



## **BAUO NRW 2018:**

**HANDLUNGSEMPFEHLUNG AUF DER GRUNDLAGE  
DER DIENSTBESPRECHUNGEN MIT DEN BAUAUF-  
SICHTSBEHÖRDEN IM OKTOBER/NOVEMBER 2018**

---



**BauO NRW 2018:  
Handlungsempfehlung auf der Grundlage der Dienst-  
besprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden  
im Oktober/November 2018**

erstellt durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und  
Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen

**Januar 2019**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>§ 2</b>	<b>Begriffe</b>	<b>9</b>
	zu Absatz 3	9
	zu Absatz 5	9
	zu Absatz 6	10
	zu Absatz 8	12
	zu Absatz 9	12
<b>§ 3</b>	<b>Allgemeine Anforderungen</b>	<b>13</b>
<b>§ 4</b>	<b>Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden</b>	<b>15</b>
<b>§ 6</b>	<b>Abstandsflächen</b>	<b>15</b>
	zu Absatz 4	15
	zu Absatz 5	16
	zu Absatz 6	16
	zu Absatz 7	19
	zu Absatz 8	20
	zu Absatz 9	21
	zu Absatz 12	21



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>§ 8</b>	<b>Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze</b>	<b>22</b>
<b>§ 10</b>	<b>Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten</b>	<b>22</b>
<b>§ 26</b>	<b>Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen</b>	<b>23</b>
	zu Absatz 2	23
	zu Absatz 3	24
<b>§ 30</b>	<b>Brandwände</b>	<b>25</b>
	zu Absatz 8	25
	zu Absatz 9	25
	zu Absatz 11	26
<b>§§ 31, 35</b>	<b>Decken i.V.m. Notwendige Treppenräume, Ausgänge</b>	<b>26</b>
<b>§ 33</b>	<b>Erster und zweiter Rettungsweg</b>	<b>27</b>
	zu Absatz 1	27
	zu Absatz 2	28
<b>§ 34</b>	<b>Notwendige Treppen</b>	<b>28</b>
<b>§ 35</b>	<b>Notwendige Treppenräume, Ausgänge</b>	<b>29</b>
	zu Absatz 1	29
	zu Absatz 8	29
	zu Absatz 9	30



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>§ 36</b>	<b>Notwendige Flure, offene Gänge</b>	<b>30</b>
<b>§ 37</b>	<b>Fenster, Türen, sonstigen Öffnungen</b>	<b>31</b>
	zu Absatz 4	31
	zu Absatz 5	31
<b>§ 38</b>	<b>Umwehrungen</b>	<b>31</b>
<b>§ 42</b>	<b>Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung</b>	<b>32</b>
<b>§ 46</b>	<b>Aufenthaltsräume</b>	<b>32</b>
<b>§ 47</b>	<b>Wohnungen</b>	<b>33</b>
<b>§ 48</b>	<b>Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze</b>	<b>33</b>
	zu Absatz 1	33
	zu Absatz 2	35
	zu Absatz 3	36
<b>§ 50</b>	<b>Sonderbauten</b>	<b>36</b>
	zu Absatz 1	36
	zu Absatz 2	37
<b>§ 53</b>	<b>Bauherrschaft</b>	<b>37</b>
	zu Absatz 1	38
	zu Absatz 3	39
<b>§ 55</b>	<b>Unternehmen</b>	<b>40</b>



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>§ 58</b>	<b>Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden</b>	<b>41</b>
	zu Absatz 2	41
	zu Absatz 6	41
<b>§ 59</b>	<b>Bestehende Anlagen</b>	<b>42</b>
<b>§ 61</b>	<b>Vorrang anderer Gestattungsverfahren</b>	<b>43</b>
<b>§ 62</b>	<b>Genehmigungsfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen</b>	<b>43</b>
	zu Absatz 1 Satz 1	44
	zu Absatz 1 Satz 2	49
	zu Absatz 3	49
<b>§ 63</b>	<b>Genehmigungsfreistellung</b>	<b>52</b>
	zu Absatz 1	52
	zu Absatz 2	52
	zu Absatz 3	53
	zu Absatz 6	55
	zu Absatz 8	56
<b>§ 64</b>	<b>Einfaches Genehmigungsverfahren</b>	<b>56</b>
<b>§ 65</b>	<b>Baugenehmigungsverfahren</b>	<b>57</b>
<b>§ 66</b>	<b>Typengenehmigung, referenzielle Baugenehmigung</b>	<b>58</b>
	zu den Absätzen 5 – 7	58



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>§ 69</b>	<b>Abweichungen</b>	<b>59</b>
	zu Absatz 1	59
	zu Absatz 2	60
	zu Absatz 3	61
<b>§ 70</b>	<b>Bauantrag</b>	<b>62</b>
<b>§ 71</b>	<b>Behandlung des Bauantrages</b>	<b>63</b>
	zu Absatz 1 Satz 1	63
	zu Absatz 1 Satz 2 und 3	64
	zu Absatz 1 Satz 4	67
	zu Absatz 2	67
<b>§ 72</b>	<b>Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit</b>	<b>68</b>
	zu Absatz 2	68
	zu den Absätzen 3 – 5	69
	zu Absatz 6	69
	zu Absatz 7	69
<b>§ 74</b>	<b>Baugenehmigung, Baubeginn</b>	<b>70</b>
<b>§ 79</b>	<b>Bauaufsichtliche Zustimmung</b>	<b>70</b>
	zu Absatz 1	70



## INHALTSVERZEICHNIS

zu Absatz 2	72
zu Absätzen 3 und 4	72
zu Absatz 5	73
<b>§ 81 Einstellung von Arbeiten</b>	<b>73</b>
zu Absatz 1	73
zu Absatz 2	74
<b>§ 86 Ordnungswidrigkeiten</b>	<b>74</b>
<b>§ 90 Übergangsvorschriften</b>	<b>75</b>
<b>§ 91 Berichtspflicht</b>	<b>76</b>

### Anlagen

<b>1a</b>	<b>zu § 42 Absatz 7</b>
<b>1b</b>	<b>zu § 42 Absatz 7</b>
<b>2</b>	<b>zu § 62 Absatz 1 Satz 3</b>



## § 2 BEGRIFFE

### zu Absatz 3

**Frage:**

Würde ein Flachdach-Wohnhaus mit 6 Wohnungen und 6,80 m Traufhöhe und Mittelgarage im Untergeschoss nach § 2 Absatz 1 BauO NRW 2018 unter die Gebäudeklasse 3 oder in die Gebäudeklasse 5 (...einschließlich unterirdischer Gebäude...) einzustufen sein?

**Antwort:**

Eine solche bauliche Anlage würde in die Gebäudeklasse 3 einzustufen sein. Unterirdisch ist ein Gebäude, das keine oberirdischen Geschosse, sondern nur Kellergeschosse hat (vgl. § 2 Absatz 5). Unterirdische Kellergeschosse und Tiefgaragen, die Teil eines Gebäudes sind, lassen die Gebäudeklasse des oberirdischen Gebäudeteils unberührt. Für die Anforderungen an Tiefgaragen in Bezug auf die Gebäudeklasse 5 wird in Kürze die Regelung des § 1 Absatz 9 M-GarVO gelten, die in § 122 SBauVO aufgenommen werden soll.

Um freistehende Gebäude im Sinne des § 2 Absatz 3 Nummer 1 a) und b) BauO NRW 2018 handelt es sich auch dann, wenn Nebenanlagen und Garagen angebaut sind, die nach § 6 Absatz 8 BauO NRW 2018 in den Abstandsflächen zulässig sind und selbst keine eigenen Abstandsflächen auslösen.

Privilegierte Nebenanlagen und Garagen nach § 6 Absatz 8 BauO NRW 2018 verändern die Zuordnung zur Gebäudeklasse 1 demnach nicht.

In den Bauantragsvordrucken wird der Antragsteller das Vorhaben in die zutreffende Gebäudeklasse einstufen müssen.

### zu Absatz 5

Nach § 2 Absatz 5 BauO NRW 2018 sind Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, keine Geschosse.

Verfügt der Hohlraum über eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m, könnten nachträglich (genehmigungsfrei) Fenster eingebaut und so ein Aufenthaltsraum geschaffen werden. Der Hohlraum ist daher ab einer lichten Höhe von 2,30 m als Geschoss bzw.



bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 2 Absatz 6 BauO NRW 2018 als Vollgeschoss zu qualifizieren.

### zu Absatz 6

Im Zuge der Anpassung der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen an die Musterbauordnung (im Folgenden kurz: MBO) ist eine Neubestimmung des Begriffs des Vollgeschosses in § 2 Absatz 6 BauO NRW 2018 vorgenommen worden.

Da die BauNVO unverändert zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf das Landesrecht verweist, ist eine Begriffsbestimmung erforderlich. Der neu gestaltete § 2 Absatz 6 vereinfacht den Begriff des Vollgeschosses gegenüber der bisherigen BauO 2000 (dort in § 2 Absatz 5). Dadurch entfällt die Spezialregelung zum „Staffelgeschoss“, die ein allseitiges Zurückweichen der Außenwände für das jeweilige Geschoss forderte und die häufig zu Auseinandersetzungen zwischen der Bauherrschaft, Planenden und Bauaufsichtsbehörden geführt hat.

Künftig soll nur noch auf die Geschosshöhe über einer Mindestgrundfläche abgestellt werden. Diese Regelung gibt Planenden einen größeren Raum für die Planung von Gebäuden im Rahmen städtebaulicher Vorgaben.

Für das Vollgeschoss soll künftig daher nicht mehr auf das Maß zwischen den Fußbodenoberkanten (bzw. die Dachhaut) abgestellt werden, sondern auf die lichte Höhe des Geschosses. Dies führt vor allem dazu, dass künftig die nachträgliche Wärmeisolierung von Dachgeschossen möglich wird, ohne dass allein dadurch ein weiteres Vollgeschoss entsteht.

Durch § 2 Absatz 6 BauO NRW 2018 wird das Nachverdichtungspotential bzw. eine höhere Grundstücksausnutzung ermöglicht.

### **Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen:**

Die Baunutzungsverordnung verweist in der jeweils gültigen Fassung (derzeit: § 20 Absatz 1 BauNVO) hinsichtlich der Definition des Vollgeschosses auf die landesrechtlichen Vorschriften. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung definiert (bisher: § 2 Absatz 5 BauO NRW 2000, ab 1. Januar 2019 in § 2 Absatz 6 BauO NRW 2018).

**Dabei handelt es sich um einen sog. statischen Verweis, der grundsätzlich auf die jeweils gültige Rechtslage abstellt, die dem Satzungsbeschluss bzw. der**



### **Bekanntmachung eines Bebauungsplans, zugrunde liegt (Oberverwaltungsgericht NRW, Beschluss vom 03.05.2018, 10 A 2937/15).**

- Die Ausführungen in der Niederschrift zu den Dienstbesprechungen zur BauO NRW 2016 sind insoweit überholt.

Für die Prüfung, ob ein Geschoss ein Vollgeschoss ist, ist daher in Bebauungsplan-gebieten auch künftig diejenige Landesbauordnung zugrunde zu legen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bzw. der Bekanntmachung des Bebauungsplans gültig war. Durch § 2 Absatz 6 BauO NRW 2018 werden mithin keine Änderungsbedarfe für bestehende Bebauungspläne ausgelöst.

Auch wenn das Bauleitplanverfahren vor dem 01. Januar 2019 durchgeführt wurde, aber die Beschlussfassung über die Satzung und folglich auch die Bekanntmachung in 2019 erfolgt, ist danach auf die neue Regelung in § 2 Absatz 6 BauO NRW 2018 abzustellen. Es dürfte dem Plangeber in diesem Fall nicht möglich sein, durch eine Erklärung im Satzungsbeschluss den Geschossbegriff der BauO 2000 für anwendbar zu erklären (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 24.02.2009, 7 A 2091/08).

In welcher Fassung die BauO NRW zur Anwendung gelangt, ist Ergebnis der zeitlichen Abfolge der Verfahrensschritte.

### **Neue Bebauungspläne bzw. Änderung von bestehenden Bebauungsplänen:**

Es wurde wiederholt die Sorge geäußert, dass durch die Fassung des § 2 Absatz 6 BauO NRW 2018 das Stapeln von Staffelgeschossen bzw. Nicht-Vollgeschossen bei Flachdächern erlaubt werde.

Bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne sollte aus den vorgenannten Gründen eine Höhe festgesetzt werden, so dass die Bauherrschaft nicht höher bauen darf. Bei Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen greift der sog. statische Verweis (siehe dazu oben). Bei der Änderung von Bebauungsplänen besteht – ebenso wie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen – die Möglichkeit die Höhe festzusetzen.

### **Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB:**

Für Vorhaben, die bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, ist maßgebend, dass sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Diese wird auch bzw. im Wesentlichen durch die vorhandene Höhe bestimmt. Der Vollgeschossbegriff ist insoweit nicht maßgeblich.



## zu Absatz 8

### Frage:

Nach § 2 Absatz 8 BauO NRW 2018 sind Stellplätze nunmehr auch Flächen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Sind damit Fahrradstellplätze in Vorgärten zulässig, auch wenn ein Bebauungsplan die Errichtung von Stellplätzen in Vorgärten ausdrücklich ausschließt?

### Antwort:

Nach dem Verständnis des Bauplanungsrechts sind Fahrradabstellplätze keine Stellplätze im Sinne von § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (so die herrschende Meinung, der sich die Oberste Bauaufsichtsbehörde anschließt, vgl. nur König/Roeser/Stock, BauNVO, 3. Auflage, § 14 Rn. 24). Die oben genannte bauplanungsrechtliche Festsetzung – Ausschluss von Stellplätzen in Vorgärten – erfasst Fahrradstellplätze also gar nicht, sondern nur Kfz-Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO.

Vielmehr werden Bebauungspläne in aller Regel Fahrradstellplätze als Nebenanlagen in Vorgärten ausdrücklich zulassen (vgl. z.B. die entsprechende Festsetzung in OVG NRW, Urteil vom 25.04.2018, Az.: 7 A 1993/16).

Findet sich im Bebauungsplan keine Festsetzung zur Zulässigkeit von Fahrradstellplätzen in Vorgärten, kann die Bauaufsichtsbehörde Fahrradstellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen („Vorgarten“) unter den Voraussetzungen der Vorschrift des § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO zulassen. Es handelt sich um eine Ermessensentscheidung, die nur auf städtebauliche Gründe gestützt werden darf (vgl. OVG NRW, Urteil vom 21.06.2016, Az. 2 A 853/14).

Findet sich im Bebauungsplan hingegen die Festsetzung, Fahrradstellplätze sind in Vorgärten unzulässig, kommt allenfalls eine Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB in Betracht (vgl. OVG NRW, Urteil vom 25.04.2018, Az.: 7 A 1993/16).

## zu Absatz 9

### Frage:

„Feuerstätten sind in oder an Gebäuden ortsfest benutzte Anlagen oder Einrichtungen, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.“ Hier stellt sich die Frage: Ist für Feuerstätten ein Grenzabstand von mindestens 3 m erforderlich?



**Antwort:**

Die Vorschriften zu Abstandsflächen gelten gemäß § 6 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW 2018 auch für andere Anlagen unter den dort genannten Randbedingungen. Soweit es sich allerdings um Anlagen zur Wärmeerzeugung handelt, die nicht durch Verbrennung Wärme erzeugen, sind diese Anlagen im Sinne des § 2 Absatz 9 BauO NRW 2018 keine Feuerstätten.

Elektrisch betriebene Luftwärmepumpen sind deshalb keine Feuerstätten. Denn bei der Erzeugung von Wärme findet bei diesen Wärmepumpen kein Verbrennungsprozess statt.

Luftwärmepumpen im Freien, die keine baukonstruktive Verbindung mit dem Hauptgebäude haben, fallen als Anlagen unter § 6 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW 2018. Da sie nicht dazu geeignet sind, von Menschen betreten werden zu können, lösen sie nur dann Abstandsflächen aus, wenn sie höher als 2 m über der Geländeoberfläche sind und von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

Einer Luftwärmepumpe, die an der Außenwand eines Gebäudes befestigt ist, fehlt die für eine Anwendung des § 6 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW 2018 erforderliche Selbständigkeit. Ein an einer Außenwand eines Wohngebäudes angebrachtes Gerät ist baulich als auch funktionell mit dem Gebäude verbunden und ist damit Bestandteil des Gebäudes und somit Außenwand. Bei dem Außenbauteil einer Luftwärmepumpe handelt es sich nicht um ein untergeordnetes Bauteil im Sinne von § 6 Absatz 6 Satz 1 Nummer 1 BauO NRW 2018.

## § 3 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

### zu Absatz 1

Das Bauordnungsrecht definiert als objektbezogenes Landesrecht die materiellen Anforderungen an das Baugeschehen und konkretisiert damit zulässige Einschränkungen der Baufreiheit (Artikel 14 GG).

Die zentrale Norm ist in diesem Zusammenhang die bauordnungsrechtliche Generalklausel (§ 3 Absatz 1 BauO NRW 2018). Sie verlangt im Satz 1, dass Anlagen (zur Definition siehe § 2 Absatz 1 Satz 4 BauO NRW 2018) so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.



§ 3 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018 entspricht vollständig der MBO: Klarstellend werden nunmehr die in Anhang I der Verordnung Nr. 305/2011 enthaltenen Grundanforderungen in Bezug genommen. Die Verwendung des Wortes „dabei“ zeigt an, dass die nationalen Schutzziele die Grundanforderungen mit umfassen, sie in der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB) nach § 88 BauO NRW 2018 konkretisiert werden und sie damit in der europäischen Normung eingebracht werden können.

§ 3 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW 2018 verlangt, dass Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend angemessen dauerhaft erfüllen und ohne Missstände benutzbar sein müssen. Demnach bezieht sich auch der Zusatz „und ohne Missstände benutzbar sein“ auf die materiellen Anforderungen des § 3 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018. Das Erfordernis der zweckentsprechenden Benutzbarkeit bezieht sich auf die mit der Baugenehmigung zugleich mit der Bausubstanz genehmigten Nutzung der Anlage. Sofern die Anlage den materiellen Anforderungen der BauO NRW 2018 entspricht, sind Missstände bei ihrer Benutzung nicht zu befürchten. Fehlen spezielle Anforderungen, ist erforderlichenfalls auf die Generalklausel des § 3 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018 zurückzugreifen (übertragen auf die BauO NRW 2018 aus: Bayerisches Bauordnungsrecht – Leitfaden / Henning Jäde / Kohlhammer Deutscher Gemeindeverlag).

- Bauaufsichtliche Maßnahmen können nur erlassen werden, wenn eine konkrete Gefahr für die Schutzgüter des Bauordnungsrechts besteht.

Sollten diese Anforderungen nicht erfüllt werden, müsste die untere Bauaufsichtsbehörde ggf. die erforderlichen Maßnahmen einleiten.

Allerdings bleiben nach § 57 Absatz 1 Satz 3 BauO NRW 2018 die gesetzlich geregelten Zuständigkeiten und Befugnisse anderer Behörden unberührt.

Auch nach § 58 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW 2018 haben die Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind.

Demnach wäre zum Beispiel bei Missständen nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) die Wohnungsaufsicht zuständig. Schimmelbefall in Wohnungen stellt einen Missstand nach WAG NRW dar.

Werden entsprechende Missstände bei der Bauaufsichtsbehörde zur Anzeige gebracht, wird empfohlen, dass sie sich mit der Wohnungsbehörde wegen des weiteren Vorgehens abstimmt.



## § 4 BEBAUUNG DER GRUNDSTÜCKE MIT GEBÄUDEN

### zu Absatz 2

In § 4 Absatz 2 BauO NRW 2018 ist der Zusatz „und das Gebäude auf den Grundstücken diesen Vorschriften so entspricht, als wären die Grundstücke ein Grundstück“ entfallen.

Dieser Zusatz hatte in der Vergangenheit zu der Vorstellung geführt, es sei notwendig, aber auch ausreichend, die betroffenen Grundstücke per Baulast zu vereinigen.

Eine Änderung der Rechtslage ist mit dem Wegfall des Zusatzes nicht verbunden. Die sogenannte „Vereinigungsbaulast“ ist weiterhin möglich. Sie ist jedoch nicht das vorrangige und alleinige Sicherungsinstrument, wenn es um die Bebauung auf mehreren Grundstücken geht.

## § 6 ABSTANDSFLÄCHEN

### zu Absatz 4

Die Geländeoberfläche ergibt sich aus der Baugenehmigung oder aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, im Übrigen ist die natürliche Geländeoberfläche zu Grunde zu legen. Ist in einem Bauantrag die Veränderung der Geländeoberfläche beantragt (Darstellung ursprüngliche Geländeoberfläche und geplante Geländeoberfläche), ist für die Berechnung der Abstandsflächen die geplante Geländeoberfläche maßgeblich. Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Prüfung über die Zulässigkeit der Veränderung der Geländeoberfläche § 8 Absatz 3 BauO NRW 2018 zu beachten.

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die auf dem Baugrundstück selbst "festgelegte" Geländeoberfläche, nicht das Geländeniveau auf dem Nachbargrundstück.



## zu Absatz 5

Nach Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte ist im Grunde das im Bauplanungsrecht verankerte Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt, wenn die nach § 6 geforderten Abstandsflächen eingehalten werden. Fallbezogen kann es aber trotz Einhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück zu einer Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme kommen. Dies haben die Bauaufsichtsbehörden bei der Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zu berücksichtigen.

