

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
11. WAHLPERIODE

ZUSCHRIFT
11/3726

179. A 17

Städtetag

Nordrhein-Westfalen

Postfachadresse:
Postfach 51 06 20
50942 Köln

Hausadresse 21.11.1994/su
Lindenallee 13-17
50968 Köln

Telefon (0221) 3771-0
Durchwahl 3771- 2 87
Telex 8882617
Telefax (0221) 3771-128
Btx 0221 3771

Stadtsparkasse Köln
Konto 30202154
(BLZ 37050198)

Aktenzeichen:

63.20.30

Umdruck-Nr.:

H 5494

An die Mitglieder

- a) des Ausschusses für Städtebau
und Wohnungswesen
- b) des Ausschusses für Kommunalpolitik

des Landtags Nordrhein-Westfalen

Platz des Landtags
40221 Düsseldorf

Novelle der Landesbauordnung Sachverständigenanhörung am 15.11.1994

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten uns noch einmal sehr herzlich für die Gelegenheit bedanken, im Rahmen der Sachverständigenanhörung am 15.11.1994 zur geplanten Novelle der Landesbauordnung Stellung nehmen zu können. Die Anhörung hat unsere Auffassung bestätigt, daß der z. Z. vorliegende Gesetzesentwurf noch verbesserungsfähig ist und weiter entwickelt werden kann.

Nach unserer Auffassung sollte der Landtag noch einmal überprüfen,

1. ob er bereit ist, den Weg der Freistellung von Genehmigungsverfahren konsequent zu gehen und Ein- bis Zweifamilienhäuser (Gebäude geringer Höhe) als genehmigungsfreie Vorhaben (§ 66 Abs. 1 Nr. 1 neu) in die Landesbauordnung aufzunehmen (vgl. unsere Stellungnahme vom 25.02.1994, Anlage). Zur Einhaltung des bundesrechtlichen Planungsrechts könnte z. B. eine Erklärung des Bauherrn oder des Entwurfsverfassers genügen, daß die (bundes-)planungsrechtlichen Vorschriften eingehalten worden sind. Diese Regelung würde eine echte Freistellung bedeuten und nicht - wie derzeit noch - eine Prüfung enthalten, ob das Baugenehmigungsverfahren evtl. doch durchgeführt werden soll. Unser Vorschlag bezieht sich auf den beplanten Bereich. Denkbar wäre es aber auch, diese Regelung auf den Bereich des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) zu erstrecken, soweit nicht Befreiungen von planungsrechtlichen Vorschriften notwendig sind. Wir nehmen insoweit Bezug auf die Ausführungen von Professor Dr. Ronellenfisch in der Anhörung am 15.11.1994. Mit der Verwirklichung dieses Vorschlags würde sich das Land Nordrhein-Westfalen bundesweit als das fortschrittlichste erweisen.

2. Nur für den Fall, daß unserem Vorschlag zu 1. nicht gefolgt wird, sollte die Freistellung in dem neu eingeführten Verfahren nach § 68 des Entwurfs auf Wohngebäude geringer Höhe beschränkt werden. Die von uns befürchteten negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Einhaltung der materiell-rechtlichen Bauvorschriften könnten durch diese Beschränkung zumindest in Grenzen gehalten werden. Wir geben zu Bedenken, daß mit der Verwirklichung von Baurechten Tatsachen geschaffen werden, die nicht oder zumindest kaum noch rückgängig gemacht werden können. Sollten sich unsere Befürchtungen nicht bestätigen, so könnte eine Ausweitung des Freistellungsverfahrens auf Gebäude mittlerer Höhe immer noch zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden. Speziell aus der kommunalen Praxis möchten wir bei dieser Gelegenheit auch darauf hinweisen, daß sogenannte "Schwarzbauten" aufgrund des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes nur in den seltensten Fällen wieder beseitigt werden müssen. Zumeist verbleibt es bei einigen "kosmetischen Korrekturen". Diese Praxis hat ihre Ursache nicht zuletzt auch in der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte.
3. Wie wir schon in unseren vorherigen Stellungnahmen dargelegt haben, bedarf es einer Anpassung und Vereinfachung der Rechtsgebiete, die im Zusammenhang mit baulichen Vorhaben überprüft werden müssen (sog. Baunebenrecht). Hier gibt es Bereiche, in denen der Landesgesetzgeber tätig werden kann (z. B. Landesplanungsgesetz, Landschaftsgesetz, Denkmalschutzgesetz). Doch auch bundesrechtliche Vorschriften sind hier von Bedeutung (z. B. Wasserhaushaltsgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz). Wir haben schon mehrfach dargelegt, und dies wurde auch in der Anhörung deutlich bestätigt, daß das Land Nordrhein-Westfalen auch hier noch einiges tun kann und muß, um das Bauen wirkungsvoll zu beschleunigen. Die hierfür erforderlichen Untersuchungen sind allerdings sehr komplex und bedürfen daher einer gründlichen wissenschaftlichen Aufbereitung. Wir regen deshalb nachdrücklich an, die Harmonisierung der Landesbauordnung mit dem Baunebenrecht in einem wissenschaftlichen Gutachten untersuchen zu lassen und die Ergebnisse dieses Gutachtens in Landesrecht umzusetzen, bzw. auf Bundesebene über den Bundesrat in die Gesetzgebung einzubringen.

Wenn auch dieser Vorschlag im laufenden Gesetzgebungsvorhaben wohl nicht mehr umgesetzt werden kann, so sollte der Landtag doch einen entsprechenden Auftrag an die Landesregierung geben, um in der nächsten Legislaturperiode prüfen zu können, inwieweit das Bauen noch weiter beschleunigt und vereinfacht werden kann. Bei diesen Überlegungen sollte auch daran gedacht werden zu prüfen, inwieweit der Baugenehmigung stärkere Konzentrationswirkung ähnlich dem Planfeststellungsbeschluß zukommen könnte.

In der Anlage übersenden wir Ihnen weiterhin unsere Antworten auf den Fragenkatalog zur Anhörung am 15.11.1994, die wir wegen der Kürze der Vorbereitungszeit erst jetzt haben anfertigen können. Wir hoffen, daß Sie unsere Vorschläge im weiteren Verfahren noch berücksichtigen können.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung


Folkert Kiepe

Anlagen

Ministerium für Bauen
und Wohnen des Landes NW
Elisabethstraße 5-11

40217 Düsseldorf

40474 Düsseldorf, den 25.02.1994
Kaiserswerther Straße 199/201
Postfach 10 39 52, 40030 Düsseldorf
Telefon 02 11 / 4 58 71, Durchwahl 45 87 244
Telex 2 1144 37 NWS:GB
Telefax 0211-4 58 72 11

Aktenzeichen: III/1 660-00 bo/st/do

**Novellierung der Bauordnung NW
Ihr Schreiben vom 20.01.1994**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchten wir darauf hinweisen, daß die bisherigen Stellungnahmen zum Gesetzentwurf, soweit ihnen noch nicht Rechnung getragen worden sind, aufrechterhalten bleiben.

Ferner ist der weitere Hinweis notwendig, daß die Frist zur Stellungnahme bis zum 25. Februar 1994 zu kurz bemessen war, um die zuständigen Gremien mit dem Gesetzentwurf zu befassen. Die nachfolgende Stellungnahme ist daher nur als eine vorläufige zu betrachten. Wir behalten uns ausdrücklich vor, anderweitige bzw. ergänzende Stellungnahmen abzugeben.

Unter diesem Vorbehalt nehmen wir - wie gewünscht - schwerpunktmäßig zu dem Neuvorschlag wie folgt Stellung:

1. § 3 Allgemeine Anforderungen

Die Begründung zu dem Gesetzentwurf enthält die Feststellung, daß § 3 Abs. 3 Satz 1 von der Bauherrin bzw. dem Bauherrn nur noch die Beachtung der von der obersten Bauaufsichtsbehörde als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln verlangt.

