



Stellungnahme zum Fragenkatalog für die öffentliche Anhörung des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen am 15. November 1994 zur neuen Landesbauordnung

**\* Vorbemerkung**

Der BDB-Landesverband NW begrüßt alle Überlegungen der Landesregierung, das Bauordnungsrecht einfacher und schneller zu gestalten und damit die Voraussetzungen für ein preiswerteres, zeitgemäßes Bauen zu schaffen!

Hierzu gehört auch die Stärkung der Verantwortlichkeiten der am Bau Beteiligten. Die reine Verlagerung von Prüfungstatbeständen von den Bauaufsichtsämtern auf private Beteiligte, die Wiedereinführung von Prüfungen, die mit der Novellierung von 1984 abgeschafft wurden und deren Abschaffung sich zwischenzeitlich bewährt hat, die Einführung von neuen Regelungstatbeständen, die nicht in die Bauordnung gehören, führen jedoch zum Gegenteil und verteuern und verkomplizieren das Bauen und somit die Kosten für die Bauherren. Verkürzungen des Genehmigungsverfahrens sind hiervon nicht zu erwarten!

Die Ausweitung des Vereinfachten Genehmigungsverfahrens gem. Gesetzentwurf wird im Gegensatz dazu erhebliche Beschleunigungseffekte mit sich bringen, wenn durch die Regelungen zum "Staatlich anerkannten Sachverständigen" diese nicht wieder "aufgebraucht" werden.

Der BDB hat bereits im Juli 1994 eine Stellungnahme abgegeben, die als Landtagszuschrift 11/3440 den Abgeordneten zugestellt wurde. Wir dürfen insofern auch auf unsere umfassende Stellungnahme verweisen. Zu dem Fragenkatalog nehmen wir wie folgt Stellung:

- 1. Das Bauen soll durch die neue Bauordnung einfacher, schneller und preiswerter werden. An welchen Stellen wird dieses Ziel im Gesetzentwurf gefördert und wo gefährdet?**

Der BDB-Landesverband Nordrhein-Westfalen bezweifelt, daß mit dem Entwurf zur neuen Landesbauordnung die Reformziele einfacher, schneller und preiswerter erreicht werden können. Anstatt Prüfdichte abzubauen und verfahrenbeschleunigende Elemente in die Bauordnung einzubringen, wer-

den wieder neue Prüfverfahren (z.B. geprüfte Statik) und Verfahrenshemmnisse (Einführung von staatlich anerkannten Sachverständigen) aufgebaut. Dies kann nicht beschleunigend wirken.

Eine grundsätzliche Vereinfachung, Beschleunigung und preiswertere Erstellung von Gebäuden wird mit dem Gesetzentwurf nicht gefördert, da weder die Regelungsdichte, noch der Prüfungsumfang abgebaut wird.

Die Freistellung gemäß §68 ist nur eine Scheinvereinfachung, weil durch die Einschaltung staatlich anerkannter Sachverständiger die Prüfung nur verlagert wird. Durch die Wiedereinführung der Prüfung des Standsicherheitsnachweises wird sogar eine Verteuerung gegenüber der gültigen Bauordnung eintreten.

Gem. der beiliegenden Berechnung werden sich die Genehmigungsgebühren beim Bau eines Einfamilienhauses um mehr als 180% erhöhen.

Die Ausweitung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach § 69 wird als positive Veränderung im Sinne der oben gestellten Frage gesehen. Der BDB sieht hier jedoch die Gefahr, daß durch die Einführung des Staatlich anerkannten Sachverständigen in diesem Verfahren diese Vereinfachung ins Gegenteil verkehrt wird.

Das Bauen kann nur einfacher, schneller und preiswerter werden, wenn sowohl die Regelungsdichte als auch die Prüfdichte nachhaltig verringert wird. Die Verlagerung von Prüfaufgaben auf Private und die zusätzliche Einschaltung von staatlich anerkannten Sachverständigen muß zwangsläufig den Planungs- und Genehmigungszeitraum verlängern und verteuern.

**2. Sind Sie der Auffassung, daß bei Beschränkung der Novellierung des Baurechts auf die Landesbauordnung die Ziele**

- Vereinfachung und Beschleunigung von bauaufsichtlichen Verfahren und
- Entlastung der Bauaufsichtsbehörden

**kurz- und mittelfristig erreicht werden? In welchem Ausmaß/Maß?**

Mit der Änderung der Landesbauordnung allein kann eine nachhaltige Vereinfachung und Beschleunigung der Bauaufsichtsverfahren nicht erreicht werden.

Um Beschleunigungseffekte zu erzielen, müßten auch die baunebenrechtlichen Vorschriften von Doppelregelungen sowie überhöhten und teilweise widersprüchlichen Anforderungen bereinigt werden. Einhergehen damit muß die Stärkung der Entscheidungskompetenz der Bauaufsicht (Abbau der Beteiligungserfordernisse z.B. der staatl. Ämter für Umwelt- und Arbeitsschutz, der Straßenbaulastträger usw.).

