

BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN
VERMESSUNGSINGENIEURE E.V.

LANDESGRUPPE
NORDRHEIN-WESTFALEN

Herrn
Volkmar Schultz MdL
Vorsitzender des Ausschusses
für Städtebau und Wohnungswesen
Platz des Landtages 1

40221 Düsseldorf



Köln, 09.11.1994
ES./BE.(2)

Novellierung der Landesbauordnung
Hier: Ihre Einladung vom 07.10.1994

Sehr geehrter Herr Schultz,

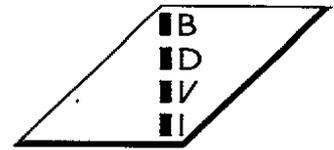
wir danken Ihnen sehr, daß Sie uns die Gelegenheit geben, in Vorbereitung auf die Anhörung am 15.11.1994 eine Stellungnahme zum Gesetzentwurf abzugeben. Nach ausführlichen Beratungen in unseren Gremien tun wir dies gern wie folgt:

Der BDVI begrüßt ausdrücklich die erklärte Absicht und den im Gesetzentwurf erkennbaren Trend, Aufgaben der Bauaufsicht von den Kommunen auf private Büros zu übertragen. Damit kann sowohl das Ziel einer schlankeren Verwaltung wie einer Beschleunigung der Bauvorhaben gefördert werden.

Zu Ihren Fragen im einzelnen:

zu Frage 1:

Das Ziel, das Bauen einfacher, schneller und preiswerter zu gestalten, wird insgesamt durch die Neufassung der §§ 68, 69 und 73 gefördert. Eine Säule der Beschleunigungsvorschriften ist die verstärkte Inanspruchnahme von staatlich anerkannten Sachverständigen. Die Bestellung und die Aufgabenzuweisung bedürfen allerdings besonderer Aufmerksamkeit. Denn hier besteht die Gefahr, daß die gewünschte Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren nicht eintritt, wenn eine Vielzahl von staatlich anerkannten Sachverständigen mit jeweils eng abgegrenzten Zuständigkeitsbereichen einzuschalten ist. Unabdingbar ist deshalb, daß eine Bündelung der Zuständigkeit bei staatlich anerkannten Sachverständigen mit weit gefächertem Aufgabenbereich erfolgt. Je weniger Ansprechpartner der Bauherr hat, um so schneller verfügt er über die erforderlichen Nachweise.



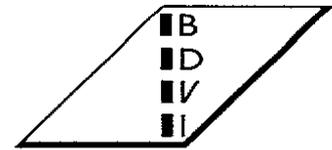
zu Frage 2:

Sicherlich wird es nicht damit getan sein, allein die Landesbauordnung NW zu novellieren. Auch das Baugesetzbuch bedarf der Überarbeitung; so beschäftigt sich der BDVI z.Zt. in einer Arbeitsgruppe für das Bundesbauministerium mit der Frage, ob und inwieweit Teilungsgenehmigungen verzichtbar sind.

zu Frage 3:

Möglichkeiten sehen wir z.B. im Zusammenhang mit **Baulasteintragungen** gemäß § 84 des Entwurfes. Baulasteintragungen werden immer häufiger notwendig, in manchen innerstädtischen Bereichen wird **kaum noch eine Baugenehmigung ohne Eintragung einer Baulast** erteilt. Hierzu möchten wir drei Anregungen vorbringen:

1. Die Bauaufsichtsbehörden sind mit der Führung und Laufendhaltung des Baulastenverzeichnisses immer mehr überfordert. Trotzdem ist bisher keine **Verknüpfung zwischen der Baulasteintragung und dem Grundstücksnachweis im Liegenschaftskataster** vorgesehen. Das wäre so ähnlich, als wenn Hypotheken und Grunddienstbarkeiten nicht im Grundbuch eingetragen würden. Warum hier nicht flächendeckend das Liegenschaftskataster mit seinem Fortführungsmechanismus genutzt wird, leuchtet nicht ein. Hier ergäbe sich ein **deutlicher Vereinfachungs- und Beschleunigungseffekt** für die bauaufsichtlichen Verfahren.
2. In der Mehrzahl aller Fälle sind **Baulasten auf Tatbestände an Grund und Boden bezogene Erklärungen**, die auf einen **amtlichen Lageplan** Bezug nehmen. Es sind in der Regel **Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure**, die die hierfür erforderlichen **Feststellungen treffen und aufgrund ihrer Beurkundungsbefugnis** in dem erwähnten amtlichen Lageplan nachweisen. Dennoch darf die Baulasterklärung durch den Grundstückseigentümer nicht bei einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vollzogen werden. Stattdessen **muß sich der Bauherr in die Bauaufsichtsbehörde begeben**, um vor dem dortigen Sachbearbeiter zu unterschreiben. Wenn **ÖbVI die Unterschrift entgegennehmen könnten**, würde das **Verfahren wesentlich erleichtert**.
3. Die von der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen vorgelegten Vorschläge zur Erleichterung von notwendigen rechtlichen Absicherungen durch die Öffnung der entsprechenden Vorschriften auch für das Zivilrecht (Wahlmöglichkeit



