekt eintreten, daß im Zweifelsfall die Entwurfsverfasser dahin tendieren, „auf der sicheren Seite zu sein“ mit der Folge, daß Anforderungen gestellt werden, die über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen. Dies kann schon heute beobachtet werden. Beispielsweise werden heute im vereinfachten Verfahren vom Entwurfsverfasser in bestimmten Kellerräumen feuerhemmende Türen vorgesehen, obwohl es hierfür keine gesetzlichen Forderungen gibt. Im Ergebnis besteht die Gefahr, daß dort, wo die Bauaufsichtsbehörde nicht prüft, der Entwurfsverfasser den Bauherren Vorschläge für das Bauvorhaben macht, die über den gesetzlichen Rahmen hinausgehen und die die Kosten in die Höhe treiben.

## **2. Ausweitung auf Gewerbebauten**

Eine Ausweitung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens auf Gewerbebauten wird nicht für sinnvoll gehalten. Beschleunigungseffekte können hierdurch kaum erzielt werden, da die Dauer des Genehmigungsverfahrens für diese Gebäude im wesentlichen durch das Baunebenrecht beeinflusst wird. Durch eine Ausweitung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens auf die genannten Fälle würden deshalb falsche Erwartungen geweckt.

## **IV. Standsicherheitsnachweise**

Die Wiedereinführung der Prüfung des Standsicherheitsnachweises auch im vereinfachten Verfahren ist angesichts der beabsichtigten Ausweitung u. E. sinnvoll. Dies sollte u. E. auch für beide Verfahrenswege, nämlich §§ 68 und 69 gelten, denn die planungsrechtliche Situation - einerseits die Fälle des § 30 BauGB, andererseits Fälle der §§ 31, 34, 35 BauGB - ist für die statische Behandlung des Bauvorhabens ohne Belang. Eine Differenzierung ist deshalb nicht sachgerecht und würde das Gebot der Gleichbehandlung aller vergleichbaren Sachverhalte im Baurecht verletzen.

## **V. Bauantrag/Bauvorlagenberechtigung**

### **1. Einreichung des Bauantrages unmittelbar bei der Bauaufsichtsbehörde**

Die vorgesehenen Bestimmungen in §§ 70 und 73 BauO NW-E, wonach der Bauantrag unmittelbar bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist, sind insoweit von Vorteil, als die Bauaufsichtsbehörde von Anfang an Herrin des Verfahrens wäre. Ob hierdurch Beschleunigungseffekte erzielt werden können, erscheint jedoch zweifelhaft. Insbesondere bei Ausnutzung der Zweimonatsfrist, die heute bereits auf der Grundlage des § 36 Abs. 2 BauGB besteht, wenn der Antrag bei der Gemeinde eingeht, dürfte ein Beschleunigungseffekt kaum eintreten.

§ 73 Abs. 1 BauO NW-E wird künftig zu einer zweistufigen Prüfung führen. Vorprüfstellen haben sich jedoch nicht bewährt, da sie zur Doppelprüfung durch zwei verschiedene Sachbearbeiter führen. Außerdem ist dafür zusätzliches Personal erforderlich, das bei den Bauaufsichtsbehörden angesichts der finanziellen und personellen Probleme, vor die sich alle Kommunen und Kreise gestellt sehen, kaum eingestellt werden kann. Der technische Sachbearbeiter kann die formale Prüfung des Bauantrages viel zweckmäßiger mit der materiell-rechtlichen Prüfung verbinden. In diesen Fällen werden nur die Unter-

lagen vom Antragsteller angefordert, die tatsächlich für die Prüfung dieses Einzelfalls notwendig sind. Die isolierte Vollständigkeitsprüfung wird aufgrund der gesetzten Frist daher auch zu Nachteilen für den Bauherrn führen. Sinnvoller erscheint es, den Antrag - wie heute - vollständig vom technischen Sachbearbeiter bearbeiten zu lassen.

## **2. Bauvorlagenberechtigung**

Die vorgesehene Ausweitung der Bauvorlagenberechtigung auf Bauingenieure ist aus unserer Sicht kritisch zu beurteilen, da sie insbesondere im Bereich der Baugestaltung zu erheblichen Rückschritten gegenüber dem heutigen Zustand führen kann. Insoweit, nicht jedoch hinsichtlich der Einhaltung der technischen und baurechtlichen Anforderungen, gibt es hiergegen erhebliche Vorbehalte.

## **VI. Sachverständige**

### **1. Struktur und Organisation des Sachverständigenwesens**

Aus grundsätzlichen Erwägungen hatten wir die Einführung von Sachverständigennachweisen und die damit verbundene potentielle Entlastungsmöglichkeit für die Bauaufsichtsbehörden für einen Weg, Aufgaben, die bisher von der öffentlichen Verwaltung wahrgenommen worden sind, in Bereichen, wo es sachlich gerechtfertigt erscheint, auf Sachverständige zu übertragen. Wir haben allerdings Zweifel, ob die Regelung auch nach Einhaltung angemessener Übergangsvorschriften vollzugstauglich sein wird. Die Bedenken rühren daher, daß Sachverständige für die in der Bauordnung NW-E vorgesehenen Bereiche bislang jedenfalls nicht im erforderlichen Umfang vorhanden sind. Notwendig ist es deshalb, die Anforderungen an die Qualifikation der Sachverständigen und das Verfahren ihrer Bestellung im zeitlichen Zusammenhang mit dem Erlaß der Bauordnung NW zu regeln.

Hinsichtlich der Struktur des Sachverständigenwesens und seiner Organisation halten wir es für sinnvoll, daß die Bestellung und Prüfung durch eine staatliche Stelle in Verbindung mit den Ingenieurkammern vorgenommen wird. Wichtig erscheint, daß die Sachverständigen über die gleichen Qualifikationsmerkmal verfügen müssen, wie die Mitarbeiter bei den Bauaufsichtsbehörden, die bislang diese Aufgaben wahrgenommen haben.

Für immerhin erwägenswert halten wir es darüber hinaus, zu bestimmen, daß die Sachverständigenfunktionen zumindest für eine Übergangsfrist auch von den Bauaufsichtsbehörden nach den gleichen

Regelungen, die auch für Sachverständige gelten, wahrgenommen werden können. Durch eine derartige Regelung könnten Übergangsprobleme, die aus unserer Sicht zu erwarten sind, abgemildert werden. Darüber hinaus ergäbe sich auf diese Weise eine Möglichkeit, Einnahmeausfälle bei den Bauaufsichtsbehörden, die aus dem vorgesehenen Freistellungsverfahren resultieren, zu kompensieren. Angesichts der schwierigen finanziellen Situation in vielen Kommunen halten wir auch dies für immerhin erwägenswert.

## **2. Auswirkungen des § 73 Abs. 7 BauO NW-E**

Die in § 73 Abs. 7 BauO NW-E vorgesehene Regelung, wonach bei Vorlage von Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde nicht mehr stattfindet, stellt u. E. einen sinnvollen Beitrag zur Entlastung der Bauaufsichtsbehörden dar. Sie kann dazu führen, daß bei den Bauaufsichtsbehörden künftig in den von § 73 Abs. 7 BauO NW-E erfaßten Fällen nur noch eine Grundprüfung durchgeführt wird, die zu einer erheblich wirtschaftlicheren Tätigkeit der Bauaufsichtsbehörden führen kann. Die Wirkung dürfte ähnlich wie bei der Prüfung statischer Berechnungen sein. Arbeitsüberhänge könnten insbesondere durch die in § 73 Abs. 7 Satz 2 BauO NW-E vorgesehene Regelung auf Sachverständige verlagert werden. Aus Sicht der Bauaufsichtsbehörden ist die Regelung deshalb zu begrüßen. Für Bauherren und Architekten wird die Bestimmung zu vermehrten Belastungen, und zwar auch in kostenmäßiger Hinsicht führen, da sie insbesondere aufgrund des § 73 Abs. 7 Satz 2 BauO NW-E künftig mehrere Sachverständige einschalten müssen, um den gesamten Prüfungsumfang abzudecken.