Problematisch für die Dauer des Genehmigungsverfahrens ist der Nachbartschutz, insbesondere der, der sich aus der Abstandsflächenregelung ergibt.

### **3. Sehen Sie weitere Möglichkeiten, die bauaufsichtlichen Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen?**

Der BDB hat mit seiner Stellungnahme vom Juli 1994 eine Reihe von Möglichkeiten aufgezeigt. Hierzu zählen der Abbau von Prüfdichte, die Ausweitung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens (§69) auch auf Gebäude anderer Nutzung, mit Ausnahme von Gebäuden, in denen mit einem erhöhten Publikumsverkehr zu rechnen ist oder von denen aufgrund ihrer sonstigen Nutzung eine besondere Gefährdung ausgehen kann, sowie die Einführung von Fristen mit Genehmigungsfiktion. Ferner werden Beschleunigungs- und Vereinfachungseffekte in der Reduzierung materieller Anforderungen gesehen, z.B. § 9 (nicht überbaute Flächen, Spielflächen) § 14 (Baustellen).

Mit der Ausweitung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens wäre zu erreichen, das dieses Verfahren mittelfristig zum Regelgenehmigungsverfahren würde.

Ein anderes Beispiel ist die Abstandsflächenregelung (§ 6) die vorsieht, daß auf die Grenze gebaut werden darf, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird. Diese Regelung hat seit 1985 dazu geführt, daß eine Vielzahl von Baulasten eingetragen werden müssen. Zur Eintragung der Baulast muß der Baulastgeber einen höchstens sechs Wochen alten Grundbuchauszug

vorlegen und bei der Bauaufsicht selbst vorstellig werden. Dieses Verfahren wird der bauaufsichtlichen Einflußnahme entzogen und führt in aller Regel zu erheblichen Verzögerungen und großer Verunsicherung der Bauherm. Hinzu kommt, daß die Baulast nur in konkreten Antragsfällen gegeben werden kann und nicht schon, z.B. Grundlage bei einem Kaufvertrag sein kann. Diesem Hemmnis könnte begegnet werden, wenn auch eine zivilrechtliche Regelung zugelassen würde.

**4. Welche Auswirkungen erwarten Sie von der in § 68 des Entwurfs vorgesehene Freistellungsregelung für Wohngebäude**

- für die Bauherren
- für die Bauaufsichtsbehörden/Gemeinden
- für den Entwurfsverfasser?

a) Auf der Bauherrenseite ist - dies bestätigt mittlerweile auch die tägliche Praxis in unseren Büros - Verunsicherung hinsichtlich der vorgesehenen Neuregelung entstanden. Für den normalen Bauherren ist nicht deutlich, für welche Bauvorhaben der § 68 überhaupt greift. Bauvorhaben werden z.Zt. zurückgestellt, da in der Öffentlichkeit der Eindruck entstanden ist, mit der neuen Landesbauordnung würde keine Prüfung des Bauvorhabens mehr verbunden sein. Dabei ist heute unbestritten, daß dieses Verfahren im Höchsthalle 2%-3% der Bauanträge betreffen kann.

Für den Bauherrn bedeutet es mehr Rechtsunsicherheit, weil er zum einen nicht weiß, ob sein Vorhaben in allen Teilen dem Bebauungsplan entspricht und der Nachbar damit keinen Abwehranspruch vor Gericht durchsetzen kann und er mindestens vier Wochen auch nicht weiß, ob nicht doch ein normales Genehmigungsverfahren durchgeführt werden muß.

b) Die Feststellung, ob ein Vorhaben nach § 68 genehmigungsfrei ist, setzt eine Prüfung voraus, die sich nicht wesentlich von der Prüfung nach § 69 unterscheidet. Die Bauaufsicht wird lediglich von der Fertigung des Bauscheines entbunden. Auf die nicht privilegierten Gemeinden kommt mit dieser Feststellungsprüfung aber eine zusätzliche Aufgabe zu wobei nicht gesichert ist, daß diese über das notwendige Fachpersonal verfügen.

c) Für den Entwurfsverfasser ist es im Grundsatz gleichgültig, für welches Verfahren er die Antragsunterlagen fertigt. Problematisch wird es, wenn während der Bauausführung Änderungen z.B. vom Bauherrn vorgenommen werden, die zwar vom Entwurfsverfasser nicht zu verantworten sind, aber nunmehr einer Freistellung nach § 68 entgegenstehen (z.B. einer Befreiung bedürfen). Die Frage des zu versichernden Risikos ist derzeit nicht zu übersehen.

**5. Sehen Sie bei der beabsichtigten Freistellungsregelung (genehmigungsfreie Errichtung von Wohngebäuden im Bebauungsplangebiet) die Gefahr einer Minderung städtebaulicher Qualität ("Verlust an Baukultur") und der Einflußmöglichkeiten der Gemeinde auf das einzelne Bauvorhaben?**

Die Baugenehmigung ist in der Regel der Vollzug eines Genehmigungsprozesses in dem der Entwurfsverfasser, das Planungsamt und die Bauaufsicht gemeinsam eine im Interesse des Bauherrn und der Allgemeinheit befriedigende Lösung erarbeitet haben. Dieser Prozeß entfällt bei Anwendung des § 68. Die Möglichkeit der Einflußnahme der Gemeinden auf das einzelne Bauvorhaben ist damit nicht mehr möglich. Ob dies zum Verlust von Baukultur führt, kann nur im Einzelfall beurteilt werden. Fest steht aber, daß Bebauungspläne nur unzureichend durch ihre Festsetzungen städtebauliche und gestalterische Qualitäten festschreiben können und sollen.