Nur in bezug auf diese Regeln soll zukünftig noch eine bauaufsichtliche Prüfung stattfinden. Für die Bauherrin bzw. den Bauherrn und die Bauaufsichtsbehörde soll damit zugleich ohne weiteres erkennbar sein, welche technischen Anforderungen aus Gründen der Sicherheit und Ordnung zu beachten sind. Es wird vorgeschlagen, Abs. 1 des § 3 so zu formulieren, daß die Begründung auch auf die Regelung des Abs. 1 zutrifft.

Wir gehen davon aus, daß die Anzahl der technischen Regeln auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden muß. Es kann nicht der Grundsatz gelten, daß zukünftig technische Regeln im Zweifel eingeführt werden. Vielmehr müssen die technischen Regeln ausschließlich nur unter dem Gesichtspunkt der Erfüllung der Sicherheit und Ordnung ausgewählt werden.

Die mit dem Gesetzentwurf verfolgte Maßnahme ist aber nur dann sinnvoll, wenn auch im Baunebenrecht entsprechende Regelungen eingeführt werden, die zu einer Begrenzung der technischen Regeln führen. Nur durch solche Parallelregelungen zur Bauordnung wird sichergestellt, daß durch eine bessere Übersichtlichkeit auch die Genehmigungsverfahren leichter abzuwickeln sind.

Es müssen also alle Landesgesetze geändert werden, die auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik Bezug nehmen.

2. Vereinfachung der Abstandflächenregelung (§ 6 BauO NW)

Die Anwendung des sogenannten Schmalseitenprivilegs führt in der kommunalen Praxis immer wieder zu Schwierigkeiten. Das Land Hessen hat das Schmalseitenprivileg in seiner neuen Bauordnung aufgegeben und eine Reduzierung von 0,8 H auf 0,4 H vorgenommen. Dieser Weg wird von uns grundsätzlich befürwortet. Wir regen deshalb an zu prüfen, ob in die Landesbauordnung eine Vereinfachung nach hessischem Muster aufgenommen werden kann.

3. Ergänzung von § 58 BauO NW

Nach obergerichtlicher Rechtsprechung (z.B. Urteil des OVG Münster vom 06.10.1987 - 7 A 2402/85 -) ist es den Bauaufsichtsbehörden nicht möglich, bei formell illegalen Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen den Störer aufzufordern, zur Überprüfung der nachträglichen Genehmigungsfähigkeiten Bauvorlagen vorzulegen, da hierfür eine entsprechende Rechtsgrundlage fehle. Bei formell illegal errichteten baulichen Anlagen oder Nutzungsänderungen, bei denen nicht sofort ersichtlich ist, daß keine materiellen Verstöße vorliegen, bleibt der Bauaufsichtsbehörde daher derzeit zur Gefahrenabwehr nur die Möglichkeit einer Nutzungsuntersagung. Eine solche Nutzungsuntersagung begegnet allerdings zumindest bei formell illegaler Wohnnutzung häufig verfassungsrechtlichen Bedenken unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit. Um hier Rechtsklarheit zu schaffen, bitten wir um Überprüfung, inwieweit § 58 BauO NW ergänzt werden kann. Wir machen hierzu folgenden Ergänzungsvorschlag:

"Die Bauaufsichtsbehörden sind befugt, bei festgestellten illegalen Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen zur Überprüfung der nachträglichen Genehmigungsfähigkeit die hierzu notwendigen Bauvorlagen und Nachweise zu fordern."

4. § 62 a Genehmigungsfreie Anlagen

Dieser Neuregelung wird im wesentlichen zugestimmt. Wir schlagen vor, die letzten beiden Sätze zu streichen. Dies hat zur Folge, daß die Unternehmerbescheinigung nach wie vor vorgeschrieben bleibt. Richtig ist auch, daß die Bauherrin bzw. der Bauherr oder die Betreiberin bzw. der Betreiber Sorge dafür tragen muß, vom Unternehmer eine ordnungsgemäß ausgestellte Bescheinigung über die haustechnische Anlage, die belegt, daß die Anlage den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, zu erhalten. Die letzten beiden Sätze der vorgeschlagenen Bestimmung sind deshalb überflüssig, weil auf der Grundlage des § 58 BauO NW ohnehin die Möglichkeit besteht, die Vorlage der Bescheinigungen zu verlangen, sofern die Notwendigkeit eines Tätigwerdens der Bauaufsichtsbehörde besteht.

Der Hinweis, daß § 39 Abs. 7 BauO unberührt bleibt, kann deshalb entfallen, weil wir die Auffassung vertreten, daß die Regelung des § 39 Abs. 7 wie § 62 a verstanden werden soll. Dies hat zum Ergebnis, daß die Bescheinigung der Bezirksschornsteinfegermeisterin bzw. des Bezirksschornsteinfegermeisters auch nur der Bauherrin bzw. dem Bauherrn vorzulegen ist und nicht der unteren Bauaufsichtsbehörde.

§ 62 a Nr. 6 erfaßt die Abwasseranlagen. Im Rahmen der hier vorgeschlagenen Änderung der Regelung des § 62 a bietet sich ferner die Notwendigkeit, die Regelungen des § 41 erheblich zu reduzieren.

5. § 62 b Genehmigungsfreie Wohngebäude, Garagen und Stellplätze

Nach der vorgeschlagenen Neuregelung soll die Baugenehmigungspflicht für Wohngebäude geringer und mittlerer Höhe im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 7 BauGB-Maßnahmengesetz einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen, Kleintierställe o.ä.) entfallen. Das Verfahren soll nach der vorgeschlagenen Neuregelung durch den "Eingang der Bauvorlagen bei der Gemeinde" eingeleitet werden. Die Gemeinde hat dann vier Wochen Zeit, um gegenüber der Bauherrin bzw. dem Bauherrn zu erklären, daß sie die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens wünscht und ihr/ihm gleichzeitig damit die ihr vorgelegten Bauvorlagen zurückzureichen. Eine solche Erklärung ist jedoch nach § 62 b Abs. 2 Satz 2 der vorgeschlagenen Neuregelung nur zulässig, wenn die Gemeinde beabsichtigt, eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB oder eine Zurückstellung nach § 15 BauGB zu beantragen, oder wenn sie der Auffassung ist, daß das Vorhaben Vorschriften des öffentlichen Rechts widerspricht. Zu diesen Vorschriften gehören zweifellos auch die Regelungen des § 62 b Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 des Gesetzentwurfes. Sollte nämlich das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans oder der Satzung nach § 7 des BauGB-Maßnahmengesetzes nicht entsprechen oder die Erschließung nicht gesichert sein, dürfte es ebenfalls - zwingend - zur Erklärung seitens der Gemeinde kommen, daß das Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Sowohl die Festsetzungen des Bebauungsplans wie auch die Bestimmungen über die Erschließung gehören zum Bestandteil des öffentlichen Rechts. Sofern die Gemeinde eine Erklärung abgibt, daß das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat eine solche nach § 35 VwVfG Verwaltungsaktcharakter. Die gegenteilige Auffassung in der Begründung zum Gesetzentwurf ist nicht zutreffend. Lediglich die Nicht-Reaktion der Gemeinde würde trotz Überprüfung des öffentlichen Baurechts und des sonstigen öffentlichen Rechts dazu führen, daß kein Verwaltungsakt gegeben ist.

§ 62 b Abs. 4 des Gesetzentwurfs enthält eine Regelung, die sich mit der entsprechenden Anwendung anderer Bestimmungen der Bauordnung befaßt, wobei ein Teil von ihnen mit der "Maßgabe" gelten soll, "daß die Bauaufsichtsbehörde zur Überwachung nicht verpflichtet ist". Diese Regelung macht deutlich, daß § 58 Abs. 1 BauO NW auch für die genehmigungsfreien Wohngebäude, Garagen und Stellplätze Anwendung findet. Demnach bleibt die Bauaufsichtsbehörde auch weiterhin verpflichtet, bei Bekanntwerden von Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Eine solche ausdrückliche Regelung enthält u.a. § 63 Abs. 7 des Entwurfs, der sich mit der eingeschränkten Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung in Fällen des vereinfachten Genehmigungsverfahrens befaßt. Aufgrund dieses Umstandes würde es eigentlich geboten erscheinen, in § 62 b Abs. 4 des Gesetzentwurfes eine entsprechende Regelung aufzunehmen.