## **3. Fachgebiete für den Einsatz staatlich anerkannter Sachverständiger**

Sachverständige sollten, wie im Gesetzentwurf vorgesehen, eingeführt werden für die Bereiche

- Brandschutz,
- Schallschutz,
- Wärmeschutz,
- Standsicherheit.

Für erwägenswert halten wir es auch, die Institution eines Sachverständigen für Abstandsflächen zu schaffen, wie dies im Gutachten der Firma PROGNOSE vorgeschlagen wird. Dies gilt insbesondere für Freistellungsverfahren. Besondere Probleme resultieren in diesen Fällen nämlich häufig daraus, daß

zwischen den Bauherren und den Nachbarn Streitigkeiten über die notwendigen Abstandsflächen bestehen. Da die Vorschriften über die Abstandsflächen nachbarschützenden Charakter haben, folgen daraus in erheblichem Umfang Rechtsstreitigkeiten. Durch Vorlage einer Bescheinigung über die Abstandsflächen, die von einem dafür anerkannten Sachverständigen ausgestellt sind, könnten derartige Streitigkeiten wenn nicht verhindert, so doch in ihrer Zahl minimiert werden.

#### **4. Auswirkung der Beteiligung verschiedener Sachverständiger**

Durch die im Gesetzentwurf vorgesehene Beteiligung verschiedener Sachverständiger werden die Baukosten voraussichtlich steigen. Dies folgt daraus, daß zukünftig für die Vergütung der Leistungen der Bausachverständigen voraussichtlich die HOAI gelten wird, die kostendeckende Gebührensätze enthält. Bislang sind die Prüfungen zwar auch gebührenpflichtig gewesen; die Gebühren waren jedoch nicht kostendeckend und blieben hinter den Sätzen der HOAI zurück. Lediglich im Bereich der Prüfung von Standsicherheitsnachweisen haben die Bauaufsichtsbehörden in der Vergangenheit kostendeckend gearbeitet, da hier eine Gebührenregelung besteht, die für Prüfsachverständige und die Bauaufsicht gleichermaßen anzuwenden ist. In diesem Bereich dürften deshalb Kostensteigerungen nicht zu verzeichnen sein. Durch die Verlagerung weiterer Prüfaufgaben auf Sachverständige wird jedenfalls für den Bauherren keine Kostensenkung, sondern eher eine Kostensteigerung eintreten.

Die Einführung der Sachverständigennachweise kann auch zu Verschiebungen bei der Haftung führen. Tendenziell ist zu erwarten, daß die Haftung, insbesondere die Amtshaftung der Bauaufsichtsbehörden wegen der Bestimmung des § 73 Abs. 7 Satz 1 BauO NW gegenüber dem jetzigen Zustand in ihrem Umfang reduziert wird. Wird wegen der Vorlage von Sachverständigenbescheinigungen vermutet, daß die bauaufsichtlichen Anforderungen insoweit erfüllt sind, kann eine Haftung der Bauaufsicht u. E. allenfalls dann eintreten, wenn diese Vermutensregelung durch besondere Hinweise auf eine Fehlerhaftigkeit der Sachverständigenbescheinigung entkräftet wird. Dies dürfte in aller Regel nicht der Fall sein mit der Folge, daß Amtshaftungstatbestände kaum werden entstehen können, da § 73 Abs. 7 Satz 1 die Bauaufsichtsbehörde von der Prüfpflicht hinsichtlich der Einhaltung der durch Sachverständigennachweis belegten Anforderung entbindet. Folge davon wird eine verstärkte Haftung der Sachverständigen selbst, aber auch der Entwurfsverfasser/Architekten sein. Deren Verantwortung wird nicht zuletzt wegen dieser Umstände größer werden, was aus Sicht der Bauaufsicht nachhaltig zu begrüßen ist.

#### **5. Bereiche für die Tätigkeit von Sachverständigen**

Sinnvoll und erforderlich aus unserer Sicht ist eine Sachverständigenbeteiligung auf den Gebieten

- des Brandschutzes,
- des Schallschutzes,
- des Wärmeschutzes,
- der Standsicherheit.

Wie erwähnt, halten wir die Einführung eines Sachverständigen für Abstände ebenfalls für zumindest erwägenswert.

#### **VII. Befugnisse und Qualifikation des Bauleiters**

Änderungen sind insoweit nicht angezeigt.

#### **VIII. Bereithaltung von Sachverständigennachweisen auf der Baustelle**

Die Regelung wird befürwortet, da sie zur Transparenz und klaren Abgrenzung der Verantwortlichkeiten bei der Bauüberwachung führt.

#### **IX. Ökologisierung des Bauordnungsrechts**

Der Vorstand des Landkreistages Nordrhein-Westfalen hat sich bereits im Vorfeld der Novelle der Bauordnung NW gegen die im Gesetzesvorschlag enthaltenen Regelungen zur Ökologisierung des Bauordnungsrechts gewandt. Daran ist festzuhalten:

##### **1. Ausweitung des § 3 Abs. 1 auf die natürlichen Lebensgrundlagen**

Eine Ausweitung des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauO NW auf die natürlichen Lebensgrundlagen halten wir nicht für wünschenswert und zweckmäßig. In diesem Zusammenhang ist zunächst zu berücksichtigen, daß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauO NW letztlich nur die bislang in anderen gesetzlichen Vorschriften nicht erfaßten Anforderungen an die natürlichen Lebensgrundlagen erfassen kann. Anforderungen des Gewässerschutzes, des Naturschutzes, des Immissionsschutzes, um nur die wichtigsten zu nennen, sind bereits spezialgesetzlich geregelt, so daß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauO NW insoweit keine Erweiterung

bringen kann. Gleiches dürfte gelten für die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung. Es verbleibt letztlich nur noch der Aspekt des Bodenschutzes, der jedoch, was die Altlasten und andere Gefährdungen für den Boden angeht, bereits durch die jetzigen Fassung des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauO NW abgedeckt ist. Abgedeckt werden von § 3 Abs. 3 BauO NW können deshalb nur unbenannte, durch anderweitige Regelungen nicht erfaßte Umweltaspekte. Vor diesem Hintergrund besteht - entgegen den in der Gesetzesbegründung vorgetragenen Bekundungen der Landesregierung - aus unserer Sicht die Befürchtung, daß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauO NW in der Praxis zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauordnungsrecht instrumentalisiert werden könnte. Daran besteht wegen der damit zwangsläufig verbundenen Verzögerung von Verfahren kein Interesse. Schon aus diesem Grund ist die Ökologisierung des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauO NW abzulehnen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, daß die Auswirkungen einer Ökologisierung des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauO NW auf den gerichtlichen Rechtsschutz derzeit unabsehbar sind. Ob den natürlichen Lebensgrundlagen durch eine derartige Regelung nachbarschützender Charakter beigemessen werden wird, ist derzeit nicht absehbar. Derartige Tendenzen sind aber sicher möglich. Insbesondere ist zu erwarten, daß diese Regelung bei politisch umstrittenen Bauvorhaben von interessierten Kreisen dazu benutzt werden wird, über allgemeine unbenannte ökologische Aspekte zu versuchen, Bauvorhaben zu verhindern. Dies wird zu erheblichen Rechtsunsicherheiten in der Praxis und bei einer Anwendung dieser Regelung zu in der Sache nicht vorhersehbaren Entscheidungen der Bauaufsichtsbehörden führen. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauO NW wirft deshalb auch erhebliche Bedenken im Hinblick auf die rechtsstaatlich gebotene Bestimmtheit auf. Der Vorschlag ist deshalb abzulehnen.