**6. a) Welche Auswirkungen erwarten Sie von der in § 69 vorgenommenen Ausweitung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens auf Wohngebäude geringer und mittlerer Höhe**

- für die Bauherren
- für die Bauaufsichtsbehörden/Gemeinden
- für die Entwurfsverfasser?

**b) Welche Vorteile oder Nachteile erwarten Sie von einer Ausweitung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens auch auf Gewerbebauten?**

Der BDB unterstützt ausdrücklich die Ausweitung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens. Allerdings sollte die Ausweitung auch auf

Gebäude anderer Nutzung wie z.B. einfache Gewerbebauten oder -anbauten, mit Ausnahme von Gebäuden, in denen mit einem erhöhten Publikumsverkehr zu rechnen ist, oder von denen aufgrund ihrer sonstigen Nutzung eine besondere Gefährdung ausgehen kann, erweitert werden.

Die zusätzliche Einführung von Fristen mit Genehmigungsfiktion können wesentlich zur Beschleunigung beitragen.

Es muß jedoch sichergestellt sein, daß nicht durch verfahrenshemmende Gegebenheiten (staatlich anerkannte Sachverständige) und Ausweitung der Prüflichten (Vier-Augen-Prinzip) mögliche Beschleunigungseffekte zunichte gemacht werden.

Für den Wirtschaftsstandort Deutschland, auch vor dem Hintergrund der immer stärker werdenden europäischen Konkurrenzsituation, wäre eine Ausweitung auch auf Gewerbebauten unter o.a. Voraussetzungen zu begrüßen.

- a) Für den Bauherrn stellt die Regelung keine Veränderungen seiner Rechtsposition dar. Durch die Baugenehmigung wird seinen Nachbarn gegenüber bescheinigt, daß sein Vorhaben genehmigt ist, seinem Entwurfsverfasser gegenüber ist er in keiner schlechteren Position als bei dem Genehmigungsverfahren nach § 70.

Durch den Verzicht, daß der Standsicherheitsnachweis nicht nur von Fachkundigen aufgestellt werden darf und deswegen eine Prüfung durch einen Sachverständigen erforderlich wird, erhöhen sich allerdings seine Baugenehmigungsgebühren erheblich (um mehr als 100 %).

Die Ausweitung auf Gebäude mittlerer Höhe entlastet die Bauaufsichtsbehörden von der bautechnischen Prüfung dieser Vorhaben und dürfte in der neuen Bauordnung die nachhaltigste Entlastung für die Bauaufsichtsbehörden darstellen.

Für den Entwurfsverfasser enthält die Regelung keine nachteilige Auswirkung. Die Verantwortungskompetenz wird nicht verändert. Gegenüber dem § 68 ist seine Position allerdings im § 69 günstiger, weil insbesondere durch die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit die Genehmigungssicherheit für alle Beteiligten größer ist.

- b) Die Ausweitung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens auf Nichtwohngebäude kann auch für gewerblich genutzte Gebäude den Beschleunigungsvorteil aus dem Abbau der Prüfdichte ergeben. Die Beschleunigung gerade im gewerblichen Bereich ist für viele Bauherren von nachhaltiger Bedeutung, weil Produktionsbeginn möglicherweise Marktchancen mitbestimmen.

**7. Wie beurteilen Sie den Ansatz des Gesetzentwurfs, den Standsicherheitsnachweis ("Vier-Augen-Prinzip") prüfen zu lassen; soll dies für beide Verfahrenswege (§ 68 und § 69) gelten?**

Der BDB-Landesverband sieht keine Notwendigkeit, sowohl im sogenannten Freistellungs- als auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren den Standsicherheitsnachweis von staatlich anerkannten Sachverständigen nachprüfen zu lassen. Bereits seit mehr als 10 Jahren wird im vereinfachten Genehmigungsverfahren keine Statik mehr gegengeprüft. Nachteile sind hieraus nicht erwachsen.

Es muß jedoch sichergestellt werden, daß nur qualifizierte Architekten und Ingenieure den Standsicherheitsnachweis erbringen dürfen. Insofern sind entsprechende Qualifikationsanforderungen in der Bauordnung niederzulegen. Es ist nicht einsichtig, daß zunächst auch jeder Unqualifizierte den Standsicherheitsnachweis aufstellen kann und hiernach durch einen Prüfsachverständigen dieser Nachweis geprüft werden muß.

Im übrigen führt dieses Vier-Augen-Prinzip zu einer erheblichen Verteuerung der Baugenehmigungsgebühren (über 100% beim Einfamilienhaus), obwohl nur Papier geprüft wird und wegen der

unbestimmten Qualifikationsanforderungen an den Bauleiter die Umsetzung und Kontrolle auf der Baustelle nicht gewährleistet ist.