Diese Ausführungen belegen, daß es sich bei dem Vorschlag des § 62 b nicht um einen **echten** Fall der Genehmigungsfreiheit handelt. Der Neuvorschlag des § 62 b kann daher so nicht bestehenbleiben. Er stellt in dieser Form lediglich eine Variante des vereinfachten Genehmigungsverfahrens gem. § 63 des Gesetzentwurfes dar.

Der Städtetag Nordrhein-Westfalen hat seine Bedenken gegen eine Freistellung von Baugenehmigungsverfahren in einem ausführlichen Positionspapier dargelegt, das wir als Anlage beifügen.

Auf der Basis der dort gemachten Überlegungen wird zu § 62 b folgender Vorschlag gemacht:

Anstelle des § 62 b des Gesetzentwurfs **schlagen** wir die **Freistellung** vom Genehmigungsverfahren (nur) für Wohngebäude geringer Höhe, einschließlich Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen, unter folgenden Voraussetzungen vor:

- das Vorhaben muß den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans, der nach dem 21.05.1980 Rechtskraft erlangt hat, oder einer Satzung nach § 7 BauGB-MaßNG entsprechen,
- die Erschließung muß gesichert sein und
- es dürfen keine weiteren Genehmigungs-, Erlaubnis- oder Anzeigepflichten nach anderen Vorschriften bestehen.

Eine Freistellung von der Genehmigungspflicht für Gebäude mittlerer Höhe halten wir aus Gründen des Verbraucherschutzes und des Schutzes der Bewohner, bei denen es sich - anders als bei Gebäuden geringer Höhe - meistens um Mieter und nicht um Eigentümer handelt, nicht für sinnvoll. Die Freistellung soll nur fakultativ sein, d. h. der Bauherr kann auch ein Genehmigungsverfahren wählen. Dies hat den Vorteil, daß der Bauherr eine Baugenehmigung mit entsprechender Schutzwirkung erhalten kann. Eine Baubeginnsanzeige bei der Gemeinde wird für erforderlich gehalten.

Dieser Vorschlag hat zur Folge, daß § 62 b in der Entwurfsfassung entfallen kann und der Einsatz von Sachverständigen nicht geregelt zu werden braucht. Er kann als neue Nr. 1 in § 62 aufgenommen werden.

6. § 63 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

- a) Als weiteren Ersatz für den entfallenden § 62 b wird **vorgeschlagen**, zur Beschleunigung des Wohnungsbaus für Wohngebäude mittlerer Höhe, die die Voraussetzungen, wie sie unter 3. formuliert worden sind, erfüllen, eine Genehmigungsfiktion unter folgenden Voraussetzungen einzuführen:

- Die Frist für das Eintreten der Genehmigungsfiktion soll sechs Wochen betragen.
- Der Beginn der Frist kann erst bei Vorliegen der vollständigen Antragsunterlagen eintreten. Das heißt, daß mit diesem Vorschlag eine gesetzliche Verpflichtung zur Zurückweisung unvollständiger Antragsunterlagen durch die untere Bauaufsichtsbehörde eingeführt werden muß. Eine solche Regelung hat den Vorteil, daß der Fristbeginn für die Berechnung der Fiktion sich zweifelsfrei nachweisen läßt.
- Die Bauherrin bzw. der Bauherr kann auf den Eintritt der Fiktionswirkung verzichten. Dadurch erhalten die Bauherrin bzw. der Bauherr und die untere Bauaufsichtsbehörde den notwendigen Spielraum, im Einzelfall die 6-Wochen-Frist geringfügig zu überschreiten. Der Vorteil einer solchen Regelung besteht in der Vermeidung von
 - doppelter Bearbeitungsgebühr,
 - doppelter Antragsbearbeitung,
 - Zeitverlusten und
 - Ärger bei der Bauherrin bzw. dem Bauherrn.

Es wird weiterhin vorgeschlagen, diese Regelung als neuen § 63 Abs. 6 aufzunehmen. Die Absätze 6 und 7 werden dann 7 und 8. Hierzu schlagen wir folgende Formulierung vor:

"In den Fällen des § 63 Abs. 1 Nr. 1 tritt sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eine Genehmigungsfiktion ein. Die Bauherrin und/oder der Bauherr kann durch Erklärung gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichten."

- b) Des weiteren wird empfohlen, in § 63 Abs. 1 Nr. 11 den Halbsatz zu streichen. Es wird die Auffassung vertreten, daß alle Einfriedungen, also auch diejenigen, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüft werden sollen.
- c) Weiterhin wird vorgeschlagen, in § 63 Abs. 2 die Nr. 3 zu streichen. Hierzu vertreten wir die Auffassung, daß die Prüfung der Einhaltung der zulässigen Grund- und Geschosßfläche und der zulässigen Baumasse planungsrechtliche Fragen sind, die ohnehin nach Bundesplanungsrecht zu prüfen sind.

Bekanntlich soll die Regelung des § 63 im wesentlichen dazu führen, daß Vorhaben bauplanungsrechtlich geprüft werden. Hierzu gehört zweifellos auch die Einhaltung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche und der zulässigen Baumasse.

7. § 67 Behandlung des Bauantrages

- a) Es wird vorgeschlagen, die "Kann"-Bestimmung des Abs. 1 Satz 2 hinsichtlich der Frage, wie zu verfahren ist, wenn unvollständige Bauvorlagen vorgelegt worden sind bzw. diese erhebliche Mängel aufweisen, in eine "Muß"-Bestimmung umzuwandeln. Demzufolge hat die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag zurückzuweisen, wenn die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen.

- b) Zur Beschleunigung des Verfahrens wird es für sinnvoll gehalten, die Frist des Abs. 2 Satz 1 ("zwei Monate") auf einen Monat abzukürzen. In Abs. 2 Satz 2 sollte die Frist von einem Monat in zwei Wochen umgewandelt werden. Die Genehmigungsfiktion des Absatzes 2 Satz 1 wie auch die Regelung des Abs. 2 Satz 2, wonach bei nicht rechtzeitiger Abgabe der Stellungnahmen von anderen Behörden oder Dienststellen die Bauaufsichtsbehörde ohne diese Stellungnahmen entscheiden kann, sind nur dann sinnvoll und wirkungsvoll, wenn auch in anderen Gesetzen, die für Bauvorhaben einschlägig sein können, entsprechende Regelung aufgenommen werden. Um zu einer nachhaltigen Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens zu gelangen, müßten in diesen Gesetzesmaterien, die förmliche Beteiligungen vorschreiben, durch ein **Artikelgesetz** Genehmigungsfiktionen eingeführt werden bzw. Regelungen wie die des § 67 Abs. 2 Satz 2. Sofern dies nicht geschieht, besteht die Genehmigungsfiktion bzw. die Regelung der Nichtberücksichtigung von Stellungnahmen anderer Behörden oder Dienststellen nur im Verhältnis zu den Bauaufsichtsbehörden. Wichtig ist aber jedoch, daß die Wirkungen für die anderen Behörden und Dienststellen so sind, daß auch sie an den Fristablauf durch Fiktion oder durch Ausschluß gebunden sind.

c) Der Regelung des Abs. 6 kann nur dann zugestimmt werden, wenn sichergestellt ist, daß auch für die zu prüfenden bauaufsichtlichen Anforderungen geeignete Sachverständige oder sachverständige Stellen zur Verfügung stehen.