## **2. Zu erhaltene Bäume, § 14 Abs. 4**

§ 14 Abs. 4 führt zu neuen Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden, die überprüfen müssen, ob zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen während der Bauarbeiten geschützt oder ausreichend bewässert werden. Angesichts der Personalknappheit, die bei den Bauaufsichtsbehörden besteht, ist schon aus diesem Grunde von einer derartigen Regelung abzusehen. Vollzugsdefizite sind vorprogrammiert. Die Regelung dürfte über eine symbolische Wirkung voraussichtlich in der Praxis nicht hinausgehen. Derartige Regelungen sind in hohem Maße verzichtbar. Zu bedenken ist überdies, daß die Regelung unbestimmt ist. Was zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind, ist weder aus der Regelung noch aus der Gesetzesbegründung ableitbar. Ob hier subjektive Vorstellungen der am Bau Beteiligten, der Nachbarn oder der Behörde maßgebend sein sollen oder ob nur die Bäume erfaßt sind, die einem besonderen Schutz unterliegen, ist nicht ersichtlich. Ist letzteres der

Fall, ist die Vorschrift im übrigen überflüssig, da sich die Notwendigkeit der Erhaltung und des Schutzes in diesen Fällen schon aus den anderweitigen Vorschriften zum Schutz der Bäume ergeben.

### **3. Begrünungspflichten, § 9 Abs. 1**

Auch die Vorschriften über die Begrünungspflichten in § 9 Abs. 1 BauO NW-E sind u. E. abzulehnen. Diese Regelungen führen zu neuen Aufgaben und Kontrollpflichten der Bauaufsichtsbehörden, die u. E. das Baugenehmigungsverfahren überfrachten, wegen der zu erwartenden Widerstände der Bauherren zu einer Verlängerung des Verfahrens führen und schon deshalb abzulehnen sind. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, daß die in § 9 Abs. 1 BauO NW-E enthaltenen Forderungen ganz überwiegend aufgrund des § 8 a Abs. 1 BNatSchG in Bebauungsplänen getroffen werden können und auch dort getroffen werden sollten, da örtliche Notwendigkeiten hierdurch besser berücksichtigt werden können. Eine Begrünungspflicht für Flächen, die bereits bebaut sind, wirft im übrigen Bedenken im Hinblick auf das rechtsstaatliche Rückwirkungsverbot und den Bestandsschutz auf. Auch wegen dieser Bedenken sollte der Vorschlag in § 9 Abs. 1 Satz 3 BauO NW-E nicht weiter verfolgt werden.

### **4. Wasserzähler**

Ob der Einbau von Wasserzählern, entsprechend den Erwartungen der Landesregierung, tatsächlich zu einer Reduzierung des Frischwasserverbrauchs führen wird und damit die natürlichen Ressourcen schonen wird, halten wir für mehr als zweifelhaft. Die Regelung führt im übrigen zu vermehrten Anforderungen an die Bauaufsicht und sollte auch von daher nicht weiter verfolgt werden.

### **5. Kontrolle der Dichtigkeit von Abwasserleitungen**

Die in § 45 Abs. 5 und 6 BauO NW-E vorgesehenen Regelungen sind aus unserer Sicht abzulehnen. Es ist sicherlich richtig, daß im Interesse des Schutzes des Grundwassers Abwasserleitungen auf ihre Dichtigkeit hin überprüft werden müssen. Dies ist u. E. jedoch keine Aufgabe der Bauaufsicht, sondern der Gewässeraufsicht. Die in § 45 Abs. 5, 6 BauO NW-E vorgesehene Regelung führt vor diesem Hintergrund zu einer Verlagerung der Aufgaben der Gewässeraufsicht zur Bauaufsicht. Angesichts der ohnehin erheblichen Probleme, die mit der Anwendung des Baunebenrechts bestehen und der vorhandenen personellen Engpässe bei den Bauaufsichtsbehörden halten wir dies nicht für vertretbar. Hinzuweisen ist im übrigen darauf, daß die Regelungen in § 46 Abs. 5 - 7 BauO NW-E zu erheblichen Kostensteigerungen bei den Bauherren führen werden. Dies gilt sowohl für die Anforderungen in Abs. 5

des § 45, Abwasserleitungen so zu verlegen, daß sie jederzeit und überall zugänglich sind als auch für die in § 45 Abs. 6 - 7 BauO NW-E vorgesehene Dichtheitsprüfung. Auch vor diesem Hintergrund solle auf diese Regelung verzichtet werden. Dies gilt insbesondere für Wohngebäude.

#### **X. Stellplatzregelungen**

Wir halten es für sinnvoll, Stellplatzregelungen durch gemeindliche Satzungen zu treffen und in der Bauordnung dafür lediglich Grundanforderungen zu stellen. Auf diese Weise kann sachgerechter auf die jeweils notwendigen Anforderungen in einer Gemeinde reagiert werden.

#### **XI. Harmonisierung des Nachbarrechts und der Bauordnung**

Inbesondere im Hinblick auf unterschiedliche Abstandsregelung halten wir eine Harmonisierung der Bestimmungen des Nachbarrechts und der Landesbauordnung für dringend notwendig.

#### **XII. Änderungen bei den Abstandsregelungen**

Eine Vereinfachung und Straffung der in § 6 BauO NW getroffenen Regelungen wäre zwar wegen der Unübersichtlichkeit und Kompliziertheit der Materie angezeigt. Wir regen jedoch an, von einer derartigen Neuregelung Abstand zu nehmen, da im Hinblick auf die Verfestigung der Rechtsprechung zu abstandsrechtlichen Fragen an der Regelung festgehalten werden sollte, um die inzwischen erreichte Rechtssicherheit zu bewahren. Eine Neuregelung würde neue Probleme und damit neue Rechtsunsicherheit aufwerfen, die weder im Interesse der am Bau Beteiligten noch der Bauaufsicht sind.