zwischen Baulast oder Grundbuchsicherung) sollten ernsthaft diskutiert werden. Wir sehen hier Ansätze für Vereinfachung und Beschleunigung der Verfahren.

Dringenden Änderungsbedarf sehen wir im übrigen in Bezug auf die **Vereinigungsbaulast § 4 im Zusammenhang mit der Teilungsgenehmigung gemäß § 8**. Die Formulierung des derzeitigen § 4 bezieht sich in Satz 1 ausschließlich auf die **Neuerrichtung** von Gebäuden. Allein aus Gleichheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, daß die Vereinigungsbaulast auch bei nachträglich vorzunehmenden Grundstücksteilungen zulässig sein muß. An § 8 Abs. 2 sollte deshalb der Satz angehängt werden:

" § 4 ist sinngemäß anzuwenden".

Zur Zeit wird diese Frage teilweise sogar innerhalb derselben Behörde von einzelnen Sachbearbeitern unterschiedlich gesehen und führt immer wieder zu **Verzögerungen im bauaufsichtlichen Verfahren**.

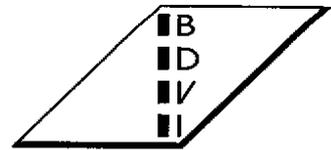
zu Frage 4:

Von § 68 des Gesetzentwurfs erwarten wir für die **Bauherren einen deutlichen Zeitgewinn und damit eine Kostenreduzierung**. Voraussetzung ist allerdings, wie zu Frage 1 bereits ausgeführt, daß der Gesetzgeber die Einschaltung der staatlichen anerkannten Sachverständigen so regelt, daß hier **keine neue Zuständigkeitsvielfalt** entsteht.

Für die **Bauaufsichtsbehörden/Gemeinden** erwarten wir langfristig eine **Entlastung**. Es darf aber nicht unbeachtet bleiben, daß das genehmigungsfreie Bauen auf beplante Grundstücke beschränkt ist und damit zunächst vor allem in Neubaugebieten greifen wird.

Das vereinfachte Genehmigungsverfahren wird nur dann wirksam greifen können, wenn die **Qualität der Bauvorlagen** erlaubt, daß die **Gemeinde unverzüglich über die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens entscheiden kann**. Die Qualität der Bauvorlagen wird also zukünftig noch stärker als bisher über die Beschleunigung des Bauvorhabens entscheiden. Von **großer Bedeutung** ist hierbei der **amtliche Lageplan**.

Damit ist zugleich die **gestärkte Stellung des Entwurfsverfassers** definiert, dem zukünftig ein wesentlich **größeres Maß an Verantwortung** zukommt.



BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN
VERMESSUNGSINGENIEURE E.V.

- 4 -

LANDESGRUPPE
NORDRHEIN-WESTFALEN

zu Frage 6:

Hier verweisen wir auf unsere Ausführungen zu Frage 4.

zu Frage 8:

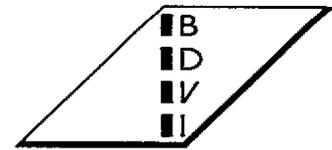
Das Ziel der Novellierung, das Bauen einfacher, schneller und preiswerter zu machen, verbietet es, von Grund auf ein neues Sachverständigenwesen zu schaffen. Aufzubauen ist vielmehr auf den bewährten Berufsbildern und beruflichen Strukturen. In der noch zu erlassenen Rechtsverordnung über Sachverständige gem. § 86 Abs. 2 Nr. 3 sollte der staatlich anerkannte Sachverständige anders benannt werden (z.B. Fachplaner bzw. wie bisher Prüfsachverständiger f. Baustatik), damit der Vielzahl von unterschiedlichen Sachverständigen, die es bereits gibt, nicht ein weiterer hinzugefügt wird.