Für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m, auch wenn eine Außenwand eine Wandhöhe von 7,50 m überschreitet. In solchen Fällen ist ebenfalls zu prüfen, ob in Abhängigkeit der örtlichen Verhältnisse gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme verstoßen wird.

Unter den Begriff Wohngebäude fallen auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in gleicher Weise ausüben. In Frage kommen aber nur solche freiberuflich bzw. gewerblich genutzten Räume, deren Nutzung mit einer Wohnnutzung hinsichtlich des ihnen innewohnenden Gefährdungspotentials vergleichbar ist. Das Wohngebäude muss durch die Wohnnutzung geprägt sein; das heißt, anders genutzte Räume dürfen sowohl nach Anzahl als auch nach Fläche nur in deutlich untergeordnetem Maße vorhanden sein.

## zu Absatz 6

In Absatz 6 werden in Nummer 1 vortretende Bauteile, in Nummer 2 Vorbauten und in Nummer 3 die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten abstandsflächenrechtlich privilegiert.

### zu Absatz 6 Nummer 1

In Nummer 1 werden vortretende Bauteile aufgeführt. Nach der Gesetzesbegründung handelt es sich um untergeordnete Bauteile, das Gesetz nennt als Beispiel Gesimse und Dachüberstände. Nach der BauO NRW 2018 müssen Dachüberstände und andere vortretende Bauteile keinen Mindestabstand von 2 m zur gegenüberliegenden Nachbargrenze mehr einhalten. Somit können Dachüberstände nunmehr bis zu 1,50 m an die Nachbargrenze heranrücken. Anforderungen im Hinblick auf Abstände zur Nachbargrenze werden in § 30 Absatz 2 BauO NRW 2018 nur an Wände gestellt, die



einen Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber einer Nachbargrenze haben, und nicht an Dächer. § 32 Absatz 5 BauO NRW 2018 bestimmt, dass Dachüberstände, Dachgesimse, Zwerchhäuser und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln, Oberlichte und Solaranlagen so hergestellt werden, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Abstandsmaße für Dachüberstände zu Nachbargrenzen enthält § 32 Absatz 5 BauO NRW 2018 nicht, es werden lediglich Abstände zu Brandwänden für bestimmte Bauteile vorgeschrieben.

Ein Dachüberstand darf aber keine eigenständige Funktion (z. B. Überdachung eines Kraftfahrzeugstellplatzes) haben, sonst verliert er seine Privilegierung nach Absatz 6.

- Dachüberstände sind in geeigneter Weise in den Bauvorlagen darzustellen.

Terrassenüberdachungen sind weder Vorbauten noch zählen sie wegen ihren üblicherweise großen Abmessungen zu den vortretenden Bauteilen, die untergeordnet sind. Dagegen können Hauseingangsüberdachungen, die ja nur punktuell an der Außenwand vortreten und damit untergeordnet sind, als vortretende Bauteile/Vorbauten betrachtet werden.

## zu Absatz 6 Nummer 2

§ 6 Absatz 6 Nummer 2 BauO NRW 2018 wurde an die Formulierung der MBO angepasst: Durch die Begründung, die auf die BauO NRW 2000 verweist, wird deutlich, dass es sich – wie bei der bisherigen Rechtslage – beispielsweise um Erker, Balkone, Altane, Treppenräume und Aufzugsschächte handeln kann.

Infolge der unveränderten Begriffsbestimmung ist davon auszugehen, dass sich Vorbauten über die gesamte Höhe der Außenwand erstrecken können, von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand, wenn sie im Übrigen die Tatbestandsvoraussetzungen der Buchstaben a) - c) in Nummer 2 einhalten. Zusätzlich müssen sie sich der Außenwand, vor die sie vortreten, insgesamt funktional unterordnen.

Balkone dürfen jetzt wieder mit einem Abstand von nur 2 m zur gegenüberliegenden Nachbargrenze errichtet werden. Der Abstand betrug nach § 6 Absatz 7 BauO NRW 1984 bis zur Änderung im Jahr 2000 bereits 2 m und Verstöße gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme sind in dieser Zeit nur in wenigen Ausnahmefällen bekannt geworden.



### zu Absatz 6 Nummer 3

§ 6 Absatz 6 Nummer 3 enthält eine neue Regelung für Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, soweit sie nicht Bestandteil des Daches, wie Dachgauben, sondern selbstständige Bauteile sind. Solche selbstständigen Bauteile im Dach lösen anders als Dachaufbauten, die Bestandteil des Daches sind, eigene Abstandsflächen aus.

Dies führte in der geschlossenen Bauweise dazu, dass für selbstständige Dachaufbauten, die nicht an der (seitlichen) Grundstücksgrenze errichtet werden, eine Abweichung zu erteilen war. Die vorstehende Regelung soll dies entbehrlich machen:

Nummer 3 bestimmt, dass die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten keine Abstandsflächen auslösen, wenn das Gebäude an der Grundstücksgrenze errichtet ist oder wird.

Sogenannte unselbstständige Dachaufbauten, wie kleine Dachgauben, sind Bestandteil des Dachs und lösen keine Abstandsflächen aus. Ob ein Bauteil im Einzelfall Bestandteil des Daches ist, hängt davon ab, ob er bei wertender Betrachtung (noch) als Bestandteil des Daches anzusehen ist oder ob er als weitgehend selbstständiger Bauteil in Erscheinung tritt. Als mögliche Kriterien für die vorzunehmende Wertung kommen beispielsweise in Betracht: die Unterordnung des Dachaufbaus nach Ausmaß und Gestaltung im Verhältnis zum Dach, die Funktion des Dachaufbaus und der Umfang der zusätzlichen Auswirkungen, die der Dachaufbau auf die durch die Abstandsflächenvorschriften geschützten Belange haben kann.

Erweist sich ein Dachaufbau dagegen als ein vom Dach losgelöster selbstständiger Bauteil, sind seine äußeren Begrenzungen regelmäßig als Außenwände oder als Teil von Außenwänden des Gebäudes anzusehen, die eigene Abstandsflächen nach § 6 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018 auslösen. Dies gilt ebenfalls für Zwerchhäuser, die die Außenwand eines Gebäudes über die Traufe hinaus in den Dachbereich verlängern und sich dort als selbstständiger Dachaufbau darstellen.

Vorbauten, die die Voraussetzungen der Nummer 2 erfüllen, bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht. Demzufolge sind die Abstandsflächen der seitlichen Wände von Vorbauten nur in Fällen nachzuweisen, in denen sie die Voraussetzungen der Nummer 2 nicht erfüllen. Allerdings müssen Vorbauten nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung sich der Außenwand unterordnen, vor die sie vortreten.



## zu Absatz 7

Im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung der Nutzung erneuerbarer Energien und das Erfordernis der Energieeinsparung auch im Hinblick auf die Regelungen der EnEV sieht Absatz 7 eine abstandsflächenrechtliche Privilegierung von Maßnahmen der Wärmedämmung und von Solaranlagen **an bestehenden Gebäuden** vor. Er ersetzt § 6 Absatz 14 BauO 2000.

**Diese Privilegierung gilt nur für rechtmäßig errichtete Bestandsgebäude, soweit die genannten Maße eingehalten werden.**

Nicht erfasst sind jedoch die in § 62 Absatz 1 BauO NRW 2018 unter die Formulierung „auf Dach- und Außenwandflächen“ fallenden aufgeständerten Solaranlagen, weil sie insbesondere auch abstandsflächenrechtliche Probleme aufwerfen können. Hinsichtlich der Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung ist das enge Beziehungsgeflecht zum Bauplanungsrecht zu beachten.

Die Voraussetzungen, an welche die abstandsflächenrechtliche Privilegierung gebunden ist, tragen mit dem Mindestabstand von 2,50 m den Interessen des Nachbarn ausreichend Rechnung und ermöglichen mit einer Stärke von 25 cm nach bisherigen Erkenntnissen ein optimales Dämmergebnis, da üblicherweise bei Sanierungen Dämmungen zwischen 10 und 15 cm aufgetragen werden und zur Erreichung eines Passivhausstandards in der Regel bereits 20 cm ausreichen.

§ 6 Absatz 7 Satz 2 Halbsatz 1 stellt den Verweis zu § 4 Absatz 2 Sätze 2 und 3 her, nachdem Außenwand- und Dachdämmungen, die dem Wärmeschutz und der Energieeinsparung dienen und über die Bauteilanforderungen der Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden Fassung nicht hinausgehen, bei bestehenden Gebäuden in die Tiefe der Abstandsflächen hineinragen dürfen. Eine derart zulässige Überbauung ändert die Abstandsflächen des Gebäudes nicht.

Des Weiteren wird über § 6 Absatz 7 Satz 2 Halbsatz 2 klargestellt, dass auch bei geringerem Abstand als 2,50 m zur Nachbargrenze im Einzelfall die Erteilung einer Abweichung nach § 69 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018 - ebenso wie eine Gestattung nach § 6 Absatz 11 Satz 2 – möglich bleibt.

Da das Gesetz anders als in Absatz 9 nicht vorschreibt, dass es sich um Gebäude handelt, die vor dem 1. Januar 2019 errichtet wurden, ist die nachträgliche Anbringung von Solaranlagen auch an Gebäuden möglich, die nach dem 1. Januar 2019 errichtet werden. Eine Frist, wie lange nach der Errichtung des Gebäudes gewartet werden muss, um eine Solaranlage nachträglich aufzubringen, sieht das Gesetz nicht vor.



## zu Absatz 8

Bis zu einer Änderung des Gesetzestextes werden die Bauaufsichtsbehörden gebeten, die Aufzählung in Nummer 1 wie folgt anzuwenden:

- Garagen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m,
- Gebäude bis zu 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten,
- überdachte Tiefgaragenzufahrten
- Aufzüge zu Tiefgaragen.

In Gebäuden ohne Aufenthaltsräume, zum Beispiel Abstellräumen, dürfen keine Feuerstätten mehr aufgestellt werden. Die in der Feuerungsverordnung NRW 2008 enthaltene Regelung, dass in Abstellräumen nach § 6 Absatz 11 BauO NRW 2000, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 7,5 m<sup>2</sup>, Feuerstätten für flüssige oder gasförmige Brennstoffe mit einer Nennleistung bis 28 kW und Wärmepumpen entsprechender Leistung zulässig sind, wird deshalb aufgegeben.

Die Basis zur Ermittlung der mittleren Wandhöhe ist nicht mehr wie in der BauO NRW 2000 gesondert definiert (...über der Geländeoberfläche an der Grenze). Nach der BauO NRW 2018 gilt nunmehr als untere Bezugsebene das genehmigte/natürliche Gelände am Fußpunkt der Wand. Bei der Ermittlung der mittleren Wandhöhe ist nach dem Ziel der Regelung (Ausgleich der Interessen von Bauherr und Nachbar) nur die grenznahe Wand zu betrachten. Die mittlere Wandhöhe ergibt sich z. B. bei giebelständigen Gebäuden (symmetrischer Giebel, ebenes Gelände) aus dem Mittelwert der Höhen der Eckpunkte und des Firsts und darf 3 m nicht überschreiten. Bei besonderen Geländebeziehungen oder Gebäudegestaltungen muss eine sinnvolle Aufteilung in Teilabschnitte erfolgen. Die Höhe des Daches von traufständig zur Grenze stehenden Nebengebäuden ist nicht hinzuzurechnen, wenn die Dachneigung nicht mehr als 45° beträgt. Bei einer Dachneigung über 45° bis 70° wird die Höhe des Daches zu einem Drittel, über 70° schließlich voll angerechnet.

Öffnungen in einer der Nachbargrenze zugekehrten Wand sind nach Nummer 1 nicht mehr im Gesetz ausgeschlossen. Allerdings müssen Wände von Garagen, soweit sie weniger als 2,50 m gegenüber einer Nachbargrenze errichtet werden, als Gebäudeabschlusswände (feuerhemmend oder nichtbrennbar nach § 131 Absatz 3 SBauVO) errichtet werden. Gebäudeabschlusswände dürfen nach § 30 BauO NRW 2018 keine Öffnungen haben. Das schließt aber nicht aus, dass offene Garagen (z.B. Carports) auch ohne Wand errichtet werden dürfen.



Die Beschränkung auf 9 m entlang einer Grenze in Absatz 8 Satz 2 bezieht sich auf die Nachbargrenze. Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind keine Nachbargrenzen. Die Länge einer Bebauung an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche wird nicht auf die maximal zulässige Grenzbebauung von 15 m angerechnet. Ebenso sind Gebäude an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche abstandsflächenrechtlich ohne Begrenzung der Länge der Grenzbebauung begünstigt. Einschränkungen aufgrund planungsrechtlicher Bestimmungen bleiben unberührt.

Bei Übernahme von Abstandsflächenbaulasten durch benachbarte Grundstückseigentümer kann sich die Länge von privilegierten Gebäuden nach Absatz 8 an Nachbargrenzen vergrößern. Abstandsflächenbaulasten sind auch für „Teillängen“ eines Gebäudes möglich.

### zu Absatz 9

Die Vorschrift kann auch auf Gebäude angewendet werden, in denen sich nur eine Wohnung befindet bzw. in denen sich Wohnungen nur in einem Geschoss befinden.

### zu Absatz 12

Der neue Satz 2 ermöglicht die Errichtung eines so genannten Ersatzneubaus. Voraussetzung ist, dass ein Gebäude, das die Abstandsflächen nicht einhält, aber Bestandsschutz genießt, abgerissen und an gleicher Stelle und mit gleichartiger Kubatur neu errichtet wird, und die Rechte der Angrenzer nicht nachteilig betroffen werden.

Da die durch die Abstandsflächen geschützten Belange der Angrenzer bereits durch ein bestehendes Gebäude, das die Abstandsflächen nicht einhält, beeinträchtigt waren, dürfen die Rechte der Angrenzer durch einen Ersatzneubau zumindest nicht nachteiliger betroffen werden, als es bisher der Fall war.

§ 6 Absatz 12 BauO NRW 2018 gilt gleichermaßen für einen Austausch von Gebäudeteilen, wenn dadurch der Bestandsschutz des Gebäudes verloren geht. Bleibt beim Austausch von Gebäudeteilen der Bestandsschutz des Gebäudes erhalten, ist Absatz 11 einschlägig.

Auch in Fällen eines Ersatzneubaus ist bei der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zu prüfen, ob das Gebot der Rücksichtnahme möglicherweise verletzt wird.



## § 8 NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE, KINDERSPIELPLÄTZE

### zu Absatz 2

Gemeinschaftsanlagen sind Flächen im Sinne von § 9 Absatz 1 Nummer 22 BauGB, die in einem Bebauungsplan festgesetzt sind. Eine Herstellungspflicht für die Eigentümer der Grundstücke, für die diese Anlagen bestimmt sind, ergibt sich aus der Neuregelung nicht.

## § 10 ANLAGEN DER AUßENWERBUNG, WARENAU- TOMATEN

### zu Absatz 2

In § 10 Absatz 2 BauO NRW 2018 wird zwischen Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind und solchen, die keine baulichen Anlagen sind, unterschieden. Für die Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, ist das Verbot der Verunstaltung aus § 9 Absatz 1 und 2 BauO NRW 2018 herzuleiten. Auch für diese Werbeanlagen gilt § 10 Absatz 2 Satz 3 bis 5.

Der Begriff der „Verunstaltung“ wurde vom Bundesverwaltungsgericht grundlegend im Jahr 1955 definiert: Verunstaltung ist danach ein „hässlicher, das ästhetische Empfinden des Beschauers nicht bloß beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand“. Dabei kommt es nicht auf die Sensibilität eines besonders empfindsamen und geschulten Beobachters oder eines gegenüber ästhetischen Eindrücken empfindlichen Beobachters an, sondern auf das Empfinden und die Wertvorstellungen eines sogenannten „gebildeten Durchschnittsmenschen“, der für gestalterische Eindrücke aufgeschlossen ist (Urteil des BVerwG vom 28.06.1955 – I C 146.53 -).

Bei der Verunstaltungsabwehr ist daher zwischen dem anlagenbezogenen (§ 9 Absatz 1, § 10 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW 2018) und dem umgebungsbezogenen Verunstaltungsverbot (§ 9 Absatz 2, § 10 Absatz 2 Satz 2 BauO NRW 2018) zu unterscheiden.

Der neu eingefügte § 10 Absatz 2 Satz 4 BauO NRW 2018 sieht vor, dass der Betrieb von Werbeanlagen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen darf. Nach § 3 Absatz 1 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen (wie Licht), die



nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (weitere Ausführungen siehe OVG NRW, Urteil vom 15. März 2007, 10 A 998/06, BRS 71 Nr. 70).

Hierdurch erhalten die Bauaufsichtsbehörden die Möglichkeit, auch bei planungsrechtlich grundsätzlich zulässigen Werbeanlagen dafür zu sorgen, dass ihr Betrieb ohne vermeidbare Belästigungen erfolgt: Der neu eingefügte Satz 4 trägt dem Umstand Rechnung, dass vom Betrieb einiger Werbeanlagen, wie zum Beispiel Sky-Beamern oder LED-Anlagen, zum Teil erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen ausgehen können.

**Anhaltspunkte, ob für eine Anlage der Außenwerbung eine Immissionsprognose erforderlich ist, liefert die Broschüre des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen „Künstliche Außenbeleuchtung – Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ (LANUV-Info 42):**

[https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/1\\_infoblaetter/LANUV\\_Info42\\_Lichtverschmutzung\\_2017\\_WEB-gesichert.pdf](https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/1_infoblaetter/LANUV_Info42_Lichtverschmutzung_2017_WEB-gesichert.pdf)

Bei der materiellen Prüfung der Zulässigkeit wird eine gutachterliche Stellungnahme zur Abschätzung, ob schädliche Einwirkungen durch Lichteinwirkungen bestehen, nicht in jedem Fall erforderlich sein. Die Bauaufsichtsbehörde wird im Verfahren zur Genehmigung solcher Anlagen (oder bei repressivem Einschreiten) die untere Immissionsschutzbehörde beteiligen. Kommt diese im Einzelfall zu dem Ergebnis, dass eine gutachterliche Stellungnahme erforderlich ist, kann diese nachgefordert werden.

## § 26 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN DAS BRANDVERHALTEN VON BAUSTOFFEN UND BAUTEILEN

### zu Absatz 2

Nach § 26 Absatz 2 Satz 4 Nummer 1 BauO NRW 2018 müssen Bauteile, die feuerbeständig sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 3 Nummer 2 entsprechen, d. h. aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

Nach § 26 Absatz 2 Satz 4 Nummer 2 BauO NRW 2018 müssen Bauteile, die hochfeuerhemmend sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 3 Nummer 3



entsprechen, d. h. die tragenden und aussteifenden Teile dieser Bauteile dürfen aus brennbaren Baustoffen bestehen, wenn sie allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen haben.

Die Erfüllung der Anforderung des Satzes 3 Nummer 3 wird durch die „Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hochfeuerhemmende Bauteile in Holzbauweise“ (M-HFHHolzR) konkretisiert, die mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmung NRW als Technische Baubestimmung eingeführt wurde.

Die M-HFHHolzR gilt nur für die Erfüllung der Anforderung des § 26 Absatz 2 Satz 2 Nummer 3 MBO bzw. des § 26 Absatz 2 Satz 3 Nummer 3 BauO NRW 2018 und nur für die Holzrahmen- und Holztafelbauweise, jedoch ausdrücklich nicht für Holz-Massivbauweisen. Für die Bauteile, die nach dieser Richtlinie gebaut werden, ist sowohl ein bauaufsichtlicher Verwendbarkeitsnachweis in Form eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses erforderlich als auch ein Übereinstimmungsnachweis in Form eines Übereinstimmungszertifikates.

Das Tragwerk ist in diesem Fall als „REI 60“ (vergleichbar F 60) klassifiziert und die Brandschutzbekleidung als „K<sub>2</sub>60“. § 26 Absatz 1 und 2 BauO NRW 2018 erlaubt den Einsatz von Bauteilen aus brennbaren Baustoffen nur in Bezug auf Bauteile, die feuerhemmend oder hochfeuerhemmend sein müssen.

Hochfeuerhemmende Bauteile aus Holz sind nach den Absätzen 1 und 2 nur in Holzrahmen- und Holztafelbauweise mit Brandschutzbekleidung möglich.

### zu Absatz 3

§ 26 Absatz 3 BauO NRW 2018 enthält die Ausnahme von der o. g. Regel. Danach sind hochfeuerhemmende Bauteile (ohne Brandschutzbekleidung) oder feuerbeständige Bauteile aus brennbaren Baustoffen wie Holz zulässig, wenn

1. die geforderte Feuerwiderstandsdauer nachgewiesen wird und
2. die Bauteile so hergestellt und eingebaut werden, dass „Feuer und Rauch nicht über Grenzen von Brand- oder Rauchabschnitten, insbesondere Geschosstrennungen, hinweg übertragen werden können“.

Nummer 2 beschreibt eine Bauart für das Bauen mit ungeschützten Holzbauteilen in Gebäuden der Gebäudeklassen GKL 4 und 5, für die es bislang keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt. Infolgedessen darf diese Bauart nach § 17 Absatz 2



BauO NRW 2018 nur angewendet werden, wenn für sie eine allgemeine oder vorhabenbezogene Bauartgenehmigung erteilt wurde.