#### **XIII. Neue Haftungsrisiken?**

Die Verschiebung der Verantwortlichkeiten von der Bauaufsicht zu privaten Sachverständigen, Entwurfsverfassern und Bauleitern führt u. E. naturgemäß zu neuen Haftungsrisiken bei diesem Personenkreis. Insbesondere in Freistellungsverfahren wird es eine Vollhaftung der Entwurfsverfassern und Sachverständigen geben, während die Behörde von ihrer Haftung freigestellt werden wird. Insoweit begrüßen wir die klarstellenden Regelungen, die die Landesregierung zur Verdeutlichung der Haftungsfreistellung der Bauaufsicht vorgeschlagen hat. In welchem Umfang Haftungsverschiebungen eintreten, kann derzeit nicht sicher beurteilt werden. Welches Haftungsrisiko im einzelnen durch die Verlagerung von Aufgaben auf den privaten Sektor entsteht, hängt vor allem von der Qualität der Tä-

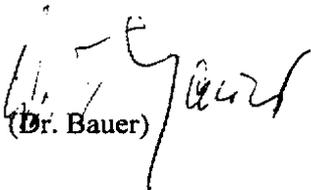
tigkeit der Entwurfsverfasser, Sachverständigen und der sonstigen am Bau Beteiligten ab. Hier gibt es derzeit erhebliche Probleme, die tendenziell dazu führen, daß Haftungen der am Bau Beteiligten in erheblich größerem Umfang als heute zu erwarten sind. Ob diese Risiken versicherungsrechtlich und -technisch abzudecken sind, entzieht sich unserer Kenntnis.

#### **XIV. Harmonisierung mit den Sonderbauverordnungen/Auswirkungen auf das Baunebenrecht**

Insgesamt halten wir es für notwendig, das Baunebenrecht radikal zu entrümpeln, da wesentliche Hemmnisse für die schnelle Abwicklung von Baugenehmigungsverfahren gerade in den vielfältigen Anforderungen des Baunebenrechts zu sehen sind. Erhebliche Vollzugsprobleme sind beispielsweise im Hinblick auf die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG im Freistellungsverfahren zu erwarten. Es ist zwar davon auszugehen, daß die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu den bauplanungsrechtlichen Vorgaben gehört, die nach § 68 Abs. 1 BauO NW vom Bauherrn einzuhalten sind. Diese Anforderungen müssen in vielen Fällen jedoch noch durch die Behörde konkretisiert werden. Dies ist im Freistellungsverfahren nicht möglich, so daß u. U. Verfahren nach § 6 LG NW notwendig werden können. Im Interesse der Beschleunigung des Verfahrens ist dies nicht sinnvoll. Vielmehr sollte - entweder in der Bauordnung NW oder im LG NW - für diese Fälle eine Regelung dahin aufgenommen werden, daß dann, wenn aufgrund der Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8 a Abs. 2 BNatSchG Anforderungen im Hinblick auf Ausgleich und Ersatz von Eingriffen gestellt werden, mit den Bauvorlagen ein Eingriffs-/Ausgleichsplan eingereicht wird.

#### **XV. Regelungsdichte**

Festzustellen ist, daß die Regelungsdichte auch in der Bauordnung NW nach wie vor zu hoch ist. Dies gilt jedoch insbesondere für das Baunebenrecht, das u. E. radikal entrümpelt werden sollte.

  
(Dr. Bauer)

Arbeitsgem. komm. Spitzenverbände NW · Postfach 51 06 20 · 50942 Köln

An die  
Ministerin für Bauen und Wohnen  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Frau  
Ilse Brusis, MdL  
Elisabethstr. 5 - 11

40217 Düsseldorf

Hausadresse:  
Marienburg  
Lindenallee 13 - 17  
50968 Köln

16.09.1994/gf

Telefon (0221) 37 71-0  
Durchwahl 37 71- 2 87  
Telex 8 882 617  
Telefax (0221) 37 71-1 28  
Btx 0221 37 71

Stadtsparkasse Köln  
Konto 30 202 154  
(BLZ 370 501 98)

Aktenzeichen:

63.20.30

**Geszentwurf der Landesregierung zur Novelle der Landesbauordnung (BauO NW)  
- LT-Drs. 11/7153 vom 20.05.1994**

Sehr geehrte Frau Ministerin,

die kommunalen Spitzenverbände haben zum Entwurf für eine Landesbauordnung (Stand 12.01.1994) mit Schreiben vom 22.02.1994 und 25.02.1994 Stellung genommen.

Bereits in diesen Stellungnahmen haben wir auf die besonderen Probleme aufmerksam gemacht, die wir für den Fall erwarten, daß im vorgesehenen Umfang Freistellungen vom Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Wir halten diese Kritik ausdrücklich aufrecht. Nach unserer Einschätzung wird sich mittelfristig zeigen, daß die von den kommunalen Spitzenverbänden erwarteten Nachteile für die am Bau Beteiligten über kurz oder lang eine erneute Korrektur des mit dem Entwurf eingeschlagenen Weges erfordern werden.

Es gehört erklärtermaßen auch zum Ziel der Neufassung der Landesbauordnung, die Straffung und zügigere Abwicklung der Baugenehmigungsverfahren zu erreichen. Die hierzu bestehenden Möglichkeiten sind u. E. mit dem vorgelegten Entwurf nicht voll ausgeschöpft worden. Wir übersenden deshalb in der Anlage eine Liste mit Vorschlägen, deren Umsetzung in der Landesbauordnung nach unserer Auffassung erhebliche Beschleunigungseffekte in Genehmigungsverfahren erwarten läßt.

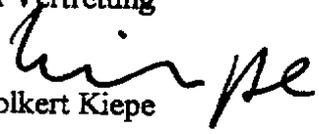
Die Vorschlagsliste kann unabhängig davon betrachtet werden, ob die von uns kritisierte Freistellung von Baugenehmigungsverfahren im Gesetz realisiert wird. Die in der Liste enthaltenen 20 Vorschläge sollen vielmehr dazu beitragen, daß die geplante Novelle der Landesbauordnung das von der Landesregierung angekündigte und von den kommunalen Spitzenverbänden begrüßte Ziel einer Straffung und Vereinfachung der Baugenehmigungsverfahren auch wirklich erreicht. Unsere Vorschläge haben folgende Zielsetzungen:

- Erleichterung der notwendigen rechtlichen Absicherungen bei der Errichtung von Gebäuden auf einem und auf mehreren Grundstücken durch Verzicht auf eine öffentlich-rechtliche Sicherung. Statt dessen soll auch eine zivilrechtliche Sicherung genügen.
- Erleichterung des Grenzanbaus bei Nachbarzustimmung und Verzicht auf eine Absicherung durch Baulast.
- Erleichterung der notwendigen rechtlichen Sicherung von Abstandflächen.
- Erleichterung der Abstandflächenbemessung und Reduzierung der Abstandflächen auf der Basis der positiven Erfahrungen in Baden-Württemberg.
- Erweiterung der Zulässigkeit baulicher Anlagen im Grenzbereich.
- Möglichst weitgehender Abbau von nicht notwendigen Ermessenstatbeständen, z. B. bei der Abstandflächenregelung.
- Abschaffung bauordnungsrechtlicher Vorschriften und Verweis in das kommunale Satzungsrecht.
- Verzicht auf überflüssige Vorschriften.
- Entlastung der Bauaufsichtsbehörden von überflüssigen Aufgaben im Rahmen der Bauüberwachung.
- Stärkung der Eigenverantwortung des Bauherrn bei Nachbarzustimmungen.
- Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens durch Einführung eines Baufreigabebescheins.

Die Umsetzung dieser Vorschläge würde einen wichtigen Beitrag dazu leisten, überflüssige Prüfungen und Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren abzubauen und ist deshalb nach unserer Auffassung unverzichtbar, wenn der z. Z. vorliegende Gesetzesentwurf das von ihm selbst gesteckte Ziel einer Straffung und zügigeren Abwicklung der Baugenehmigungsverfahren wirkungsvoll erreichen will.