Aus unserer Sicht ist es außerdem unverzichtbar, dieses Sachverständigenwesen unter dem Dach der Baukammern NW zu strukturieren und zu organisieren.

Die Aufgaben, die den staatlich anerkannten Sachverständigen in der Novellierung der Landesbauordnung übertragen werden, sind ihrer Bedeutung nach in zwei Ebenen anzusiedeln:

- a) Überall dort, wo die öffentliche Sicherheit und die Rechtssicherheit tangiert sein könnten, also z.B. im Bereich der Prüfstatik und des Brandschutzes, sind höchste Anforderungen an die Qualifikation der Sachverständigen zu stellen.
- b) Andere Bereiche, wie z.B. der Wärmeschutz und Schallschutz waren bisher bereits nachzuweisen, unterlagen in aller Regel aber nicht der bauaufsichtlichen Überprüfung. Es wäre deshalb verfehlt, für diesen Bereich nunmehr staatlich anerkannte Sachverständige einzuschalten und damit das Verfahren zu komplizieren.

Zu diesem gesamten Problembereich schließen wir uns im übrigen der Stellungnahme der Ingenieurkammer-Bau NW an.



zu Frage 9:

Wenn der Bauantrag zukünftig unmittelbar bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist (§§ 70 und 73 des Entwurfs), hat dies den **Vorteil**, daß die **Bearbeitungsfristen präziser** gefaßt und in der Anwendung **kontrolliert** werden können. Nachteile erwarten wir nicht.

zu Frage 11:

§ 73 Abs. 7 des Gesetzentwurf sehen wir als **eine der zentralen Neuvorschriften** an. Denn hier erfolgt der Einstieg in eine klare und eindeutig formulierte Verlagerung von Zuständigkeiten im Sinne einer schlankeren Verwaltung.

zu Frage 12:

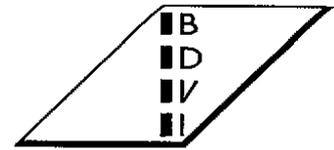
Das bisherige Genehmigungsverfahren leidet daran, daß **zwar akribisch geprüft** wird, ob das **geplante Bauvorhaben** den gesetzlichen Anforderungen entspricht; die **Einhaltung** des genehmigten Plans wird dann **aber kaum noch kontrolliert**. So wird z.B. die in § 14 VermKatG gesetzlich vorgeschriebene **Gebäudeeinmessung** nur für den **katastermäßigen Nachweis** genutzt, **nicht aber für die bauaufsichtliche Überprüfung**, ob das **Bauvorhaben** in der genehmigten äußeren Form **errichtet** worden ist. Diese **Verknüpfung** könnte **völlig kostenneutral** erfolgen. **Damit würde zugleich die Position des Entwurfsverfassers und Fachplaners gestärkt**.

Ob daneben - **wie im Ruhrgebiet üblich** - in ganz NRW nicht auch das Instrument der **Sockelabnahme** genutzt werden soll, ist **zumindest zu diskutieren**. Eine wesentliche Rolle in dieser Diskussion wird spielen, daß nur eine **frühzeitige Feststellung von Abweichungen** noch zu **Korrekturen des Bauvorhabens** vor Ort führen wird. Späteren **Rechtsstreitigkeiten** könnte so relativ preisgünstig **vorgebeugt** werden.

zu Frage 13:

Wir verweisen hier zunächst auf unsere Antwort zu Frage 8.

Das **Prognos-Gutachten** übernimmt (auf Seite 44, Ziff. 3) die Anregung der Untersuchungsorte und **empfiehlt, Sachverständige für Abstandflächen und Sachverständige für Bauüberwachung (inkl. Abnahme des Schnurgerüsts)** einzuführen. **Der BDVI rät dringend davon ab, dieser Empfehlung zu folgen.**



BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN
VERMESSUNGSINGENIEURE E.V.

- 6 -

LANDESGRUPPE
NORDRHEIN-WESTFALEN

Denn die hier vorgesehenen Zuständigkeiten gehören bereits zum **originären Tätigkeitsfeld der ÖbVI**. Es hat hier in der Vergangenheit keinerlei Beanstandungen gegeben. **Die Sachkunde kommt** insoweit also bei den **420 ÖbVI-Büros** in NRW bereits **in vollem Umfange zum Tragen**.