**8. Wie soll das Sachverständigenwesen auf Grundlage der Landesbauordnung strukturiert und organisiert werden?**

Der BDB-Landesverband Nordrhein-Westfalen lehnt das Institut des staatlich anerkannten Sachverständigen ab. Die Privatisierung bauaufsichtlicher Aufgaben ist nicht der geeignete Weg einer Vereinfachung und Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren. Eine Verlagerung auf Private verkürzt keine Verfahrensdauer. Genausowenig erspart sie Kosten.

Die neue Rechtsfigur ist jedoch dazu "geeignet", die Verfahren zu verkomplizieren! Durch die mögliche Einführung verschiedener staatlich anerkannter Sachverständiger wird der Bauprozeß nicht nur tiefgreifend verändert, der Koordinationsaufwand wird erheblich größer, für den Bauherren wird das Beibringen der entsprechenden Nachweise aufwendig und unübersichtlich. Hieraus erwachsen keine Beschleunigungseffekte.

**9. Welche Vorteile oder Nachteile erwarten Sie von den Regelungen des § 70 und des § 73, wonach der Bauantrag künftig unmittelbar bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist?**

Die Regelung, daß der Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen ist, ist vom Verfahrensablauf der richtige Weg. Ist die Gemeinde nämlich privilegiert, so wird der Bauantrag im normalen Geschäftsverteilungs-Ablauf an die zuständige Dienststelle geleitet. Ist die Gemeinde aber nicht privilegiert, so muß sie ohnehin als erstes zu dem Antrag Stellung nehmen und dies insbesondere, wenn es sich um einem Antrag nach § 68 handelt.

**10. Wie beurteilen Sie die Regelungen der neuen Landesbauordnung betreffend Bauvorlageberechtigung?**

Der BDB fordert, endlich ein technisches Planvorlagerecht einzuführen und somit die Bauvorlageberechtigungen und Qualifikationen eindeutig zu regeln. Architekten und Ingenieure sollten für die Fachgebiete ein Bauvorlagerecht erhalten, auf welchem sie nach Ausbildung und Berufserfahrung, sachverständig sind (Jeder in seinem Fachbereich!).

Eine weitestgehende Besitzstandsregelung ist entsprechend sicherzustellen.

Diese Regelung wäre die einzig sachgerechte Lösung der Bauvorlage, die auch der Praxis entspricht.

**11. Welche Auswirkungen erwarten Sie von der in § 73 Abs. 7 des Gesetzentwurfs vorgesehenen Regelung, wonach bei Vorlage von Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde nicht mehr stattfindet?**

Es wird auf die Ausführung zu Nr. 8 verwiesen. Der BDB-Landesverband NW ist der Auffassung, daß es keiner Einschaltung staatlich anerkannter Sachverständiger bedarf. Sollten entsprechende Nachweise von Architekten und Ingenieuren vorgelegt werden, kann die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen, daß die bauaufsichtlichen Anforderungen erfüllt sind. Das geplante Sachverständigenwesen führt zu einer weiteren Verkomplizierung des Genehmigungsverfahrens, zu mehr Rechtsunsicherheit bei den Bauherrn und zu einer Verteuerung des Verfahrens ohne effektiven Nutzen.

**12. Wie beurteilen Sie Regelungsbedarf, Regeldichte, Wirkungen und Nebenwirkungen gegenwärtiger und möglicher alternativer Regelungen im Gesetzentwurf der Landesbauordnung?**

Der BDB-Landesverband NW hat in seiner Stellungnahme bzw. in den Gesprächen mit Abgeordneten aller im Landtag vertretenen Parteien Vorschläge zur Straffung und Streichung von Vorschriften unterbreitet.

Alle Regelungen, die nicht der öffentlichen Ordnung oder der Gefahrenabwehr dienen sollten überprüft und gegebenenfalls gestrichen werden.

Die Regeldichte ist z.T. gegenüber der jetzigen Landesbauordnung noch ausgeweitet worden, die Baubehörden werden überdies mit artfremden Aufgaben belastet. Wer kontrolliert z. B. die Bewässerung während der Bauarbeiten (§ 14), warum kann nicht die Dichtheitsprüfung nach § 45 Zug um Zug in die gemeindliche Zuständigkeit übergehen (Vorschlag als Anlage beigefügt).

Weitere zu "dichte" Regelungen finden sich in den §§ 9 (nicht überbaute Flächen), 11 (Gemeinschaftsanlagen) 16 (Schutz gegen schädliche Einflüsse), 18 (Wärmeschutz), § 44 (Wasserversorgungsanlagen).

Als weiteres Beispiel sei § 9, Abs. 1 genannt, wo die Begrünung und Bepflanzung von Grundstücken oder baulichen Anlagen verlangt werden kann. Eine Regelung, die bei Anwendung auf jeden Fall als Schikane der Bauaufsicht ausgelegt wird. Ökologisches Verhalten ist über behördlichen Dirigismus nur schwer umsetzbar. Ebenso unverständlich ist die Anweisung im § 14 Abs. 4, daß Bepflanzungen während der Bauarbeiten ausreichend bewässert werden müssen. Eine Anweisung, die von der Bauaufsicht nicht durchgesetzt werden kann, ohne daß sie sich nachhaltig lächerlich macht.