Für weitere Erläuterungen unserer Vorschläge stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

  
Folkert Kiepe

Anlage

**Vorschläge**  
**der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände**  
**zur Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der**  
**Novelle der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen**

Statt komplizierter neuer Verfahren Entrümpelung des Baurechts!

Die Landesregierung hat einen sehr umstrittenen Gesetzentwurf zur Novelle der Landesbauordnung NW in den Landtag eingebracht (LT-Drs. 11/7153 vom 20.05.1994). Die kommunalen Spitzenverbände haben insbesondere die geplante Freistellung von bestimmten Genehmigungsverfahren für Wohngebäude, Garagen und Stellplätze kritisiert. Bei den Bauherren werden Erwartungen geweckt, die das Gesetz bei weitem nicht erfüllt. Zudem wird den Bauherren zukünftig ein erheblich größeres Risiko beim Bauen übertragen. Die Städte und Gemeinden werden wahrscheinlich gezwungen, zahlreiche Baustellen wegen Verstößen gegen gesetzliche Vorschriften stillzulegen. Die kommunalen Spitzenverbände haben stattdessen gefordert, das bestehende Baurecht zu entrümpeln und dadurch den Vollzug zu vereinfachen und zu beschleunigen. Da der Gesetzentwurf der Landesregierung diesen Lösungsweg zur Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren nicht verfolgt, sondern stattdessen komplizierte Verfahrensvorschriften einführt, machen die kommunalen Spitzenverbände im folgenden 20 Vorschläge zur Entrümpelung der Bauordnung, mit deren Hilfe zahlreiche Paragraphen vereinfacht oder ganz abgeschafft werden können. Die kommunalen Spitzenverbände sind fest davon überzeugt, daß die Vereinfachung und Straffung der Vorschriften in der Landesbauordnung der richtige Weg zur Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren ist.

Die Vorschläge sind im folgenden abgedruckt:

## Vorschlag 1

### **Erleichterung der notwendigen rechtlichen Absicherungen bei der Errichtung von Gebäuden**

#### 1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung § 4 Abs. 1 Nr. 1

- (1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, daß bis zum Beginn ihrer Benutzung
1. das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat; Wohnwege, an denen nur Gebäude geringer Höhe zulässig sind, brauchen nur befahrbar zu sein, wenn sie länger als 50 m sind;
  2. ...

#### 1.2 Begründung:

Öffnung der Vorschrift auch für das Zivilrecht nach sächsischem Modell. Der Bauherr soll alternativ wählen können, ob er eine zivilrechtliche, d. h. grundbuchrechtliche Lösungsmöglichkeit über den Notar oder eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast vornimmt.

#### 1.3 Konsequenzen:

Umwandlung des Begriffs öffentlich-rechtliche in rechtliche Sicherung. Auf diese Weise wird eine Konkurrenzsituation zwischen dem Notar und der Bauaufsichtsbehörde herbeigeführt. Der Bauherr wird das für sein Vorhaben günstigere Verfahren wählen.

## Vorschlag 2

### **Erleichterung der notwendigen rechtlichen Sicherung bei der Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken**

#### 1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung § 4 Abs. 2

(2) Die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken ist zulässig, wenn rechtlich gesichert ist, daß keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen, und das Gebäude auf den Grundstücken diesen Vorschriften so entspricht, als wären die Grundstücke ein Grundstück.

#### 1.2 Begründung:

Öffnung der Vorschrift auch für das Zivilrecht nach sächsischem Modell. Der Bauherr soll alternativ wählen können, ob er eine zivilrechtliche, d. h. grundbuchrechtliche Lösungsmöglichkeit über den Notar oder eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast vornimmt.

#### 1.3 Konsequenzen:

Umwandlung des Begriffs öffentlich-rechtliche in rechtliche Sicherung. Auf diese Weise wird eine Konkurrenzsituation zwischen dem Notar und der Bauaufsichtsbehörde herbeigeführt. Der Bauherr wird das für sein Vorhaben günstigere Verfahren wählen.

### Vorschlag 3

## **Erleichterung des Grenzanbaus bei Nachbarzustimmung**

### 1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung § 6 Abs. 1 Satz 2 b

...  
b) das Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden darf und die Nachbarin oder der Nachbar dem Grenzanbau schriftlich zustimmt.

### 1.2 Begründung:

Das aufwendige Verfahren der Baulastsicherung ist für diese Fälle unzweckmäßig. Eine einfache schriftliche Erklärung des Nachbarn soll ausreichen. Ohnehin kann die Bauaufsichtsbehörde, gestützt auf § 6 Abs. 1 Satz 3, nach Realisierung des Vorhabens einen entsprechenden Anbau verlangen. Wer zusätzliche Sicherheit wünscht, kann eine Baulast begründen oder eine grundbuchrechtliche Sicherung vornehmen.

### 1.3 Konsequenzen:

Umwandlung der Formulierung in § 6 Abs. 1 Satz 2 b

## Vorschlag 4

### **Erleichterung der notwendigen rechtlichen Sicherung von Abstandflächen**

#### 1.1 Notwendige Gesetzesänderungen

Änderung § 6 Abs. 2, Streichung § 7

(2) Die Abstandflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Abstandflächen dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Abstandflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich gesichert ist, daß sie nicht überbaut und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandflächen nicht angerechnet werden. Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist, bleiben unberührt.

#### 1.2 Begründung:

Öffnung der Vorschrift für das Zivilrecht nach sächsischem Modell. Der Bauherr soll alternativ wählen können, ob einer zivilrechtliche, d. h. grundbuchrechtliche Sicherung über den Notar oder eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast vornimmt. Die Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde nach § 7 Abs. 1 wird in einen Zulässigkeitstatbestand umgewandelt, um die Mitwirkung der Bauaufsichtsbehörde entbehrlich zu machen.

#### 1.3 Konsequenzen:

Änderung § 6 Abs. 2, Streichung § 7. § 7 Abs. 2 kann ohnehin entfallen, da der dort geregelte Tatbestand von § 8 Abs. 2 miterfaßt wird.

## Vorschlag 5

### **Erleichterung der Abstandflächenbemessung und Reduzierung der Abstandflächen**

#### 1.1 Notwendige Gesetzesänderungen

Änderung § 6 Abs. 5, Streichung § 6 Abs. 6, Abs. 13 bis Abs. 17

Die Tiefe der Abstandfläche beträgt 0,4 H, vor Außenwänden von Gebäuden, die überwiegend der Produktion oder Lagerung dienen 0,25 H, in allen Fällen mindestens jedoch 2,50 m zu Grundstücksgrenzen.

#### 1.2 Begründung:

Die Verknüpfung der Tiefe der Abstandfläche mit den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung ist anwenderfeindlich, da der Entwurfsverfasser sich Klarheit über die Einordnung des Gebietes verschaffen muß. Diese Einordnung verursacht gerade in Gebieten nach § 34 BauGB extreme Schwierigkeiten, da häufig nicht zuordnungsfähige Gemengelagen vorliegen. Die Bauaufsichtsbehörde muß in diesen Fällen die Gebietszuordnung festlegen, bevor der Entwurfsverfasser eine Bemessungsgrundlage für die Tiefe der Abstandflächen erhält. Zusätzlich führt die Anwendung des Schmalseitenprivilegs gem. § 6 Abs. 6 zu Auslegungsschwierigkeiten. Hessen hat generell die Tiefe der Abstandfläche auf 0,4 H unter Verzicht auf das Schmalseitenprivileg reduziert. An diesem Modell orientiert sich der Vorschlag. Der in Abs. 14 des Regierungsentwurfs vorgesehene Möglichkeit der Verbesserung des Wärmeschutzes durch nachträgliche Bekleidung von Außenwänden wird dadurch Rechnung getragen, daß der Mindestabstand auf 2,50 m generell reduziert wird, um insofern auch eine Gleichbehandlung von Neu- und Altbauten zu gewährleisten. Die vorgeschlagene Reduzierung des Mindestabstandes auf 2,50 m orientiert sich zudem an der seit vielen Jahren bewährten baden-württembergischen Abstandregelung.