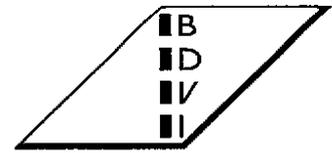
Überdies sind die **ÖbVI bereits jetzt** nicht nur mit den technischen Aufgaben ihrer Vermessungstätigkeit betraut, sondern **auch für die umfassende rechtliche Beurteilung** aller hiermit zusammenhängenden Fragen ausgebildet und **zuständig**. Wir erwähnen dies besonders, weil die staatliche Anerkennung für bisherige Entwurfsverfasser mit dem Argument gefordert wird, daß damit eine erweiterte Zuständigkeit auch für den rechtlichen Bereich verbunden werden soll. Gerade dieses Argument zieht aber im Bereich der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure nicht, die von ihrem **Berufsbild** her bereits jetzt den **gesamten Aufgabenbereich** abdecken. Nicht von ungefähr müssen ja ÖbVI als Teil ihrer Ausbildung den **Vorbereitungsdienst zum höheren oder gehobenen Dienst** der Verwaltungslaufbahn absolvieren.

Im übrigen wiederholen wir unsere Auffassung, daß wir die Installation von **staatlich anerkannten Sachverständigen für Einzelfragen für absolut kontraproduktiv** halten. Der **Weg des Bauherren durch die Ämter** darf nicht abgelöst werden durch einen **ebenso dornigen Weg des Bauherren durch die Büros staatlich anerkannter Sachverständiger**.

zu Frage 14 a)

Hinsichtlich der **Baukosten** sehen wir aus der Einschaltung einer begrenzten Zahl von staatlich anerkannten Sachverständigen **keine Auswirkungen**. Wenn es um die Frage der **Haftung** geht, sind unterschiedliche Auffassungen über die **Zuständigkeit der Verantwortlichen** nicht auszuschließen. Hier sehen wir aber **keine wesentliche Veränderung** der Rechtslage zu Lasten der Bauherren.

Die Haftungsverantwortung kann durch die Einschaltung staatlich anerkannter Sachverständiger in größerem Umfange als bisher auf diese verlagert werden. Wir weisen darauf hin, daß die **Staatshaftung** gem. § 839 BGB i.V.m. § 34 GG schon immer **für ÖbVI nicht gilt**, die deshalb eine entsprechende Haftpflichtversicherung nachweisen müssen. Die Rechtslage ist insoweit **anders als z.B. bei Prüfsingenieuren für Baustatik**, bei denen der Träger der Baugenehmigungsbehörde nach öffentlich-rechtlichen Grundsätzen einzustehen hat.



BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN
VERMESSUNGSINGENIEURE E.V.

- 7 -

LANDESGRUPPE
NORDRHEIN-WESTFALEN

zu Frage 15:

Die **Stellung des Bauleiters** ist seiner **Qualifikation** nach zu **schwach** angelegt. Dies ist im Hinblick auf die **hohe Verantwortung**, die dem Bauleiter auferlegt wird, nur **schwer verständlich**, zumal es in der Hand des Bauleiters liegt, die **Vorgaben der Entwurfsplanung** präzise umzusetzen. Es sollte deshalb darüber nachgedacht werden, an die Qualifikation des Bauleiters zumindest dann besondere Anforderungen zu stellen, wenn er nicht nur für einfache Bauvorhaben (z.B. Einfamilienhäuser) zum Einsatz kommt.

zu Frage 16:

Wir **begrüßen** die Pflicht, die **Sachverständigennachweise auf der Baustelle** bereit zu halten, und halten eine solche Verpflichtung eigentlich für **selbstverständlich**.

zu Frage 18:

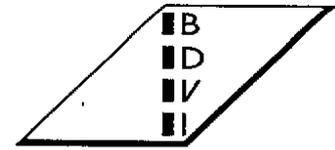
Als **anpassungsbedürftig** halten wir nach Verabschiedung dieser Novellierung insbesondere die **Bauprüfverordnung vom 06.12.1984** sowie die **Verwaltungsvorschriften** zur Bauordnung und zur Bauprüfverordnung.

zu Frage 21:

Die Arbeitsgemeinschaft der **kommunalen Spitzenverbände NW** hat vorgeschlagen, entsprechend dem bayerischen Modell die Beibringung von **Nachbarzustimmungen in die Eigenverantwortung des Bauherren zu legen**. **Diesem Vorschlag schließen wir uns an**. Darüberhinaus halten wir es für erforderlich, das **Spannungsverhältnis zwischen Nachbarrecht und Bauordnung zu entschärfen**, etwa wenn einer zulässigen Bebauung nachbarrechtliche Ansprüche entgegengestellt werden können.