8. § 68 Abweichungen

Es werden erhebliche Zweifel geäußert, ob durch die Neufassung des § 68 größere Entscheidungsspielräume für Bauaufsichtsbehörden entstehen. Es wird die Auffassung vertreten, daß die nunmehr vorgeschlagene Formulierung für die Praxis noch schwierigere Entscheidungsfindungen nach sich ziehen wird bzw. nahezu unanwendbar ist.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung:



(Kiepe)
Beigeordneter

In Vertretung:



(Cholewa)
Beigeordneter

Anlage

Hausadresse:
Marienburg
Lindenallee 13-17
50968 Köln
25.01.1994/su

Telefon (0221) 3771-0
Durchwahl 37712 87
Telex 8882617
Telefax (0221) 3771-128
Btx 0221 3771

Staatsparkasse Köln
Konto 30202154
(BLZ 37050198)

Aktenzeichen:
63.20.30

Umdruck-Nr.:
H 4885

Positionspapier des Städtetages Nordrhein-Westfalen

ZUR

Novelle der Landesbauordnung

Der Städtetag Nordrhein-Westfalen warnt vor den Gefahren des "Bauens auf eigenes Risiko" und macht neue Vorschläge zur Vereinfachung der Baugenehmigungsverfahren:

A

Das Land hat eine Reihe von Vorschlägen gemacht, bauaufsichtliche Verfahren durch Rücknahme staatlicher Kontrollen und Privatisierung zu beschleunigen und zu vereinfachen. Diese Ziele sollen insbesondere durch die Freistellung bestimmter Wohnbauvorhaben von der Genehmigungspflicht oder eine Rückführung dieser Pflicht auf eine Anzeigepflicht erreicht werden. Der Städtetag sieht in diesen Vorschlägen nicht zuletzt erhebliche Gefahren für den Bauherrn. Es besteht heute ein gesellschaftlicher Grundkonsens, daß auf die Prüfung einer Vielzahl von wichtigen Schutzvorschriften nicht verzichtet werden kann.

Der Städtetag sieht die Gefahr, daß

- der Bauherr zukünftig größeren wirtschaftlichen Risiken ausgesetzt ist,
- die Privatisierung des Baugenehmigungsverfahrens die Rechtssicherheit beeinträchtigt und den kleinen Bauherrn benachteiligt,
- das Freistellungsverfahren in der Praxis kaum zur Anwendung kommen und sich deshalb große Verärgerung und Enttäuschung beim Bürger breit machen wird,
- die Städte zu Unrecht als Bauverhinderer abgestempelt werden,
- es wegen längerer Verfahren zu einer weiteren Verschärfung der Wohnungsnot kommen kann,
- die juristischen Probleme im Nachbarrecht verschärft werden,
- die Baukultur in unseren Städten gefährdet ist.

Begründung:

I. Die Freistellung von Genehmigungsverfahren bedeutet keine Befreiung von Bauvorschriften und erhöht in erster Linie die wirtschaftlichen Risiken für den Bauherrn

Die Freistellung bestimmter Wohnbauvorhaben von der Genehmigungspflicht wird erhebliche Nachteile für den Bauherrn mit sich bringen. Entsprechende Vorschläge des Landes erweisen sich bei genauerem Hinsehen als Mogelpackung. Die Freistellungen werden sich für den Bauherrn als "trojanisches Pferd" darstellen, wenn er erkennt, welche Nachteile für ihn damit verbunden sind. Genehmigungsfreiheit bedeutet vor allem weder Freiheit von Vorschriften noch Entrümpelung des Baurechts. Die Gesetze sind genauso einzuhalten wie bisher. Es besteht die Gefahr, daß Genehmigungsfreiheit mit Befreiung von Bauvorschriften verwechselt wird.

Darüber hinaus muß die städtebauliche Zulässigkeit nach Bundesrecht weiterhin geprüft werden. Dieses Verfahren können die Länder mangels Gesetzgebungskompetenz gar nicht abschaffen.

Stattdessen wird der Bauherr zukünftig aber ein erheblich größeres rechtliches und wirtschaftliches Risiko tragen, wenn er ohne Baugenehmigung bauen muß. Denn der Wegfall der auch dem Schutz des Bauherrn dienenden Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörden wird dazu führen, daß Fehler in der Planung und Herstellung von Gebäuden häufig zu spät erkannt werden. So können z. B. Verstöße gegen die Einhaltung von Abstandsflächen genauso wie bei der derzeit geltenden Rechtslage dazu führen, daß die Baubehörde den Bau einstellt oder nachträglich die Beseitigung der baulichen Anlage verlangt. Allein durch die Einführung einer Genehmigungsfreiheit wird der Bauherr nicht von einer einzigen Bauvorschrift befreit.

Die vermehrte Freistellung von Bauvorhaben wird zudem ein Ersatzverfahren nach sich ziehen: Es ist damit zu rechnen, daß die heutige Bauabnahme zukünftig durch private Versicherungsgesellschaften vor Abschluß von Versicherungsverträgen durchgeführt wird. Erweist sich dann bei dieser Prüfung, daß ein Gebäude Mängel beim Brandschutz oder der Standsicherheit aufweist, werden sich die Versicherungen - wenn überhaupt - nur noch zu sehr hohen Prämien zu einer Versicherung des Gebäudes bereit finden. Das kann für den Bauherrn ein böses Erwachen werden.

Fraglich ist auch, ob die Kreditinstitute zukünftig noch im bisherigen Umfang Beleihungen vornehmen, da sie bei der Kreditvergabe praktisch zu einer bauaufsichtlichen Prognose gezwungen werden.

Der Städtetag weist zudem auf einen ungelösten Widerspruch in den Ankündigungen des Landes hin: Während einerseits eine "Ökologisierung" der Landesbauordnung durch die Schaffung umweltschützender Vorschriften angekündigt wird, wird auf der anderen Seite gleichzeitig eine Verfahrensbeschleunigung durch Freistellung von der Prüfung gerade dieser umweltschutzrechtlichen Belange versprochen.

II. Die Privatisierung des Baugenehmigungsverfahrens beeinträchtigt die Rechtssicherheit und benachteiligt den kleinen Bauherrn

Das Land schlägt auch vor, eine Reihe von Prüfaufgaben auf Private zu übertragen. Hierin sehen die Städte ebenfalls erhebliche Gefahren. Wegen der Vielzahl der betroffenen Interessen werden heute bis zu 10, in schwierigeren Fällen auch mehr Fachbehörden und Dienststellen bei der Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen. Wird danach eine Baugenehmigung erteilt, so hat der Bauherr die Sicherheit, daß sein Vorhaben allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Würden bei der Prüfung Fehler gemacht, so schützt ihn die Amtshaftung der Kommune. Würden die genannten Prüfaufgaben, die zum Teil hoch spezialisierte rechts- und bautechnische Fachfragen enthalten, auf Private übertragen, so ginge dem Bürger das heute noch bestehende hohe Maß an Rechtssicherheit verloren.

Zudem droht als Ersatz der öffentlichen Behörden die Etablierung einer Privat-Bürokratie mit vielen Nachteilen für den Bauherrn. Diese privatisierte Bürokratie wird schon wegen ihrer Gewinnorientierung, höherer Personalkosten in der Privatwirtschaft und wegen hoher Versicherungsbeiträge nur zu höheren Kosten arbeiten können. Die oft sehr zeit- und personalintensive Koordinationsleistung der Baugenehmigungsbehörde in Gesprächen mit den beteiligten Ämtern und Nachbarn wird von Privaten zukünftig nur noch gegen Aufpreis erbracht werden.

Auch eine Gleichbehandlung gegenüber dem einzelnen Bauherrn wäre nicht mehr gewährleistet. Der Vorzug einer gegenüber allen gleichermaßen verpflichteten neutralen Behörde würde dem freien Markt geopfert. Der kleinere Bauherr wird mit seinem häufig wirtschaftlich weniger interessanten Vorhaben entweder zurückgestellt, bis die lukrativeren Aufträge abgearbeitet sind oder er wird darauf verwiesen sein, zweitklassige Büros in Anspruch nehmen zu müssen. Die Qualität der dort geleisteten Arbeit wird aber kaum jemals

dem entsprechen, was heute an Zuverlässigkeit und Rechtssicherheit durch öffentliche Baugenehmigungen geleistet wird. Hinzu kommt, daß Privatunternehmen sich z. B. durch die Gründung von Gesellschaften mit beschränkter Haftung in großem Umfang ihrem Haftungsrisiko entziehen können. Wird dort schlechte Arbeit geleistet und muß dies der Bauherr oft erst Monate oder Jahre später erkennen, so wird er häufig kaum noch eine Chance haben, seine Regreßansprüche geltend zu machen. Der "durchschnittliche" Bauherr wird damit zukünftig einer privatwirtschaftlich orientierten "Ersatz-Genehmigungsbürokratie" ausgeliefert sein, die ihm in existentiell wichtigen Fragen wie dem Bau eines Wohnhauses nicht annähernd die Rechtssicherheit und den Qualitätsstandard gewährleisten kann, wie dies heute durch öffentliche Baugenehmigungsbehörden gewährleistet ist.