Alternativ kommt eine Abweichung von den Anforderungen des § 26 Absatz 2 oder 3 in Betracht, wenn nachgewiesen wird, dass die Brandschutzanforderungen auf andere Weise erfüllt werden.

## § 30 BRANDWÄNDE

### zu Absatz 8

Absatz 8 verbietet zunächst generell die Anordnung von Öffnungen in Brandwänden und gestattet für innere Brandwände eine Ausnahme, wenn diese auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt und mit feuerbeständigen, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen versehen sind. Etwaige Schwächungen sollen vermieden oder auf ein Mindestmaß beschränkt werden, zumal die gestatteten Abschlüsse nicht auf eine mechanische Stoßbeanspruchung nachgewiesen sind (und auch nicht nachgewiesen sein müssen).

### zu Absatz 9

Absatz 9 besitzt einen deutlich anderen Aufbau und Systematik als Absatz 8. Er behandelt Verglasungen, sofern diese keine Öffnungen im Sinne des Absatzes 8 darstellen, also Festverglasungen. Zu gleichem Ergebnis führt der Leitsatz im Urteil des OVG NRW vom 04.04.2012 (2 A 1221/11). Die Regelung wird für Brandwände notwendig, da solche feststehenden Verglasungen ohne weiteren Nachweis der für Brandwände erforderlichen Stoßbeanspruchung nicht standhalten.

Die Beschränkung auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe wird hier für innere Brandwände und feuerbeständige Verglasungen formuliert. In äußeren Brandwänden sind feststehende Verglasungen unzulässig, es sei denn, dass für diese der Nachweis der Stoßbeanspruchung geführt werden könnte. Für Verglasungen, die nur feuerhemmend oder hochfeuerhemmend sein müssen, werden an dieser Stelle keine Regelungen getroffen.



## zu Absatz 11

Absatz 11 gibt vor, dass die Absätze 4 - 10 (und somit auch Absatz 8 und 9) ENTSPRECHEND auch für Wände gelten sollen, die nach Absatz 3 Satz 2 und 3 anstelle von Brandwänden zulässig sind. Entsprechend sind dabei auch die in den zitierten Absätzen enthaltenen Differenzierungen zu beachten. Für Abschlüsse von Öffnungen wird zugleich die Reduzierung der Feuerwiderstandsdauer entsprechend der der Wand zugelassen; für Verglasungen ist keine Regelung enthalten.

Folgerichtig ist daher für die Zulässigkeit von feststehenden Verglasungen jeweils zu prüfen, inwieweit vorausgehend bauaufsichtliche Anforderungen an den Nachweis einer Beanspruchung für mechanischen Stoß gestellt werden. Bestehen solche Anforderungen - wie z. B. für GKL 4 - gelten die sich aus Absatz 9 ergebenden Einschränkungen entsprechend; wenn aber keine Anforderungen an die mechanische Stoßbeanspruchung bestehen, sind auch an die feststehende Verglasung entsprechend keine Anforderungen oder Einschränkungen zu stellen. Für Gebäude der Klasse GK 1 - 3 genügen anstelle von Brandwänden gemäß § 30 Absatz 3 Nummer 2 BauO NRW 2018 hochfeuerhemmende Wände und dementsprechend auch feststehende Verglasungen, die dieser Feuerwiderstandsdauer unter Berücksichtigung der amtlichen Verwendbarkeitsnachweise genügen.

In jedem Fall bestehen keine Bedenken, in solchen hochfeuerhemmenden Gebäudeabschlusswänden feststehende Verglasungen gleicher Feuerwiderstandsdauer anzuordnen, wenn diese in Zahl und Größe beschränkt sind.

## § 31 DECKEN I.V.M. § 35 NOTWENDIGE TREPPENRÄUME, AUSGÄNGE

### zu § 31 Absatz 4 i. V. m. § 35 Absatz 1

Nach § 31 Absatz 4 BauO NRW 2018 sind Öffnungen in Decken, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m<sup>2</sup> in nicht mehr als zwei Geschossen zulässig.

Dagegen sind notwendige Treppen ohne eigenen notwendigen Treppenraum gemäß § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 BauO NRW 2018 für die Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> zulässig. Dies hat zur Folge, dass innere Treppen zur Verbindung von Nut-



zungseinheiten mit zwei Geschossen, die größer als 200 m<sup>2</sup> sind, nicht als notwendige Treppe und damit nicht als Rettungsweg nachgewiesen werden können.

- **Verhältnis von § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 BauO NRW 2018 zu einer Nutzungseinheit, die bis 400 m<sup>2</sup> sein darf**

Es handelt sich hierbei um die Maisonette-Regelung: „Insgesamt“ bedeutet die Summe beider Ebenen, das heißt die innere Treppe zwischen den beiden Ebenen wird ohne Treppenraum nur bis zu einer Summe von 200 m<sup>2</sup> (beide Ebenen zusammen) akzeptiert. Wenn die Gesamtfläche größer ist, kann die innere Treppe nicht mehr zum Nachweis der Rettungswege herangezogen werden. Man braucht dann – neben der Anleiterbarkeit jeder Ebene – aus jeder Ebene einen Zugang zu einer notwendigen Treppe in einen notwendigen Treppenraum. Für die Zulässigkeit der Deckenöffnung, die für die innere Treppe benötigt wird, ist dann die Grenze nach § 31 Absatz 4 Nummer 2 BauO NRW 2018 von 400 m<sup>2</sup> (für beide Ebenen insgesamt) zu beachten.

## § 33 ERSTER UND ZWEITER RETTUNGSWEG

### zu Absatz 1

Absatz 1 bestimmt, dass für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein müssen. Damit müssen nach dem Wortlaut der Vorschrift Räume zwei Rettungswege haben, die keine Aufenthaltsräume sind, aber zu einer Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen gehören, auch wenn sie nicht im selben Geschoss wie die Aufenthaltsräume liegen. Nach Sinn und Zweck der Vorschrift als auch nach der Gesetzesbegründung kann die Anforderung nur so verstanden werden, dass zwei Rettungswege nur in Geschossen nachgewiesen werden müssen, in denen sich Aufenthaltsräume befinden. Beispielsweise müssen für einzelne Abstellräume im Keller oder im Dach eines Gebäudes, die einer Wohnung in einem anderen Geschoss zugeordnet sind, weiterhin keine Rettungswege nachgewiesen werden.



## zu Absatz 2

Nach Absatz 2 Satz 3 ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Der häufigste Anwendungsfall von Rettungswegen, die über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle einer Nutzungseinheit führen, sind Wohnungen in Wohngebäuden. Solche Gebäude werden, soweit bei ihrer Errichtung ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, im einfachen Verfahren nach § 64 BauO NRW 2018 beurteilt. In diesem Verfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde die Brandschutzvorschriften im Regelfall nicht, so dass es auch zu keiner Beteiligung der Brandschutzdienststelle durch die Bauaufsichtsbehörde kommt. Sollte sie in Einzelfällen dennoch ernsthafte Zweifel an der Sicherstellung der Rettungswege haben, obwohl sie die Bauvorlagen nicht prüfen muss, ist es ihr unbenommen, die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

## § 34 NOTWENDIGE TREPPEN

### zu Absatz 5

Nach Absatz 5 muss die nutzbare Breite der Treppenläufe und Treppenabsätze notwendiger Treppen für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen. Mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmung Nordrhein-Westfalen (VV TB NRW) wird die DIN 18065:2015-03, die die Maßangaben zur Breite von Treppen enthält, als Technische Baubestimmung eingeführt. Darüber hinaus regelt Satz 2 den nachträglichen Einbau von Treppenliften. Hierzu ist die Anlage A 4.2/1 der VV TB NRW zusätzlich zu beachten.



## § 35 NOTWENDIGE TREPPENRÄUME, AUSGÄNGE

### zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 2 ermöglicht, dass notwendige Treppen ohne eigenen Treppenraum als Außentreppe errichtet werden können, wenn ihre Nutzung im Brandfall ausreichend sicher ist und im Brandfall nicht gefährdet werden kann.

Notwendige Außentreppe müssen auch unter winterlichen Bedingungen uneingeschränkt begehbar sein. Dieses kann z. B. durch eine teilweise oder komplette Einhausung, die Ausbildung von geschlossenen Brüstungen, einer Überdachung, rutschhemmenden Stufen (z. B. Riffelblech), aber auch durch organisatorische Maßnahmen sichergestellt werden. Dies ist für jeden Einzelfall in Abhängigkeit von der Lage, der Gebäudeklasse und -art gesondert zu beurteilen.

Ein möglicher Feuerüberschlag aus Außenwandöffnungen darf die Nutzung im Brandfall einer Außentreppe, die als erster Rettungsweg genutzt wird, nicht einschränken, d. h. Öffnungen, aus denen es brennen kann, müssen ausreichend weit entfernt oder geschützt sein. Gemäß § 33 Absatz 2 Satz 2 BauO NRW 2018 kann der zweite Rettungsweg über eine weitere notwendige Treppe geführt werden. Wird lediglich der zweite Rettungsweg über eine Außentreppe geführt, sind an die Außentreppe als zweiter Rettungsweg keine höheren Anforderungen zu stellen, als an den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr. Der Verlauf einer Außentreppe vor Fenstern der Nutzungseinheiten ist in solchen Fällen grundsätzlich möglich.

### zu Absatz 8

Absatz 8 fordert, dass notwendige Treppenräume belüftet und zur Unterstützung wirksamer Löscharbeiten entraucht werden können müssen. Das der Rauchableitung zugrundeliegende Schutzziel ist die Unterstützung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr. Die Evakuierung von Personen wird allein durch Maßnahmen der inneren Abschottung, der Gestaltung der Rettungswege und durch organisatorische Maßnahmen (ggf. in Verbindung mit anlagentechnischen Maßnahmen) sichergestellt.

Die Anforderungen an die Belüftung und Rauchableitung werden in der Regel durch offenbare Fenster und/oder, wenn nicht vorhanden, eine Rauchableitungsöffnung an oberster Stelle mit manueller Bedienung erfüllt. Fenster dienen der Belüftung, Belichtung sowie der Rauchableitung und in Verbindung mit der geöffneten Haustür ggf. auch als Zuluftöffnung.



Für notwendige Treppenträume ohne Fenster können bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 nach Satz 4 im Einzelfall ggf. besondere Vorkehrungen notwendig werden, um eine Belüftung und Entrauchung zur Unterstützung wirksamer Löscharbeiten sicherzustellen.

Angesichts des vergleichbaren Risikoprofils notwendiger Treppenträume mit und ohne Fenster müssen zusätzliche Maßnahmen begründet und verhältnismäßig sein. Besondere Vorkehrungen können sich je nach Lage des Treppenraums im Gebäude beispielsweise auf die Zuluftzuführung erstrecken, da eine offene Haustür bei Treppenträumen im Inneren von Gebäuden nicht zur Verfügung steht.

Weiterhin kommen Maßnahmen in Betracht, die im Brandfall bei Betätigung der Auslösevorrichtung das sichere Öffnen der Rauchableitungsöffnung gewährleisten.

#### zu Absatz 9

Nach Absatz 9 müssen in Geschossen mit mehr als vier Wohnungen notwendige Flure angeordnet sein, weil Öffnungen zu Wohnungen in notwendigen Treppenträumen nur dichtschießende Abschlüsse haben müssen. Alle anderen Öffnungen zu notwendigen Treppenträumen müssen nach Absatz 6 Nummer 1 bis 3 immer selbstschließende Abschlüsse haben, so dass in solchen Fällen, unabhängig von der Anzahl der Öffnungen, auf die Anordnung eines notwendigen Flures verzichtet werden kann.

## § 36 NOTWENDIGE FLURE, OFFENE GÄNGE

#### zu Absatz 2

Absatz 2 schreibt vor, dass notwendige Flure so breit sein müssen, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen. Die Breite eines notwendigen Flures sollte die Breite von notwendigen Treppen nicht unterschreiten, so im Regelfall von einer Breite von mindestens 1 m auszugehen ist. Größere Breiten können sich ergeben durch Anforderungen aus der barrierefreien Nutzung eines Gebäudes oder für Sonderbauten, z.B. aufgrund von Sonderbauvorschriften.



## § 37 FENSTER, TÜREN, SONSTIGEN ÖFFNUNGEN

### zu Absatz 4

Nach Absatz 4 muss jedes Kellergeschoss ohne Fenster mindestens eine Öffnung ins Freie haben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen. Schutzziel dieser Forderung ist es, eine Rauchableitung aus Kellergeschossen zur Unterstützung der Brandbekämpfung der Feuerwehr zu ermöglichen. Es muss mindestens eine Entrauchungsöffnung geöffnet werden können bzw. permanent geöffnet sein, z. B. eine Kelleraußentür, ein Kellerfenster oder eine andere Öffnung, die möglichst entgegengesetzt zur Zuluftöffnung liegt. Die Öffnung soll eine Größe von 0,5 m<sup>2</sup> möglichst nicht unterschreiten.

### zu Absatz 5

Absatz 5 Satz 4 fordert, dass sich Menschen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Flächen für Einsatzkräfte der Gefahrenabwehr bemerkbar machen können müssen. Mit diesen Fenstern sind Fenster in Dachschrägen oder Dachaufbauten nach Satz 2 gemeint.

Fenster die als Rettungswege dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß sein. Die Fenster können wahlweise stehend oder liegend angeordnet werden.

## § 38 UMWEHRUNGEN

### zu Absatz 1

Nach Absatz 1 Nummer 3 sind Dächer oder Dachteile, die auch nur zum zeitweiligen Aufenthalt bestimmt sind, mit Umwehrungen zu versehen. Damit sind solche Dächer oder Dachteile gemeint, auf denen sich Personen bestimmungsgemäß aufhalten können, z.B. auf einer Dachterrasse.

Im Übrigen gilt Absatz 1 Nummer 6 auch für Treppen innerhalb von Wohnungen. Eine Umwehrung ist von einem bloßen Handlauf zu unterscheiden. Eine Umwehrung muss



in der konkreten Verwendungssituation vor einem Absturz sichern. Wie dieser Schutz zu bewirken ist und welche Anforderungen daher an eine solche Absturzsicherung zu stellen sind, hängt insbesondere in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 und in Wohnungen, wo die DIN 18065:2015-03 (vgl. Anlage A 4.2/1 der VV TB NRW) nicht als Technische Baubestimmung eingeführt ist, vom konkreten Einzelfall ab.

## § 42 FEUERUNGSANLAGEN, SONSTIGE ANLAGEN ZUR WÄRMEERZEUGUNG, BRENNSTOFFVERSOR- GUNG

Siehe Anlagen 1a und 1b.

## § 46 AUFENTHALTSRÄUME

### zu Absatz 3

Nach § 48 Absatz 5 Satz 2 BauO NRW 2000 waren unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. bei Verbindung mit einer in der Wohnung liegenden Treppe) einzelne Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen, im Kellergeschoss zulässig.

Aufenthaltsräume sind unter den Voraussetzungen des § 46 BauO NRW 2018 zulässig, sowie als Abweichung genehmigungsfähig, zum Beispiel wenn sie zu einer Wohnung gehören und eine innere Verbindung besteht. Der Gesetzgeber hat ausdrücklich im Zusammenhang mit der Neuformulierung des § 46 Absatz 3 BauO NRW 2018 auf die bisher in § 48 Absatz 4 und 5 BauO NRW 2000 enthaltenen Ausnahmeregelungen Bezug genommen.



## § 47 WOHNUNGEN

### zu Absatz 4

§ 47 Absatz 4 BauO NRW 2018 schreibt nicht vor, dass die Abstellflächen innerhalb einer Wohnung liegen müssen. Sie können aber innerhalb einer Wohnung liegen. Die Abstellflächen müssen im Grundriss erkennbar sein. Eine Mindestgröße ist nicht mehr festgelegt. Außerdem fordert das Gesetz nicht mehr wie bisher „Abstellräume“, sondern „Abstellflächen“.

Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen müssen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen jedoch leicht und barrierefrei erreichbar sein.

## § 48 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND FAHRRADAB- STELLPLÄTZE

### zu Absatz 1

Gemäß § 48 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018 entsteht die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen, oder Garagen und Fahrradabstellplätzen dann, wenn eine Anlage errichtet wird. Unter „Errichtung“ wird in erster Linie die Neuherstellung einer solchen Anlage, aber auch die Wiederherstellung von Anlagen (§ 60 BauO NRW 2018) verstanden.

Hiervon abzugrenzen ist die Änderung bzw. Nutzungsänderung, für die die Entstehung der Pflicht in § 48 Absatz 1 Satz 3 BauO NRW 2018 geregelt ist. Eine „Änderung“ beinhaltet die bauliche Umbildung einer bestehenden Anlage (§ 60 BauO NRW 2018). Eine „Nutzungsänderung“ liegt dann vor, wenn der Anlage zumindest teilweise eine neue Zweckbestimmung gegeben wird.

Auf die Genehmigungsbedürftigkeit der Änderung oder Nutzungsänderung kommt es hierbei nicht an, da die Anforderungen des § 48 einzuhalten sind.

Anlässlich einer Änderung oder Nutzungsänderung wird die Schaffung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen nur erforderlich, wenn durch diese zusätzliche Verkehre ausgelöst werden und damit ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen ausgelöst wird. Löst eine solche Änderung bzw. Nutzungsänderung keinen Mehrbedarf aus, sind trotz der Änderung bzw. Nutzungsänderung keine zusätzlichen Stellplätze bzw. Fahrradabstellplätze nachzuweisen.



Gemäß § 48 Absatz 1 Satz 4 BauO NRW 2018 entfällt die Schaffung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen bei der Änderung oder Nutzungsänderung einer Anlage, wenn bei Beachtung dieser Pflicht die Schaffung und Erneuerung von Wohnraum erheblich erschwert oder verhindert würde; dabei ist auch die Möglichkeit der Ablösung zu berücksichtigen.

**Mit der Norm räumt der Gesetzgeber der Schaffung zusätzlichen Wohnraums in bestehenden Gebäuden Vorrang vor der Erfüllung der Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen ein. Ein Hauptanwendungsfall dieser Norm ist die Schaffung von Wohnraum durch den Ausbau von Dachgeschossen:**

Erheblich erschweren bzw. verhindern im Sinne des § 48 Absatz 1 Satz 4 BauO NRW 2018 bedeutet, dass aufgrund der Pflicht zur Herstellung (bzw. Ablöse) von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen die Schaffung von Wohnraum unverhältnismäßig teuer wird bzw. das Vorhaben aufgrund der Nichteinhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschrift nicht mit dem materiellen Baurecht im Einklang steht und deshalb nicht realisiert werden kann.

Die Ausnahme greift damit in zwei Konstellationen:

1. Zum einen wird die Bauherrschaft von der Herstellungspflicht über Stellplätze und Fahrradabstellplätze frei, wenn die Herstellung der erforderlichen Stellplätze außerhalb der öffentlichen Flächen (siehe zur Definition von Stellplätzen § 2 Absatz 8 BauO NRW 2018) aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten unmöglich ist.
2. Zum anderen ist es möglich, dass die Stellplätze und Fahrradabstellplätze tatsächlich realisierbar sind, deren Schaffung aber einen unverhältnismäßig hohen Aufwand verursachen würde. Ein solcher ist regelmäßig anzunehmen, wenn beispielsweise im Zusammenhang mit öffentlich-geförderten Wohnungsbau Ablösen gefordert werden.

In den beiden vorstehenden Konstellationen muss hinzutreten, dass eine Ablösung nicht möglich ist. Zum einen steht die Entscheidung über eine Ablösung in dem Ermessen der Gemeinde und zum anderen ist es möglich, dass der für die Ablösung zu entrichtende Betrag zu dem Aufwand für die Verwirklichung des Vorhabens außer Verhältnis steht (Unverhältnismäßigkeit). Die Verhältnismäßigkeit der Aufwendungen für die Realherstellung bzw. des Ablösebetrages ist nach objektiven Kriterien zu bestimmen. Dabei ist der Aufwand (Herstellung oder Ablösung) ins Verhältnis mit den Baukosten für den Ausbau zu setzen. Zu berücksichtigen sind aber auch der Wert des geschaffenen Wohnraums und die zu erwartenden Erträge. Auf die persönlichen Verhältnisse der Bauherrschaft – insbesondere die finanziellen Verhältnisse – kommt es nicht an.



Liegen die Voraussetzungen der Ausnahme des § 48 Absatz 1 Satz 4 BauO NRW 2018 vor, so entfällt die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen kraft Gesetz ganz oder teilweise; eine Abweichungsentscheidung der Behörde ist damit nicht erforderlich, das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen prüft die Bauaufsichtsbehörde gem. § 64 Absatz 1 Nummer 3 BauO NRW 2018 auch im einfachen Baugenehmigungsverfahren.

Die Ausnahmegesetzgebung lässt andere gesetzliche Vorgaben, insbesondere solche des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts unberührt, das heißt die Schaffung und Erneuerung des Wohnraums muss bis auf die Pflicht zur Errichtung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen rechtlich zulässig sein.

**[HINWEIS:**

Die vorstehenden Erläuterungen sind eng an „BeckOK BauordnungsR Bayern/Hensel, BAYBO Art. 47, Rn. 35-59“ bzw. an „Simon/Busse/Würfel BayBo Art. 47 Rn. 79-84“ angelehnt bzw. werden daraus zitiert, da § 48 Absatz 1 Satz 1, Satz 3 und Satz 4 BauO NRW 2018 sich eng an Artikel 47 Absatz 1 der bayerischen Bauordnung orientiert bzw. diese teilweise vollständig in das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht übernimmt.]