Durch die generelle Senkung der Abstandtiefe auf 0,4 H werden die im geltenden Recht und im Regierungsentwurf enthaltenen Sonderregelungen für überwiegend bebaute Gebiete, zwingende Festsetzungen eines Bebauungsplanes sowie Abstandreduzierungen in abgegrenzten Gebieten entbehrlich. Eventuell noch verbleibende Abweichungstatbestände sind ohnehin nach § 74 zu regeln.

#### 1.3 Konsequenzen:

Änderung Abs. 5, Streichung Abs. 6 und Abs. 13 bis 17

## Vorschlag 6

### Erweiterung der Zulässigkeit baulicher Anlagen im Grenzbereich

#### 1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung § 6 Abs. 11

(11) In den Abstandflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandflächen sind zulässig

1. an der Nachbargrenze gebaute überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Länge von 12 m; die mittlere Wandhöhe dieser Gebäude darf nicht mehr als 3,0 m über der Geländeoberfläche an der Grenze betragen.

#### 1.2 Begründung:

Die neue 12 m-Begrenzung an einer Nachbargrenze ermöglicht auch die Schaffung von Doppelgaragen. Aus brandschutztechnischer Sicht ist nicht ableitbar, warum eine Nebenanlage weitergehende Gefährdungspotentiale aufweist, als eine Garage mit Abstellraum. Ein Verzicht auf die 15-m-Regelung ist möglich, da das Planungsrecht ein ausreichendes Korrektiv darstellt.

#### 1.3 Konsequenzen:

Änderung der Längenmaße und Ergänzung der Tatbestandsvoraussetzungen des Abs. 11.

## Vorschlag 7

**Rechtssicherheit bei den Zulässigkeitstatbeständen der Abstandflächenregelung**

### 1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung § 6 Abs. 12

(12) In den Abstandflächen eines Gebäudes und zu diesem ohne eigene Abstandflächen sind zulässig, wenn die Beleuchtung der Räume des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird

1. Garagen,
2. eingeschossige Gebäude ohne Fenster zu diesem Gebäude,
3. bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (Absatz 10).

### 1.2 Begründung:

Die bislang geltende Vorschrift, wie auch der Regierungsentwurf, macht eine Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde erforderlich, so daß der Entwurfsverfasser ohne deren Beteiligung nicht eindeutig beurteilen kann, ob er mit der Begünstigung rechnen darf. Die Umwandlung in einen Zulässigkeitstatbestand beseitigt Rechtsunsicherheiten für Entwurfsverfasser und eventuell einzuschaltende öffentlich-bestellte Sachverständige.

### 1.3 Konsequenzen:

Umwandlung des Abs. 12 in einen Zulässigkeitstatbestand.

## Vorschlag 8

### **Abschaffung bauordnungsrechtlicher Vorschriften und Verweis in das kommunale Satzungsrecht**

#### 1.1 Notwendige Gesetzesstreichungen

Streichung § 9 Abs. 2 und 3 sowie §§ 10 und 11

#### 1.2 Begründung:

Es handelt sich um Vorschriften, die keine eigene bauordnungsrechtliche Berechtigung aufweisen bzw. dem Satzungsrecht der Gemeinden unterworfen sind. Sie dienen dem Vollzug städtebaulicher, verkehrsrechtlicher oder landschaftsrechtlicher Vorschriften. Die Pflicht zur Beachtung satzungsrechtlicher Vorschriften gilt ohnehin dem Anwendungsbereich der Bauordnung unterliegenden Vorhaben.

##### Zu § 9 Abs. 2 Kinderspielflächen

Ob und in welcher Form Spielflächen für Kleinkinder auf den Wohnhausgrundstücken bereitzustellen sind soll in das Satzungsrecht der Gemeinden überführt werden. In erster Linie sind nämlich die örtlichen Verhältnisse ausschlaggebend, die die Gemeinde besser beurteilen kann als der Landesgesetzgeber, dessen Vorgaben zwangsläufig generalisierend sein müssen.

##### Zu § 9 Abs. 3 Veränderung der Geländeoberfläche

Diese Verpflichtung ergibt sich bereits aus dem Planungsrecht. Es bestehen darüber hinaus im Hinblick auf Artikel 74 Nr. 18 Grundgesetz Bedenken, ob das Land eine bodenrechtliche Materie regeln kann, die der Bund bereits in §§ 30 bis 35 Baugesetzbuch geregelt hat. Als Korrektiv stehen die Vorschriften des Planungsrechts zur Verfügung.

##### Zu § 10

##### Einfriedung der Grundstücke

Anwendungsfälle ergeben sich überwiegend im Zusammenhang mit straßenrechtlichen Verfahren. Im Übrigen sind die seltenen, eventuell verbleibenden Anwendungsfälle (Gefahrenabwehr) zwanglos über § 3 regelbar.

##### Zu § 11

##### Gemeinschaftsanlagen

Festsetzungen eines Bebauungsplanes wirken aus sich heraus. Die Vorschrift wurde aus §§ 73 und 74 der Musterbauordnung in der Fassung Januar 1960 übernommen. Damals glaubte man noch in der Bauordnung bestimmen zu müssen, wann und wie die im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsanlagen herzustellen sind - vgl. Allgemeine Einführung in die Musterbauordnung,

Schriftenreihe des Bundesministers für Wohnungsbau, Band 17, Seite 34. Ein Vollzugsproblem des Städtebaurechts bei der Errichtung von Gemeinschaftsanlagen besteht infolge der vom Bundesverwaltungsgericht entwickelten Rechtsprechung, anders als seinerzeit erwartet, nicht. Die Vorschrift des § 11 wird deshalb von den Bauaufsichtsbehörden zum Vollzug des Städtebaurechts überhaupt nicht benötigt, sie wird auch in der Praxis überhaupt nicht angewandt.

**1.3 Konsequenzen:**

Streichung der §§ 9 Abs. 2 und 3 sowie §§ 10 und 11, Erweiterung der Satzungsermächtigung für Spielflächen in § 87 Abs. 1 Nr. 3

## Vorschlag 9

**Erleichterung der notwendigen rechtlichen Sicherung bei der Errichtung und dem Abbruch von baulichen Anlagen**

### 1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung § 15 Abs. 2

(2) Die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere Anlagen ist zulässig, wenn rechtlich gesichert ist, daß die gemeinsamen Bauteile beim Abbruch einer der Anlagen bestehen bleiben.

### 1.2 Begründung:

Öffnung der Vorschrift auch für das Zivilrecht nach sächsischem Modell. Der Bauherr soll alternativ wählen können, ob einer zivilrechtliche, d. h. grundbuchrechtliche Lösungsmöglichkeit über den Notar oder eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast vornimmt.