Oder

die Weisung im § 44 Abs. 3, daß jede Wohnung oder sonstige Nutzungseinheit einen eigenen Wasserzähler haben muß. Dies ist eine Aufgabe, die den Wasserversorgungsunternehmen übertragen werden sollte.

Oder

die Forderung in § 45 Abs. 6 - 8, alle Kanäle, die nicht zugänglich verlegt sind, einer Dichtigkeitsprüfung unterzogen werden müssen und diese Dichtigkeitsprüfung mindestens alle 20 Jahre zu wiederholen ist. Eine Aufgabe, die nicht in die Kompetenz der Bauaufsicht gehört und eine Regelung ist, die die tatsächliche Gefährdungsabschätzung pauschal auf den Hauseigentümer verlagert.

**13. Auf welchen Fachgebieten halten Sie den Einsatz staatlich anerkannter Sachverständiger für erforderlich oder wünschenswert?**

Es wird auf die Ausführungen zu Fragen 8 bzw. 11 verwiesen.

Die Beteiligung staatlich anerkannter Sachverständiger stellt zum einen eine Verlagerung von Prüfaufgaben auf Private dar und führt im übrigen zu einer Ausweitung der Prüfdichte. Beides stellt für den Bauherrn keinen Vorteil dar und führt nicht zu einem Abbau von Bevormundung und Prüfdichte. Die Bündelung der Zuständigkeit beim Entwurfsverfasser zum einen und der Bauaufsicht zu anderen, in Verbindung mit dem Abbau von Prüfpflichten entspricht einer zukunftsweisenden Regelung und stellt letzten

Endes für den Bauherrn die beste Lösung dar, weil die Verantwortung eindeutig geregelt ist.

14. a) **Wie beurteilen Sie die "Beteiligung der verschiedenen Sachverständigen" für die**
- **Baukosten**
  - **Klarheit der Haftungstatbestände / Haftungsverantwortung?**
- b) **Welche Sachverständigenbeteiligung halten Sie**
- **für unverzichtbar**
  - **für verzichtbar?**

Es wird auf die Ausführungen zu Fragen 8 bzw. 11 und 13 verwiesen.

Der BDB-Landesverband geht davon aus, daß die Heranziehung staatlich anerkannter Sachverständiger zwangsläufig höhere Kosten für den Bauherren und somit für das Bauen allgemein nach sich zieht.

15. **Halten Sie die Regelungen zu Befugnissen und Qualifikation des Bauleiters für ausreichend; welche Änderungen/Ergänzungen halten Sie für erforderlich?**

Der BDB-Landesverband NW hält die in § 60 umschriebene Qualifikationsanforderung für nicht ausreichend.

Dort, wo das Geld des Bauherrn und der Bauherrin verbaut wird, muß eine erhöhte Qualifikationsanforderung im Sinne des Verbraucherschutzes und der Gefahrenabwehr gewährleistet sein.

Nach Meinung des BDB sind hierzu ausschließlich Architekten und Bauingenieure, die Mitglieder der jeweiligen Kammern sind, geeignet.

Nach § 60 Abs. 3 Regierungsentwurf soll die Bauleiterin oder der Bauleiter über die für diese Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen.

Während der bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser neben dem Diplom als Architekt oder Ingenieur zusätzlich zwei Jahre Berufspraxis nachweisen muß, damit er bauvorlageberechtigt wird, hat der Bauleiter über die verantwortungsreiche Tätigkeit und Erfahrung auf der Baustelle bislang keinen Nachweis zu führen.

Hier muß im Interesse der Bauherrn die Forderung gestellt werden, daß der Bauleiter mindestens zwei Jahre Berufspraxis nach dem Diplom zum Architekt oder Ingenieur aufweisen muß und Mitglied einer der Baukammern ist. Hat er für die einzelnen Teilgebiete nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so wird er dann auch entsprechende Fachbauleiter/innen hinzuziehen müssen.

Als unverzichtbaren Bestandteil einer Neugelerung sieht der BDB es an, einen entsprechenden Versicherungsschutz für den Bauleiter mit als Anforderung in die Landesbauordnung zu übernehmen.

**16. Wie beurteilen Sie den Vorschlag einer Pflicht, die Sachverständigennachweise auf der Baustelle bereitzuhalten?**

Der Vorschlag ist wenig praktikabel.

Es wird als ausreichend angesehen, wenn spätestens bei Baubeginn die entsprechenden bautechnischen Nachweise eingereicht werden und gegebenenfalls auf Abruf bereitgehalten werden.