Die Vorgabe, dass die Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst oder einem anderen Grundstück in dessen Nähe herzustellen sind, ist in der BauO NRW 2018 nicht mehr ausdrücklich vorgesehen, ebenso wenig die öffentlich-rechtliche Sicherung der Stellplätze auf dem anderen Grundstück. Allerdings ergibt sich aus Absatz 1 immer noch, dass die Stellplätze dem Zu- und Abfahrtsverkehr, der durch die Nutzung der baulichen Anlage erzeugt wird, dienen sollen. Aus Sinn und Zweck ergibt sich daher nach wie vor, dass die Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst oder in dessen Nähe herzustellen sind. Soweit sie nicht auf dem Baugrundstück hergestellt werden können, kann nur durch eine öffentlich-rechtliche Sicherung die langfristige Verfügbarkeit der Stellplätze nachgewiesen werden.

**zu Absatz 2**

Die in der Verordnung des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen festzulegende Mindestanzahl an notwendigen Stellplätzen gilt, wenn die Gemeinde insoweit keine Satzung erlassen hat. In der Ver-



ordnung wird auch die Zahl, Größe und Lage von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung geregelt.

### zu Absatz 3

Hat die Gemeinde von ihrer Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht, so ist die in dieser Satzung festgelegte Anzahl an notwendigen Stellplätzen maßgebend.

Satz 2 Nummer 8 soll die Gemeinden zum Erlass einer Satzung zur Ablösung der Stellplatzpflicht unabhängig davon ermächtigen, ob die Gemeinde von ihren Ermächtigungen zum Erlass einer Stellplatzsatzung gemäß Satz 2 Nummern 1 bis 3 Gebrauch macht.

Die Ablösung kann sich auch auf die Herstellungspflicht von Fahrradabstellplätzen erstrecken.

Satz 7 bezieht sich nur auf die Fälle, in denen die Gemeinde nach Satz 2 eine kommunale Satzung erlassen hat. Dem Bauherrn steht insoweit ein Wahlrecht zu, ob er bis zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze für Kfz durch Fahrradabstellplätze ersetzt. Die Regelung des Satzes 7 gilt nicht, wenn die Kommune keine Satzung über die Zahl der notwendigen Stellplätze erlassen hat und daher zur Zahl der notwendigen Stellplätze die Rechtsverordnung des Ministeriums gilt.

Macht die Gemeinde von der Stellplatzsatzungsermächtigung des Satzes 2 Nummern 1 bis 3 Gebrauch, hat sie nach Satz 3 in der Satzung u.a. den Standort der notwendigen Stellplätze zu bestimmen.

In diesem Zusammenhang könnte die Gemeinde beispielsweise auch regeln, dass die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in welcher Entfernung zum Baugrundstück oder zum Zugang der baulichen Anlage sie liegen dürfen.

## § 50 SONDERBAUTEN

### zu Absatz 1

Die Möglichkeit der Forderung nach einer bestimmten Anzahl von Toiletten in Absatz 1 Satz 3 Nummer 18 richtet sich an Gebäude mit Besucherinnen und Besucher, zum Beispiel in Versammlungs- oder Verkaufsstätten. Toiletten, die nach Arbeitsschutzvor-



schriften für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer vorgehalten werden müssen, sind damit nicht gemeint.

## zu Absatz 2

Hochhäuser werden in Absatz 2 Nummer 1 definiert. Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m. Nach § 2 Absatz 3 Satz 2 ist die Höhe das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Damit sind im hängigen Gelände anleiterbare Stellen von Aufenthaltsräumen oder Nutzungseinheiten über 22 m möglich, ohne dass es sich dabei um ein Hochhaus und damit einen Sonderbau handeln muss, an den, z.B. in Hinblick auf die Rettungswegführung, besondere Anforderungen gestellt werden können.

Da § 33 Absatz 2 BauO NRW 2018 vorsieht, dass zweite Rettungswege über Leitern nur möglich sind, wenn Bedenken wegen der Personenrettung nicht bestehen, können aber auch bei Standardgebäuden ausschließlich bauliche Rettungswege gefordert werden, soweit dies erforderlich ist.

## § 53 BAUHERRSCHAFT

§ 53 BauO NRW 2018 regelt Facetten der Rechtstellung der Bauherrschaft. Die Rechtstellung der Bauherrschaft wird maßgeblich durch § 52 BauO NRW 2018 („Grundpflichten“) bestimmt, wonach die Bauherrschaft umfassend für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften beim Bau verantwortlich ist. Die Bauherrschaft hat – anders als die übrigen Baubeteiligten – keinen Wirkungskreis im Sinne des § 52 BauO NRW 2018, der die Grenzen ihrer Verantwortlichkeit abstecken könnte.

§ 53 BauO NRW 2018 bestimmt nicht etwa solch einen Wirkungskreis, sondern regelt einzelne, besonders wichtige Pflichten der Bauherrschaft, zu denen zahlreiche andere treten.



## zu Absatz 1

Gemäß § 53 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018 hat die Bauherrschaft zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen geeignete Beteiligte nach Maßgabe der §§ 54 bis 56 zu bestellen, soweit sie oder er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist.

Mit dieser Bestellungspflicht soll sichergestellt werden, dass „qualifizierte“ Personen das Baugeschehen gestalten und die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben an das Vorhaben gewährleisten.

Die Bauherrschaft muss geeignete Beteiligte nach Maßgabe der §§ 54 bis 56 bestellen, das heißt einen (oder mehrere) geeigneten Entwurfsverfassenden, einen (oder mehrere) geeignete Unternehmer und einen geeigneten Bauleitenden.

§ 54 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018 nennt „Sachkunde und Erfahrung“ als Eignungskriterien für den Entwurfsverfassenden, § 55 Absatz 2 BauO NRW 2018 setzt „Sachkenntnis und Erfahrung“ für die Eignung eines Unternehmens voraus, § 56 Absatz 2 nennt für Bauleitende „Sachkunde und Erfahrung“. Dabei geht es um die „formelle Qualifikation“ des Entwurfsverfassenden und des Bauleitenden sowie die „materielle Qualifikation“ mit Blick auf das konkrete Vorhaben.

Eine mangelnde Eignung von Beteiligten nach Maßgabe der §§ 54 bis 56 kann sich in Rechtsverstößen niederschlagen, die schon für sich genommen eine Baueinstellung nach § 81 BauO NRW 2018 ermöglichen.

Der Verstoß gegen die Bestellungspflicht stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 86 Absatz 1 Nummer 6 BauO NRW 2018 dar.

Nach § 53 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW 2018 obliegen der Bauherrschaft die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise. Die Bauherrschaft kann andere Baubeteiligte (§ 53 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018) oder Dritte dazu bevollmächtigen (§ 14 VwVfG NRW), ihnen aber diese Pflicht nicht übertragen.

In § 53 Absatz 1 Satz 3 BauO NRW 2018 wird klargestellt, dass die Darlegungslast für die Einhaltung der Anforderungen bei der Bauherrschaft liegt. Sofern insoweit Angaben zu den verwendeten Bauprodukten erforderlich sind, hat die Bauherrschaft entsprechende Belege bereitzuhalten.

Sofern Bauprodukte verwendet werden, die eine CE-Kennzeichnung nach der Verordnung Nr. 305/2011 tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten. Die Pflicht wird eingeführt, um auch für Bauprodukte mit dem CE-Zeichen nach der BauPVO deren Eignung auf Erfüllung der bauwerksseitigen Anforderungen im konkreten An-



wendungsfall darlegen zu können. Das Bereithalten der Leistungserklärung kann entsprechend der Gesetzesbegründung auch elektronisch erfolgen.

Die Leistungserklärung ist vom Hersteller für Bauprodukte auszustellen, die von einer harmonisierten Norm erfasst werden oder die einer Europäischen Technischen Bewertung entsprechen und in den Verkehr gebracht werden (Artikel 4 Absatz 1 VO (EU) Nr. 305/2011). Die Leistungserklärung gibt die Leistung des Bauproduktes hinsichtlich wesentlicher Merkmale gemäß den einschlägigen harmonisierten technischen Spezifikationen an (zum Inhalt: Artikel 6 VO (EU) Nr. 305/2011). Eine Abschrift der Leistungserklärung muss in gedruckter oder in elektronischer Weise durch den Hersteller zur Verfügung gestellt werden (Artikel 7 Absatz 1 VO (EU) Nr. 305/2011).

#### **Hinweis:**

Die Bestellung geeigneter Beteiligter nach Maßgabe der §§ 54 bis 56 BauO NRW 2018 ist (anders als in der BauO 2000) für Vorhaben, die von der Genehmigungspflicht nach § 63 BauO NRW 2018 freigestellt sind, nicht vorgesehen.

(Durch § 63 Absatz 8 i. V. m. § 67 BauO NRW 2018 gilt allerdings auch im Freistellungsverfahren, dass die Bauvorlagen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterschrieben sein müssen.)

#### **zu Absatz 3**

Gemäß § 53 Absatz 3 Satz 1 BauO NRW 2018 (vgl. § 69 Absatz 3 BauO NRW 2000) kann die Bauaufsichtsbehörde bei mehreren Bauherren verlangen, dass ihr gegenüber eine Vertreterin oder ein Vertreter bestellt wird. Die Vertreterin oder der Vertreter muss die Pflichten der Bauherrschaft erfüllen.

Nach § 53 Absatz 3 Satz 2 BauO NRW 2018 finden § 18 Absatz 1 Satz 2 und 3 VwVfG NRW sowie § 18 Absatz 2 VwVfG NRW Anwendung. Die Bauaufsichtsbehörde kann bei Verstreichen einer angemessenen Frist von Amts wegen eine Vertreterin oder einen Vertreter bestellen. Da die Vertreterin oder der Vertreter die der Bauherrschaft obliegenden öffentlich-rechtlichen Vorgaben zu erfüllen hat, ist sie oder er umfassend für das Bauvorhaben verantwortlich; bauaufsichtliche Maßnahmen können an sie oder ihn gerichtet werden.

Zweck der Übernahme dieser Regelung aus der MBO in das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht ist die Vereinfachung des bauaufsichtlichen Verfahrens. Daher muss die Behörde bei ihrer Ermessensentscheidung Gesichtspunkte der Verfahrensökonomie und die Interessen der Bauherrschaft berücksichtigen.



## § 55 UNTERNEHMEN

§ 55 BauO NRW 2018 wurde inhaltlich gegenüber § 59 BauO NRW 2000 gestrafft und an § 55 MBO angeglichen. Weggefallen ist insbesondere die bisher in § 59 Absatz 3 BauO NRW 2000 explizit geregelte Pflicht der Unternehmerin bzw. des Unternehmers, die Einschaltung von Fachunternehmen zu veranlassen, soweit die Unternehmerin bzw. der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügt. Diese sind schon nach § 53 Absatz 1 BauO NRW 2018 durch die Bauherrschaft einzuschalten, wenn nur sie die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften gewährleisten kann. Die bisher ebenfalls ausdrücklich geregelte Koordinationspflicht des Unternehmers (§ 59 Absatz 3 Satz 2 BauO NRW 2000) ergibt sich aus § 55 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018 und bedarf keiner weiteren gesonderten Nennung.

Nach § 52 BauO NRW 2018 ist die Unternehmerin bzw. der Unternehmer bauordnungsrechtlich nur im Rahmen ihres bzw. seines Wirkungskreises verantwortlich. Nach § 55 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018 ist die Unternehmerin bzw. der Unternehmer dafür verantwortlich, dass die von ihr bzw. ihm übernommenen Arbeiten im Einklang mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen ausgeführt werden. Damit werden alle Vorschriften in Bezug genommen, die das Bauen betreffen, also nicht nur Bauordnungs- und Bauplanungsrecht, sondern etwa auch wasser-, straßen- oder immissionsschutzrechtliche Regelungen. § 3 Absatz 2 BauO NRW 2018 schreibt auch die Beachtung der als Technische Baubestimmung eingeführten technischen Regeln vor (so auch BeckOK BauordnungsR Bayern/Michl BayBO Art. 52 Rn. 18).

Nach § 55 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018 ist die Unternehmerin bzw. der Unternehmer im Rahmen der übernommenen Arbeiten für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle sowie für die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen verantwortlich.

Nach § 55 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW 2018 hat die Unternehmerin bzw. der Unternehmer die Nachweise über die Verwendbarkeit von Bauprodukten und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten, so dass die Bauaufsichtsbehörde die Verwendung leichter überwachen kann (vgl. § 83 Absatz 1 und 4 BauO NRW 2018). Die Ausführungen zu § 53 Absatz 1 BauO NRW 2018 gelten entsprechend für die Unternehmerin bzw. den Unternehmer.



## § 58 AUFGABEN UND BEFUGNISSE DER BAUAUF- SICHTSBEHÖRDEN

### zu Absatz 2

Die Regelung des § 58 Absatz 2 letzter Halbsatz BauO NRW 2018 ist gegenüber der bisherigen Regelung in § 61 Absatz 1 Satz 3 BauO NRW 2000 („Die gesetzlich geregelten Zuständigkeiten und Befugnisse anderer Behörden bleiben unberührt.“) anders formuliert. Nach der Gesetzesbegründung ist damit beabsichtigt, einen „positiven Zuständigkeitskonflikt zu vermeiden“. Aufgrund dieser Neuformulierung dürfte keine Änderung der bisherigen Praxis eintreten, bspw. beim Vollzug von Nebenbestimmungen immissionsschutzrechtlicher Bescheide (vgl. insoweit Erlass des MUNLV NRW zum Immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren - Vollzug von Nebenbestimmungen des Genehmigungsbescheides - vom 01. März 2010). Auch in dem umgekehrten Fall, in dem bspw. ein Verstoß gegen eine in die Baugenehmigung aufgenommene Anforderung des Immissionsschutzrechts zu prüfen ist, würde die Bauaufsichtsbehörde die Fachbehörde in die Überwachung und die Beseitigung des Verstoßes einbeziehen, eine eventuelle Anordnung zur Durchsetzung der Auflage wäre aber wie bisher regelmäßig von der Bauaufsichtsbehörde zu erlassen.

Nach der Rechtsprechung des OVG NRW (Beschluss vom 27.8.2002, 10 B 1233/03) kann die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage des bisherigen § 61 Absatz 1 Satz 2 BauO 2000 Bauvorlagen für ein formell illegal durchgeführtes Vorhaben nur insoweit anfordern, als dies zur Beurteilung einer konkret zu prüfenden Gefährdungssituation notwendig ist, die – über die Stilllegung oder Nutzungsuntersagung hinaus – ein Einschreiten erfordern könnte. Sie kann aber nicht die Beantragung einer Baugenehmigung erzwingen. Mit § 58 Absatz 2 Satz 2 BauO NRW 2018 ist insoweit keine Änderung der Rechtslage eingetreten.

### zu Absatz 6

Die Regelung entspricht im Wesentlichen § 61 Absatz 2 BauO NRW 2000 und ist anzuwenden im Zeitraum zwischen Erteilung der Baugenehmigung bzw. Zustimmung und der abschließenden Fertigstellung. (Genießt die bauliche Anlage bereits Bestandsschutz, ist § 59 BauO NRW 2018 anwendbar.) Handelt es sich um ein Vorhaben, für das eine Zustimmung gem. § 80 BauO NRW 2000 erteilt wurde oder gem. § 79 Absätze 2 und 3 BauO NRW 2018 erteilt wird, ist die für die Erteilung der Zustim-



mung zuständige Bezirksregierung (§ 57 Absatz 1 Nummer 2 BauO NRW 2018) grundsätzlich zuständig.

Nur bei ordnungsbehördlichen Verfahren ist auch für Vorhaben, die mit einer bauaufsichtlichen Zustimmung errichtet werden, die Zuständigkeit der unteren Bauaufsichtsbehörde gegeben.

## § 59 BESTEHENDE ANLAGEN

### zu Absatz 2

§ 59 Absatz 2 BauO NRW 2018 knüpft an die wesentliche Änderung rechtmäßig bestehender Anlagen an. Für die wesentliche Änderung selbst gilt das im Zeitpunkt der Entscheidung geltende Recht. Die Begrifflichkeit ist einerseits zur Errichtung eines Neubaus und andererseits zu Änderungen unterhalb der Wesentlichkeitsschwelle abzugrenzen. Die Schwelle zur Erheblichkeit ist nur dann überschritten, wenn in erheblicher Weise in den Bestand eingegriffen wird. Ob eine wesentliche Veränderung vorliegt, ist anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu bewerten.

Im Rahmen des Anpassungsverlangens nach § 59 Absatz 2 BauO NRW 2018 sind bei wesentlicher Änderung von Anlagen nach Satz 2 angemessene Regelungen zur Barrierefreiheit zu treffen (vgl. dazu Ausnahme nach § 39 Absatz 4 Satz 5 BauO NRW 2018). Im Rahmen des Anpassungsverlangens ist hinsichtlich der Barrierefreiheit nicht zwingend eine vollständige Erfüllung der gültigen Rechtslage zu fordern. Vielmehr ist einzelfallbezogen zu prüfen, in welchem Umfang eine Anpassung auch wirtschaftlich angemessen ist. Es bedarf eines angemessenen Verhältnisses zwischen den Kosten der anstehenden wesentlichen Änderung und der Mehrkosten. Bei einer diesbezüglichen Bewertung müssen sämtliche Umstände des Einzelfalls betrachtet werden. Dabei sind auch die wirtschaftlichen Verhältnisse des Adressaten und die durch die Anpassung zu erlangende Vorteile sowie Art und Umfang der zu korrigierenden Nichtkonformität mit bestehenden Bauordnungsvorschriften und das öffentliche Interesse hieran zu betrachten (vgl. BeckOK BauordnungsR BW/Singer BWLBO § 76 Rn. 14).



## § 61 VORRANG ANDERER GESTATTUNGSVERFAHREN

### zu Absatz 1

§ 61 Absatz 1 regelt nun - über den bisherigen § 63 Absatz 2 BauO NRW 2000 hinaus -, dass bestimmte Gestattungen nach anderem Recht eine Baugenehmigung bzw. eine bauaufsichtliche Zustimmung einschließen. Dies gilt nun beispielsweise auch für bestimmte wasserrechtlich zu gestattende Anlagen (Nummer 1), für Werbeanlagen, die straßenverkehrs- oder straßenrechtlich zu gestatten sind (Nummer 3) oder auch für Anlagen, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach Produktsicherheitsgesetz bedürfen (Nummer 5).

Die jeweils zuständigen Fachbehörden haben im Rahmen der von ihnen durchzuführenden Verfahren die Bauaufsichtsbehörden zu beteiligen, damit die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Belange geprüft werden können. Weitere Hinweise werden nach Abschluss der Abstimmung mit den zuständigen obersten Landesbehörden zur Verfügung gestellt.

## § 62 GENEHMIGUNGSFREIE BAUVORHABEN, BESEITIGUNG VON ANLAGEN

Absatz 1 bezieht sich auf die Errichtung und Änderung, Absatz 2 auf die Nutzungsänderung und Absatz 3 auf die Beseitigung von Anlagen.

Die Genehmigungsfreiheit kommt zur Anwendung bei isolierten Einzelvorhaben, die nicht in einem zeitlichen, planerischen oder räumlichen, insbesondere einem funktionellen Zusammenhang mit einem anderen Vorhaben stehen. Einheitliche Vorhaben, die aus einem genehmigungsfreien und genehmigungsbedürftigen Teil zusammensetzen, unterliegen insgesamt dem Genehmigungserfordernis, wenn eine isolierte Betrachtung ausscheidet und sie nach ihrer Funktion in einem Zusammenhang stehen.

Wie auch bisher entbindet die Genehmigungsfreiheit nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden; die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse bleiben unberührt (§ 60 Absatz 2 BauO NRW 2018). Halten genehmigungsfreie Bauvorhaben materielle Vorschriften, bspw. bauplanungsrechtliche Vorgaben, Abstandsflächen oder örtliche Bau-



vorschriften, nicht ein, sind sie unzulässig. Ggfs. muss repressiv nach § 58 Absatz 2 BauO NRW 2018 eingeschritten werden.

## zu Absatz 1 Satz 1

- **Nummer 1**

- **Buchstabe a**

Nach Buchstabe a) könnte jetzt beispielweise ein Abstellraum bis 75 m<sup>3</sup> genehmigungsfrei errichtet werden. In Abstandsflächen wäre er aber nach § 6 Absatz 8 BauO NRW 2018 nur bis 30 m<sup>3</sup> privilegiert zulässig (s.o., Vorbemerkung).

- **Buchstabe b**

Buchstabe b) stellt eine Spezialregelung für Garagen und überdachte Stellplätze dar und geht der Regelung des § 62 Absatz 1 Nummer 1 a) insoweit vor.

Nicht genehmigungsbedürftig sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>.

Die mittlere Wandhöhe jeder Wand ist einzeln zu ermitteln. Keine der Wände darf die mittlere Wandhöhe von 3 m überschreiten. Dies stellt keinen Widerspruch zur Ermittlung der mittleren Wandhöhe im Abstandsflächenrecht (§ 6 Absatz 8 BauO NRW 2018) dar. Sinn und Zweck beider Vorschriften ist unterschiedlich. Im Abstandsflächenrecht geht es um die Wahrung nachbarlicher Belange und insoweit nur um die Grenzwall, während es hier bei den genehmigungsfreien Tatbeständen auch um andere Belange geht. Zur Berücksichtigung von Dächern bei der Berechnung der mittleren Wandhöhe s. zu § 6 Absatz 8.