### 1.3 Konsequenzen:

Umwandlung des Begriffs öffentlich-rechtliche in rechtliche Sicherung. Auf diese Weise wird einer Konkurrenzsituation zwischen dem Notar und der Bauaufsichtsbehörde herbeigeführt. Der Bauherr wird das für sein Vorhaben günstigere Verfahren wählen.

## Vorschlag 10

### **Abschaffung von Ermessenstatbeständen, Schaffung von Rechtssicherheit**

#### 1.1 Notwendige Gesetzesänderungen

##### **Streichung**

- § 29 Abs. 3 (innere Brandwände)
- § 30 Abs. 2 Halbsatz 2 (Leitungsführung)
- § 32 Abs. 1 Satz 2 (Brandabschnitte)
- § 32 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 (Öffnungen in Gebäudetrennwänden)
- § 32 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 (Anforderung an Öffnungen)
- § 32 Abs. 4 (Lichtdurchlässige Baustoffe)
- § 33 Abs. 3 (Brandwände)
- § 34 Abs. 5 Satz 2 bis 4 (Öffnungen in Decken)
- § 35 Abs. 1 Satz 2 (harte Bedachung)
- § 35 Abs. 5 Satz 3 (Bedachung niedriger Anbauten)
- § 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 (einschiebbare Treppen)
- § 36 Abs. 5 Satz 2 (Breite notwendiger Treppen)
- § 37 Abs. 5 Satz 2 (Treppenräume in Kellergeschossen)
- § 37 Abs. 8 Satz 2 Halbsatz 2 (Öffnungen in inneren Treppenraumwänden)
- § 37 Abs. 10 Satz 3 (Rauchabzugsvorrichtung)
- § 38 Abs. 2 Satz 4 (Anforderungen an Flurwände)
- § 38 Abs. 4 Satz 2 (Flurbekleidungen- und beläge)
- § 39 Abs. 5 (Anforderungen an Aufzüge)
- § 42 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 (Anforderungen an Lüftungsleitungen)
- § 42 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 2 (gemeinsame Benutzung von Lüftungsanlagen)
- § 43 Abs. 4 Satz 3 (Abgasanlagen und Verbrennungsmotoren)
- § 44 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 (Wasserversorgungsanlagen)
- § 48 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 und Satz 3 (Maß notwendiger Fenster)
- § 49 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 (Zugänge zu Nutzungseinheiten)
- § 52 Abs. 3 Satz 3 (Anforderungen an Ställe)
- § 55 Abs. 6 (bauliche Maßnahmen für besondere Personengruppen)
- § 57 Abs. 1 Satz 3 (Anforderungen an Bauleiter/in)

#### 1.2 Begründung:

Bei diesen Vorschriften handelt es sich um Ermessensentscheidungen bzw. Entscheidungen mit Beurteilungsspielraum zugunsten der Bauaufsichtsbehörden. Bei nahezu sämtlichen Bauvorhaben wird von einzelnen dieser Möglichkeiten Gebrauch gemacht. Eine Streichung dieser Vorschriften würde eine erhebliche Verfahrensbeschleunigung zur Folge haben. Soweit dies nicht möglich ist, sollten sie in Zulässigkeitstatbestände umformuliert werden. Ohnehin handelt es sich bei vielen der im Vorschlag genannten Vorschriften um Doppelregelungen zu § 47, der künftig generell Abweichungen erleichtern soll. Soweit die Umwandlung in Zulässigkeitstatbestände nicht möglich ist, bietet § 74 bereits eine ausreichende Abweichungsgrundlage.

1.3 Konsequenzen:

Streichung der o. g. Vorschriften, soweit möglich Umwandlung in Zulässigkeitstatbestände.

## Vorschlag II

### Verzicht auf überflüssige Vorschriften

#### 1.1 Notwendige Gesetzesänderungen

Streichung § 35 Abs. 3 (Bedachung bei Gebäuden mit Grenzabstand von 12 - 24 m)  
Abs. 6 (Vorrichtungen für Schnee und Eis)  
Abs. 7 (Vorrichtungen bei Dacharbeiten)

#### 1.2 Begründung:

Zu Abs. 3      Anwendungsfälle sind in Nordrhein-Westfalen äußerst selten und über § 74 regelbar.

Zu Abs. 6      Die Verpflichtung kann zwanglos im Einzelfall aus § 3 und 19 hergeleitet werden.

Zu Abs. 7      Die Verpflichtung ergibt sich bereits aus dem Unfallverhütungsrecht und wird über die Bauberufsgenossenschaften vollstreckt.

#### 1.3 Konsequenzen:

Streichung der o. g. Vorschriften

## Vorschlag 12

### Schaffung von Rechtsklarheit bei innenliegenden Treppenträumen

#### 1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung § 37 Abs. 1 Satz 3, Einführung einer technischen Baubestimmung für innenliegende Treppenträume.

Innenliegende Treppenträume sind zulässig, wenn ihre Benutzung durch Raucheintritt nicht gefährdet werden kann.

#### 1.2 Begründung:

Diese relativ häufig gewählte Treppenraumanordnung darf nicht von der Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde abhängig gemacht werden, da ansonsten die im Regierungsentwurf neu beabsichtigten Verfahrensvorschriften leerlaufen. Die oberste Bauaufsichtsbehörde hat es in der Hand in Ergänzung des Zulässigkeitstatbestandes eindeutige technische Regeln nach § 3 Abs. 3 einzuführen und so Rechtsklarheit zu schaffen.

#### 1.3 Konsequenzen:

Änderung der Vorschrift mit zeitgleicher Einführung einer technischen Baubestimmung für innenliegende Treppenträume (Aufwertung der bisherigen VV).

## Vorschlag 13

### **Entlastung der Bauaufsichtsbehörde von überflüssigen Aufgaben im Rahmen der Bauüberwachung**

#### 1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung § 43 Abs. 7

Bei der Errichtung, Änderung oder dem Auswechseln von Schornsteinen und Feuerstätten hat die Bezirksschornsteinfegermeisterin oder der Bezirksschornsteinfegermeister der Bauherrin oder dem Bauherrn eine Bescheinigung zu erteilen, daß der Schornstein sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossene Feuerstätte geeignet ist. Festgestellte Mängel sind von der Bezirksschornsteinfegermeisterin oder dem Bezirksschornsteinfegermeister gleichzeitig der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

#### 1.2 Begründung:

Das Sammeln mängelfreier Bescheinigungen und deren Veraktung ist eine der überflüssigsten Aufgaben, mit denen Bauaufsichtsbehörden beschäftigt werden und verursacht einen erheblichen Verwaltungsaufwand. Künftig sollten nur solche Bescheinigungen der Bauaufsichtsbescheinigung vorgelegt werden müssen, die auf mangelhafte Beschaffenheit von Schornsteinen hinweisen und ein Tätigwerden der Bauaufsichtsbehörden erfordern. Es genügt im Gesetz vorzuschreiben, daß die Bezirksschornsteinfegermeisterin oder der Bezirksschornsteinfegermeister in derartigen Fällen den Mangel der Bauaufsichtsbehörde anzeigt.

#### 1.3 Konsequenzen:

Änderung der Formulierung in § 43 Abs. 7.

## Vorschlag 14

### **Schaffung von Rechtsklarheit bei den Anforderungen an Aufenthaltsräume**

#### 1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung § 48 Abs. 1

(1) Aufenthaltsräumen müssen eine Grundfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> und eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Unter Dachschrägen reicht eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte der Grundfläche; Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,0 m bleiben außer Betracht.