**17. Welche Sonderbauverordnungen sowie sogenannte technische Verordnungen sind an eine neue Landesbauordnung dringend anzupassen, zusammenzufassen oder aufzuheben?**

Im Rahmen eines Novellierungsvorhabens gehören sämtliche Sonderbauverordnungen sowie technische Verordnungen auf den Prüfstand. Ziel kann es nur sein, Doppelregelungen und widersprüchliche Regelungen abzubauen. Ein besonderer Anpassungsbedarf wird u. a. im Bereich der Verwaltungsvorschriften der Landesbauordnung gesehen.

Gerade die Überprüfung dieser Verordnungen könnte wesentliche Vereinfachungen mit sich bringen. Die Arbeit der "Durchforstung" sowie das Kenntlichmachen von Doppelregelungen und konkurrierenden Regelungen kann nicht von einem Berufsverband geleistet werden. Nach Meinung des BDB wäre hier ein Forschungsauftrag zu erteilen, der die vergleichende Gegenüberstellung der Regelungen des gesamten Baunebenrechts und des Nachbarschaftsrechtes beinhaltet sowie Vorschläge zur Vereinfachung macht. Der BDB bietet hier seine Mitarbeit an.

18. **Welche zwingend gleichzeitigen Regelungsbedürfnisse erwachsen aus der in den §§ 68 und 69 des Gesetzentwurfs vorgesehenen Freistellungsregelung für Wohngebäude u.a. beziehungsweise dem vereinfachten Genehmigungsverfahren für das sogenannte Baunebenrecht?**

Einer dringenden Überprüfung bedürfen die Regelungen des gesamten Baunebenrechts.

Das Baunebenrecht hat mittlerweile einen solchen Umfang erreicht, daß es nicht mehr überschaubar und handhabbar ist.

Der BDB regt an, im Rahmen eines Forschungsvorhabens sämtliche Vorschriften des Baunebenrechts auf ihre Notwendigkeit bzw. Entbehrlichkeit hin zu überprüfen.

19. **Wie beurteilen sie die Festlegung ökologischer Normen (Baumschutz, Begrünung, Wasseruhren) im Gesetzentwurf; welche ökologischen Normen und in welchem Umfang halten Sie für notwendig?**

Die Berücksichtigung ökologischer Belange ist grundsätzlich zu begrüßen.

Es wird jedoch vor dem unbestimmten Rechtsbegriff "natürliche Lebensgrundlagen" gewarnt, der in der Praxis zu Schwierigkeiten führen kann.

Zur Durchsetzung ökologischer Normen ist die Bauordnung das ungeeignete Instrumentarium. Das Bauplanungsrecht gibt hier mehr Spielraum, insbesondere auch durch Festsetzungen im Bebauungsplan, die den örtlichen Gegebenheiten und Besonderheiten entsprechen.

Ferner wird auf die Ausführungen zur Frage Nr. 12 verwiesen.

20. **Wie beurteilen Sie die Notwendigkeit von Stellplatzregelungen in einer Landesbauordnung (auch in Konkurrenz zu der Möglichkeit, diese durch kommunale Satzungen zu treffen)?**

Auf Grund der Verschiedenartigkeit gemeindlicher Gegebenheiten ist eine Regelung der Stellplatzfrage auf Gemeindeebene im Wege einer Gemeindegatsatzung sinnvoll.

Eine Regelung in der Landesbauordnung wird, bis auf Rahmenkriterien, als nicht notwendig erachtet.

**21. Welche Notwendigkeiten sehen Sie bezüglich der Harmonisierung von Nachbarschaftsrecht und Landesbauordnung?**

Das Nachbarrecht bedarf einer dringenden Harmonisierung mit der Bauordnung, weil sich aus unterschiedlichen Anforderungen Nachbarstreit und Rechtsunsicherheit ergeben. Dies führt zu dauerhaften Zerwürfnissen von Nachbarfamilien und zu einer unnötigen Belastung der Gerichte.

**22. Sind Änderungen bei den Abstandsregelungen und der Art der Berechnung von Abstandsflächen erforderlich?**

An anderer Stelle wurden bereits Vorschläge hierzu gemacht. Im Grundsatz sind keine Änderungen erforderlich. Es ist allerdings zu überprüfen, inwieweit die Festsetzungen Ausnahmen erfassen können, die die finanziellen Ansprüche der Anlieger mindern.

Es kann kaum Wille des Gesetzgebers sein, daß der Anbau von offenen Balkonen an ein Gebäude eine Abstandsfläche auf dem hinteren, unbebaubaren Grundstück eines Anliegers auslöst, dessen Zustimmung zu einer derartigen Baumaßnahme dann nur mit unverhältnismäßig hohem finanziellen Aufwand erkaufte werden muß - wenn überhaupt.

**23. Welche neuen Haftungsrisiken für die "mit dem Bau Befassten" erwachsen aus der neuen Landesbauordnung?**

Inwiefern seitens der Versicherungsgesellschaften eine Risikoerhöhung bei Einführung des sogenannten Freistellungsverfahrens gesehen wird, ist z. Z. nicht absehbar, aber zu vermuten.