Sollte die Einhaltung der Höhe Streitgegenstand z.B. einer Nachbarbeschwerde sein, so hat der Bauherr im Anhörungsverfahren die Einhaltung der maximal zulässigen mittleren Wandhöhe nachzuweisen.

§ 62 Absatz 1 Nummer 1 b) BauO NRW 2018 beschränkt nicht die Anzahl der Garagen, die genehmigungsfrei auf einem Grundstück errich-



tet werden dürfen, allerdings darf die Brutto-Grundfläche aller Garagen und überdachter Stellplätze, die genehmigungsfrei errichtet werden sollen, 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Es handelt sich insoweit um eine maximale Flächenbegrenzung, d.h., die Flächen von Garagen und überdachten Stellplätzen auf dem Grundstück werden zusammengezählt.

- **Buchstabe g**

Nach Buchstabe g) können Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 4,50 m, Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche, Wintergärten bis 30 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze genehmigungsfrei errichtet werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen bezüglich der Gebäudeklassen und des Abstandes von 3 m zur Nachbargrenze nur für Wintergärten gilt. (Der Satzteil „Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m<sup>2</sup> Grundfläche, Wintergärten bis 30 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze“ ist nachträglich aufgrund des Änderungsantrages LT-Drs. 17/3036 in das Gesetz aufgenommen worden.)

Bei einem Wintergarten im Sinne des § 62 Absatz 1 Nummer 1 g) BauO NRW 2018 handelt es sich nicht um eine Erweiterung der Gebäudehülle, sondern um einen verglasten, unbeheizten Anbau.

Soweit Wintergärten genehmigungsfrei errichtet werden können, sind keine Bauvorlagen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. In diesen Fällen bedarf es daher auch keiner Bauvorlageberechtigung nach § 67 Absatz 2 Nummer 3 BauO NRW 2018.

Terrassen sind befestigte Flächen, die ebenerdig oder allenfalls geringfügig erhöht dem Aufenthalt im Freien dienen und nicht durch massive Außenwände abgeschlossen sind. Nur die Überdachung solcher ebenerdigen Terrassen ist von § 62 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe g) BauO NRW 2018 erfasst, nicht aber die Überdachung von „Terrassen“ auf Dächern.



- **Nummer 6 Buchstabe f / Nummer 10 Buchstabe a**

Unter Nummer 6 werden genehmigungsfreie „Behälter“ aufgezählt. Nach Buchstabe f) können Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m<sup>3</sup> genehmigungsfrei errichtet werden. Hierunter fallen Behälter, wie bspw. Löschwasserbecken, Regenrückhaltebecken. Solche Wasserbecken können nach Nummer 6 f) auch im Außenbereich genehmigungsfrei errichtet werden.

Dienen Wasserbecken dem Schwimmen und damit der Freizeitgestaltung, so handelt es sich um Schwimmbecken, für die die Spezialregelung des § 62 Absatz 1 Nummer 10 a) BauO NRW 2018 gilt. Dies hat u. a. zur Folge, dass diese im Außenbereich nicht genehmigungsfrei errichtet werden können („Schutz des Außenbereichs“).

Für die Frage, ob es sich um ein Wasserbecken oder ein Schwimmbecken handelt, kommt es demnach auf den bestimmungsgemäßen Gebrauch an.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass auch ein Naturschwimmteich mit Bauprodukten (z. B. Folie, sonstige Befestigung) künstlich hergestellt wird. Wenn der Naturschwimmteich dem „Schwimmen“ dient, handelt es sich um ein Schwimmbecken.

- **Nummer 9**

Nach § 62 Absatz 1 Nummer 9 BauO NRW 2018 können Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, im Außenbereich bis zu 400 m<sup>2</sup>, genehmigungsfrei errichtet werden.

Bei der Größenbeschränkung (Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>) handelt es sich um eine Anpassung an die MBO.

§ 65 Absatz 1 Nummer 42 BauO NRW 2000 stellte ausdrücklich nur selbständige Aufschüttungen oder Abgrabungen genehmigungsfrei. Insoweit ist trotz anderen Wortlauts keine Rechtsänderung eingetreten, denn bei Vorhaben nach § 62 muss es sich stets um selbständige Vorhaben handeln, die eine eigene Funktion und eine eigene Zweckbestimmung haben (s.o.). Werden Aufschüttungen und Abgrabungen im räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit einem anderen baulichen Vorhaben durchgeführt, wie z. B. Anschüttungen für Terrassen oder Abgrabungen für die Belichtung des Kellers, handelt es sich nicht um selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen. Sie stehen im funktionellen Zusammenhang mit der anderen baulichen Anlage. In diesem Fall müsste das Vorhaben insgesamt (in Bezug auf jeden zur Anwendung kommenden Tatbestand) genehmigungsfrei sein; ansonsten unterliegt es insgesamt der Genehmigungspflicht.



- **Nummer 10 Buchstabe f**

Nach Nummer 10 f) ist die Errichtung und Änderung von Freischankflächen bis zu 40 m<sup>2</sup> einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte oder einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks genehmigungsfrei. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass derart kleine Freischankflächen – soweit sie bauplanungsrechtlich zulässig sind, anderenfalls eine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB i. V. m. § 69 Absatz 2 BauO NRW 2018 erforderlich wäre – auch unter nachbarrechtlichen Gesichtspunkten nicht so problematisch sind, dass sie zwingend einem präventiven Kontrollverfahren unterworfen werden müssten.

Unter Freischankflächen im Sinne des § 62 Absatz 1 Nummer 10 f) BauO NRW 2018 ist der im Freien gelegene Teil einer Gaststätte oder einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks, der zum Verzehr von Speisen oder Getränken bestimmt ist, zu verstehen.

Wenn neben Tischen und Stühlen weitere Einrichtungen zur ortsfesten Nutzung aufgestellt werden oder die Fläche zusätzlich durch Einrichtungen wie Blumenkübel o.ä. abgegrenzt wird, kann es sich um bauliche Anlagen handeln

- **Nummer 11 Buchstabe c**

Anders als bisher, ist der Einbau und der Austausch von Fenster und Türen auch dann genehmigungsfrei, wenn das Vorhaben im Gebiet einer örtlichen Bauvorschrift liegt. Zulässig ist der Austausch aber nach wie vor nur, wenn es dem materiellen Recht entspricht (s.o., Vorbemerkung).

Durch örtliche Bauvorschrift können nach § 89 Absatz 1 Nummer 1 BauO NRW 2018 (äußere Gestaltung baulicher Anlagen) auch Anforderungen an Fenster und Türen gestellt werden. Diese örtlichen Bauvorschriften sind zu beachtende öffentlich-rechtliche Vorschriften im Sinne des § 60 Absatz 2 BauO NRW 2018.

Wenn also z.B. Fenster eingebaut werden sollen, die nach der Gestaltungssatzung der Gemeinde nicht zulässig sind, führt dies dazu, dass der Einbau materiell illegal ist und die untere Bauaufsichtsbehörde hiergegen einschreiten kann.

- **Nummer 12**

Die Tatbestände, bei deren Vorliegen Werbeanlagen genehmigungsfrei errichtet werden können, wurden an die MBO angepasst.



Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass Einschränkungen, aber auch Erweiterungen der Genehmigungsfreiheit, die in der BauO NRW 2000 enthalten waren, nicht mehr gelten.

Genehmigungsfrei können Werbeanlagen ab dem 01. Januar 2019 dann errichtet werden, wenn einer der Tatbestände des § 62 Absatz 1 Nummer 12 a) – e) BauO NRW 2018 vorliegt.

So können nunmehr Werbeanlagen, die nach ihrem Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden, außer im Außenbereich, nach § 62 Absatz 1 Nummer 12 c) BauO NRW 2018 genehmigungsfrei errichtet werden. In diesem Rahmen kann beispielsweise auch für Veranstaltungen (nicht mehr nur „an der Stätte der Leistung“ (vgl. § 65 Absatz 1 Nummer 35 BauO NRW 2000) genehmigungsfrei geworben werden.

Aber auch hier gilt: Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Einhaltung der materiellen Anforderungen (s.o., Vorbemerkung), wie z.B. § 10 Absatz 2 – 4 BauO 2018 NRW.

- **Nummer 13 Buchstabe f**

Nach § 62 Absatz 1 Nummer 13 f) BauO NRW 2018 können bauliche Anlagen, die zu Straßenfesten, Märkten oder ähnlichen Veranstaltungen nur für kurze Zeit aufgestellt werden und die keine Fliegenden Bauten sind, genehmigungsfrei errichtet werden. Der Tatbestand entspricht § 65 Absatz 1 Nummer 40 BauO NRW 2000.

- **Nummer 15 Buchstabe e**

Nach § 62 Absatz 1 Nummer 15 e) BauO NRW 2018 sind andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen genehmigungsfrei.

Terrassen können demnach wie bisher nur dann baugenehmigungsfrei errichtet werden, wenn sie unbedeutend sind. Hinsichtlich der Größenordnung ist auf die in dieser Vorschrift aufgeführten Anlagen abzustellen. Nach Sinn und Zweck der Regelung handelt es sich also typischerweise auch hinsichtlich der Flächenausdehnung um kleinere Anlagen.



Eine Änderung der Rechtslage geht mit dem teilweise veränderten Beispielkatalog nicht einher. (Terrassenüberdachungen sind im Rahmen von Nummer 1 Buchstabe g) freigestellt.)

§ 62 Absatz 1 Nummer 15 e) BauO NRW 2018 erfasst nun ausdrücklich kleine Taubenhäuser. Wie in Bezug auf die Kleintierställe nach BauO NRW 2000 greift dieser Freistellungstatbestand nicht, wenn sich das Taubenhaus in einem größeren Gebäude nach Nummer 1a befindet. Das Gesetz unterscheidet nicht zwischen privaten und öffentlichen Taubenhäusern.

### zu Absatz 1 Satz 2

In § 62 Absatz 1 Satz 2 wird verlangt, dass sich die Bauherrschaft vor der Benutzung von in Serie hergestellten Blockheizkraftwerken und in Serie hergestellten Brennstoffzellen sowie Wärmepumpen (vgl. Satz 1 Nummer 3 Buchstabe d) und von Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen einschließlich der Wärmeerzeuger, Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihren Wärmeerzeuger sowie Abwasseranlagen (mit Ausnahme von Abwasserbehandlungsanlagen von Gebäuden) (vgl. Satz 1 Nummer 4 Buchstabe c)) von der Unternehmerin oder dem Unternehmer oder von einer oder einem Sachverständigen bescheinigen lassen muss, dass die Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen (s. Anlage 2).

### zu Absatz 3

§ 62 Absatz 3 BauO NRW 2018 unterscheidet hinsichtlich der Beseitigung zwischen „nicht genehmigungsbedürftigen“ (Absatz 3 Satz 1) und „anzeigepflichtigen“ (Absatz 3 Satz 2 ff.) Beseitigungen. Sind die Voraussetzungen des Absatzes 3 Satz 1 nicht erfüllt, bedarf es für die Beseitigung nicht der Baugenehmigung; sie ist vielmehr anzeigepflichtig (vgl. auch im Folgenden: BeckOK BauordnungsR Bayern/Weinmann Bay-BO Art. 57 Rn. 271-272).

Der Begriff der „Beseitigung“ schließt den des Abbruchs mit ein. Mit der BauO NRW 2018 hat der Gesetzgeber den bisher verwendeten Begriff des Abbruchs - unter Anpassung an die Formulierung in der MBO – gestrichen. Unter Beseitigung im Sinne des Absatzes 3 ist nur die vollständige Beseitigung einer Anlage zu verstehen. Wird



eine Anlage nur teilweise beseitigt, handelt es sich um die Änderung einer (baulichen) Anlage.

Die baurechtliche Genehmigungsfreiheit lässt – wie auch das Anzeigeverfahren – andere Genehmigungserfordernisse unberührt. Hierzu zählen insbesondere:

- die Ausnahme von der Veränderungssperre (§ 14 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, § 14 Absatz 2 BauGB),
- die Genehmigung für Anlagen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 144 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB),
- die Genehmigung für Anlagen im städtebaulichen Entwicklungsbereich (§ 169 Absatz 1 Nummer 3 BauGB),
- die Genehmigung für Anlagen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (§ 172 Absatz 1 BauGB, § 173 BauGB),
- die Genehmigung für die Zweckentfremdung von Wohnraum, wenn das Gebäude im Geltungsbereich einer derartigen Satzung liegt (§ 10 WAG NRW i.V.m. mit einer örtlichen Satzung) und
- die Erlaubnis zur Beseitigung von Baudenkmälern (§ 9 Absatz 1 DSchG NRW).

Somit gilt auch für die genehmigungsfreie Beseitigung baulicher Anlagen § 60 Absatz 2 BauO NRW 2018. Die Verantwortung liegt bei der Bauherrschaft.

### zu Absatz 3 Satz 1

In Absatz 3 Satz 1 wird die Beseitigung von Anlagen genehmigungsfrei gestellt, da „(...) deren Beseitigung zumindest in aller Regel keine statisch-konstruktiven Schwierigkeiten aufwirft und auch mit Blick auf das Nachbarschaftsverhältnis keiner formalisierten bauaufsichtlichen Handhabung bedarf“ (Auszug aus der Gesetzesbegründung).

Nach Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 ist die Beseitigung von solchen Anlagen nicht genehmigungsbedürftig, die nach Absatz 1 genehmigungsfrei errichtet oder geändert werden dürfen. Entscheidend ist, ob die Anlage zum Zeitpunkt der Beseitigung genehmigungsfrei errichtet oder geändert werden darf.

Der Genehmigungsfreiheit nach Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 unterliegen **freistehende** Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3. Dies sind nach § 2 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis Nummer 3:



- freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> (§ 2 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe a),
- freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung (§ 2 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b) und
- sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m (§ 2 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3).

Gemäß Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 ist die Beseitigung sonstiger Anlagen (§ 2 Absatz 1 Satz 4 BauO NRW 2018), die keine Gebäude sind (§ 2 Absatz 2 BauO NRW 2018), mit einer Höhe bis zu 10 m genehmigungsfrei. Es ist hierbei nicht auf die „freie“ Höhe abzustellen, sondern das entsprechende Maß berechnet sich von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Anlage (vgl. BeckOK BauordnungsR Bayern/Weinmann BayBO Art. 57 Rn. 276).

Die Beseitigung der in Satz 1 genannten Anlagen bedarf weder einer Genehmigung noch muss die Beseitigung angezeigt werden. Die Beseitigung aller anderen baulichen Anlagen ist anzuzeigen (Sätze 2 bis 6).

Handelt es sich um die Beseitigung eines nicht freistehenden Gebäudes, das angezeigt werden muss, ist der Anzeige eine Bestätigung eines qualifizierten Tagwerkplaners gemäß Satz 3 beizufügen. Bautechnische Nachweise sind nicht vorzulegen.

Auch wenn keine Prüfpflicht der Bauaufsichtsbehörde mehr besteht, hat die Bauaufsichtsbehörde in den Fällen, in denen ihr die Beseitigung einer baulichen Anlage nach § 62 Absatz 3 Satz 2 BauO NRW 2018 angezeigt wird, die Gemeinde und folgende Behörden in geeigneter Weise in Kenntnis zu setzen:

- die untere Umweltschutzbehörde,
- die untere Abfallwirtschaftsbehörde,
- die untere Denkmalbehörde,
- die Katasterbehörde,
- das für Arbeitsschutz zuständige Dezernat der jeweiligen Bezirksregierung,
- die Bauberufsgenossenschaft.



## § 63 GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG

Mangels entsprechender Regelung in § 86 BauO NRW 2018 können Verstöße gegen § 63 BauO NRW 2018 nicht mehr als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Die Einleitung von ordnungsbehördlichen Verfahren ist allerdings weiterhin möglich, § 60 Absatz 2 BauO NRW 2018.

### zu Absatz 1

Unter „sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2“ im Sinne des § 63 Absatz 1 Nummer 2 BauO NRW 2018 sind Gebäude zu verstehen, die weder Wohngebäude noch Sonderbau sind.

Nach § 50 Absatz 1 BauO NRW 2018 sind Sonderbauten Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung. Nach der Rechtsprechung des OVG NRW (Beschluss vom 11.01.2008, 10 A 1277/07) zur BauO NRW 2000, die insoweit ohne weiteres auch auf das neue Recht übertragbar ist, unterscheiden sich Sonderbauten von dem „Normalfall“ eines Wohngebäudes geringer oder mittlerer Höhe insbesondere in der Brandbekämpfung, häufig wechselndem Benutzer- oder Besucherkreis, Besonderheiten der körperlichen oder geistigen Leistungsfähigkeit von Benutzern oder Besuchern o.ä.. Es kommt also darauf an, ob ein Gebäude in seiner Nutzung hinsichtlich des Gefahrenrisikos und der Gefahrentatbestände einem Wohngebäude ähnlich ist.

Beispielsweise können daher „sonstige Gebäude der Gebäudeklasse 1 und 2“ auch Nutzungseinheiten, die für eine berufliche Tätigkeit mit typischerweise wenig Besuchern oder Kundenverkehr genutzt werden, enthalten, ohne Sonderbauten zu sein.

Dies ist immer anhand des Einzelfalls zu beurteilen.

### zu Absatz 2

Der Gemeinde soll durch § 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 Alternative 1 BauO NRW 2018 die Gelegenheit gegeben werden, das Bauvorhaben in das einfache Genehmigungsverfahren umzusteuern. Wie bisher soll der Gemeinde also bei Zweifeln jedweder Art gestattet sein, die Rechtmäßigkeit des Bauvorhabens mittels Erklärung, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, überprüfen zu lassen. Grenze



für eine solche Erklärung dürfte wie bisher das Willkürverbot sein (siehe weiter gehende Erläuterungen zu Absatz 6).

**Hinweis:** Allein der Umstand, dass das Gesetz für freigestellte Vorhaben nicht mehr die Beauftragung geeigneter Beteiligter gem. §§ 54 bis 56 BauO NRW 2018 vorsieht, dürfte als Begründung für die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens nicht ausreichen.

### zu Absatz 3

Gemäß § 63 Absatz 3 BauO Satz 1 NRW 2018 hat die Bauherrschaft die erforderlichen Unterlagen – vollständig - bei der Gemeinde einzureichen. Die Anlage I/3 zur VVBauPrüfVO ist von der Bauherrschaft (§ 63 Absatz 8 i. V. m. § 70 Absatz 3 Satz 1 und 2) und dem Entwurfsverfassenden, die Bauvorlagen sind gemäß § 63 Absatz 8 i.V.m. mit § 67 Absatz 1 BauO NRW 2018 von dem Entwurfsverfassenden, der bauvorlagenberechtigt ist, zu unterschreiben.

Die Einbindung der Gemeinde in die Genehmigungsfreistellung ist erforderlich, um die Konformität dieser Regelung mit dem Bundesrecht, hier dem Bauplanungsrecht zu wahren. Denn die Gemeinde ist durch die Regelungen in die Lage versetzt, im eigenen Interesse zur Wahrung ihrer Belange, vor allem ihrer Planungshoheit tätig zu werden. Dies wird durch die Verpflichtung der Bauherrschaft die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen, mit der Monatsfrist nach § 63 Absatz 3 Satz 4 BauO NRW 2018 sowie der Möglichkeit, nach § 63 Absatz 3 Satz 5 BauO NRW 2018 die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens zu verlangen oder die vorläufige Untersagung zu beantragen, deutlich.

Weder die Gemeinde noch die untere Bauaufsichtsbehörde sind verpflichtet, die vom Bauherrn bei der Gemeinde vorzulegenden erforderlichen Unterlagen zu prüfen (Satz 3). Die Pflicht und das Recht der Bauaufsichtsbehörde, gegen Rechtsverstöße, nach pflichtgemäßen, zumeist intendiertem Ermessen die notwendigen Maßnahmen zu treffen, bleibt unberührt (§ 60 Absatz 2 BauO NRW 2018).

Durch § 63 Absatz 3 Satz 3 BauO NRW 2018 wird zum Ausdruck gebracht, dass die Verantwortung und das Risiko, dass das Bauvorhaben die Voraussetzungen der Genehmigungsfreiheit und auch die materiellen Anforderungen des Baurechts und des maßgeblichen sonstigen öffentlichen Rechts erfüllt, ausschließlich bei der Bauherrschaft und den zu ihrer Unterstützung Beauftragten liegt.



Hintergrund der Regelung des § 63 Absatz 3 Satz 3 BauO NRW 2018 ist, soweit die Gemeinde betroffen ist, dass die Gemeinde von Haftungen verschont bleiben soll.

§ 63 Absatz 3 Satz 3 BauO NRW 2018 verbietet es andererseits den Gemeinden nicht, das Vorhaben derart zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung erfüllt sind und ob es materiell rechtmäßig ist. Die Überprüfung des Vorhabens in bauplanungsrechtlicher Hinsicht entspricht ihrem eigenen Interesse. Nur dies ist der Zweck der Beteiligung der Gemeinde: Sie wird dadurch in die Lage versetzt, darüber zu wachen, ob ihre Bebauungspläne und ggf. vorhandene örtliche Bauvorschriften eingehalten werden. Die städtebauliche Ordnung ist nach §§ 1 Absatz 1, 2 BauGB originäre Aufgabe der Gemeinde.