Frage 22:

Die **Anwendung der Abstandflächenregelungen** obliegt in der Praxis in allererster Linie den **Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren**. Deren jahrzehntelange Erfahrung mit verschiedenen Abstandsflächenregelungen hat gezeigt, daß die **jetzt gültige und im Gesetzentwurf leicht modifizierte Vorschrift akzeptabel** ist. Vereinfachungen führen leicht zu ungerechten und unsachgemäßen Regelungen.



Weitere Regelungen zögen auch weitere Ausnahmen nach sich. Dennoch sind einige Verbesserungsvorschläge angebracht:

Grundsätzlich sollte der Gesetzgeber darauf hinarbeiten, daß die **Flut von Gerichtsurteilen** bezüglich Abstandflächen **unbedingt eingedämmt** wird, indem die auslegungsfähigen Formulierungen **eindeutiger formuliert** werden.

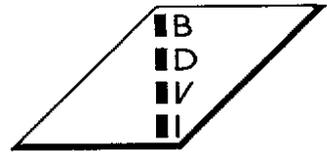
Zu gerichtlichen Auslegungen verführen die **völlig uneinheitlichen Maßangaben** für Abstandflächen; z.B. steht in § 6 Abs. 5 letzter Satz: **3,0 m**, im folgenden Absatz 6 erster Satz **16 m** und **3,0 m**, in Absatz 7 **1,50 m** und **2,0 m**. Entweder sollten die Maßangaben **vereinheitlicht** werden, **oder es ist klarzustellen**, daß die unterschiedlichen Maßangaben absichtlich gewählt wurden und einen **Hinweis auf Genauigkeit und Abrundungsmöglichkeiten** darstellen.

Eindeutiger sollte auch z.B. die **Definition des unteren Geländebezugspunktes** gefaßt werden. Im Gesetzestext sollte deutlicher erkennbar werden, daß die Vorschrift **nachbarschützenden Charakter** hat und deshalb nur **solche Manipulationen an der Geländeoberfläche unzulässig** sind, die den **Nachbarn in seinen Rechten beeinträchtigen**. Z.B. dürfen straßenseitige Garagenabfahrten keinen Einfluß auf die straßenseitige Abstandfläche haben, da der gegenüberliegende Nachbar hiervon nicht beeinträchtigt werden kann. In Gerichtsurteilen wird dies anders gesehen.

Die **Definition von Vorbauten, Erkern etc.** sollte verbessert werden, so daß man **weder Gerichtsurteile noch Brockhaus** oder ähnliche Lexika zur Abstandflächenermittlung **heranziehen muß**.

Widersprüchlich ist auch die Regelung bei **Balkonen**, die **mehr als 1,50 m** vortreten. In einem solchen Fall kann durch ein **Vorrücken des gesamten Baukörpers** und entsprechender Verkürzung der Balkontiefe unter **1,50 m** die Abstandfläche verringert werden. Die Beeinträchtigung des Nachbarn wird widersinnigerweise erhöht.

Bei **Grenzbebauungen** sollte eine deutliche Definition für die **zulässige Tiefe des Versatzes** in der vorderen und hinteren Bauflucht gefunden werden.



BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN
VERMESSUNGSINGENIEURE E.V.

- 9 -

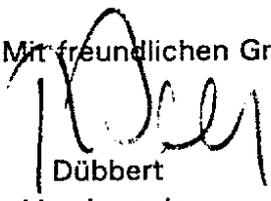
LANDESGRUPPE
NORDRHEIN-WESTFALEN

Ebenso sollte bei **geschlossenen Bebauungen** eingeführt werden, daß für die **restliche Gebäudetiefe bis 16 m das Schmalseitenprivileg** gelten soll.

Laut Gerichtsurteil soll auch in der **geschlossenen Bebauung** eine **seitliche Abstandfläche** entsprechend der gesamten **Wandhöhe** dann erforderlich sein, wenn eines der **Gebäude** an der Grenze **höher ist als das andere**. Hier wird die **Abstandflächenregelung ad absurdum** geführt.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Anmerkungen und Vorschläge zu einer konstruktiven Diskussion des Gesetzentwurfs beitragen könnten und sind selbstverständlich auch jederzeit zu weiteren Erläuterungen bereit.

Mit freundlichen Grüßen



Dübbert

- Vorsitzender -