Hier sind Risiken zu erkennen, die z.B. dann entstehen, wenn ein genehmigungsfreies Vorhaben per einstweiliger Verfügung durch den Nachbarn gestoppt wird. Alle Kosten des Bauherrn laufen weiter bis zur gerichtlichen Klärung. Die hierbei möglicherweise entstehenden Kosten sind nicht bezifferbar. Schon aus diesem Grunde ist zu vermuten, daß die Versicherungen dieses Risiko entweder ausschließen werden (was im

Eintrittsfalle zur Mittellosigkeit des Entwurfsverfassers führen würde) oder mit nicht bezahlbaren Prämien versichern.

**24. Welche versicherungstechnischen und versicherungsrechtlichen Möglichkeiten gibt es, diese Risiken abzudecken?**

Im Rahmen der Berufshaftpflichtversicherung lassen sich bei Berücksichtigung angemessener Deckungssummen entsprechend Haftungsrisiken abdecken. Die oben geschilderten zusätzlichen Risiken sind nach Meinung des BDB nicht abdeckbar.

**25. Welche Risiken können nicht versicherungsmäßig abgedeckt werden?  
wie vor.**

aufgestellt, 14. November 1994

rs/vi

**Anlagen**

Berechnungsmuster Gebühren Prüfung Tragwerksplanung

Vorschlag zur Regelung der Dichtigkeitsprüfung



Ergänzende Stellungnahme zur Landesbauordnung des BDB  
hier: zu § 45 neu und §1, Abs. 2

Der BDB empfiehlt dringend, im  
§ 45 Abs. 6 den letzten Satz und  
die Absätze 7 und 8 zu streichen.

§ 1 Abs. 2, Nr. 3 empfiehlt der BDB wie folgt zu ergänzen:

3. Leitungen, ... der öffentlichen Abwasserbeseitigung "einschließlich der  
Teile, die nach der Satzung der Gemeinde über den Anschluß- und Benut-  
zungszwang Bestandteil der öffentlichen Abwasseranlage sind, ..."

Begründung:

1. Die in § 45 Abs. 6 und 8 vorgeschriebene Dichtigkeitsprüfung der nicht zu-  
gänglichen Abwasserleitungen, die mindestens alle 20 Jahre wiederholt  
werden soll, berücksichtigt nicht die örtlichen Besonderheiten und auch  
nicht die unterschiedlichen Gefährdungspotentiale, die von diesen Leitun-  
gen ausgehen können.

Den Hauseigentümern wird mit dieser Wiederholungsprüfung eine Kosten-  
belastung aufgegeben, die namentlich im ländlichen Raum nicht unerheb-  
lich ist und in keinem Verhältnis zu den möglichen Gefährdungspotentialen  
für das Erdreich bzw. das Grundwasser steht. Unter der Annahme, daß  
nämlich die Dichtigkeitsprüfung für 1 m Kanal 50,00 DM kostet, kommen  
bei einer Anschlußlänge von nur 20 m bereits 1.000,-- DM Gebühren zu-  
stande.

Für eine Kommune mit 10.000 Hausanschlußleitungen (ca. 50.000 Einw.)  
bedeutet dies, jährlich für 500.000,-- DM Kanal- Dichtigkeitsprüfungen im  
privaten Bereich durchführen und auswerten zu müssen.

2. Die pauschale Annahme, daß eine private Kanalleitung bereits nach 20  
Jahren undicht sein kann und einer erneuten Dichtigkeitsprüfung unterzo-  
gen werden muß, ist nicht belegt und stellt eine Überreglementierung dar.  
Selbst die Annahme, daß die alten Leitungen zu einem hohen Prozentsatz  
undicht sind und eine Gefährdung für die Umwelt darstellen, ist nicht belegt.

3. Die Dichtigkeitsprüfung ist z. Zt. noch nicht normiert; es wird also mit dieser Forderung mehr Rechtsunsicherheit als Rechtssicherheit geschaffen.
4. Die Kontrolle der Hausanschlußleitungen im Zusammenhang mit der Überprüfung der öffentlichen Kanäle ist für alle Beteiligten günstiger und im Ergebnis sicherer.

Mit der Ergänzung des § 1 Abs. 2, Nr. 3 soll den Kommunen die Möglichkeit gegeben werden, die Hausanschlußleitungen im Zusammenhang mit Sanierung des öffentlichen Kanals schrittweise in ihre Obhut - also in das öffentliche Kanalnetz- zu übernehmen. Dadurch wäre sichergestellt, daß notwendige Sanierungsmaßnahmen der Hausanschlußleitungen tatsächlich auch im Zusammenhang mit der Sanierung von Straßenkanälen vorgenommen und die Kosten für den Hauseigentümer erträglich gestaltet werden können, da sie dann als öffentliche Leitungen über die Abwassergebühr finanziert werden.