Sobald der Gemeinde die erforderlichen Unterlagen – vollständig - im Sinne von § 63 Absatz 3 Satz 1 BauO NRW 2018 vorliegen, wird die Monatsfrist nach § 63 Absatz 3 Satz 4 BauO NRW 2018 ausgelöst (Ereignisfrist). Die Gemeinde hat sodann folgende Reaktionsmöglichkeiten, die dem Schutz ihrer Planungshoheit dienen:

1. Sie kann keine Erklärung abgeben und die Monatsfrist nach § 63 Absatz 3 Satz 4 BauO NRW 2018 verstreichen lassen. Gemäß § 63 Absatz 3 Satz 4 BauO NRW 2018 darf die Bauherrschaft – unter Beachtung der weiteren Voraussetzungen aus § 63 Absatz 8 BauO NRW 2018 – innerhalb der 3-Jahres-Frist nach § 63 Absatz 3 Satz 6 BauO NRW 2018 mit der Bauausführung beginnen. Ein möglicher Mangel bei den sonstigen Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung oder sonstigen Anforderungen an das Bauvorhaben geht jedoch zulasten des Bauherrn.
2. Die Gemeinde kann der Bauherrschaft innerhalb der Monatsfrist nach § 63 Absatz 3 Satz 4 BauO NRW 2018 schriftlich mitteilen, dass sie weder die Durchführung eines (einfachen) Baugenehmigungsverfahrens verlangen noch eine Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB beantragen wird. In diesem Fall darf gemäß § 63 Absatz 3 Satz 5 Halbsatz 1 BauO NRW 2018 die Bauherrschaft bereits nach Zugang der Erklärung und vor Ablauf der Monatsfrist nach § 63 Absatz 3 Satz 3 BauO NRW 2018 mit der Bauausführung – unter Beachtung der weiteren Voraussetzungen aus § 63 Absatz 8 BauO NRW 2018 – mit der Bauausführung beginnen. Die Gemeinde hat die Bauaufsichtsbehörde über die Mitteilung gemäß § 63 Absatz 3 Satz 5 Halbsatz 2 BauO NRW 2018 zu unterrichten. Ein möglicher Mangel bei den sonstigen Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung oder sonstigen Anforderungen an das Bauvorhaben geht jedoch zulasten des Bauherrn.
3. Die Gemeinde kann innerhalb der Monatsfrist nach § 63 Absatz 3 Satz 3 BauO NRW 2018 verlangen, dass ein (einfaches) Baugenehmigungsverfahren (§ 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 Alternative 1 BauO NRW 2018) durch-



geführt wird. Diese Erklärung muss der Bauherrschaft innerhalb der Monatsfrist zugehen. Zum Verfahren siehe § 63 Absatz 6 BauO NRW 2018.

4. Die Gemeinde kann innerhalb der Monatsfrist nach § 63 Absatz 3 Satz 3 BauO NRW 2018 die vorläufige Untersagung des Vorhabens nach § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB beantragen (§ 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 Alternative 2 BauO NRW 2018).

### zu Absatz 6

§ 63 Absatz 6 Satz 1 BauO NRW 2018 führt beispielhaft zwei Gründe auf, aus denen eine Gemeinde erklären kann, dass ein (einfaches) Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll:

1. Die aus Sicht einer Gemeinde bestehende Erforderlichkeit einer Überprüfung der Voraussetzungen nach § 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 bis 4 BauO NRW 2018 oder
2. Die aus Sicht einer Gemeinde bestehende Erforderlichkeit einer Überprüfung des Bauvorhabens aus anderen – nicht näher spezifizierten - Gründen.

Das Gesetz stellt es einer Gemeinde frei, sich überhaupt zu dem Vorhaben zu äußern (siehe § 63 Absatz 3 Satz 3 BauO NRW 2018 – Möglichkeit des Verstreichenlassens der Monatsfrist). Bis zur Grenze der Willkür ist eine Gemeinde grundsätzlich frei, ob und aus welchen Gründen sie die Durchführung eines (einfachen) Baugenehmigungsverfahrens verlangt. Folglich besteht gemäß § 63 Absatz 6 Satz 2 BauO NRW 2018 kein Anspruch, dass eine Gemeinde die Durchführung eines (einfachen) Baugenehmigungsverfahrens ausdrücklich oder durch Verstreichenlassen der Monatsfrist nicht verlangt.

Die Verantwortung für das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung nach § 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 bis 4 BauO NRW 2018 sowie der sonstigen materiell-rechtlichen Anforderungen an das Bauvorhaben trägt die Bauherrschaft.



## zu Absatz 8

Die Bestellung geeigneter Beteiligter nach Maßgabe der §§ 54 bis 56 BauO NRW 2018 ist für die Genehmigungsfreistellung nach § 63 BauO NRW 2018 nicht vorgesehen (s.o., zu § 53).

Durch § 63 Absatz 8 Satz 1 i.V.m. § 67 BauO NRW 2018 wird allerdings geregelt, dass ein bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser (§ 54 Absatz 1) die Bauvorlagen unterzeichnen muss (siehe hierzu auch Ausführungen zu § 63 Absatz 3 Satz 1 BauO NRW 2018).

Gemäß § 63 Absatz 8 i.V.m. § 74 Absatz 9 BauO NRW 2018 ist bei einem freigestellten Vorhaben der Baubeginn anzuzeigen.

Bei freigestellten Vorhaben findet keine Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung durch die Bauaufsichtsbehörde statt, weil beides „auf den Umfang der im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Bauvorlagen“ beschränkt ist (§ 83 Absatz 2 Satz 1, § 84 Absatz 1 Satz 2) und im Freistellungsverfahren die Bauvorlagen nicht geprüft werden.

Gemäß § 63 Absatz 8 i. V. m. § 68 Absatz 2 müssen in den dort enumerativ aufgeführten Fällen, unter anderem bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2, die qualifizierte Tragwerksplanerin oder der qualifizierte Tragwerksplaner die Übereinstimmung des Standsicherheitsnachweises mit der Bauausführung anhand von persönlichen stichprobenhaften Kontrollen der Baustelle bescheinigen. Die Beauftragung eines staatlich anerkannten Sachverständigen bleibt der Bauherrschaft unbenommen.

Gemäß § 13 Absatz 1 Satz 2 BauPrüfVO NRW ist bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 eine Erklärung der Entwurfsverfassenden beizufügen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.

## § 64 EINFACHES BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

Die nach der Neuregelung zu prüfenden Vorschriften entsprechen im Wesentlichen denen, die gemäß § 68 Absatz 1 Satz 4 BauO NRW 2000 zu prüfen waren, allerdings ist jetzt beispielsweise auch die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen an die Barrierefreiheit zu prüfen.

Sofern im einfachen Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BauO NRW 2018 festgestellt werden sollte, dass gegen nicht zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoßen wird, so ist – wie bisher auch – eine Ablehnung des Bauantrages möglich.



(OVG Rheinland-Pfalz, 22.10.2008, 8 A 10942/08: das Sachbescheidungsinteresse für ein Vorhaben, dessen Verwirklichung durch eine Baueinstellungsverfügung verhindert oder dessen Beseitigung verlangt werden müsste, fehlt; OVG NRW, 28.01.2009, 10 A 1075/08 zu offensichtlichen Rechtsverstößen: späteres repressives Einschreiten ist zu vermeiden). Gemäß § 74 Absatz 1 BauO NRW 2018 ist die Baugenehmigung (nur dann) zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Wenn es sich bei dem Vorhaben um eine bauliche Anlage handelt, die sowohl aus Teilen besteht, die dem einfachen Verfahren nach § 64 BauO NRW 2018 als auch dem (Voll-)Verfahren nach § 65 BauO NRW 2018 unterliegt, können beide Verfahren zur Anwendung kommen (vgl. OVG NRW, 28.06.2011, 9 A 1225/08; s.a. Protokoll der Dienstbesprechung aus dem Jahr 2013). Dies bedeutet beispielsweise im Fall der Errichtung eines Wohngebäudes der Gebäudeklasse 3 auf einer Tiefgarage > 1 000 m<sup>2</sup>, dass unterschiedliche Verfahren zur Anwendung kommen können. Die Prüfung der Anforderungen des Brandschutzes durch die Bauaufsichtsbehörde würde sich in diesem Fall lediglich auf den im Verfahren gem. § 65 zu genehmigenden Teil des Gebäudes (Tiefgarage > 1 000 m<sup>2</sup>) beziehen.

## § 65 BAUGENEHMIGUNGSVERFAHREN

Nach § 50 Absatz 2 Nummer 10 BauO NRW 2018 sind auch sonstige Einrichtungen zur Unterbringung und Pflege von Personen große Sonderbauten, gleichzeitig wird § 47 Absatz 5 BauO NRW 2018 für entsprechend anwendbar erklärt. Dies bedeutet, dass nur solche Einrichtungen zur Unterbringung und Pflege von Personen, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, große Sonderbauten sind, wenn die jeweiligen Nutzungseinheiten

1. einzeln für mehr als sechs Personen oder
2. für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder
3. einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind.

Sie unterliegen dann dem Verfahren nach § 65 BauO NRW 2018.



## § 66 TYPENGENEHMIGUNG, REFERENZIELLE BAUGENEHMIGUNG

### zu den Absätzen 5 - 7

Absätze 5 bis 7 regeln die sog. referenzielle Baugenehmigung. Diese stellt ein neues Instrument dar, um bei seriellen Bauvorhaben, die einem einfachen Genehmigungsverfahren gemäß § 64 grundsätzlich zugänglich sind, eine Vereinfachung für den Bauherrn zu erreichen. Es muss - wenn alle Voraussetzungen vorliegen - nur für das sog. Referenzgebäude eine Baugenehmigung im einfachen Verfahren erteilt werden, für die anderen Gebäude, die sog. Bezugsgebäude, wird der Eintritt der Genehmigung fingiert.

Im Unterschied zum Freistellungsverfahren ist die referenzielle Baugenehmigung bspw. nicht auf bestimmte Gebäudeklassen beschränkt. Die Gemeinde hat auch nicht die Möglichkeit, die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens für alle Gebäude zu verlangen.

Die Tatbestandsvoraussetzungen eines referenziellen Bauvorhabens sind:

- Die zu errichtenden Gebäude müssen innerhalb desselben Bebauungsplans liegen.
- Es muss ein Gebäude (das Referenzgebäude) im einfachen Verfahren genehmigt werden (§ 66 Absatz 5 Nummer 1). Es handelt sich um ein serielles Bauvorhaben, bereits das Referenzgebäude wird im Rahmen dieses Vorhabens genehmigt.

Um ein serielles Bauvorhaben im Sinne der Vorschrift handelt es sich dann, wenn es neben dem Referenzgebäude mindestens zwei Bezugsgebäude gibt („weiteren“ Bezugsgebäude, § 66 Absatz 5 Nummer 2). Außerdem muss eine große Ähnlichkeit zwischen dem Referenzgebäude und den Bezugsgebäuden vorliegen, denn die Bezugsgebäude werden „anhand“ des Referenzgebäudes errichtet. Die Bezugsgebäude müssen demgemäß derselben Gebäudeklasse angehören und über dieselbe Statik sowie dieselbe Kubatur verfügen.

- Die Bezugsgebäude sind anzuzeigen, § 66 Absatz 5 Nummer 2.
- Die Bauvorlagen und die bautechnischen Nachweise sowie die erforderlichen Bescheinigungen von Sachverständigen sind für die Bezugsgebäude spätestens mit der Anzeige des Baubeginns einzureichen, § 66 Absatz 5 Nummer 3.



Werden alle Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt, tritt als Rechtsfolge die Genehmigungsfiktion („gelten als genehmigt“, § 66 Absatz 5 Satz 1) zum Zeitpunkt der Vorlage der Bauvorlagen für mindestens zwei Bezugsgebäude mit den entsprechenden bautechnischen Nachweisen sowie den erforderlichen Bescheinigungen ein. Werden weitere Bezugsgebäude zu einem späteren Zeitpunkt angezeigt und die entsprechenden Unterlagen vorgelegt, tritt für solche Gebäude die Genehmigungsfiktion zu einem späteren Zeitpunkt ein.

Da die untere Bauaufsichtsbehörde lediglich die Bauvorlagen für das zu genehmigende Referenzgebäude prüft, aber weder die Anzeige der Bezugsgebäude noch die zugehörigen Bauvorlagen (und zwar weder auf Vollständigkeit noch materiell) zu prüfen hat, liegt es allein im Verantwortungsbereich des Bauherrn, dass die o.a. Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt werden. Liegen die Tatbestandsvoraussetzungen nicht vor, handelt es sich bei den Bezugsgebäuden um nicht genehmigte Anlagen. Gleiches gilt, wenn das errichtete Bezugsgebäude ein Aliud gegenüber der sich aus den Bauvorlagen ergebenden Planung darstellt. Repressives Einschreiten ist dann geboten.

Auch die Bezugsgebäude müssen alle öffentlich-rechtliche Anforderungen einhalten (vgl. § 66 Absatz 7 i. V. m. § 74 Absatz 1 BauO NRW 2018). Erfüllt die Planung (und Ausführung) des Bezugsgebäudes diese Anforderung nicht und verstößt beispielsweise gegen Bauplanungs- oder Abstandsflächenrecht ist die Genehmigungsfiktion zwar eingetreten, dann ist allerdings die Rücknahme der Baugenehmigung und repressives Einschreiten zu prüfen.

Da für das Referenzgebäude ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist, ist eine Bauüberwachung und beispielsweise auch eine Bauzustandsbesichtigung des Referenzgebäudes möglich, §§ 83 Absatz 1 und 2, 84 BauO NRW 2018.

Für die Bezugsgebäude gilt dies nicht, weil für diese die Bauvorlagen nicht geprüft werden (s.a. zu § 83).

## § 69 ABWEICHUNGEN

### zu Absatz 1

Nach § 69 Absatz 1 BauO NRW 2018 kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Be-



lange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Absatz 1 und 3 BauO NRW 2018 vereinbar ist.

§ 69 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW 2018 enthält jetzt zusätzlich eine Ermessenseinschränkung für den Fall, dass die Abweichung der Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum dient. Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen, wenn sie der Verwirklichung von Vorhaben zur Einsparung von Wasser oder Energie oder der Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum dienen.

Es ist zu beachten, dass zunächst die Tatbestandsvoraussetzungen des Satzes 1 gegeben sein müssen. Die Zulassung einer Abweichung kommt - entsprechend der bisherigen Rechtsprechung des OVG NRW zu § 73 BauO NRW 2000 - nur dann in Betracht, wenn im konkreten Einzelfall eine besondere Situation vorliegt, die sich vom gesetzlichen Regelfall derart unterscheidet, dass die Nichtberücksichtigung oder Unterschreitung des normativ festgelegten Standards gerechtfertigt ist.

Da die BauO NRW den Normalfall eines Wohngebäudes betrachtet, müsste gerade für eine einem Wohngebäude dienende Abweichung gem. Absatz 1 Satz 2 eine Besonderheit vorliegen, die vom Gesetzgeber so nicht berücksichtigt wurde.

(Eine besondere Situation im Einzelfall ist nur dann nicht erforderlich, wenn in Vorschriften, die materielle Anforderungen stellen, schon kraft Gesetzes Ausnahmen von der Regel zugelassen werden, beispielsweise § 26 Absatz 3 BauO NRW 2018, § 30 Absatz 4 Satz 2 BauO NRW 2018.)

Erst wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des Satz 1 2. Halbsatz erfüllt sind, stellt sich die Frage, ob das Ermessen frei (Satz 1) oder intendiert (Satz 2) auszuüben ist.

Schaffung von Wohnraum bedeutet, dass zusätzlicher Wohnraum entstehen muss.

## zu Absatz 2

Der Antrag auf Zulassung einer Abweichung bzw. einer Ausnahme oder Befreiung ist gesondert schriftlich zu beantragen und zu begründen, § 69 Absatz 2 Satz 1 und 2 BauO NRW 2018.

Es ist zweckmäßig, die Anträge nach § 69 BauO NRW 2018 bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben zusammen mit dem Bauantrag einzureichen (s.a. zu § 71 Absatz 1 BauO NRW 2018).

Wenn Abweichungen in einem Brandschutzkonzept vorgesehen sind (§ 9 Abs. 2 Nummer 17 BauPrüfVO) stellen die nach § 9 Abs. 2 Nr. 17 und Absatz 2 Satz 2 Bau-



PrüfVO geforderten Angaben zusammen mit den ausgefüllten Anlagen I/1 oder I/2 zur VV BauPrüfVO die gesonderte schriftliche Beantragung - einschließlich der in § 69 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW 2018 geforderten Begründung - dar.

§ 69 Absatz 2 Satz 3 BauO NRW 2018 bezieht sich nicht auf Vorhaben nach § 63 BauO NRW 2018. (Ein Freistellungsverfahren nach § 63 BauO NRW kommt nur in Betracht, wenn das Vorhaben keiner Ausnahme, Befreiung oder Abweichung bedarf, § 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und Nummer 4 BauO NRW 2018.)

### zu Absatz 3

§ 69 Absatz 3 BauO NRW 2018 regelt Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sowie Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung. Nach Satz 1 entscheidet hierüber bei nicht genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben die Gemeinde. Bei genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben lässt die Bauaufsichtsbehörde die Abweichungen im Einvernehmen mit der Gemeinde zu (Satz 2). Nach Absatz 3 Satz 3 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 BauGB entsprechend. Nach dieser Vorschrift gilt das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird.

Nach Absatz 3 Satz 4 hat die Gemeinde bzw. die Bauaufsichtsbehörde über den Abweichungsantrag (nicht genannt: Ausnahmen und Befreiungen) innerhalb einer Frist von 6 Wochen nach Eingang des vollständigen Antrags bei ihr zu entscheiden. Nach Satz 5 kann die Frist aus wichtigen Gründen bis zu 6 Wochen verlängert werden. Da die Fiktion des § 36 Absatz 2 Satz 2 BauGB erst nach 2 Monaten eintritt, ist davon auszugehen, dass die Frist bei genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben grundsätzlich zu verlängern ist.

#### **Hinweis:**

§ 69 Absatz 3 Satz 1 BauO NRW 2018 überträgt den Gemeinden erstmals die Aufgabe, bei nicht genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben über die Erteilung von bestimmten Abweichung sowie Ausnahmen und Befreiungen zu entscheiden. Hierin liegt eine Aufgabe, zu deren Wahrnehmung die Gemeinden berechtigt und verpflichtet sind (§ 1 Absatz 1 GkG NRW), sodass grundsätzlich der Anwendungsbereich des GkG NRW eröffnet und eine gemeinsame Aufgabenwahrnehmung möglich ist. Danach kommt auch der Abschluss mandatierender oder delegierender öffentlich-rechtlicher Verein-



barungen nach den §§ 23 ff. GkG NRW in Betracht. Hierbei ist in erster Linie an die Zusammenarbeit mehrerer mit der Aufgabe betrauter Gemeinden zu denken.

Da es sich nicht um eine Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung handelt, kommt das GkG NRW uneingeschränkt zur Anwendung, so dass auch § 23 Absatz 1 GkG NRW anwendbar ist, der grundsätzlich auch die Beteiligung von Kreisen als Gemeindeverbände an der gemeinsamen Aufgabenwahrnehmung zulässt. Danach wäre (bei Auseinanderfallen von Bauaufsicht und Gemeinde) auch eine „Rückübertragung“ der Aufgabe auf den Kreis zulässig.

## § 70 BAUANTRAG, BAUVORLAGEN

### zu Absatz 2

Mit dem Bauantrag sind gemäß § 70 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW 2018 die Bauvorlagen, das sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen, einzureichen. Die Bauvorlagen müssen vollständig sein: Vollständigkeit umfasst dabei nicht nur die formale Vollständigkeit (alle erforderlichen Bauvorlagen in ausreichender Anzahl), sondern auch, dass die Bauvorlagen inhaltlich mängelfrei sein müssen.

- Der Bauaufsichtsbehörde ist es nicht gestattet, die Entgegennahme von Anträgen, die nicht vollständig sind, abzulehnen.

Es kann gemäß § 70 Absatz 2 Satz 4 BauO NRW 2018 gestattet werden, dass einzelnen Bauvorlagen nachgereicht werden.

Erst durch die Bauvorlagen wird eine ausreichende Prüfung des Bauvorhabens ermöglicht und der Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 12. Januar 2001 - 10 B 1827/00, NVwZ-RR 2001, 430).

Die mit dem Bauantrag regelmäßig vorzulegenden Bauvorlagen ergeben sich aus der BauPrüfVO.



## § 71 BEHANDLUNG DES BAUANTRAGES

Mit § 71 BauO NRW 2018 erfolgt eine Anpassung an die Musterbauordnung. Die Dauer der Baugenehmigungsverfahren soll beschleunigt und die Bauherrschaft motiviert werden, die Bauvorlagen zügig vollständig einzureichen (siehe dazu auch § 70 Absatz 2 BauO NRW 2018).

Im Gegensatz zur BauO NRW 2000 ist keine Zurückweisung von unvollständigen Bauanträgen mehr möglich.

### zu Absatz 1 Satz 1

Gemäß Satz 1 hat die Bauaufsichtsbehörde - wie schon nach derzeitiger Rechtslage - eine Vorprüfung hinsichtlich der Vollständigkeit des Bauantrages innerhalb einer vorgegebenen Frist (neu: zwei Wochen) durchzuführen.