III. Der Bauherr braucht Investitionssicherheit

Der Bau eines Hauses war noch nie eine einfache Investition. Deshalb braucht der Bauherr ein hohes Maß an Sicherheit für sein Vorhaben. Für das erst zu errichtende Haus gibt es nämlich keine Fixpreise. Welche Erträge später zu realisieren sind, hängt von den Marktverhältnissen ab. Außerdem verschuldet sich der Bauherr regelmäßig in einem erheblichem Umfang. Um so wichtiger ist es deshalb für ihn, daß er zum Zeitpunkt des Baubeginns die Gewißheit hat, daß weder der Nachbar noch die Baubehörde die rasche Verwirklichung des Vorhabens verhindern können. Nur auf der Grundlage einer unanfechtbar gewordenen Baugenehmigung, die sowohl ein behördliches Einschreiten als auch einen Rechtsbehelf des Nachbarn gegen sein Vorhaben ausschließt, kann der Bauherr risikofrei disponieren. Deshalb ist das traditionelle Baugenehmigungsverfahren, in dem die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den gesetzlichen Vorschriften und die Einhaltung der nachbarlichen Belange geprüft werden, für ihn von großem Interesse.

Weder das in Nordrhein-Westfalen nach fünfjähriger Erprobung erst 1984 wieder abgeschaffte Anzeigeverfahren noch das insbesondere in Bayern und Baden-Württemberg propagierte Baufreistellungsverfahren können dem Bauherren Sicherheit bieten. Im Anzeigeverfahren führt das Schweigen der zuständigen Behörde zwar zur Genehmigungsfiktion; mangels Überprüfung des Bauvorhabens ist aber die Wahrscheinlichkeit, daß der Nachbar das Vorhaben letztlich doch zu Fall bringen kann, nicht gering. Bauherren und Architekten wünschen die Koordinationsleistung der Behörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und haben deshalb das Anzeigeverfahren nicht angenommen. Bei dem nunmehr favorisierten Freistellungsverfahren trägt der Bauherr nicht nur das Risiko des erfolgreichen Rechtsbehelfs des Nachbarn; vielmehr muß er sogar damit rechnen, daß auch die Baubehörde nach Überprüfung der Baustelle die Baueinstellung oder die Baubeseitigung anordnet. Es ist schlichtweg unredlich, wenn die Länder bei ihrer Werbung für die neuen Verfahren diese Nachteile und Risiken für den Bauherrn verschweigen.

IV. Das Freistellungsverfahren wird in der Praxis kaum Anwendung finden.

Zur Überwindung der Wohnungsnot kann das Freistellungsverfahren keinen nennenswerten Beitrag leisten. Voraussetzung für die Anwendbarkeit dieses Verfahrens ist nämlich, daß das Vorhaben im Gebiet eines qualifizierten Bebauungsplans errichtet wird und dessen Festsetzungen einhält. Untersuchungen in Städten haben ergeben, daß nur ganz wenige Vorhaben - allenfalls ein oder zwei Prozent - diese Bedingungen einhalten. Insbesondere in den großen Städten und in deren Umland, wo die Wohnungsnot am größten ist, kann das Freistellungsverfahren regelmäßig nicht angewendet werden. Jeder Praktiker weiß nämlich, daß - soweit überhaupt ein Bebauungsplan vorliegt - im Regelfall Anträge auf Befreiungen gestellt werden. Im übrigen bürdet das Freistellungsverfahren dem Bauherrn ein hohes Risiko auf und wird deshalb auch im Wohnungsbau nicht genutzt werden.

V. Die Städte werden zu Unrecht als Bauverhinderer abgestempelt; zugleich kann es wegen längerer Verfahren sogar zu einer weiteren Verschärfung der Wohnungsnot kommen

Im Entwurf der Landesbauordnung ist vorgesehen, daß das Freistellungsverfahren nur dann durchgeführt werden kann, wenn die Gemeinde nicht erklärt, daß ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Die Gemeinde muß die Erklärung vor allem dann abgeben, "wenn sie der Auffassung ist, daß das Vorhaben Vorschriften des öffentlichen Rechts widerspricht". Diese jetzt als "Widerspruchsrecht" der Gemeinde gestaltete Verpflichtung zur rechtlichen Prüfung des Bauvorhabens stempelt die Gemeinde gegenüber dem Bauherrn von vornherein als "Verhinderer" ab und wird zudem aus unterschiedlichen Gründen (unvollständige Unterlagen, mangelnde Personalkapazität u. a.) dazu führen, daß viele Bauanträge doppelt gestellt werden müssen (einmal als "Anzeige" bei der Gemeinde und dann als Bauantrag bei der Bauaufsichtsbehörde). Die hier zu erwartenden Verzögerungen sind nicht nur kontraproduktiv, sondern werden beim Bürger auch nur auf großes Unverständnis stoßen. Die Wohnungsnot wird durch solche Regelungen möglicherweise noch verschärft. Die Verantwortung hierfür trägt allein die Landespolitik.

VI. Die juristische Hängepartie mit dem Nachbarn wird verlängert

In der Wiederaufbauphase sagte der Nachbar zum Bauherrn: "Kann ich Dir helfen?". Heute sagt der Nachbar zum Bauherrn: "Dir werde ich helfen!". Dieser Wertewandel, der sich nicht zuletzt in einer taktischen Ausnützung formaler Rechtspositionen ausdrückt, erschwert das Bauen und kann in einer Gesellschaft, die unter erheblicher Wohnungsnot leidet, nicht länger hingenommen werden. Dieses Risiko für den Bauherrn wird aber durch das Freistellungsverfahren noch deutlich erhöht. Da im Freistellungsverfahren der Baubescheid entfällt, kann der Nachbar ohne Einhaltung einer Frist zu jedem beliebigen Zeitpunkt Klage erheben. Unter Umständen findet die gerichtliche Überprüfung des Bauvorhabens erst dann statt, wenn das Haus schon fertiggestellt ist und genutzt werden soll. Nicht zuletzt deshalb ist die Befürchtung nicht von der Hand zu weisen, daß in unseren Städten wieder Bauruinen entstehen.

VII. Die Freistellung von Genehmigungsverfahren bedroht die Baukultur in unseren Städten

Die Einführung des sogenannten Freistellungsverfahrens bedroht auch die Baukultur in unseren Städten. Es ist vor allem verstärkt mit Rechtsverstößen größeren Ausmaßes zu rechnen. Die kommunale Planungshoheit kann langfristig ausgehöhlt werden.

B

Vorschläge zur Novellierung der Landesbauordnung und zur Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren

Der Städtetag spricht sich dafür aus,

- die Baukultur in unseren Städten zu erhalten,
- die heute bestehende Rechtssicherheit für den Bauherrn nicht aufzugeben,
- die politische Gestaltungsfähigkeit des Landes im Bereich des Bauordnungsrechts zu erhalten,
- stärker Genehmigung und Projektplanung frühzeitig zu verzahnen,
- das Baurecht systematisch zu entrümpeln und bestehende Standards zu überprüfen
- die Genehmigungsverfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen,
- die Verfahrensabläufe in Kommunalverwaltungen zu verbessern.

Zugleich fordert der Städtetag das Land auf, die rechtlichen Rahmenbedingungen zu erweitern, damit die Städte im Vergleich zu privaten Mitbewerbern stärker betriebswirtschaftlich handeln und vergleichbare Leistungsanreize für ihre Mitarbeiter schaffen können. Auf diese Weise könnten die Vorteile öffentlich-rechtlicher Verwaltung und wirtschaftlicher Effizienz zugunsten des Bürgers wirkungsvoll miteinander verknüpft werden. Rechtssicherheit, Neutralität und die Gewährleistung einer Gleichbehandlung aller Bürger sind wesentliche Vorteile öffentlichen Verwaltungshandelns. Diese Vorteile sollten im wohlverstandenen Interesse der Bauherrn nicht ohne weiteres aufgegeben werden.