25.10.1994

## Baugebühren in den verschiedenen Bauphasen

Einfamilienhaus mit Garage - Grundlage: Rohbausumme 120.000,- DM

### Bauaufsichtsgebühren:

Tarifstelle 2.4.1 c	Baugenehmigung	120 x 6,- =	720,-- DM
Tarifstelle 2.4.10.1	Bauüberwachung	0,5 x 720,- =	360,-- DM
Tarifstelle 2.4.10.2	Rohbaubesichtigung	0,2 x 720,- =	144,-- DM
Tarifstelle 2.4.10.3	Schlussbesichtigung	0,2 x 720,- =	<u>144,-- DM</u>
Insgesamt			<u>1.368,-- DM</u>

### Nachträgliche Genehmigung für bauliche Änderungen:

Tarifstelle 2.5.3.1	N-Genehmigung	3-fache Mindestgebühr (60,- x 3) =	180,-- DM
---------------------	---------------	------------------------------------	-----------

### Prüfung Statik (fiktiv)

Bauwerksklasse 3	11,634 x 120 + 50 % Ausführungsplanung incl. MWSt.		<u>2.408,-- DM</u>
------------------	--	--	--------------------

Statische Bauüberwachung	4 Std. x 102,- DM =		<u>408,-- DM</u>
--------------------------	---------------------	--	------------------

### Zusammenstellung:

Bauaufsichtsgebühren	1.368,- DM
Nachtragsgenehmigung	180,- DM
Prüfung Statik	2.408,- DM
Bauüberwachung Statik	<u>408,- DM</u>
	<u>4.364,- DM</u>

Reihenhauser - Einfamilienhauser

10 Häuser - gleichzeitig gebaut - Grundlage: Rohbaukosten für 10 Häuser 822.000,- DM

Bauaufsichtsgebühren:

		10 Häuser	1 Haus anteilig
Tarifstelle 2.4.1 c und 2.3.1	Baugenehmigung 50 % von 822 x 6,- =	2.466,— DM	246,60 DM
Tarifstelle 2.4.10.1	Bauüberwachung 0,33 x 4.932,- =	1.628,— DM	162,80 DM
Tarifstelle 2.4.10.2	Rohbaubesichtigung 0,2 x 4.932,- =	986,— DM	98,60 DM
Tarifstelle 2.4.10.3	Schlußbesichtigung 0,2 x 4.932,- =	986,— DM	98,60 DM
Insgesamt		<u>6.066,— DM</u>	<u>606,60 DM</u>
Prüfung Statik (fiktiv)			
Tarifstelle 2.4.8	Bauwerksklasse 3	<u>11.797,— DM</u>	<u>1.179,50 DM</u>
<u>Zusammenstellung:</u>			
Bauaufsichtsgebühren		6.066,— DM	606,60 DM
Prüfung Statik		<u>11.797,— DM</u>	<u>1.179,50 DM</u>
		<u>17.863,— DM</u>	<u>1.786,10 DM</u>

Mehrfamilienwohnhaus (8 WE) - Grundlage: Rohbausumme 525.000,- DM

**Bauaufsichtsgebühren:**

Tarifstelle 2.4.5	Teilbaugenehmigung (Bodenaushub), Mindestgebühr	60,-- DM
Tarifstelle 2.4.1 a	Baugenehmigung 525 x 8,- =	4.200,-- DM
Tarifstelle 2.5.2.3	Genehmigung baulicher Änderungen, Mindestgebühr	60,-- DM
Tarifstelle 2.4.10.1	Bauüberwachung 0,5 x (4.200 + 60,-) =	2.130,-- DM
Tarifstelle 2.4.10.2	Rohbaubesichtigung 0,2 x (4.200 + 60,-) =	852,-- DM
Tarifstelle 2.4.10.3	Schlußbesichtigung 0,2 x (4.200 + 60,-) =	<u>852,-- DM</u>
	<b>Insgesamt</b>	<b><u>8.154,-- DM</u></b>

**Prüfung Statik**

durch Prüfenieur

**8.286,33 DM**

Baukontrollen Statik nach Aufwand (geschätzt)

**500,-- DM**

**Zusammenstellung:**

Bauaufsichtsgebühren einschl. Nachtragsgenehmigung	8.154,-- DM
Prüfung Statik durch Prüfenieur	8.286,33 DM
Baukontrollen Statik	<u>500,-- DM</u>
	<b><u>16.940,33 DM</u></b>

Neubau einer Gewerhalle - Grundlage: Rohbausumme 296.000,- DM

Bauaufsichtsgebühren.

Tarifstelle 2.4.1	Baugenehmigung			
2.4.1 a	Gebäude	153 x 8,- =	1.224,-	
2.4.1 b	Sonderbauten § 50	118 x 13,- =	1.534,-	
2.4.1 d	Baul. Anlagen	14 x 8,- =	<u>112,- =</u>	2.870,- DM
Tarifstelle 2.4.10	Bauüberwachung	0,5 x 2.870,- =		1.435,- DM
Tarifstelle 2.4.10.2	Rohbaubesichtigung	0,2 x 2.870,- =		574,- DM
Tarifstelle 2.4.10.3	Schlussbesichtigung	0,2 x 2.870,- =		<u>574,- DM</u>

Insgesamt

5.453,- DM

Prüfung Statik

durch Prüferingenieur

6.343,98 DM

Zusammenstellung:

Bauaufsichtsgebühren	5.453,- DM
Prüfung Statik	<u>6.343,98 DM</u>
	<u>11.796,98 DM</u>