#### 1.2 Begründung:

Die Vorschrift muß klar und eindeutig gefaßt werden, um dem Entwurfsverfasser eine sichere Beurteilungsgrundlage zu bieten. Die Ausnahmetatbestände, die bislang in Abs. 1 enthalten sind, müssen in Zulässigkeitstatbestände umgewandelt werden, da ansonsten die vorgesehenen neuen verfahrensrechtlichen Erleichterungen im Freistellungsverfahren nicht zum Tragen kommen.

#### 1.3 Konsequenzen:

Umwandlung der Ausnahme- in Zulässigkeitstatbestände

## Vorschlag 15

**Erleichterung von rechtlich notwendigen Sicherungen bei dem erforderlichen Stellplatznachweis**

### 1.1 Notwendige Gesetzesänderungen

Änderung § 51 Abs. 3

(3) Die Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann, wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, im Einzelfall bestimmen, ob die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.

### 1.2 Begründung:

Öffnung der Vorschrift auch für das Zivilrecht nach sächsischem Modell. Der Bauherr soll alternativ wählen können, ob er eine zivilrechtliche, d. h. grundbuchrechtliche Lösungsmöglichkeit über den Notar oder eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast vornimmt.

### 1.3 Konsequenzen:

Umwandlung des Begriffs **öffentlich-rechtliche** in **rechtliche** Sicherung. Auf diese Weise wird eine Konkurrenzsituation zwischen dem Notar und der Bauaufsichtsbehörde herbeigeführt. Der Bauherr wird das für sein Vorhaben günstigere Verfahren wählen.

## Vorschlag 16

**Verlagerung der Verantwortung auf Bauleiter; Entlastung der Bauaufsichtsbehörden im Rahmen der Bauüberwachung**

### 1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Ergänzung § 60 Abs. 2 Satz 2

Überwacht ein Mitglied der Architekten- oder Ingenieurkammer vom Baubeginn bis zur abschließenden Fertigstellung die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden geringer oder mittlerer Höhe als Bauleiterin oder Bauleiter bedarf es keiner Bauüberwachung nach § 82 BauO NW.

### 1.2 Begründung:

Der Vorschlag entspricht der Gesetzesintention der Verlagerung der Verantwortung auf die am Bau Beteiligten.

### 1.3 Konsequenzen:

Ergänzung § 60 Abs. 2 um den neuen Satz 2.

## Vorschlag 17

### **Entlastung der Bauaufsichtsbehörde von überflüssigen Aufgaben im Rahmen der Bauüberwachung**

#### 1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung § 67 Satz 2

Die Bauherrin oder der Bauherr muß vor der Benutzung der Anlagen über Bescheinigungen der Unternehmerinnen oder Unternehmer oder Sachverständiger verfügen, wonach die Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Bescheinigungen sind der unteren Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen. § 43 Abs. 7 bleibt unberührt.

#### 1.2 Begründung:

Da die Anlagen gem. § 67 Satz 1 genehmigungsfrei sind, ist auch die Sammlung von Bescheinigungen nicht erforderlich und kann in die Eigenverantwortung der Bauherrin oder des Bauherrn gelegt werden. Ohnehin verursacht das Sammeln und Verakten von mängelfreien Bescheinigungen einen erheblichen Verwaltungsaufwand bei den Bauaufsichtsbehörden.

#### 1.3 Konsequenzen:

Änderung § 67 Satz 2.

## Vorschlag 18

### **Stärkung der Eigenverantwortung des Bauherrn bei Nachbarzustimmungen, Entlastung der Bauaufsichtsbehörde**

#### 1.1 Notwendige Gesetzesänderungen

Änderung § 75 Abs. 1 und 2, Streichung § 75 Abs. 3 und 4 (Benachrichtigung von Angrenzern)

(1) Die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Erbbauberechtigten angrenzender Grundstücke (Angrenzer) sind nach Abs. 2 zu beteiligen. Die Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen sind insoweit nicht anzuwenden.

(2) Ist zu erwarten, daß öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden, hat die Bauherrin oder der Bauherr die schriftliche Zustimmung der Angrenzer mit dem Antrag vorzulegen. Als Zustimmung gilt auch, wenn die Angrenzer die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschrieben haben.

#### 1.2 Begründung:

Entsprechend dem bayerischen Modell wird die Beibringung von Nachbarzustimmungen in die Eigenverantwortung des Bauherrn gelegt. Darüber hinaus sichert dieses Verfahren dem Nachbarn rechtzeitige Information. Eine Regelbeteiligung wie sie Bayern auch dann vorsieht, wenn keine öffentlich-rechtlichen, nachbarschützenden Vorschriften berührt werden, ist entbehrlich.

#### 1.3 Konsequenzen:

Änderung der Formulierung in § 75 Abs. 1 und 2, Streichung der Abs. 3 und 4.

## Vorschlag 19

### **Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens und Einführung des Baufreigabebescheines**

#### 1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Änderung des § 76 Abs. 5

(5) Mit der Ausführung genehmigungsbedürftiger Vorhaben, soweit nicht für das vereinfachte Genehmigungsverfahren anderslautende Regelungen bestehen, darf erst nach Erteilung des Baufreigabebescheines begonnen werden. Der Baufreigabebeschein ist zu erteilen, wenn die in der Baugenehmigung geforderten Nachweise über den Schallschutz, den Wärmeschutz und die Standsicherheit vorliegen und geprüft sind.

#### 1.2 Begründung:

Ist die baurechtliche Prüfung eines Bauvorhabens abgeschlossen, besteht für den Bauherrn erst Rechtssicherheit für sein Investitionsvorhaben. Nicht selten werden die bautechnischen Nachweise zum Bestandteil einer Ausschreibung für den Rohbau oder die schlüsselfertige Erstellung, z. B. eines größeren Gewerbeobjektes, gemacht. Ohne Kenntnis der möglichen Nebenbestimmungen der Baugenehmigung bereitet die Erstellung der Nachweise in der Praxis Probleme. Der nach geltendem Recht sich anbietende Ausweg des Vorbescheides wird weder von den Antragstellern, noch von den Kreditinstituten gerne gewählt. Es bietet sich daher die Lösung des Problems nach sächsischem Modell an. Nach § 70 der sächsischen Bauordnung kann das Genehmigungsverfahren in zwei selbständige Schritte aufgeteilt werden: die Baugenehmigung und den folgenden Baufreigabebeschein. Für größere Baukomplexe hat sich dieses Verfahren außerordentlich gut bewährt.

#### 1.3 Konsequenzen:

Änderung des § 76 Abs. 5.

## Vorschlag 20

### Erleichterung der notwendigen rechtlichen Sicherung

#### 1.1 Notwendige Gesetzesänderung

Ergänzung § 84 um neuen Absatz 6

Überschrift    **Rechtliche Sicherung**

neuer Absatz 6

(6) Anstelle der Baulast kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer eine grundbuchrechtliche Sicherung vorlegen. Diese ersetzt die öffentlich-rechtliche Baulast, wenn darin geregelt ist, daß deren Inhalt nicht ohne Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde verändert oder gelöscht werden kann.

#### 1.2 Begründung:

Übernahme des sächsischen Modells, um dem Bauherrn eine allein seiner Entscheidungsbefugnis zugängliche Regelung zu ermöglichen, bei der Bauaufsichtsbehörde nicht mitwirken muß.

#### 1.3 Konsequenzen:

Ergänzung des § 84.