Für den Bereich des Baugenehmigungsverfahrens wäre es dann z. B. möglich, gebührenabhängige Genehmigungszeiten einzuführen: Schnellere Verfahren führen zu höheren, längere Verfahren dagegen zu niedrigeren Gebühren. Der Bauherr sollte hier frei wählen können. Auf Wunsch könnte gegen Zahlung eines Zuschlags z. B. auch ein "geführtes Verfahren" durchgeführt werden, in dem ein behördlicher Projektmanager einzelne Genehmigungsverfahren in besonderer Weise betreut. Weitere interessante Ansatzpunkte sind denkbar. Diese können jedoch ohne eine Diskussion der Rahmenbedingung öffentlich-rechtlicher Verwaltungsarbeit kaum verwirklicht werden.

I. Einheitliche Bauordnungen sind notwendig:

1. zur Sicherung der politischen Gestaltungsfähigkeit des Landes im Bereich des Bauordnungsrechts und zur Gewährleistung landesrechtlicher Kompetenzen

Der Städtetag fordert, daß die Länder sich wieder stärker an die Musterbauordnung anlehnen, um ein Mindestmaß an Einheitlichkeit in zentralen Fragen zu erhalten. Es geht nicht an, daß für so große Vorhaben wie komplette Fabriken nach Immissionsschutzrecht bundeseinheitliche Beurteilungskriterien bestehen, für einfache Wohngebäude dagegen jedes Bundesland spezielle Verfahrens- und Bavorschriften entwickelt. Der Bund und die Länder haben die Bad Dürkheimer Vereinbarungen von 21. Januar 1955 abgeschlossen, in der der Bund sich verpflichtete, solange keine bundesweite Bauordnung für Wohngebäude zu erlassen, wie die Länder auf der Basis der Musterbauordnung im Grundsatz ein einheitliches Bauordnungsrecht gewährleisten. Bei stärkerem Abweichen der Länder von der Musterbauordnung droht ein weiterer Verlust an Eigenstaatlichkeit, da dann der Bund im Interesse eines einheitlichen Wohnungsbaurechts zu gesetzgeberischen Aktivitäten gezwungen wird.

2. zur Erhaltung bundesweit einheitlicher Investitionsvoraussetzungen

Die derzeitige Entwicklung, immer größere Unterschiede zwischen den einzelnen Landesbauordnungen zuzulassen, behindert die notwendige Investitionsbeschleunigung und wirkt nachteilig in der Diskussion um den Standort Deutschland. Die Städte wollen keine Rückkehr zu mittelalterlicher Kleinstaaterie.

II. Vorschläge zur Verfahrensbeschleunigung

Die sogenannte Beschleunigungsdiskussion geht am eigentlichen Interesse der Bauherrn vorbei: Es kommt ihnen nämlich nicht ausschließlich und in erster Linie darauf an, die Genehmigungen nur möglichst schnell zu erhalten. Stattdessen sind für sie rechtzeitige Genehmigungen verbunden mit hoher Rechts- und Verfahrenssicherheit wichtig. Gerade die Übertragung von Aufgaben auf Private wird diese Anforderungen der Bauherrn nicht erfüllen.

1. Frühzeitige Verzahnung von Genehmigung und Projektplanung erreichen

Aus der Sicht der Praxis bestehen vor allem bei Großvorhaben Möglichkeiten, dem Bauherrn durch ein geschicktes Verfahrensmanagement die rechtzeitige Baugenehmigung zu gewährleisten. Normale Wohngebäude werfen dagegen weder verfahrensmäßig noch rechtlich ernsthafte Probleme auf und können in der Praxis daher in aller Regel auch sehr zügig bearbeitet werden. Die auf Länderebene so medienwirksam angekündigten Freistellungen für Wohnbauvorhaben werden dem Bauherrn daher kaum zeitliche Vorteile bringen, zumal er nach wie vor einer Bebauungsgenehmigung bedarf, in der die Vereinbarkeit seines Vorhabens mit Bundesrecht geprüft werden muß.

Für alle Vorhaben gilt aber, daß die Städte den Bauherren anbieten, eine möglichst frühzeitige Vorabstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde anzustreben und ihre Konzepte mit der Verwaltung abstimmen. Stattdessen kommt es aber in der Praxis nicht selten vor, daß sogar schon Wohnungen verkauft werden, bevor überhaupt eine Baugenehmigung für das Vorhaben beantragt wird. Dementsprechend schwierig gestalten sich dann auch die Verhandlungen im Baugenehmigungsverfahren, wenn sich herausstellt, daß das Vorhaben in der geplanten Form aus rechtlichen Gründen nicht verwirklicht werden darf. Anzustreben ist stattdessen eine möglichst frühzeitige Integration der Behörden in den Investitionsentscheidungsprozeß des Bauherrn. Hierzu sollten verstärkt die kostenlosen Beratungsangebote der Baugenehmigungsbehörden vor Antragstellung in Anspruch genommen werden.

2. Dringend notwendig ist eine systematische Entrümpelung des Baurechts und eine Überprüfung bestehender Standards vor allem in DIN-Normen

Notwendig sind nicht Freistellungen von Verfahren, sondern eine systematische Entrümpelung des Baurechts, eine Deregulierung von Vorschriften sowie eine Überprüfung bestehender Standards vor allem in DIN-Normen.

Erhebliche Verzögerungen entstehen, weil beim Bauen rund 200 Gesetze oder Verordnungen sowie weitere mehrere hundert ministerielle Erlasse einschlägig sein können. Im Deutschen Institut für Normung (DIN) bearbeiten allein im Normenausschuß Bauwesen in zwölf Fachbereichen fast 400 Arbeitsausschüsse z. Z. rund 1.100 Normungsthemen. 580 davon liegen als Entwürfe zu DIN-Normen, DIN-Vornormen oder DIN-Normen vor. Die meisten der DIN-Normen werden über ministerielle Runderlasse der obersten Bauaufsichtsbehörde als technische Baubestimmungen eingeführt, gelten damit als sog. allgemein anerkannte Regeln der Technik und sind daher ebenfalls von den unteren Bauaufsichtsbehörden zu beachten. Da es durchaus auch vorkommt, daß für eine DIN-Norm mehrere Erlasse veröffentlicht werden, ist eine Schätzung von insgesamt an die 1000 Vorschriften nicht unseriös. Dabei darf nicht vergessen werden, daß DIN-Normen und deren Bezugserlasse auch ständigen Änderungen unterworfen sind, so daß auch für den Änderungsdienst ein enormer Arbeitsaufwand anfällt.

Es muß dringend überprüft werden, inwieweit in DIN-Normen festgeschriebene Standards gesenkt werden können, ohne daß damit eine spürbare Verschlechterung des Wohnungsbaus verbunden ist. Dabei ist zu untersuchen, ob alles so gebaut werden muß wie es technisch optimal möglich ist. Es ist allerdings mit Widerständen gegen diesen Vorschlag zu rechnen, da Handwerk und Industrie vor allem durch die Mitwirkung in den Ausschüssen des DIN in vielfältiger Weise in die Arbeit dieses Instituts "integriert" sind.

3. Verfahrensbeschleunigung durch vollständige Antragsunterlagen

Nach seriösen Schätzungen sind 75 % der Planvorlagen unvollständig oder fehlerhaft, wenn der Bauantrag eingereicht wird. Die Städte sehen daher einen weiteren wesentlichen Beschleunigungsansatz darin, ein Vorprüfungsverfahren bei Bauanträgen einzuführen, das die Genehmigungsbehörden dazu verpflichtet, unvollständige An-

träge gebührenpflichtig zurückzuweisen und die Unterlagen dem Antragsteller zurückzugeben. Die Umsetzung dieses Vorschlags hätte mehrere Vorteile: Zum einen rechnen die Städte mit zeitlichen Einsparungen von mindestens einem Drittel der bisherigen Verfahrensdauer. Zum anderen würde dem Bauherrn deutlich gemacht, wer eigentlich für einen wesentlichen Teil der Verfahrensdauer verantwortlich ist, nämlich derjenige, der die Antragsunterlagen unvollständig oder fehlerhaft angefertigt hat. Viele Rückfragen würden zudem vermieden; die Antragsunterlagen würden zukünftig sorgfältiger zusammengestellt und die Genehmigungsverfahren zeitlich weniger belastet werden.