Es handelt sich – wie bisher - um eine formelle Prüfung. Eine umfassende Prüfung, ob das Vorhaben mit dem materiellen Recht übereinstimmt, kann in der Kürze der Zeit nicht erfolgen.

### **Exkurs: Verstöße gegen materielles Recht**

Bei Verstößen gegen das materielle Recht (materieller Mangel) ist der Bauantrag, weil er gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt und damit nicht genehmigungsfähig ist, abzulehnen, wenn er nicht durch Nebenbestimmungen in einen genehmigungsfähigen Zustand gebracht werden kann. Eine Option der Bauaufsichtsbehörde besteht darin, die Bauherrschaft auf den Verstoß gegen materielles Recht hinzuweisen und ihm die Möglichkeit einzuräumen, den Verstoß durch Umplanung zu beheben (vgl. hierzu Simon/Busse/Shirvani Rn. 194; JDBW Jäde Rn. 49; BeckOK BauordnungsR Bayern/Weinmann BayBO Art. 65 Rn. 51-60).

Die Vorprüfung umfasst insbesondere folgende Punkte:

- Vollständigkeit und Richtigkeit der Bauvorlagen einschließlich der Fachbeilagen (siehe BauPrüfVO)
- Prüfung, ob Unterlagen, anhand derer die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens (§§ 29 ff. BauGB) beurteilt werden kann, vorhanden sind,



- Überprüfung der Bauvorlageberechtigung (§ 67 BauO NRW 2018),
- Prüfung nach Satz 1 Nummern 2 bis 4.

Nach der Rechtsprechung des OVG NRW (Beschluss vom 24.06.2015, 2 A 326/15) sind Bauvorlagen unvollständig, wenn nicht sämtliche zur bauaufsichtlichen Prüfung erforderlichen Unterlagen eingereicht werden. Danach ist jedenfalls dann, wenn die in der BauPrüfVO aufgeführten Bauvorlagen fehlen, wie z. B. Lageplan, Bauzeichnungen, Baubeschreibung, von unvollständigen Bauvorlagen im Sinne der Vorschrift auszugehen ist. Formell mangelhaft sind Bauvorlagen nach der v. g. Rechtsprechung des OVG NRW, wenn sie nicht den einschlägigen Anforderungen der BauPrüfVO entsprechen oder nicht die Unterschrift des bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers aufweisen. Materiell mangelhaft sind sie, wenn sie widersprüchlich und unklar sind und deshalb eine Prüfung des Vorhabens nicht hinreichend möglich ist. Solange der Bauantrag unvollständig ist oder sonstige erhebliche Mängel aufweist, ist er nicht prüffähig. Daher kann die materielle Prüfung erst dann beginnen, wenn die nachgeforderten Unterlagen vorliegen und der Bauantrag vollständig ist.

Vom Antragsteller kann nicht, auch nicht aus § 70 BauO NRW 2018, gefordert werden, dass er alle erforderlichen Unterlagen zeitgleich einreicht; die Frist zur Vorprüfung beginnt allerdings ab Eingang des Bauantrags.

Ein nicht gestellter Antrag auf Abweichung, Befreiung oder Ausnahme führt nicht dazu, dass der Bauantrag unvollständig ist. Ist ein Antrag auf Abweichung dem Bauantrag nicht beigelegt, hindert dies nicht dessen Prüffähigkeit, sondern lediglich die Genehmigungsfähigkeit. Eine Nachforderung im Sinne des § 71 Absatz 1 BauO NRW 2018 ist daher nicht zulässig. Allerdings sollte die Bauaufsichtsbehörde die Bauherrschaft auffordern, einen Antrag auf Abweichung zu stellen, wenn sie erkennt, dass so die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrages erreicht werden kann. (s. auch zu § 69 BauO NRW 2018).

Eine Eingangsbestätigung sieht § 71 Absatz 1 BauO NRW 2018 nicht zwingend vor, schließt sie aber auch nicht aus.

### zu Absatz 1 Satz 2 und 3

Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonst erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde unter Nennung der Gründe die Bauherrschaft zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf (§ 71 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW 2018). Die neu eingefügte Vorschrift trägt dem Grundgedanken der verstärkten Eigenverantwortung der Bauherrschaft Rechnung, denn die Bauaufsichtsbehörde soll sich nicht mit der Prüfung mangelhafter Bauanträge beschäftigen müssen und soll daher



mit der Neuregelung von Arbeit entlastet werden. Bei der Nachforderung von Unterlagen nach § 71 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW 2018 handelt es sich um einen Verwaltungsakt, da an das Verstreichen der mit der Nachbesserungsaufforderung verbundenen Frist unmittelbar eine nachteilige Rechtsfolge knüpft. Denn die Rücknahme tritt allein durch Fristablauf durch die gesetzlich angeordnete Fiktion ein.

#### **Unvollständigkeit (§ 71 Absatz 1 Satz 2 Alternative 1 BauO NRW 2018):**

Ein Bauantrag ist grundsätzlich vollständig, wenn er einschließlich der Bauvorlagen den formellen Anforderungen des § 70 Absatz 2 BauO NRW 2018 i. V. m. der BauPrüfVO entspricht. Er ist dann unvollständig, wenn er selbst die an ihn zu stellenden formellen und inhaltlichen Vorgaben nicht beachtet oder die mit ihm einzureichenden Bauvorlagen hinsichtlich Umfang und Anzahl nicht die Vorgaben der BauPrüfVO einhalten. Unvollständigkeit liegt auch vor, wenn der Bauantrag und die Bauvorlagen nicht von den zur Unterschrift Verpflichteten (§ 70 Absatz 3 BauO NRW 2018) unterschrieben sind.

#### **Sonstige erhebliche Mängel (§ 71 Absatz 1 Satz 2 Alternative 2 BauO NRW 2018):**

Der Bauantrag weist sonstige erhebliche Mängel auf, wenn der vorgelegte Bauantrag/die Bauvorlagen inhaltliche Mängel aufweisen. Solche inhaltlichen Mängel liegen beispielsweise vor (vgl. BeckOK BauordnungsR Bayern/Weinmann BayBO Art. 65 Rn. 51-60), wenn das beantragte Vorhaben nicht hinreichend genau oder nicht so bezeichnet wurde, dass seine Vereinbarkeit mit den maßgeblichen Vorschriften geprüft werden kann oder die Bauvorlageberechtigung des Entwurfsverfassenden fehlt. Erheblich sind die Mängel, wenn sie die Prüf- und Entscheidungsfähigkeit des Antrages beeinflussen (JDBW/Jäde Rn. 47).

Es sind alle erheblichen Mängel konkret zu benennen, nur so wird der Bauherr in die Lage versetzt, die Berechtigung der Forderung zu prüfen und die Mängel zu beheben. Auf den Eintritt der Rücknahmefiktion kraft Gesetzes sollte bereits in der Aufforderung zur Mängelbeseitigung bzw. Vervollständigung hingewiesen werden.

Eine vorherige Anhörung ist in § 71 BauO NRW 2018 nicht vorgesehen. Vielmehr wird dem Antragsteller mit der Nachbesserungsaufforderung bereits die Möglichkeit gegeben, die benannten Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beheben und damit den Eintritt der negativen Rechtsfolge zu verhindern. Es ist davon auszugehen,



dass hier gemäß § 28 Absatz 2 VwVfG NRW von einer Anhörung vor Erlass des Verwaltungsaktes abgesehen werden kann.

Die Aufforderung zur Mängelbehebung sollte (schon aus Beweisgründen) schriftlich erfolgen. Sie kann mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen und zugestellt werden.

Die dem Antragsteller zu setzende angemessene Frist ist nach den Umständen des Einzelfalles zu bestimmen. Hierbei ist zum einen zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber davon ausgeht, dass der Bauherrschaft alle erforderlichen Unterlagen bereits zu dem Zeitpunkt vorliegen, zu dem er einen Bauantrag stellt, damit sein Baugenehmigungsverfahren zügig abgeschlossen werden kann. Zum anderen ist zu berücksichtigen, welche Mängel vorliegen bzw. welche Unterlagen fehlen und ob die Frist auskömmlich zur Behebung der Mängel bzw. zur Vervollständigung des Bauantrags ist.

Der Tag des Fristablaufs sollte zur Vermeidung von Missverständnissen konkret benannt werden.

Werden die Mängel innerhalb der vorgesehenen Frist nicht behoben, gilt der Bauantrag als zurückgenommen. Die Beweislast für den Fristablauf obliegt der Bauaufsichtsbehörde.

Eine rückwirkende Fristverlängerung ist wegen der mit Ablauf der Frist gesetzlich fingierten Rücknahme des Antrags nicht mehr möglich. Eine Verlängerung der von der Bauaufsichtsbehörde gesetzten Frist vor Fristablauf ist allerdings nicht ausgeschlossen, vgl. § 31 Absatz 7 Satz 1 VwVfG NRW.

Sollten sich aus den fristgemäß nachgereichten Unterlagen weitere erhebliche Mängel ergeben, wäre auch eine weitere Aufforderung zur Behebung der Mängel zulässig.

Aufgrund der umfassenden Vorprüfungspflicht der Bauaufsichtsbehörde und dem Interesse des Bauherrn, sein Baugesuch einer Entscheidung zuzuführen, dürfte dieser Fall allerdings nur dann eintreten, wenn sich bei einem Nachbesserungsversuch anstelle der alten neue Mängel zeigen. Die Annahme eines fruchtlosen Fristablaufs dürfte in einem solchen Fall bedenklich sein, da sich die Nachbesserungsaufforderung aus rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgründen immer nur auf einen konkreten Mangel beziehen kann, nicht aber allgemein auf die Mangelfreiheit der Bauvorlagen.

Ein feststellender Verwaltungsakt bzw. ein gesonderter Hinweis, dass die Rücknahmefiktion eingetreten ist bzw. eine Mitteilung über die förmliche Einstellung des Baugenehmigungsverfahrens, ist nicht erforderlich, kann aber zweckmäßig sein.

Ist schon im Rahmen der Vorprüfung absehbar, dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist, dürfte eine Nachforderung von Unterlagen unverhältnismäßig sein. In



diesem Fall käme eine direkte Ablehnung des Bauantrages nach vorheriger Anhörung in Betracht.

Für die Aufforderung zur Mängelbeseitigung bzw. Vervollständigung der Unterlagen wurde ein neuer Gebührentatbestand geschaffen, da anderenfalls im Falle des Eintritts der Rücknahmefiktion für den Verwaltungsaufwand keine Gebühren gefordert werden könnten (Rechtsfolge, die sich unmittelbar aus dem Gesetz ergibt; keine behördliche Amtshandlung).

Die Gebühr wird für den Aufwand erhoben, den die untere Bauaufsichtsbehörde durch die Vorprüfung sowie die Aufforderung zur Mängelbeseitigung bzw. Vervollständigung hatte.

Da der Prüfaufwand je nach Bauvorhaben unterschiedlich sein kann, wurde ein Gebührenrahmen vorgesehen, durch den dem tatsächlichen Aufwand Rechnung getragen werden kann.

Wird nur der Gebührenbescheid beklagt, so ist die Sachentscheidung nicht Gegenstand des Klageverfahrens. Um die Sachentscheidung zu überprüfen, müsste gegen die Aufforderung zur Mängelbeseitigung/Vervollständigung der Unterlagen Klage erhoben werden. Eine Anfechtung der gesetzlich fingierten Rücknahme ist nicht möglich.

#### zu Absatz 1 Satz 4

Nach dem Wortlaut des Satzes 4, sind der Gemeinde nach der Vorprüfung bereits die – auch unvollständigen - Bauantragsunterlagen zuzuleiten. Es bestehen keine Bedenken, der Gemeinde eine Durchschrift des Nachforderungsschreibens zukommen zu lassen.

Aus Satz 4 ergibt sich nicht, dass auch die Beteiligung der Fachdienststellen zu diesem Zeitpunkt schon zu erfolgen hat. Vielmehr dürfte es grds. sinnvoll sein, diese erst zu beteiligen, wenn prüffähige Unterlagen vorliegen.

#### zu Absatz 2

Die Bauaufsichtsbehörde setzt den zu beteiligenden Stellen nach Satz 1 unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummern 2 und 3 eine angemessene Frist; sie darf



höchstens zwei Monate betragen. Sofern es eines Mitwirkungsaktes einer anderen Behörde nach Satz 2 bedarf, gilt dieser als erteilt, wenn er nicht innerhalb von zwei Monaten unter Angabe von Gründen verweigert wird.

Bei nicht fristgemäßer Äußerung kann die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen, dass Bedenken nicht bestehen.

Stellt sich im Laufe der materiellen Prüfung, z. B. aufgrund der Beteiligung der Fachbehörden, heraus, dass weitere Unterlagen für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens erforderlich sind, so sind diese nachzufordern. Es kann sich beispielsweise erst im Rahmen der Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde ergeben, ob Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder Aussagen zum Artenschutz erforderlich sind. Auch die Beibringung z.B. eines Lärmschutzgutachtens kann möglicherweise nicht vorab, sondern erst nach Beteiligung der unteren Immissionsschutzbehörde erkennbar sein.

Werden die im Rahmen der materiellen Prüfung nachgeforderten Unterlagen nicht innerhalb einer angemessenen Frist vorgelegt, ist § 71 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW 2018, der sich lediglich auf die Vorprüfung bezieht, nicht anwendbar.

Nach Satz 3 kann die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen, dass Bedenken nicht bestehen, wenn sich die berührten Stellen nicht innerhalb der ihnen gesetzten Frist äußern. Beispielsweise abhängig davon, wann nachgeforderte die Unterlagen zur Prüfung vorliegen, wird die Bauaufsichtsbehörde ggfs. nicht davon ausgehen, dass Bedenken nicht bestehen.

## § 72 BETEILIGUNG DER ANGRENZER UND DER ÖFFENTLICHKEIT

Hinsichtlich von Anträgen auf Akteneinsicht enthält § 72 BauO NRW 2018 keine Änderung zur bisherigen Rechtslage. Die Akteneinsicht erfolgt wie bisher nach VwVfG NRW bzw. ggfs. nach UIG oder IFG NRW.

### zu Absatz 2

Auch eine „Zustimmung auf andere Weise“ gem. § 72 Absatz 2 BauO NRW 2018 muss schriftlich erfolgen; ihr Inhalt muss eindeutig sein.



### zu den Absätzen 3 - 5

In § 72 Absatz 3 bis 5 BauO NRW 2018 ist die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne der sog. Seveso-III-Richtlinie, die bereits seit mehreren Jahren aufgrund der unmittelbaren Geltung der Richtlinie durchzuführen war, nunmehr auch in der Bauordnung geregelt.

Es wird einerseits bestimmt, dass auf Antrag eines sog. Störfallbetriebes ein Bauvorhaben, das dieser durchführen will, von der Bauaufsichtsbehörde öffentlich bekannt zu machen ist (Absatz 3 Satz 1) und andererseits, dass bei bestimmten sog. schutzbedürftigen Vorhaben (= die in Absatz 3 Nummern 1 bis 3 aufgeführten baulichen Anlagen) die Bauaufsichtsbehörde zwingend eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen hat.

### zu Absatz 6

Soweit es in § 72 Absatz 6 letzter Satz BauO NRW 2018 „Widerspruchsfrist“ heißt, handelt es sich um ein redaktionelles Versehen. Es ist die Klagefrist gemeint.

### zu Absatz 7

Die Beteiligung der zuständigen Behindertenbeauftragten bzw. der örtlichen Interessenvertretung der Menschen mit Behinderung ist nur dann erforderlich, wenn es sich um eine öffentlich zugängliche (bauliche) Anlage handelt, die im Eigentum der öffentlichen Hand steht.

Einer der genannten Stellen ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Gibt es mehrere in Betracht kommende Stellen, hat die Bauaufsichtsbehörde ein Wahlrecht, welche Stelle sie beteiligt. Die Beteiligung kann entsprechend der Beteiligung der Fachdienststellen erfolgen. Wenn keine Stelle existiert, ist eine Beteiligung nicht möglich.

Hinsichtlich der Frage, ob die Anlage „im Eigentum der öffentlichen Hand“ steht, ist im Falle einer privaten Gesellschaft auf die Gesellschafter abzustellen.



## § 74 BAUGENEHMIGUNG, BAUBEGINN

Die Schlusspunkttheorie gilt weiterhin, insoweit ist keine Änderung der Rechtslage eingetreten. Eine Konzentrationswirkung der Baugenehmigung besteht nur, wenn dies in einem Fachrecht angeordnet ist (vgl. beispielsweise § 9 Absatz 3 Denkmalschutzgesetz NRW).

### zu Absatz 9

Die „Wiederaufnahmeanzeige“ des § 74 Absatz 9 BauO NRW 2018 hat den Zweck, dass die Bauaufsichtsbehörde entscheiden kann, ob und in welchem Umfang sie in diesen Fällen die Bauüberwachung wiederaufnimmt.

## § 79 BAUAUFSICHTLICHE ZUSTIMMUNG

### zu Absatz 1

Das Verfahren der bauaufsichtlichen Zustimmung tritt unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 und des Absatzes 4 Satz 1 an die Stelle (nur) des Baugenehmigungsverfahrens. (Ggfs. andere einzuholende Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen bleiben unberührt.)

Der öffentliche Bauherr hat - durch Erfüllung der Voraussetzungen - insoweit das Recht, das Verfahren zu wählen. Entscheidet er sich für das Zustimmungsverfahren, hat der öffentliche Bauherr bzw. die von ihm beauftragte Baudienststelle, die die Voraussetzungen des § 79 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 BauO NRW 2018 erfüllen muss, zunächst festzustellen, ob ein Antrag auf Zustimmung gem. § 79 Absatz 2 BauO NRW 2018 bei der Bezirksregierung als insoweit zuständiger oberer Bauaufsichtsbehörde erforderlich ist.

Ein Bauvorhaben bedarf grds. einer Zustimmung, wenn es sich um eine genehmigungsbedürftige

- Neuerrichtung
- Änderung einer bestehenden Anlage mit Erweiterung des Bauvolumens oder



- Nutzungsänderung

handelt und es keinen Vorrang eines anderen Gestattungsverfahrens (§ 61 BauO NRW 2018) gibt. Allerdings entfällt auch bei solchen Vorhaben das Zustimmungserfordernis, wenn

- die Gemeinde dem Vorhaben nicht widerspricht,
- die Angrenzer dem Bauvorhaben zustimmen, soweit ihre öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können und
- für das Vorhaben keine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 3 BauO NRW 2018 durchgeführt werden muss.

Es liegt in der Verantwortung des öffentlichen Bauherrn bzw. der von ihm beauftragten Baudienststelle festzustellen, dass die Voraussetzungen für das Entfallen des Zustimmungserfordernisses vorliegen.

Die Baudienststelle hat also die Gemeinde zu beteiligen und ihr Bauvorlagen, die auch für ein einfaches Verfahren nach § 64 BauO NRW 2018 erforderlich wären, vorzulegen, damit die Gemeinde die Möglichkeit hat, das Vorhaben zu beurteilen. Die Baudienststelle setzt der Gemeinde zweckmäßigerweise eine Frist von zwei Monaten (entsprechend § 36 Absatz 2 Satz 2 BauGB). Die Gemeinde ist hinsichtlich des Widerspruchs nicht auf die städtebaulichen Gründe der §§ 31, 33 bis 35 BauGB beschränkt.

Die Baudienststelle beteiligt auch die Angrenzer, d.h. die Eigentümer der direkt angrenzenden Grundstücke (§ 72 Absatz 1 Satz 1 BauO), soweit deren öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können.

Die Beteiligung der Gemeinde und der Angrenzer gemäß § 79 Absatz 1 Satz 3 BauO NRW 2018 hat die Baudienststelle nicht nur durchzuführen, wenn es sich um eine Neuerrichtung handelt, sondern auch, wenn es sich um die Änderung einer bestehenden baulichen Anlage handelt, die mit einer Vergrößerung der Kubatur verbunden ist, oder wenn es sich um eine Nutzungsänderung handelt, die nicht unter § 62 Absatz 2 BauO NRW 2018 fällt und deshalb genehmigungspflichtig ist. Dies folgt aus § 79 Absatz 1 Satz 4 BauO NRW 2018. Nur bei den dort genannten Vorhaben geht der Gesetzgeber davon aus, dass ein Zustimmungserfordernis nicht besteht.

Auch wenn die Gemeinde nicht widerspricht und die weiteren Voraussetzungen für das Entfallen des Zustimmungserfordernisses vorliegen, muss die Baudienststelle die Entscheidung der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 37 BauGB einholen, wenn es wegen der besonderen öffentlichen Zweckbestimmung eines Vorhabens erforderlich ist, von den Vorschriften des BauGB abzuweichen.



Die Baudienststelle prüft auch in eigener Verantwortung, ob eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 3 ff. BauO NRW 2018 für das geplante Vorhaben durchzuführen ist. Kommt sie zu dem Ergebnis, dass § 72 Absatz 3 ff. BauO NRW 2018 einschlägig sind, besteht das Zustimmungserfordernis und für das Vorhaben ist ein Antrag gem. § 79 Absatz 2 BauO NRW 2018 bei der Bezirksregierung einzureichen.

Die Baudienststelle unterrichtet die zuständige Bezirksregierung über das Bauvorhaben (Angabe des Grundstücks, ggfs. Lageplan, Kurzbeschreibung des Vorhabens) und darüber, dass sie die Beteiligung der Gemeinde und der Angrenzer gemäß § 79 Absatz 1 Satz 3 BauO NRW 2018 einleitet. Anschließend informiert sie über das Ergebnis der Beteiligung, wenn sie das Zustimmungserfordernis nicht für gegeben hält. Anderenfalls stellt sie den gemäß § 79 Absatz 2 BauO NRW 2018 erforderlichen Antrag.

## zu Absatz 2

Dem Antrag auf Zustimmung sind die Bauvorlagen beizufügen, die für ein einfaches Verfahren gemäß § 64 BauO NRW 2018 vorzulegen wären einschließlich der Anträge auf Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen.

Da die Bezirksregierung auch festzustellen hat, ob die Voraussetzungen für das bei ihr beantragte Verfahren vorliegen, muss in den einzureichenden Unterlagen auch dargelegt werden, dass das Zustimmungserfordernis nicht entfallen ist.

## zu Absatz 3 und 4

Das Prüfprogramm der zuständigen Bezirksregierung ergibt sich aus § 79 Absatz 3 Sätze 1 bis 4 BauO NRW 2018. Sie prüft die Übereinstimmung des Vorhabens mit den in § 64 Absatz 1 Nummern 1 bis 3 und Nummer 5 BauO NRW 2018 genannten Vorschriften einschließlich der beantragten Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen. Sie hat auch über alle sich wegen der Vereinbarkeit mit den in § 64 Absatz 1 Nummern 1 bis 3 und Nummer 5 BauO NRW 2018 genannten Vorschriften erforderlichen Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen zu entscheiden. Darüber hinaus hat sie noch über Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von anderen Vorschriften zu entscheiden, soweit sie nachbarschützend sind und die Nachbarn nicht zugestimmt haben. Wegen des umfassenden, sich aus § 64 Absatz 1 Nummern 1 bis 3 und Nummer 5 BauO NRW 2018 ergebenden Prüf- und Entscheidungsprogramms



der zuständigen Bezirksregierung drängt sich für diese Alternative allerdings kein Anwendungsfall auf.

Die zuständige Bezirksregierung führt auch das Verfahren zur Herstellung des Einvernehmens mit der Gemeinde durch (§ 36 BauGB), ersetzt ggfs. ein rechtswidrig nicht erteiltes Einvernehmen (§ 73 BauO NRW 2018) und führt ein evtl. erforderliches Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren nach § 72 Absatz 3 ff. BauO NRW 2018 durch. Als höhere Verwaltungsbehörde ist die Bezirksregierung auch für die Entscheidung gemäß § 37 BauGB zuständig.

### zu Absatz 5

Bei Vorhaben des § 79 Absatz 5 BauO NRW 2018 wird es sich häufig gleichzeitig um Vorhaben handeln, für der Anwendungsbereich des § 37 Absatz 2 BauGB eröffnet ist. Die Bezirksregierung ist sowohl die für das Kennnisgabeverfahren zuständige obere Bauaufsichtsbehörde als auch die für die Entscheidung nach § 37 Absatz 2 BauGB zuständige höhere Verwaltungsbehörde.

Da die materiell-rechtlichen Vorschriften der §§ 30 bis 37 BauGB auf solche bauliche Anlagen uneingeschränkt Anwendung finden, muss anhand der im Kennnisgabeverfahren vorgelegten Bauunterlagen die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit geprüft werden. Somit ist § 37 Absatz 2 i.V.m. Absatz 1 BauGB in seinem materiell-rechtlichen Inhalt einschlägig, dessen Voraussetzungen zu prüfen sind. Es sind daher Bauunterlagen vorzulegen, die der Bezirksregierung als höherer Verwaltungsbehörde i.S.d. BauGB und der von ihr zu beteiligenden Gemeinde eine Übersicht über das Vorhaben verschaffen und die erforderliche bauplanungsrechtliche Beurteilung ermöglichen.

## § 81 EINSTELLUNG VON ARBEITEN

### zu Absatz 1

§ 81 BauO NRW 2018 ergänzt die Befugnisse nach § 82 BauO NRW 2018 (Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung) durch die Möglichkeit, eine Einstellungsverfügung zu erlassen. Diese Regelung ermöglicht es Bauaufsichtsbehörden zu reagieren, bevor eine Anlage endgültig errichtet oder geändert worden ist. Damit kann sichergestellt werden, dass sowohl das formelle Verfahrensrecht (notwendige Geneh-



migung oder Anzeige) als auch das materielle Baurecht nicht verletzt werden. Zusätzlich bietet § 81 die Möglichkeit, die rechtswidrige Beseitigung von Anlagen zu stoppen (BeckOK BauordnungsR Bayern/Manssen BayBO Art. 75).

Es reicht eine konkrete Gefahr im sicherheitsrechtlichen Sinne. Bestehen Anhaltspunkte, dass entsprechende Arbeiten unmittelbar bevorstehen, kann eine Einstellungsverfügung ergehen (VG München, BeckRS 2017, 106385). Die Gefahrenschwelle wird dabei von der Rechtsprechung bewusst niedrig angesetzt (BeckOK BauordnungsR Bayern/Manssen BayBO Art. 75 Rn. 5).

### zu Absatz 2

§ 81 Absatz 2 BauO NRW 2018 sieht Vollstreckungsmöglichkeiten vor: Zunächst kann die Baustelle versiegelt werden (durch Anbringen eines entsprechenden amtlichen Siegels). Der Bruch des Siegels stellt eine Straftat nach § 136 Absatz 2 StGB dar. Die Versiegelung stellt sicher, dass das versiegelte Gebäude/die versiegelten Räume nicht mehr betreten werden können.

Des Weiteren regelt § 81 Absatz 2 BauO NRW 2018 die Möglichkeit einer Ingewahrsamnahme von Baugeräten durch die untere Bauaufsichtsbehörde.

Eine solche Möglichkeit bestand auch bisher schon über § 61 BauO NRW 2000 (vgl. auch § 24 OBG i. V. m. § 68 Absatz 1 Nr. 2 VwVG und §§ 43, 44 PolG).

Sofern die Bauaufsichtsbehörde von der Möglichkeit Gebrauch machen will, darf sie nicht nur das Eigentum des Bauherrn, sondern auch das Eigentum des Bauunternehmens in Gewahrsam nehmen.

## § 86 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

### zu Absatz 1

Nach § 86 Absatz 1 Nummer 21 BauO NRW 2018 handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund einer nach diesem Gesetz ergangenen Rechtsverordnung oder Satzung erlassen worden ist, sofern die Anordnung auf die Bußgeldvorschrift verweist.



Sofern die untere Bauaufsichtsbehörde eine schriftliche Ordnungsverfügung erlassen hat, die vollziehbar ist und in der auf § 86 Absatz 1 Nummer 21 BauO NRW 2018 verwiesen wird, kann bei Zuwiderhandlung gegen die Ordnungsverfügung auch ein Bußgeld verhängt werden.

Verstöße gegen § 63 BauO NRW 2018 können nicht als Ordnungswidrigkeit geahndet werden, da ein entsprechender Tatbestand in § 86 BauO NRW 2018 nicht vorgesehen ist.

## § 90 ÜBERGANGSVORSCHRIFTEN

Grundsätzlich sind Verwaltungsakte auf Grundlage des zum Zeitpunkt des Erlasses geltenden Rechts zu erlassen. Hiervon abweichend legt § 90 Absatz 4 Satz 1 BauO NRW 2018 fest, dass ein in 2018 vollständig und ohne erhebliche Mängel eingereicherter Bauantrag auch ab dem 01.01.2019 noch nach „altem“ Recht entschieden wird. Die in § 90 Absatz 4 BauO NRW 2018 enthaltene klare Abgrenzung eröffnet kein Wahlrecht, welche Rechtsgrundlage anzuwenden ist. (Es stünde dem Bauherrn aber beispielsweise frei, seinen „alten“ Antrag zurückzunehmen und in 2019 neu einzureichen).

Die Regelung ist auch auf Bauvorbescheide und auf Anträge auf Zustimmung anzuwenden.

Auch Nachträge, die mängelfrei erst ab dem 01.01.2019 eingereicht werden, sind nach neuem Recht zu entscheiden. Die Ausgangsgenehmigung nach altem Recht bleibt in diesen Fällen ebenfalls bestehen.

Anders ist dies in den Fällen, in denen eine Änderungsgenehmigung erteilt werden muss: bei einer Änderungsgenehmigung handelt es sich um die inhaltliche Änderung einer Baugenehmigung, mit der ein vom ursprünglichen Genehmigungsgegenstand wesensverschiedenes Vorhaben genehmigt wird (OVG NRW, Beschluss vom 13.12.2012, 2 B 1250/12). Hier muss ein Antrag nach neuem Recht bezogen auf das gesamte Bauvorhaben gestellt werden.

Die Geltungsdauer einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheides werden vom Inkrafttreten der neuen Bauordnung nicht berührt.

Wird ab 01.01.2019 die Verlängerung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung beantragt (§ 75 Absatz 2 BauO NRW 2018), die nach altem Recht erteilt wurde, so ist zu



prüfen, ob diese Verlängerung ohne weiteres möglich ist, d.h., ob die erteilte Baugenehmigung gegen neues Recht verstößt.

Soweit ein Verstoß gegen neues Recht vorliegt, kann die Baugenehmigung nicht verlängert werden, es sei denn, es käme unter Anwendung neuen Rechts eine Abweichung unter den in § 69 BauO NRW 2018 genannten Voraussetzungen in Betracht.

Gleiches gilt für die Verlängerung von Vorbescheiden (§ 77 Absatz 3 BauO NRW 2018).

Eine Abweichung, die auf ein noch nicht in Kraft getretenes Gesetz gestützt ist, ist nicht möglich (OVG NRW, Beschluss v. 23.11.2017 – 2 B 1289/17).

Nach § 90 Absatz 4 Satz 3 BauO NRW 2018 gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend für freigestellte Bauvorhaben. Dies bedeutet, dass Bauvorhaben nach § 67 BauO NRW 2000 unter der Voraussetzung, dass die Bauvorlagen bis zum 31.12.2018 vollständig bei der Gemeinde eingereicht wurden, auch durchgeführt werden dürfen, wenn die Gemeinde nicht widerspricht. Eine zeitliche Beschränkung der Durchführung von Vorhaben, die aufgrund des § 67 BauO NRW 2000 freigestellt sind, besteht nicht. (Eine dem § 63 Absatz 3 Satz 6 BauO NRW 2018 entsprechende Befristung ist in der BauO 2000 nicht enthalten.)

Erklärt die Gemeinde innerhalb eines Monats, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, ist dieses ab dem 01.01.2019 nach neuem Recht zu beantragen.

## § 91 BERICHTSPFLICHT

Die Rechtsverordnung zur Berichtspflicht wird erst im Jahr 2019 erlassen. Sie wird mit den Kommunalen Spitzenverbänden abgestimmt werden.

Anschrift der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin / des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers

- Für die Bauherrin / den Bauherrn
- Für die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerin / den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger
- Für die untere Bauaufsichtsbehörde<sup>1)</sup>

Anschrift der Bauherrin/des Bauherrn

Standort der Abgasanlage(n):

\_\_\_\_\_

(Straße, Hausnummer)

\_\_\_\_\_

Straße

\_\_\_\_\_

(PLZ, Ort)

\_\_\_\_\_

(PLZ, Ort)

Untere Bauaufsichtsbehörde:

Aktenzeichen:

Datum der Besichtigung:

Bescheinigungs-Nr.:

Bescheinigung<sup>2)</sup>     Mängelmitteilung  
der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin / des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers gemäß § 42 Absatz 7 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)

Sehr geehrte(r) Bauherrin/Bauherr,

ich habe in Ihrem Auftrag die Abgasanlage an dem oben genannten Standort überprüft.  
Es handelt sich dabei um

1  einen Schornstein (= Abgasanlage für Feuerstätten für feste Brennstoffe).

<sup>3)</sup>

\_\_\_\_\_ (nähere Angaben zur Lage des Schornsteins)

1.1  der errichtet wurde.     der geändert wurde.  
 Den Schornstein habe ich auch im Rohbauzustand besichtigt.

1.2  an den \_\_\_\_\_ Feuerstätte(n) für feste Brennstoffe und  
(Anzahl)  
<sup>4)</sup> \_\_\_\_\_ Feuerstätte(n) für flüssige Brennstoffe  
(Anzahl)  
<sup>4)</sup> \_\_\_\_\_ Feuerstätte(n) für gasförmige Brennstoffe  
(Anzahl)  
angeschlossen wurde(n).

1.3 Der Schornstein  
 wird mit Ventilator(en) betrieben.  
 besteht innen aus     mineralischen Baustoffen     Stahl     \_\_\_\_\_  
(sonstiger Baustoff)

2.  eine Abgasleitung,<sup>5)</sup>

<sup>3)</sup>

\_\_\_\_\_ (nähere Angaben zur Lage der Abgasleitung)

2.1  an die \_\_\_\_\_ Feuerstätte(n) für flüssige Brennstoffe  
(Anzahl)  
 \_\_\_\_\_ Feuerstätte(n) für gasförmige Brennstoffe  
(Anzahl)  
angeschlossen wurde(n).

2.2 Die Abgasleitung  
 wird durch Ventilator(en) mit Überdruck betrieben.  
 besteht innen aus     mineralischen Baustoffen     Stahl     Kunststoff  
 \_\_\_\_\_  
(sonstiger Baustoff)

<sup>1)</sup> Übersendung an die untere Bauaufsichtsbehörde nur, wenn unter 4.2 Mängel aufgeführt sind und die ggfs. eingeräumte Frist (siehe 4.22) fruchtlos verstrichen ist.

<sup>2)</sup> Für jede Abgasanlage ist eine eigene Bescheinigung erforderlich.

<sup>3)</sup> Nähere Angaben zur Lage sind nur erforderlich, wenn mehrere Abgasanlagen für ein Gebäude vorkommen.

<sup>4)</sup> Nur bei gemischter Belegung mit Feuerstätten für feste Brennstoffe ankreuzen. Der Anschluss von Feuerstätten für flüssige oder gasförmige Brennstoffe ist sonst stets unter 2.1 zu vermerken.

<sup>5)</sup> Um eine Abgasleitung handelt es sich auch dann, wenn Feuerstätten für flüssige oder gasförmige Brennstoffe an eine Abgasanlage von der Bauart eines Schornsteins angeschlossen werden.

3.  eine Anlage zur Ableitung der Verbrennungsgase von Verbrennungsmotoren oder Blockheizkraftwerken,  
 <sup>3)</sup> \_\_\_\_\_  
 (nähere Angaben zur Lage der Abgasleitung)
- 3.1  an die \_\_\_\_\_ Verbrennungsmotore (n) für \_\_\_\_\_ feste / \_\_\_\_\_ flüssige / \_\_\_\_\_ gasförmige Brennstoffe  
 (Anzahl)
- \_\_\_\_\_ Blockheizkraftwerk (e) für \_\_\_\_\_ feste / \_\_\_\_\_ flüssige / \_\_\_\_\_ gasförmige Brennstoffe  
 (Anzahl)  
 angeschlossen wurde(n).

#### 4. Ergebnis meiner Prüfung

- 4.1 Ich bescheinige gemäß § 42 Absatz 7 Satz 1 BauO NRW 2018, dass die Abgasanlage/Anlage zur Ableitung der Verbrennungsabgase
- sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und
- für die angeschlossene(n) Feuerstätte(n) geeignet ist.
- Die unter 4.2 aufgeführten Mängel sind inzwischen beseitigt worden.

Mit freundlichen Grüßen

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

(bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin/  
 bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger)

- 4.2 Ich habe festgestellt, dass die Abgasanlage /Anlage zur Ableitung der Verbrennungsabgase wegen der nachfolgend beschriebenen Mängel
- nicht betriebssicher  nicht brandsicher
- <sup>6)</sup> in sonstiger Weise gefährlich  unzumutbar belästigend
- ist und deshalb eine Bescheinigung nach § 42 Absatz 7 Satz 1 BauO NRW 2018 noch nicht ausgestellt werden kann.  
 Mängelschreibung: (ggf. auf besonderem Blatt ergänzen)

Sehr geehrte(r) Bauherrin/Bauherr,

ich empfehle Ihnen, die beschriebenen Mängel zu beseitigen oder beseitigen zu lassen.

- 4.21  <sup>7)</sup> Ich habe die beschriebenen Mängel gemäß § 42 Absatz 7 Satz 4 BauO NRW 2018 der unteren Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt und bitte Sie, die Abgasanlage /Anlage zur Ableitung der Verbrennungsabgase wegen der von ihr ausgehenden Gefahren bis zur Beseitigung der Mängel nicht zu betreiben.
- 4.22  Ich bitte, mir nach Beseitigung der Mängel Gelegenheit zur Nachprüfung bis zum \_\_\_\_\_ zu geben. Nach Ablauf dieser Frist muss ich gemäß § 42 Absatz 7 Satz 4 BauO NRW 2018 die Mängel der unteren Bauaufsichtsbehörde mitteilen.  
 (Frist)

Mit freundlichen Grüßen

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

(bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin/  
 bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger)

<sup>6)</sup> Hier auch ankreuzen, wenn die Abgasanlage für die angeschlossene(n) Feuerstätte(n) nicht geeignet ist.

<sup>7)</sup> Nur ankreuzen, wenn eine Fristsetzung zur Mängelbeseitigung gemäß Nr. 4.22 nach der Art der Mängel nicht verantwortet werden kann oder keinen Erfolg verspricht.

## Anlage 1b (zu § 42 Absatz 7)

Anschrift der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin / des  
bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers

- Für die Bauherrin/den Bauherrn  
 Für die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerin / den  
bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger

Anschrift der Bauherrin/des Bauherrn

Standort der Abgasanlage(n):

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Straße, Hausnummer)

\_\_\_\_\_

Straße

\_\_\_\_\_  
(PLZ, Ort)

\_\_\_\_\_

(PLZ, Ort)

Datum der Besichtigung:

Bescheinigungs-Nr.:

Besichtigung der Schornsteine im Rohbauzustand  
durch die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerin/den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger  
gemäß § 42 Absatz 7 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018)

Sehr geehrte(r) Bauherrin/Bauherr,

an dem oben genannten Standort wurde(n)

\_\_\_\_\_ Schornstein(e) (= Abgasanlage(n) für Feuerstätten für feste Brennstoff(e) errichtet.  
(Anzahl)

Den Schornstein habe ich in Ihrem Auftrag gemäß § 42 Absatz 7 Satz 2 BauO NRW 2018 im Rohbauzustand be-  
sichtigt und

- keine Mängel festgestellt.  
 folgende Mängel festgestellt, die voraussichtlich der Ausstellung einer Bescheinigung nach § 42 Absatz 7  
Satz 1 BauO NRW 2018 entgegenstehen werden:

Mit freundlichen Grüßen

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin/  
bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger)

Geben Sie mir bitte nach Abschluss der Bauarbeiten Nachricht, damit ich dann die notwendige Überprüfung nach  
Fertigstellung durchführen kann.

## Anlage 2 (zu § 62 Absatz 1 Satz 2)

Bescheinigungen nach § 62 BauO NRW 2018 müssen dem nachfolgenden Muster entsprechen.

Unternehmerin /Unternehmer (Name), Sachverständige/Sachverständiger (Name)  
mäÙ

**Bescheinigung ge-  
§ 62 BauO NRW  
2018 über  
die Errichtung oder Än-  
derung**

StraÙe

Plz, Ort

Bauherrin/Bauherr

Standort der Anlage

StraÙe Plz, Ort

StraÙe Plz, Ort

### 1. Anlagenart

- Wasserheizungsanlage       Wärmepumpe       Wasser- und Warmwasserversorgungs-  
anlage  
 Brennstoffzelle       Blockheizkraftwerk       Abwasseranlage

### 2. Ich habe an dem o.g. Standort die Anlage

errichtet       geändert       als Sachverständige/Sachverständiger überprüft.

3. Die Anlage, ihre Teile und Einrichtungen besitzen die erforderlichen CE-Kennzeichnungen oder Ü-Zeichen.

4. Die von mir durchgeführte/überprüfte Maßnahme entspricht den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

5. Ich habe mich davon überzeugt, dass die bauaufsichtlichen Anforderungen an die

- Aufstellung
- Abführung der Verbrennungs- oder Reaktionsgase eingehalten sind und
- die erforderlichen Sicherheitseinrichtungen vorhanden sind.

### 6. Beschreibung der Anlage

Leistungsdaten: Nennleistung      kW elektrisch  
kW thermisch

Unterschrift , Datum

---

## Impressum

### Herausgeber

Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf  
E-Mail: [info@mhkgb.nrw.de](mailto:info@mhkgb.nrw.de)  
[www.mhkgb.nrw](http://www.mhkgb.nrw)

### Kontakt

Abteilungsleiter Bauaufsicht  
Dr. Thomas Wilk  
[thomas.wilk@mhkgb.nrw.de](mailto:thomas.wilk@mhkgb.nrw.de)

© Januar 2019 / MHKGB

Die Druckfassung kann heruntergeladen werden:

[www.mhkgb.nrw.de/publikationen](http://www.mhkgb.nrw.de/publikationen)  
Veröffentlichungsnummer **VNr B-252**

Diese Publikation wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerberinnen und -werbern oder Wahlhelferinnen und -helfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einfügen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Eine Verwendung dieser Publikation durch Parteien oder sie unterstützende Organisationen ausschließlich zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder bleibt hiervon unberührt. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Veröffentlichung der Empfängerin oder dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

---