4. Vereinheitlichung der Verfahrensarten

Es sollte zukünftig nur noch genehmigungsfreie und genehmigungspflichtige Vorhaben geben. Das sogenannte "vereinfachte Verfahren" sollte abgeschafft werden. Es schafft bei den Bauherrn Erwartungen, denen überhaupt nicht entsprochen werden kann. Die Praxis hat gezeigt, daß der Zeitaufwand für die Prüfung desgleichen Vorhabens im vereinfachten oder im "Standardverfahren" dergleiche ist. Denn was an Prüfvorgängen in den vereinfachten Verfahren entfällt, ist in Bezug auf die Gesamtverfahrensdauer praktisch irrelevant. Der Prüfaufwand ist objekt- und nicht verfahrensabhängig.

5. Abschaffung überflüssiger Prüfungen im Genehmigungsverfahren

Es sollte auf überflüssige Prüfungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verzichtet werden. Auf Prüfungen kann umsomehr verzichtet werden, als der Bauherr, Käufer oder Nutzer ohne weiteres den ordnungsgemäßen Einbau selbst feststellen und durchsetzen kann. Dies gilt z.B. in weitem Umfang für den Einbau von haustechnischen Anlagen.

6. Verbesserung der Verfahrensabläufe in den Kommunalverwaltungen

Die Städte sind bereit und dabei, ihrerseits im Rahmen ihrer personellen Ressourcen und organisatorischen Möglichkeiten zur Verkürzung der Verfahrensdauer beizutragen. Dazu gehören z. B.:

- Antrags- bzw. Ämterkonferenzen mit allen beteiligten Behörden zur Festlegung der Verfahrensschritte und zur Abkürzung der Beteiligungsdauer anderer Behörden und Dienststellen. Delegation der notwendigen Entscheidungskompetenz.
- Einführung und konsequente Nutzung der Datentechnik, z. B. zur Terminüberwachung und Koordination der Abstimmung mit anderen Behörden.
- Einschaltung von zentralen Ansprechpersonen mit Koordinierungsfunktion in der Genehmigungsbehörde (Projektmanager), möglichst auch bei den Antragstellern.
- Reduzierung der Beteiligung von kommunalen Ausschüssen bei Baugenehmigungen.

Städtetag, W. P. Postfach 87 76 20 - 50942 Köln

Hausadresse
 Marienburg
 Lindenallee 13-17
 50968 Köln
 21.11.1994/su

Telefon (0221) 3771-287
 Durchwahl 3771-287
 Telex 882617
 Telefax (0221) 3771-128
 Btx 0221 3771

Stadtsparkasse Köln
 Konto 30202154
 (BLZ 37050198)

Aktenzeichen

63.20.30

***Antworten zum Fragenkatalog
 des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen
 zur neuen Landesbauordnung***

Zu Frage 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?

Das Bauen wird nach unserer Einschätzung im Durchschnitt weder merklich einfacher, noch schneller oder preiswerter. Da das gesamte materielle Baurecht sowie das Baunebenrecht wie z.B. Natur- oder Immissionsschutzrecht in der Novelle unangetastet bleibt, haben sich die rechtlichen Anforderungen an das Bauen insoweit nicht verändert. Wir rechnen für den durchschnittlichen Bauherrn kaum mit einer Beschleunigung des Bauens, weil die von ihm einzuholenden Bescheinigungen und Rechtsprüfungen einen Koordinationsaufwand bedeuten, der kleinere Beschleunigungseffekte wie z. B. durch die Anordnung des Sternverfahrens in § 73 Abs. 3 LBO-E wieder egalisieren wird. Hier könnte der Gesetzesentwurf anhand der Vorschlagsliste der kommunalen Spitzenverbände noch deutlich verbessert werden. Da wir mit erheblich verstärktem repressivem Einschreiten der Bauaufsichtsbehörden rechnen, ist auch insoweit bei zu erwartenden Rechtsverstößen für die betroffenen Bauherren mit erheblichen Zeitverzögerungen zu rechnen. Preiswerter wird das Bauen angesichts der zukünftig einzuschaltenden Sachverständigen höchstwahrscheinlich auch nicht. Die derzeitigen Baugebühren werden durch die Kosten für Sachverständige in Zukunft sicherlich noch übertroffen, da Sachverständige, anders als Bauaufsichtsbehörden, existenznotwendig mit Gewinn arbeiten müssen und im übrigen auch noch mehrwehrtsteuerpflichtig sind.

Zu Frage 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- oder mittelfristig erreicht werden? In welchem Ausmaß/Maß?

Im Anwendungsbereich des vereinfachten und des Regelverfahrens ist grundsätzlich mit Vereinfachungen und Beschleunigungen, sowie mit Entlastungen der Bauaufsichtsbehörden nicht zu rechnen.

Die Prüfung der Rechtmäßigkeit eines Vorhabens - unabhängig ob durch die Bauaufsichtsbehörden oder durch einen privaten Bauherren - umfaßt die Prüfung aller öffentlichen Belange und nicht nur des klassischen Bauordnungsrechts. Wer hier tatsächlich wirkungsvoll beschleunigen will, muß alle in Betracht kommenden Rechtsmaterien und Rechtsverfahren in einem integrierten Ansatz auf den Prüfstand stellen. Hier kann die Novellierung der Landesbauordnung nur ein erster Schritt sein. Auch ist z. B. nicht einzusehen, warum die staatlichen Dienststellen von der Fristverkürzung im Beteiligungsverfahren verschont werden sollen (§ 73 Abs. 2 Satz 1 LBO-E). Von der insoweit auch kontraproduktiven Aufteilung der staatlichen Gewerbeaufsichtsämter in zwei getrennt zu beteiligende Behörden ganz zu schweigen.

Vermeidbare Schwierigkeiten erwarten wir weiterhin aufgrund des neuen Freistellungsverfahrens. Wir halten es in diesem Zusammenhang für wichtig, noch einmal darauf hinzuweisen, daß es sich bei dem neu eingefügten § 68 LBO-E tatsächlich um ein neues Verwaltungsverfahren handelt. Die im Gesetzesentwurf vorgesehenen Prüfungen bedingen nach wie vor Aktenumläufe und Prüfungen von rechtlichen und tatsächlichen Fragen, die die Bezeichnung "Verwaltungsverfahren" (leider) sehr wohl verdienen.

Wir rechnen auch damit, daß viele Bauherren im Zweifel zu ihren Gunsten davon ausgehen könnten, daß die Voraussetzungen des § 68 Abs. 1 LBO-E für das Freistellungsverfahren vorliegen und mit dem Bauen beginnen. Hier wird mit vermehrtem Einschreiten der Bauaufsichtsbehörden zu rechnen sein. Es wird auch eine Vielzahl von informellen Anfragen bei den Bauaufsichtsbehörden geben, ob ohne Genehmigung gebaut werden darf. Das senkt natürlich den Arbeitsanfall ebenfalls nicht. Auch wird es Schwierigkeiten geben, weil die Bauvorlagen bei der Gemeinde und nicht bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen sind. Bei den Gemeinden wird es häufig an qualifiziertem Personal fehlen, vor allem, um beurteilen zu können, ob das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. In Zweifelsfällen ist daher wohl vor allem schon aus Haftungsgründen damit zu rechnen, daß die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens verlangt wird.

Zu Frage 3: Sehen Sie weitere Möglichkeiten, die bauaufsichtlichen Verfahren zu vereinfachen oder zu beschleunigen?

Ja, wir sehen weitere Möglichkeiten, die bauaufsichtlichen Verfahren zu vereinfachen und zu beschleunigen. Eine entsprechende Vorschlagsliste haben wir bereits vorgelegt. Unsere Vorschläge (Anlage, Umdruck Nr. H 5331) 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 Baufreigabescheins.

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.

Zu Frage 4: Welche Auswirkungen erwarten Sie von der in § 68 des Gesetzesentwurfs vorgesehenen Freistellungsregelung für Wohngebäude

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

Die Antwort ergibt sich aus den Antworten zu Frage 1 bis 3.

Zu Frage 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?

Wir gehen von einer größeren Anzahl von Schwarzbauten aus, da voraussichtlich häufiger die Vorschriften und Regelungen des materiellen Baunebenrechts sowie der Bebauungspläne nicht eingehalten werden, da wahrscheinlich häufiger fälschlicherweise vom Vorliegen der Voraussetzungen des Freistellungsverfahrens ausgegangen werden wird.

Zu Frage 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?

Grundsätzlich wird die Ausweitung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens begrüßt (vgl. auch unsere Stellungnahme vom 25.02.1994).

Mehrfamilienhäuser werden zukünftig schneller geprüft werden können, da z. B. die Standsicherheit nicht mehr geprüft werden muß (Sachverständiger wird eingesetzt). Für den Bauherrn ist dies allerdings kein Vorteil, da die Nachweise von ihm erbracht werden müssen.

Für die wirklich einfachen Verfahren ist dies ein kleiner Rückschritt, da nunmehr bei allen Vorhaben im Sinne von § 69 LBO-E eine geprüfte Statik erforderlich ist. Es besteht keine Möglichkeit mehr, bei Bagatellfällen auf eine Statikprüfung zu verzichten.

Der Verbraucherschutz bei Mietwohnungen wird gefährdet (nicht mehr geprüft werden z. B.: lichte Raumhöhe, Nordlage von Wohnungen).

Zu Frage 6 b: Welche Vorteile oder Nachteile erwarten Sie von einer Ausweitung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens auch auf Gewerbebauten?

Eine Ausdehnung wird befürwortet, allerdings unter Wahrung der Rahmenbedingungen. In der Stellungnahme der Untersuchungsorte zum Prognos-Gutachten wird vorgeschlagen, daß Immissions- und Arbeitsschutz in einfachen Fällen durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft werden könnten.

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

Ja, für beide Verfahren.

Zu Frage 8: Wie soll das Sachverständigenwesen auf Grundlage der Landesbauordnung strukturiert und organisiert werden?

Der Städtetag Nordrhein-Westfalen sollte rechtzeitig beteiligt werden.

Zu Frage 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?

Für unseren Mitgliederbereich ist dies ohne größere Relevanz.

Zu Frage 10: Wie beurteilen Sie die Regelungen der neuen Landesbauordnung betreffend Bauvorlageberechtigung?

Die Ausweitung der Bauvorlageberechtigung auf Bauingenieure wird von den Architekten kritisiert. Die Inflation der Bauvorlageberechtigungen ist problematisch. Hauptproblem: Die Ausbildung von Architekten und Ingenieuren muß verbessert werden, insbesondere muß Bau-recht als Pflichtfach in der Ausbildung angeboten werden. Strengere Zugangsvoraussetzungen wären wünschenswert.

Zu Frage 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?

Teilweise wird angenommen, wegen § 76 Abs. 1 LBO-E ("wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen") Haftungsansprüchen ausgesetzt zu sein, wenn die SV-Bescheinigungen nicht zumindest überschlägig geprüft werden. Problem: § 39 OBG NW.

Zu Frage 12: Wie beurteilen Sie Regelungsbedarf, Regeldichte, Wirkungen und Nebenwirkungen gegenwärtiger und möglicher alternativer Regelungen im Gesetzentwurf der Landesbauordnung?

Wir weisen auf unseren Vorschlagskatalog hin.

Zu Frage 13: Auf welchen Fachgebieten halten Sie den Einsatz staatlich anerkannter Sachverständiger für erforderlich oder wünschenswert?

Für Wärmeschutz grundsätzlich bejaht. Hinsichtlich Abstandsflächen Zustimmung zum Vorschlag des Ministeriums in seiner Stellungnahme zum Prognos-Gutachten. Vier-Augen-Prinzip hat sich bewährt. Sachverstand (noch) bei den Bauaufsichtsbehörden vorhanden.

Zu Frage 14 a: Wie beurteilen Sie die "Beteiligung der verschiedenen Sachverständigen" für die
 - Bauherren
 - Klarheit der Haftungstatbestände/Haftungsverantwortung?

- Baukosten steigen,
- aufgrund der Verantwortlichkeit für den Inhalt der SV-Gutachten ist eine Verbesserung der Klarheit der Haftungsverantwortung zu erwarten.

Zu Frage 14 b: Welche Sachverständigenbeteiligung halten Sie
 - für unverzichtbar?
 - für verzichtbar?

Je nach personeller Ausstattung der Bauaufsichtsbehörden verzichtbar (beliehener Sachverständiger).

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

Zu Befugnissen: Ja

Zu Qualifikationen: Nein

Zu Frage 16: Wie beurteilen Sie den Vorschlag einer Pflicht, die Sachverständigenachweise auf der Baustelle bereitzuhalten?

Positiv, aber der Sachverständige sollte für die Umsetzung seiner Anforderungen verantwortlich sein.

Zu Frage 17: Welche Sonderbauverordnungen sowie sogenannte technische Verordnungen sind an eine neue Landesbauordnung dringend anzupassen, zusammenzufassen oder aufzuheben?

Alle, zzgl. einer neuen Arbeitsstättenbauverordnung. Für alle Sonderbauverordnungen ist dringend eine ständige Anpassung erforderlich.

Zu Frage 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?

Im § 68er-Verfahren muß der Bauherr alle erforderlichen Prüfungen und Genehmigungen selbst beantragen. Im § 69er-Verfahren wird Baunebenrecht nach wie vor vollständig geprüft. Folge: Kein zwingender Bedarf, allein aufgrund der Verfahrensänderungen, bzw. -einführung das Baunebenrecht zu ändern. Daß es aber generell einer Vereinfachung des Baunebenrechts bedarf, wurde vom Städtetag Nordrhein-Westfalen bereits mehrfach ausgeführt.

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

Nicht notwendig:

Für Baumschutz: Heute gibt es bereits Satzungen gemäß Landschaftsgesetz.

Für Begrünung: Heute gibt es bereits § 9 Abs. 1 BauO NW sowie Pflanzgebote nach BauGB und für den beplanten Bereich § 8 a BNatSchG.

Für Wasseruhren: Wünschenswert wäre zumindest ein gerechterer Abrechnungsmodus, der aber nicht in der LBO zu regeln ist, sondern vom Versorgungsträger berücksichtigt werden müßte.

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

Mit einer Aufhebung der gesetzlichen Stellplatzpflicht entfielen zugleich die Rechtsgrundlage für die Erhebung von Ablösebeträgen zur Finanzierung von Parkraum an anderer Stelle. Eine - verkehrs- und städtebaupolitisch überlegenswerte - Aufhebung der Stellplatzpflicht setzt somit insoweit eine Ersatzfinanzierungsregelung voraus.

Zu Frage 21: Welche Notwendigkeiten sehen Sie bezüglich der Harmonisierung von Nachbarschaftsrecht und Landesbauordnung?

Eine Angleichung des privaten Nachbarrechts (Nachbarrechtsgesetz) und des öffentlichen Nachbarrechts (LBO) wird für sinnvoll gehalten.

Zu Frage 22: Sind Änderungen bei den Abstandsregelungen und der Art der Berechnung von Abstandsflächen erforderlich?

Vereinfachung nach hessischem Muster (siehe unsere Vorschlagsliste). U. a. Verzicht auf Schmalseitenprivileg.

Zu Frage 23: Welche neuen Haftungsrisiken für die "mit dem Bau Befassten" erwachsen aus der neuen Landesbauordnung?

Haftungsrisiken erwachsen in dem Maße, wie private Verantwortung durch Gutachten und Werkverträge übernommen wird. Sie nehmen in dem Maße zu, wie die bisherige Prüfung durch die Bauaufsicht zurückgeführt wird.

Zu Frage 24: Welche versicherungstechnischen und versicherungsrechtlichen Möglichkeiten gibt es, diese Risiken abzudecken?

Zu Frage 25: Welche Risiken können nicht versicherungsmäßig abgedeckt werden?

Keine Äußerung.

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 weitere 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 (Treppenträume in Kellergeschossen)
- § 37 Abs. 8 Satz 2 Halbsatz 2 (Öffnungen in inneren Treppentraumwänden)
- § 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 11

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 m² 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: