

Gesetzentwurf der Landesregierung

Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 und weiterer Vorschriften im Land Nordrhein-Westfalen

A Problem

Zur Umsetzung der mit der Rahmenrichtlinie Gesamtverteidigung (RRGV) von Seiten der Bundesregierung vorgetragenen Ausrichtung der deutschen Sicherheitspolitik sind insbesondere Änderungen an der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und in dem nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz notwendig.

Im Zusammenhang mit der Nordrhein-Westfalen-Initiative „Bürokratie am Bau: Ciao?!“ waren die am Bau Beteiligten in Nordrhein-Westfalen seit dem Frühjahr 2024 aufgerufen, konkrete Vorschläge für Maßnahmen zu unterbreiten, um den Bau zu beschleunigen. Im Rahmen dieses Aufrufes sind rund 200 Vorschläge eingegangen, die das Bauordnungsrecht des Landes Nordrhein-Westfalen sowie Bundesgesetze und/oder Baunebengesetze, die mitunter nicht im Zuständigkeitsbereich „Bau“ liegen, betreffen.

Vor dem Hintergrund der öffentlich geführten Diskussion über die sogenannten „allgemeinen Regeln der Technik“, ist eine Auseinandersetzung mit den Vorgaben in der nordrhein-westfälischen Bauordnung angezeigt. Entgegen der historischen Praxis bilden DIN-Normen heute nicht mehr regelmäßig die allgemein anerkannten Regeln der Technik ab. Die der Rechtsprechung des BGH zugrundeliegende Annahme eines entsprechenden typisierten Sachverhalts, der eine Vermutung zugunsten einer allgemein anerkannten Regel der Technik rechtfertigt, ist entfallen (vergleiche Busse/Kraus/Hofer, 156. EL Dezember 2024, BayBO Art. 81a Rn. 62-73, beck-online; ebenso kritisch Halstenberg BauR 2017, 356 [360] m. w. N.).

Im Zuge der Grundsteuerreform haben sich zudem Änderungsbedarfe an dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften gezeigt. Ferner wurden im Rahmen der Nordrhein-Westfalen-Initiative „Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.“ Verbesserungsvorschläge für dieses Gesetz vorgetragen. Aktuell gibt es vier Immobilien- und Standortgemeinschaften im Land Nordrhein-Westfalen.

B Lösung

Mit dem vorliegenden Artikelgesetz werden Rechtsänderungen in drei Landesgesetzen vorgenommen:

Der Gesetzentwurf umfasst insbesondere Änderungen, um für Anlagen der Landes- oder Bündnisverteidigung, des Katastrophenschutzes, der Unfallhilfe oder solcher, die

der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung einschließlich baulicher Maßnahmen nach § 37 des Baugesetzbuches dienen, zu Verfahrenserleichterungen in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und im Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen zu kommen. Dies dient der Umsetzung der mit der Rahmenrichtlinie Gesamtverteidigung (RRGV) von Seiten der Bundesregierung vorgetragene Ausrichtung der deutschen Sicherheitspolitik.

Mit diesem Gesetzentwurf wird § 3 („Allgemeine Anforderungen“) an die Musterbauordnung angepasst und in dem Zuge auch § 88 („Technische Baubestimmungen“) konkretisierend gefasst. Rechtsprechung und Praxis gehen infolge von einer rechtlich widerlegbaren Vermutung aus, wonach DIN-Normen ihrem Wesen nach anerkannte Regeln der Technik sind, die im zivilrechtlichen Kontext die Anwendung des Anscheinsbeweises rechtfertigen (statt aller BGH, NJW 2013, 2271 [2272] m.W.N. unter Verweis auf Pastor, in: Werner/Pastor, Der Bauprozess, 15. Aufl., Rn. 1967 m.w.N.)

Dieser Annahme dürfte - zumindest in Teilen - zwischenzeitlich die geänderte Normungspraxis des DIN und anderer nicht-staatlicher Regelsetzer entgegenstehen: Mit dem zunehmenden Rückzug des Staates aus der privaten Normung, einem gleichzeitig verstärkten Engagement von Industrie und Wissenschaft sowie einer fortschreitenden Europäisierung der Normungsarbeit entwickelt sich die Normungspraxis weg von einer deskriptiven hin zu einer regelsetzenden Normung, deren Ergebnis den Stand der Wissenschaft oder den Stand der Technik wiedergeben mag, die der Mehrheit der Praktikern aber weder bekannt, noch in der Praxis erprobt ist und sich auch nicht allgemein bewährt hat und damit nicht länger die grundsätzliche Vermutung einer allgemein anerkannten Regel der Technik rechtfertigt. Demzufolge entstand in der öffentlichen Wahrnehmung zuletzt vermehrt der Eindruck, dass eine sich verselbständigende Normungspraxis mitursächlich für steigende Baugestellungskosten ist. Festzustellen war, dass unter anderem den in den Gremien mehrheitlich vertretenen Interessensverbänden der Herstellerseite der gesamtgesellschaftliche Konsens, wonach gegen staatliche Regelsetzung privat nicht genormt werden kann, in Abrede gestellt, der derzeitige Normungsablauf zur Schaffung von Sondervorteilen genutzt und in das sicherheitsrechtliche Kompetenzgefüge eingegriffen wird. Vor diesem Hintergrund hat sich in der jüngsten Vergangenheit auch eine öffentliche Diskussion über die Normsetzung ergeben. Vielfach kritisieren die am Bau Beteiligten eine Regelungsvielfalt, die nicht mehr gekannt wird und deren Inhalte sich in Teilen widersprechen. Die Normgeber haben sich in Teilen von dem der rechtlichen Bewertung zugrundeliegende typisierten Normungsablaufs, in dem Fachleute aus Wissenschaft und Technik nur eine Realität abbilden, bewusst abgewandt. Mehrere Vorgänge stehen exemplarisch für einen Normungsansatz, im Rahmen dessen einzelne Fachgruppierungen vermehrt selbst regelsetzend tätig werden und damit dem gewachsenen Konsens des Zusammenwirkens von privater Normung und hoheitlicher Rechtsetzung den Boden entziehen.

Entgegen der historischen Praxis bilden DIN-Normen demnach heute nicht mehr regelmäßig die allgemein anerkannten Regeln der Technik ab. Die der Rechtsprechung des BGH zugrundeliegende Annahme eines entsprechenden typisierten Sachverhalts, der eine Vermutung zugunsten einer allgemein anerkannten Regel der Technik rechtfertigt, ist entfallen (vergleiche Busse/Kraus/Hofer, 156. EL Dezember 2024,

BayBO Art. 81a Rn. 62-73, beck-online; ebenso kritisch Halstenberg BauR 2017, 356 [360] m.w.N.).

Die bisherige Vorschrift in § 3 Absatz 2, nach der zusätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind, wird aufgegeben. Die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen nehmen die aus bauordnungsrechtlicher Sicht relevanten Regelwerke auf; dies ist das Minimum des bestehenden Regelwerkes, welches durch die Bauherrschaft und/oder die sonstigen, die für die Einhaltung der Normen am „Bau“ Verantwortlichen, zukünftig zu beachten sein wird. Damit wird zugleich eine Loslösung von den übrigen Regelwerken privater Normsetzer vor dem Hintergrund der oben dargestellten Kritiken erreicht. Dies führt zu einer erheblichen Erleichterung bei der Umsetzung von Bauaufgaben. Von der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung ist das bestehende Zivilrecht zu unterscheiden: Letztere entzieht sich der Gesetzgebung durch ein Land und obliegt dem Bund.

Wie bisher wird auch künftig von den Technischen Baubestimmungen abgewichen werden können, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist.

Ferner sieht der Entwurf weitere Änderungen der Landesbauordnung 2018 zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum und/oder der Nutzung bestehender Anlagen vor. Des Weiteren erfolgen Anpassungen an die Musterbauordnung der Länder; dazu gehört insbesondere die Einführung einer Genehmigungsfiktion für Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unter grundsätzlicher Anwendung von § 42a des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW. Durch ergänzende Regelungen, beispielsweise zum Fristbeginn und einem freiwilligen Verzicht auf den Fiktionseintritt, werden den besonderen Anforderungen der Bauherrschaften und Bauaufsichtsbehörden an das Baugenehmigungsverfahren Rechnung getragen und bundesrechtliche Vorgaben berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der mit der Rahmenrichtlinie Gesamtverteidigung (RRGV) von Seiten der Bundesregierung vorgetragenen Ausrichtung der deutschen Sicherheitspolitik, erfolgen Änderungen im nordrhein-westfälischen Denkmalschutzrecht. Es wird klargestellt, dass bestimmte Anlagen dem Denkmalschutzgesetz nicht unterfallen. Des Weiteren wird gesetzlich klargestellt, dass für Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes sowie für Hochschulen in Trägerschaft des Landes, Universitätskliniken und Studierendenwerke im Hinblick auf die mögliche Eintragung von Anlagen als Denkmal kein Antragsrecht Dritter besteht.

Ferner wird das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften – im Zuge der Grundsteuerreform – angepasst. Weitere Änderungen betreffen Vorschläge, die im Rahmen der Nordrhein-Westfalen-Initiative „Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.“ seitens der dort vertretenen Beteiligten vorgelegt wurden.

C Alternativen

Keine.

D Kosten

Keine.

E Zuständigkeit

Zuständig ist das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen.

F Auswirkungen auf die Selbstverwaltung und die Finanzlage der Gemeinden und Gemeindeverbände

Im Zuge der Änderungen im Bauordnungsrecht für das Land Nordrhein-Westfalen werden die Unteren Bauaufsichtsbehörden weiter entlastet, da mit diesem Gesetz eine weitere „Privatisierung des Baugenehmigungsverfahrens“ einhergeht. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren mit dem seit 2021 und 2024 stark vereinfachten Prüfkatalog wird zum Regelfall; die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Des Weiteren werden die Unteren Bauaufsichtsbehörden im Zusammenhang mit der Umsetzung der Rahmenrichtlinie Gesamtverteidigung (RRGV) von ihrer Auffangzuständigkeit entlastet. Dies geht mit einer Stärkung des Verfahrens über die bauaufsichtliche Zustimmung (§ 79) einher. Das bauaufsichtliche Zustimmungsverfahren wird ferner – unter bestimmten Voraussetzungen – auf die Gemeinden und Kreise ausgeweitet.

G Finanzielle Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte

Der Gesetzentwurf führt zu Entlastungen auf Seiten der Bauherrschaft und den sonstigen, für die Einhaltung des Bauordnungsrecht Verantwortlichen. Zugleich wird hierdurch die Baufreiheit gestärkt.

H Geschlechterdifferenzierte Betrachtung der Auswirkungen des Gesetzes

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern. Die Wirkungen treten unabhängig vom Geschlecht der Betroffenen ein. Auswirkungen

auf die unterschiedlichen Lebenssituationen von Frauen und Männern sind nicht zu erwarten.

I Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

Mit dem Gesetzentwurf wird eine (Weiter-)Nutzung von bestandsgeschützten Anlagen bauordnungsrechtlich ermöglicht. Gerade diese Bauaufgabe hat in der Vergangenheit zahlreiche Bauherrschaften im Land Nordrhein-Westfalen vor unlösbare Herausforderungen gestellt. Der Weiternutzung von Immobilien kommt im Zuge der Erreichung der Nachhaltigkeitsziele eine erhöhte Bedeutung zu; dies wird mit diesem Gesetzentwurf unterstrichen.

J Befristung

Eine Befristung der mit diesem Gesetzentwurf vorgelegten Vorschriften ist im Sinne der Rechtsverlässlichkeit nicht angezeigt.

224
231
232

Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 und weiterer Vorschriften im Land Nordrhein-Westfalen

Vom X. Monat 2024

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit verkündet wird:

232

Artikel 1 Änderung der Landesbauordnung 2018

Die Landesbauordnung 2018 vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

a) Die Angabe zu § 59 wie folgt gefasst:
„§ 59 Bestandgeschützte Anlagen“.

b) Die Angabe zu § 74 wird wie folgt gefasst:
„§ 74 Baugenehmigung, Genehmigungsfiktion, Baubeginn“.

2. In § 2 Absatz 11 wird die Angabe „durch Verordnung (EU) Nr. 574/2014 (ABl. L 159 vom 28.5.2014, S. 41)“ durch die Angabe „die Delegierte Verordnung (EU) 2024/2769 der Kommission vom 30.5.2024 (ABl. L 2769 vom 28.10.2024, S. 1) ersetzt und die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

3. § 3 wird wie folgt gefasst:

„§ 3 Allgemeine Anforderungen

Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden, dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Beseitigung von Anlagen und bei der Änderung ihrer Nutzung. Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und ohne Missstände benutzbar sein.“

4. In § 6 Absatz 4 Satz 6 wird die Angabe „5“ durch die Angabe „3“ ersetzt.

5. § 10 Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„In Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur zulässig an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen sowie im Zuge eines kommunalen

Stadtinformationssystem; die jeweils freie Fläche dieser Anlagen darf auch für andere Werbung verwendet werden.

In reinen Wohngebieten darf im Übrigen nur an der Stätte der Leistung mit Hinweisschildern geworben werden.“

6. In § 17 Absatz 4 wird die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

7. In § 18 Absatz 2 wird die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

8. In § 23 Absatz 1 Satz 2 wird die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

9. § 30 Absatz 5 Satz 4 wird wie folgt gefasst:

„Satz 3 gilt für rechtmäßig bestehende Gebäude, die durch Dachausbau zur Schaffung von Wohnraum zu einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 werden, entsprechend.“

10. § 33 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Ein zweiter Rettungsweg ist für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten nicht erforderlich, wenn im Brandfall die Rettung über einen direkten Ausgang ins Freie möglich ist.“

b) Absatz 2 Satz 3 und 4 wird durch folgenden Satz ersetzt:

„Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum).“

c) Dem Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.“

11. § 37 Absatz 5 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Fenster in zu errichtenden Gebäuden, die als Rettungswege nach § 33 Absatz 2 Satz 2 dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein.“

12. § 47 Absatz 5 wird durch die folgenden Absätze 5 bis 7 ersetzt:

„(5) An Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist und die nicht unter § 50 Absatz 2 Nummer 8 fallen, sind keine Anforderungen wie an Sonderbauten (§ 50) zu stellen.

(6) Sollen Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in bestandsgeschützten Anlagen in Wohnraum umgenutzt oder geändert werden, sind die §§ 6, 27, 28, 30, 31 und 32 auf bestehende Bauteile nicht anzuwenden.

(7) Sollen bestandsgeschützte Gebäude zur Schaffung von Wohnraum erstmals um nicht mehr als ein Geschoss aufgestockt werden, so sind auf bestehende Bauteile die §§ 27 bis 31 und 34 bis 36 nicht anzuwenden. Im Bereich der Aufstockung gelten die Anforderungen an die bisherige Gebäudeklasse. In den Wänden notwendiger Treppenräume müssen Öffnungen zu Kellergeschossen mindestens feuerhemmende und selbstschließende Abschlüsse haben. Soweit bei bestehenden Gebäuden in notwendigen Treppenräumen die Treppe selbst oder Wand- und Deckenbekleidungen aus brennbaren Baustoffen bestehen, müssen Öffnungen zu Nutzungseinheiten im Bereich der Aufstockung mindestens feuerhemmende und selbstschließende Abschlüsse haben. Soweit in notwendigen Treppenräumen keine Fenster nach § 35 Absatz 8 Satz 2 Nummer 1 vorhanden sind, ist an oberster Stelle eine Öffnung nach

§ 35 Absatz 8 Satz 2 Nummer 2 zu schaffen. Der zweite Rettungsweg nach § 33 Absatz 2 Satz 2 ist nachzuweisen.“

13. In § 50 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

14. § 53 Absatz 3 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Im Übrigen findet § 18 Absatz 1 Satz 2 und 3 sowie Absatz 2 des
Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW mit der Maßgabe entsprechende Anwendung, dass eine
Erklärung in Textform nach § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuches ausreichend ist.“

15. In § 54 Absatz 3 wird die Angabe „staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87
Absatz 2 Satz 1 Nummer 4“ durch die Angabe „sachverständigen Personen nach § 87 Absatz
2“ ersetzt.

16. § 57 Absatz 1 Sätze 2 bis 4 werden wie folgt gefasst:

„Für den Vollzug dieses Gesetzes sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften für die
Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie die Nutzung und die
Instandhaltung von Anlagen ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig; dies gilt nicht für
Anlagen nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 Buchstabe d) und § 78 Absatz 11. § 8 Absatz
3 des Gesetzes über die Organisation der Landesverwaltung (Landesorganisationsgesetz –
LOG NRW) vom 10. Juli 1962 (GV. NRW S. 462) in der jeweils geltenden Fassung gilt
nicht. Die gesetzlich geregelten Zuständigkeiten und Befugnisse anderer Behörden bleiben
unberührt.“

17. Die §§ 58 und 59 werden wie folgt gefasst:

„§ 58

Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

(1) Die den Bauaufsichtsbehörden obliegenden Aufgaben gelten als solche der
Gefahrenabwehr. § 89 bleibt unberührt.

(2) Die Bauaufsichtsbehörden haben 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. Sie können
in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen. Für die
bauaufsichtliche Prüfung der Standsicherheit oder des Brandschutzes sowie die Zulassung
von Abweichungen von Anforderungen kann eine Prüffingenieurin oder ein Prüffingenieur
beauftragt werden. Die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragten Personen sind
berechtigt, in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und Anlagen einschließlich der
Wohnungen zu betreten. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung nach Artikel 13
des Grundgesetzes wird insoweit eingeschränkt.

(3) Die Bauaufsichtsbehörden können bei der Errichtung von Anlagen verlangen, dass die
Geländeoberfläche erhalten oder verändert wird, um eine Störung des Straßen-, Orts- oder
Landschaftsbildes zu vermeiden oder um die Geländeoberfläche der Höhe der
Verkehrsflächen oder der Nachbargrundstücke anzugleichen.

(4) Soweit die Vorschriften des Zweiten und des Dritten Teils mit Ausnahme der §§ 9 und 11
und die auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nicht ausreichen, um die
Anforderungen nach § 3 zu erfüllen, können die Bauaufsichtsbehörden im Einzelfall
weitergehende Anforderungen stellen, um erhebliche Gefahren abzuwehren; dies gilt nicht für
Sonderbauten nach § 50.

(5) Bauaufsichtliche Genehmigungen und sonstige Maßnahmen gelten auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen oder gegen Rechtsnachfolger.

§ 59 Bestandsgeschützte Anlagen

(1) Entsprechen rechtmäßig bestehende Anlagen nicht den Vorschriften dieses Gesetzes oder Vorschriften, die aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, so kann verlangt werden, dass die Anlagen diesen Vorschriften angepasst werden, wenn dies im Einzelfall wegen der Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit erforderlich ist.

(2) Werden bestehende bauliche Anlagen wesentlich geändert, so kann durch die Bauaufsichtsbehörde angeordnet werden, dass auch die von der Änderung nicht berührten Teile dieser baulichen Anlagen mit diesem Gesetz oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn das aus Gründen des § 3 Satz 1 erforderlich und der Bauherrschaft wirtschaftlich zumutbar ist und diese Teile mit den Teilen, die geändert werden sollen, in einem konstruktiven Zusammenhang stehen oder mit ihnen unmittelbar verbunden sind. Neue statische oder brandschutztechnische Beurteilungen, die für eine Änderung oder Nutzungsänderung erforderlich sind, führen nicht zu einer wesentlichen Änderung einer Anlage.

(3) Bei Modernisierungsvorhaben soll von der Anwendung des Absatz 2 abgesehen werden, wenn sonst die Modernisierung erheblich erschwert würde.“

19. § 62 Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 1 Buchstabe b wird die Angabe „30“ durch die Angabe „50“ ersetzt.

b) Nummer 1 Buchstabe c wird wie folgt gefasst:

„Gebäude bis zu 4 m Firsthöhe, die zum Schutz von Pflanzen und Tieren bestimmt sind und die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,“

c) Nummer 6 Buchstabe e wird wie folgt gefasst:

„e) Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen sowie“

d) Nummer 13 Buchstabe d wird wie folgt gefasst:

„d) sämtliche Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung einschließlich der baulichen Maßnahmen nach § 37 des Baugesetzbuches dienen, auch wenn diese dauerhaft errichtet sind,“

e) Nummer 15 Buchstabe b wird wie folgt gefasst:

„b) Füllanlagen für Kraftfahrzeuge an Tankstellen, Ladestationen für Elektromobilität einschließlich technischer Nebenanlagen und die damit verbundene Änderung der Nutzung,“

20. § 63 wird wie folgt gefasst:

„§ 63 Genehmigungsfreistellung

(1) Keiner Genehmigung bedarf

1. unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen und

2. unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 Satz 1 Nummer 3 und 4 im Anwendungsbereich des § 34 des Baugesetzbuches die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben bei Gebäuden sowie die Errichtung und Änderung von Solaranlagen im Anwendungsbereich des § 35 Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe b sowie Nummer 9 des Baugesetzbuches.

Satz 1 gilt nicht für Sonderbauten nach § 50 sowie für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung

1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5 000 m² Brutto-Grundfläche geschaffen werden, und
2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Personen ermöglicht wird,

die innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegen; ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet. Satz 2 gilt nicht, wenn dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, bereits in einem Bebauungsplan Rechnung getragen worden ist.

(2) Nach Absatz 1 ist ein Vorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn

1. es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Absatz 1 oder der §§ 12 und 30 Absatz 2 des Baugesetzbuches liegt,
2. es den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften nach § 89 nicht widerspricht,
3. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist und
4. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 3 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuches beantragt.

Satz 1 gilt auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von Anlagen, deren Errichtung oder Änderung nach vorgenommener Änderung oder bei geänderter Nutzung nach dieser Vorschrift genehmigungsfrei gestellt wäre. Die Absätze 1 und 2 gelten auch für Garagen und Stellplätze sowie für Fahrradabstellplätze über 100 m² bis 1 000 m² Nutzfläche, wenn sie einer Anlage im Sinne des Absatzes 1 dienen. Die Bauherrschaft kann beantragen, dass für genehmigungsfreigestellte Vorhaben das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

(3) Die Bauherrschaft hat die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen. Die Gemeinde legt, soweit sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist, eine Fertigung der Unterlagen unverzüglich der unteren Bauaufsichtsbehörde vor. Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Eingang der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden. Teilt die Gemeinde der Bauherrschaft vor Ablauf der Frist mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuches nicht beantragen wird, darf die Bauherrschaft mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen; von der Mitteilung nach Halbsatz 1 hat die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde zu unterrichten. Das Recht zur Ausführung des Bauvorhabens entsprechend der eingereichten Unterlagen erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Vorliegen der Voraussetzungen nach den Sätzen 3 und 4 mit dessen Ausführung nicht begonnen worden oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

(4) Die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 2 Nummer 4 erste Alternative kann insbesondere erfolgen, wenn sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Absatzes 2 oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. Darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch. Erklärt die Gemeinde, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie der Bauherrschaft die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen. Hat die Bauherrschaft bei der Einreichung der Unterlagen bestimmt, dass diese im Fall der Erklärung nach Absatz 2 Nummer 4 als Bauantrag zu behandeln sind, leitet sie die Unterlagen gleichzeitig mit der Erklärung an die Bauaufsichtsbehörde weiter.

(5) Wird nach Durchführung des Vorhabens die Unwirksamkeit des Bebauungsplans festgestellt, so bedarf das Vorhaben auch keiner Baugenehmigung. Seine Beseitigung darf

wegen eines Verstoßes gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften, der auf der Unwirksamkeit des Bebauungsplans beruht, nicht verlangt werden, es sei denn, dass eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter dies erfordert.

(6) Die §§ 67, 68 und 84 Absatz 4 bleiben unberührt. Abweichend von den §§ 68 und 84 Absatz 4 müssen die bautechnischen Nachweise und Bescheinigungen von sachverständigen Personen nach § 87 Absatz 2 spätestens bei Baubeginn der Bauherrschaft vorliegen. § 70 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3, § 74 Absatz 5 Satz 1 und 2, Absatz 8 und 9 sind entsprechend anzuwenden.“

21. § 64 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Außer bei großen Sonderbauten prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit

a) den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches,

b) den §§ 4, 6, 48 und 49 und

c) örtlichen Bauvorschriften (§ 89),

2. beantragte Abweichungen im Sinne des § 69 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 3 sowie

3. andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird.

Im Falle einer Anlage in dem Anwendungsbereich von § 50 Absatz 1, die keinen großen Sonderbau darstellt, prüft die Bauaufsichtsbehörde zusätzlich die Anforderungen an den Brandschutz; dies gilt nicht für Garagen mit einer Nutzfläche von bis zu 1 000 m². Die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes werden nicht geprüft. § 68 bleibt unberührt.

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„Absatz 1 gilt auch für Anlagen, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Neufassung) (ABl. L 328 vom 21.12.2018 S. 82, L 311 vom 25.9.2020 S.11; L 41 vom 22.2.2022, S. 37), die zuletzt durch die Richtlinie (EU) 2024/1711 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juni 2024 (ABl. L 1711 vom 26.6.2024, S. 1) geändert worden ist, fallen sowie für Tierhaltungsanlagen, die große Sonderbauten nach § 50 Absatz 2 Nummer 3 sind.“

22. § 68 Absatz 2 bis 7 wird durch die folgenden Absätze 2 bis 5 ersetzt:

„(2) Vor Erteilung der Baugenehmigung sind bei der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, einzureichen. Die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz muss durch eine Prüfsachverständige oder einen Prüfsachverständigen für Brandschutz bescheinigt sein oder wird bauaufsichtlich geprüft bei

1. Sonderbauten mit Ausnahme von Kleingaragen und

2. Gebäuden der Gebäudeklasse 5.

Die Bauaufsichtsbehörde bedient sich zur Prüfung des Brandschutznachweises einer Prüfsachverständigen oder eines Prüfsachverständigen für Brandschutz, es sei denn, sie prüft den Brandschutz in vertretbarer Zeit selbst.

Bei Kleingaragen und Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4 ist vor Erteilung der Baugenehmigung bei der Bauaufsichtsbehörde eine Erklärung der Entwurfsverfassenden, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, einzureichen. Wenn Entwurfsverfassende diese Erklärung für Gebäude der Gebäudeklasse 4 abgeben, sind sie

überragender öffentlicher wie auch öffentlich-rechtlich geschützter nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Absatz 1 Satz 1 vereinbar sind. Dies gilt insbesondere für

1. Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen,
2. Vorhaben zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien,
3. Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.

Die Atypik folgt bereits aus dem festgestellten Sonderinteresse. Der Zulassung einer Abweichung bedarf es in den Fällen des § 68 Absatz 5 oder des Absatzes 2 Satz 2 erster Halbsatz nicht, sofern die Voraussetzung für das Vorliegen einer Abweichung durch die sachverständige Person bescheinigt wird.

(2) Die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1 Satz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung ist gesondert zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend.

(3) Über Abweichungen nach Absatz 1 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Absatz 2 entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 und 2. Im Übrigen lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Gemeinde zu. § 36 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches gilt entsprechend. Die Gemeinde oder die Bauaufsichtsbehörde hat über den Abweichungsantrag innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Eingang des vollständigen Antrags bei ihr zu entscheiden. Sie kann die Frist aus wichtigen Gründen um bis zu sechs Wochen verlängern.“

24. § 71 wird wie folgt gefasst:

„§ 71 Behandlung des Bauantrages

(1) Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang des Bauantrages diesen auf Vollständigkeit zu prüfen. Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich und einmalig unter Nennung der Gründe die Bauherrschaft zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen; die Bauherrschaft ist auf die Rechtsfolge hinzuweisen. Unmittelbar nach Abschluss der Prüfung nach Satz 1 hat die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag und die dazugehörenden Bauvorlagen mit Ausnahme der bautechnischen Nachweise der Gemeinde zuzuleiten. Legt die Bauherrschaft Bescheinigungen einer sachverständigen Person nach § 87 Absatz 2 vor, gelten die bauaufsichtlichen Anforderungen als eingehalten. § 68 bleibt unberührt.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde hört zum Bauantrag die Gemeinde und diejenigen Stellen an,
1. deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist, oder
2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann.

Die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die Gemeinde oder die jeweilige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung oder des Einvernehmens einer anderen Körperschaft, Behörde oder sonstigen Stelle, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht einen Monat nach Eingang des Ersuchens verweigert wird; von der Frist nach Halbsatz 1

abweichende Regelungen durch Rechtsvorschrift bleiben unberührt. Stellungnahmen bleiben unberücksichtigt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung zur Stellungnahme bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen. Die Frist darf nur ausnahmsweise bis zu einem Monat verlängert werden, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren jedoch nur, wenn das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches erforderlich ist.

(3) Betrifft das Vorhaben eine Anlage, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 in der jeweils geltenden Fassung fällt, gilt ergänzend, dass

1. auf Antrag der Bauherrschaft das bauaufsichtliche Verfahren sowie alle sonstigen Zulassungsverfahren, die für die Durchführung des Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht erforderlich sind, über eine einheitliche Stelle im Sinne der Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen abgewickelt werden;
2. die einheitliche Stelle ein Verfahrenshandbuch für Bauherrschaften bereitstellt und diese Informationen auch im Internet zugänglich macht. Dabei geht sie gesondert auch auf kleinere Vorhaben und Vorhaben zur Eigenversorgung mit Elektrizität ein. In den im Internet veröffentlichten Informationen weist die einheitliche Stelle auch darauf hin, für welche Vorhaben sie zuständig ist und welche weiteren einheitlichen Stellen im Land Nordrhein-Westfalen für Vorhaben nach Satz 1 zuständig sind;
3. nach Eingang der vollständigen Unterlagen die Bauaufsichtsbehörde einen Zeitplan für das weitere Verfahren erstellt und diesen Zeitplan in den Fällen der Nummer 1 der einheitlichen Stelle, andernfalls der Bauherrschaft mitteilt.

Einheitliche Stelle im Sinne des Satzes 1 ist die untere Bauaufsichtsbehörde, soweit sich nicht vorrangig eine einheitliche Stelle aus der immissionsschutzrechtlichen oder der wasserrechtlichen Zuständigkeit ergibt.“

25. § 74 wird wie folgt gefasst:

„§ 74

Baugenehmigung, Genehmigungsfiktion, Baubeginn

(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb von drei Monaten und in dem Fall des § 77 innerhalb von sechs Wochen zu entscheiden. Die Frist nach Satz 1 beginnt, sobald die Bauvorlagen vollständig und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen, spätestens jedoch nach Ablauf der Frist nach § 71 Absatz 2 Satz 5 und nach § 36 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches sowie nach § 12 Absatz 2 Satz 2 und 3 des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327) geändert worden ist.

(3) Betrifft ein Bauantrag ein Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gilt die Genehmigungsfiktion nach § 42a des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW entsprechend mit der Maßgabe, dass

1. für die Vollständigkeit des Bauantrags sowie für den Beginn der Entscheidungsfrist nach § 42a Absatz 2 Satz 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW Absatz 2 Satz 2 entsprechend gilt;
2. Abweichungen nach § 69 der Genehmigungsfiktion nur unterliegen, soweit diese beantragt wurden;

3. ein gegebenenfalls erforderliches gemeindliches Einvernehmen vor Ablauf der Entscheidungsfrist ordnungsgemäß ersetzt wurde;

4. die Bescheinigung nach § 42a Absatz 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW unverlangt und unverzüglich schriftlich oder elektronisch auszustellen ist; sie hat den Inhalt der Genehmigung wiederzugeben, eine Rechtsbehelfsbelehrung nach § 58 der Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 328) geändert worden ist, zu enthalten und ist der Bauherrschaft, der Gemeinde sowie jeder Nachbarin oder jedem Nachbar zuzustellen, die oder der dem Bauantrag nicht zugestimmt hat. Im Falle des Eintritts der Genehmigungsfiktion finden Absatz 1 und Absatz 4 Satz 4 keine Anwendung. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn die Bauherrschaft vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde in Textform auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet hat.

(4) Die Baugenehmigung ist schriftlich oder elektronisch und unbeschadet der Rechte Dritter zu erteilen. Die Baugenehmigung kann unter Auflagen, Bedingungen und dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage sowie befristet erteilt werden. Sie lässt aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen unberührt. Sie ist nur insoweit zu begründen, als Abweichungen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften zugelassen werden und die Nachbarn nicht nach § 72 Absatz 2 zugestimmt haben. Eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen ist der Antragstellerin oder dem Antragsteller mit der Baugenehmigung zugänglich zu machen.

(5) Die Gemeinde ist, wenn sie nicht Bauaufsichtsbehörde ist, von der Erteilung, Verlängerung, Ablehnung, Rücknahme und dem Widerruf einer Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung, eines Vorbescheids, einer Zustimmung, einer Abweichung, einer Ausnahme oder einer Befreiung zu unterrichten. Eine Ausfertigung des Bescheids ist beizufügen.

(6) Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn

1. die Baugenehmigung oder eine Bescheinigung nach § 42a Absatz 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW der Bauherrschaft zugegangen ist sowie
2. die Bescheinigungen nach § 68 und
3. die Baubeginnanzeige der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

(7) Vor Baubeginn muss die Grundrissfläche und die Höhenlage der genehmigten baulichen Anlage abgesteckt sein. Eine Kopie der Baugenehmigungen und Bauvorlagen muss an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen; diese können auch durch eine elektronische Form ersetzt werden.

(8) Die Bauherrschaft hat den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben nach § 60 Absatz 1 und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde in Textform mitzuteilen (Baubeginnanzeige).“

(9) Die Bauherrschaft und die späteren Eigentümerinnen und Eigentümer haben die Baugenehmigung einschließlich der Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise und Bescheinigungen von Sachverständigen aufzubewahren. Diese Unterlagen sind an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben. Die Bauaufsichtsbehörde hat die Unterlagen nach Absatz 4 Satz 5 so lange aufzubewahren, wie die Anlage besteht. Bei Archivierung in elektronischer Form muss gewährleistet sein, dass die Unterlagen nicht nachträglich verändert werden können.

26. Dem § 78 wird folgender Absatz 11 angefügt:

„(11) Die Absätze 2 bis 10 finden auf Fliegende Bauten, die Vorhaben nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 Buchstabe d betreffen, keine Anwendung.“

27. § 79 wird wie folgt gefasst:

„§ 79

Bauaufsichtliche Zustimmung

(1) Nicht verfahrensfreie Bauvorhaben bedürfen keiner Baugenehmigung, Genehmigungsfreistellung, Anzeige und Bauüberwachung, wenn

1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer Baudienststelle des Bundes, eines Landes oder einem Landschaftsverband übertragen ist und
2. die Baudienststelle mindestens mit einer Person, die einen Hochschulabschluss der Fachrichtungen Architektur oder Bauingenieurwesen und die insbesondere die erforderlichen Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der Baugestaltung hat, und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist.

Solche Anlagen bedürfen der Zustimmung der oberen Bauaufsichtsbehörde. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn die Gemeinde nicht widerspricht und, soweit ihre öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, die Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen.

Keiner Baugenehmigung, Genehmigungsfreistellung oder Zustimmung bedürfen unter den Voraussetzungen des Satzes 1 Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden, soweit sie nicht zur Erweiterung des Bauvolumens oder zu einer der Genehmigungspflicht unterliegenden Nutzungsänderung führen. Satz 3 gilt nicht für bauliche Anlagen, für die nach § 72 Absatz 3 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist.

(2) Der Antrag auf Zustimmung ist bei der oberen Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die obere Bauaufsichtsbehörde prüft

1. die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches und den örtlichen Bauvorschriften nach § 89 sowie
2. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Zustimmung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

Sie führt eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 3 durch. Die obere Bauaufsichtsbehörde entscheidet über Abweichungen von den nach Satz 2 zu prüfenden sowie sonstigen Vorschriften, soweit sie drittschützend sind; darüber hinaus bedarf die Zulässigkeit von Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen keiner bauaufsichtlichen Entscheidung. Die Gemeinde ist vor Erteilung der Zustimmung zu hören; § 36 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 1 des Baugesetzbuches gilt entsprechend. Im Übrigen sind die Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren entsprechend anzuwenden.

(3) Die Baudienststelle trägt die Verantwortung dafür, dass die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Beseitigung baulicher Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Dies gilt auch für Abweichungen gemäß § 69 Absatz 1.

Die Verantwortung für die Unterhaltung baulicher Anlagen trägt die Baudienststelle nur, wenn und solange sie der für die Anlage Verantwortliche ausschließlich ihr überträgt. Die Baudienststelle kann sachverständige Personen in entsprechender Anwendung der §§ 68 und 83 sowie der auf Grund des § 87 Absatz 2 erlassenen Rechtsverordnung heranziehen. Die Verantwortung des Unternehmens (§ 55) bleibt unberührt.

(4) Bauvorhaben nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 Buchstabe d sind vor Baubeginn mit Bauvorlagen in dem erforderlichen Umfang der oberen Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis zu bringen. Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend. Im Übrigen wirken die Bauaufsichtsbehörden nicht mit.

(5) Für nicht verfahrensfreie Bauvorhaben der Gemeinden und Kreise gilt Absatz 1 Satz 2 bis 4 sowie die Absätze 2 und 3 entsprechend, soweit die Gemeinde oder der Kreis die Voraussetzungen nach Absatz 1 Satz 1 erfüllt. An Stelle der oberen Bauaufsichtsbehörde ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig.“

27. In § 87 Absatz 1 Satz 1 wird nach der Angabe „§ 3“ die Angabe „Absatz 1“ gestrichen.

28. § 88 wird wie folgt gefasst:

„§ 88

Technische Baubestimmungen

(1) Die Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 und 2 können durch Technische Baubestimmungen konkretisiert werden. Die Technischen Baubestimmungen sind zu beachten. Von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist. § 17 Absatz 2 und § 20 Absatz 1 bleiben unberührt.

(2) Die Konkretisierungen können durch Bezugnahmen auf technische Regeln und deren Fundstellen oder auf andere Weise erfolgen, insbesondere in Bezug auf:

1. bestimmte bauliche Anlagen oder ihre Teile,
2. die Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen und ihrer Teile,
3. die Leistung von Bauprodukten in bestimmten baulichen Anlagen oder ihren Teilen, insbesondere
 - a) Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen bei Einbau eines Bauprodukts,
 - b) Merkmale von Bauprodukten, die sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 Satz 1 auswirken,
 - c) Verfahren für die Feststellung der Leistung eines Bauproduktes im Hinblick auf Merkmale, die sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 Satz 1 auswirken,
 - d) zulässige oder unzulässige besondere Verwendungszwecke,
 - e) die Festlegung von Klassen und Stufen in Bezug auf bestimmte Verwendungszwecke,
 - f) die für einen bestimmten Verwendungszweck anzugebende oder erforderliche und anzugebende Leistung in Bezug auf ein Merkmal, das sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 Satz 1 auswirkt, soweit vorgesehen in Klassen und Stufen,
4. die Bauarten und Bauprodukte, die nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach § 17 Absatz 3 oder § 22 Absatz 1 bedürfen,
5. Voraussetzungen zur Abgabe der Übereinstimmungserklärung für ein Bauprodukt nach § 24 Absatz 2 und
6. die Art, den Inhalt und die Form technischer Dokumentation.

(3) Die Technischen Baubestimmungen sollen nach den Grundanforderungen gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 gegliedert sein.

(4) Die Technischen Baubestimmungen enthalten die in § 20 Absatz 3 genannte Liste.

(5) Das Deutsche Institut für Bautechnik veröffentlicht nach Anhörung der beteiligten Kreise im Einvernehmen mit den obersten Bauaufsichtsbehörden der Länder eine Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVVTB).

Die Oberste Bauaufsichtsbehörde erlässt die Technischen Baubestimmungen nach Absatz 1 als Verwaltungsvorschrift für das Land Nordrhein-Westfalen.“

29. Dem § 89 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Örtliche Bauvorschriften finden auf Anlagen nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 Buchstabe d keine Anwendung.“

224

Artikel 2 **Änderung des Denkmalschutzgesetzes**

Das Denkmalschutzgesetz vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662) wird wie folgt geändert:

1. Dem § 1 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Dieses Gesetz gilt nicht für Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung einschließlich der baulichen Maßnahmen nach § 37 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, dienen.“

2. § 21 Absatz 6 wird wie folgt gefasst:

„(6) Die Oberste Denkmalbehörde kann durch Verordnung einzelne Zuständigkeiten nach diesem Gesetz abweichend regeln, wenn eine Abweichung von der örtlichen oder sachlichen Zuständigkeit aus Gründen einer ausgewogenen Verteilung von Verfahren oder besonderen Sachgründen geboten ist. Sie kann Zuständigkeiten nach diesem Gesetz an sich ziehen; in diesen Fällen gilt § 24 Absatz 6 Satz 2 nicht.“

3. Nach § 23 Absatz 4 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Abweichend zu Satz 1 kommt einem Denkmalfachamt kein Antragsrecht bei Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen oder des Bundes sowie Hochschulen in Trägerschaft des Landes, Universitätskliniken und Studierendenwerken zu.“

4. § 24 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 5 wird die Angabe „zwei Jahre“ durch die Angabe „ein Jahr“ ersetzt.

b) In Absatz 6 Satz 2 wird die Angabe „Kenntnisnahme“ durch die Angabe „Zugang“ ersetzt.

231

Artikel 3 **Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften**

Das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften vom 10. Juni 2008 (GV. NRW. S. 474), das durch Gesetz vom 17. Juni 2014 (GV. NRW. S. 347) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

„(3) Die Kommune kann der Immobilien- und Standortgemeinschaft auf Antrag die ihr bekannten Namen und Anschriften der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie der Erbbauberechtigten im abgegrenzten Gebiet mitteilen. Voraussetzung ist, dass ein berechtigtes Interesse begründet werden kann. Hierfür ist eine Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Gebiet vorzulegen, die mindestens 10 Prozent der Anzahl oder der Gesamtfläche der Grundstücke nach § 2 Absatz 1 erfasst. Die Immobilien- und Standortgemeinschaft darf die ihr bekannt gemachten Daten ausschließlich für Zwecke dieses Gesetzes verwenden und stellt sicher, dass eine zweckwidrige Verwendung ausgeschlossen ist. Die Daten sind zu vernichten, sobald sie für die Zwecke dieses Gesetzes nicht mehr benötigt werden.“

b) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4.

2. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Angabe „schriftlich“ gestrichen und die Angabe „Abs.“ durch die Angabe „Absatz“ ersetzt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Dabei kann das Maßnahmen- und Finanzierungskonzept eine angemessene Reserve, die 10 Prozent des Gesamtaufwandes nicht überschreitet, beinhalten.“

b) Folgender Absatz 8 wird angefügt:

„(8) Nach erfolgtem Satzungsbeschluss kommt der Immobilien- und Standortgemeinschaft eine Rolle als Aufgabenträgerin zu. Zur Erreichung ihrer Ziele kann sie Stellungnahmen zu Vorhaben im Satzungsgebiet in förmlichen oder nicht förmlichen Anhörungsverfahren abgeben.“

3. § 4 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„§ 4

Abgabefestsetzung, -erhebung und -verwendung, sonstige Einnahmen“.

b) In Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 im Satzteil vor Nummer 1 und in Nummer 2 wird jeweils die Angabe „Abs.“ durch die Angabe „Absatz“ ersetzt.

c) Absatz 6 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 Nummer 1 wird die Angabe „Einheitswert“ durch die Angabe „für alle Grundstücke nach einem einheitlichen Maßstab bemessene Wert“ ersetzt.

bb) Die Sätze 4 und 5 werden durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Die Höhe der Abgabe darf pro Jahr 1 Prozent des Bezugsbodenwerts nicht überschreiten. Der Bezugsbodenwert ist der Bodenrichtwert je Quadratmeter Grundstücksfläche eines im Projektbereich gelegenen Grundstücks multipliziert mit der Grundstücksfläche. Die Übermittlung von Daten durch die Finanzbehörden an die Gemeinde erfolgt nach § 31 Absatz 1 der Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 24) in der jeweils geltenden Fassung.“

d) In Absatz 8 Satz 3 wird die Angabe „schriftlich“ gestrichen.

e) In den Absätzen 9 und 10 wird jeweils die Angabe „Abs.“ durch die Angabe „Absatz“ ersetzt.

f) Absatz 11 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Nach Außerkrafttreten der Satzung nach § 1 Absatz 1 sind nicht verwendete Finanzmittel durch die Immobilien- und Standortgemeinschaft der Gemeinde zu übertragen.“

g) Folgender Absatz 12 wird angefügt:

„(12) In Ergänzung zur Abgabe kann die Immobilien- und Standortgemeinschaft sonstige Einnahmen aus eigener wirtschaftlicher Tätigkeit generieren. Etwaige Einnahmeüberschüsse sind als zusätzliche Finanzmittel im Sinne der Zielsetzung der Immobilien- und Standortgemeinschaft zu verwenden.“

4. In § 5 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „fünf“ durch die Angabe „acht“ ersetzt.

Artikel 4 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Satzes 2 am Tag nach der Verkündung in Kraft. Artikel 1 tritt am 1. Januar 2026 in Kraft.

Düsseldorf, den X. Monat 2025

Die Landesregierung
Nordrhein-Westfalen

Der Ministerpräsident
Hendrik W ü s t

Die Ministerin für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie
Mona N e u b a u r

Der Minister der Finanzen
Dr. Marcus O p t e n d r e n k

Der Minister des Innern
Herbert R e u l

Die Ministerin für Kinder, Jugend, Familie, Gleichstellung, Flucht und Integration
Josefine P a u l

Der Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales
Karl-Josef L a u m a n n

Die Ministerin für Schule und Bildung
Dorothee F e l l e r

Die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung
Ina S c h a r r e n b a c h

Der Minister der Justiz
Dr. Benjamin L i m b a c h

Der Minister für Umwelt, Naturschutz und Verkehr
Oliver K r i s c h e r

Die Ministerin für Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Silke G o r r i ß e n

Die Ministerin für Kultur und Wissenschaft
Ina B r a n d e s

Der Minister für Bundes- und Europaangelegenheiten, Internationales sowie
Medien und Chef der Staatskanzlei
Nathanael L i m i n s k i

Begründung zum Gesetzentwurf der Landesregierung

Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 und weiterer Vorschriften im Land Nordrhein-Westfalen

Allgemeiner Teil der Begründung

Mit dem vorliegenden Artikelgesetz werden Rechtsänderungen in drei Landesgesetzen vorgenommen:

Der Gesetzentwurf umfasst insbesondere Änderungen, um für Anlagen der Landes- oder Bündnisverteidigung, des Katastrophenschutzes, der Unfallhilfe oder solcher, die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung einschließlich baulicher Maßnahmen nach § 37 des Baugesetzbuches dienen, zu Verfahrenserleichterungen in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und im Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen zu kommen. Dies dient der Umsetzung der mit der Rahmenrichtlinie Gesamtverteidigung (RRGV) von Seiten der Bundesregierung vorgetragenen Ausrichtung der deutschen Sicherheitspolitik.

Mit diesem Gesetzentwurf wird § 3 („Allgemeine Anforderungen“) an die Musterbauordnung angepasst und in dem Zuge auch § 88 („Technische Baubestimmungen“) konkretisierend gefasst. Rechtsprechung und Praxis gehen infolge von einer rechtlich widerlegbaren Vermutung aus, wonach DIN-Normen ihrem Wesen nach anerkannte Regeln der Technik sind, die im zivilrechtlichen Kontext die Anwendung des Anscheinsbeweises rechtfertigen (statt aller BGH, NJW 2013, 2271 [2272] m.W.N. unter Verweis auf Pastor, in: Werner/Pastor, Der Bauprozess, 15. Aufl., Rn. 1967 m.w.N.)

Dieser Annahme dürfte - zumindest in Teilen - zwischenzeitlich die geänderte Normungspraxis des DIN und anderer nicht-staatlicher Regelsetzer entgegenstehen: Mit dem zunehmenden Rückzug des Staates aus der privaten Normung, einem gleichzeitig verstärkten Engagement von Industrie und Wissenschaft sowie einer Fortschreitenden Europäisierung der Normungsarbeit entwickelt sich die Normungspraxis weg von einer deskriptiven hin zu einer regelsetzenden Normung, deren Ergebnis den Stand der Wissenschaft oder den Stand der Technik wiedergeben mag, die der Mehrheit der Praktikern aber weder bekannt, noch in der Praxis erprobt ist und sich auch nicht allgemein bewährt hat und damit nicht länger die grundsätzliche Vermutung einer allgemein anerkannten Regel der Technik rechtfertigt. Demzufolge entstand in der öffentlichen Wahrnehmung zuletzt vermehrt der Eindruck, dass eine sich verselbständigende Normungspraxis mitursächlich für steigende Baugestellungskosten ist. Festzustellen war, dass unter anderem den in den Gremien mehrheitlich vertretenen Interessensverbänden der Herstellerseite der gesamtgesellschaftliche Konsens, wonach gegen staatliche Regelsetzung privat nicht genormt werden kann, in Abrede gestellt, der der-

zeitige Normungsablauf zur Schaffung von Sondervorteilen genutzt und in das sicherheitsrechtliche Kompetenzgefüge eingriffen wird. Vor diesem Hintergrund hat sich in der jüngsten Vergangenheit auch eine öffentliche Diskussion über die Normsetzung ergeben. Vielfach kritisieren die am Bau Beteiligten eine Regelungsvielfalt, die nicht mehr gekannt wird und deren Inhalte sich in Teilen widersprechen. Die Normgeber haben sich in Teilen von dem der rechtlichen Bewertung zugrundeliegende typisierten Normungsablaufs, in dem Fachleute aus Wissenschaft und Technik nur eine Realität abbilden, bewusst abgewandt. Mehrere Vorgänge stehen exemplarisch für einen Normungsansatz, im Rahmen dessen einzelne Fachgruppierung vermehrt selbst regelsetzend tätig werden und damit dem gewachsenen Konsens des Zusammenwirkens von privater Normung und hoheitlicher Rechtsetzung den Boden entziehen.

Entgegen der historischen Praxis bilden DIN-Normen demnach heute nicht mehr regelmäßig die allgemein anerkannten Regeln der Technik ab. Die der Rechtsprechung des BGH zugrundeliegenden Annahme eines entsprechenden typisierten Sachverhalts, der eine Vermutung zugunsten einer allgemein anerkannten Regel der Technik rechtfertigt, ist entfallen (vergleiche Busse/Kraus/Hofer, 156. EL Dezember 2024, BayBO Art. 81a Rn. 62-73, beck-online; ebenso kritisch Halstenberg BauR 2017, 356 [360] m.w.N.).

Die bisherige Vorschrift in § 3 Absatz 2, nach der zusätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind, wird aufgegeben. Die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen nehmen die aus bauordnungsrechtlicher Sicht relevanten Regelwerke auf; dies ist das Minimum des bestehenden Regelwerkes, welches durch die Bauherrschaft und/oder die sonstigen, die für die Einhaltung der Normen am „Bau“ Verantwortlichen, zukünftig zu beachten sein wird. Damit wird zugleich eine Loslösung von den übrigen Regelwerken privater Normsetzer vor dem Hintergrund der oben dargestellten Kritiken erreicht. Dies führt zu einer erheblichen Erleichterung bei der Umsetzung von Bauaufgaben. Von der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung ist das bestehende Zivilrecht zu unterscheiden: Letztere entzieht sich der Gesetzgebung durch ein Land und obliegt dem Bund.

Wie bisher wird auch künftig von den Technischen Baubestimmungen abgewichen werden können, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist.

Ferner sieht der Entwurf weitere Änderungen der Landesbauordnung 2018 zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum und/oder der Nutzung bestehender Anlagen vor. Des Weiteren erfolgen Anpassungen an die Musterbauordnung der Länder; dazu gehört insbesondere die Einführung einer Genehmigungsfiktion für Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unter grundsätzlicher Anwendung von § 42a des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW. Durch ergänzende Regelungen, beispielsweise zum Fristbeginn und einem freiwilligen Verzicht auf den Fiktionseintritt, werden

den besonderen Anforderungen der Bauherrschaften und Bauaufsichtsbehörden an das Baugenehmigungsverfahren Rechnung getragen und bundesrechtliche Vorgaben berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der mit der Rahmenrichtlinie Gesamtverteidigung (RRGV) von Seiten der Bundesregierung vorgetragenen Ausrichtung der deutschen Sicherheitspolitik, erfolgen Änderungen im nordrhein-westfälischen Denkmalschutzrecht. Es wird klargestellt, dass bestimmte Anlagen dem Denkmalschutzgesetz nicht unterfallen. Des Weiteren wird gesetzlich klargestellt, dass für Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes sowie für Hochschulen in Trägerschaft des Landes, Universitätskliniken und Studierendenwerke im Hinblick auf die mögliche Eintragung von Anlagen als Denkmal kein Antragsrecht Dritter besteht.

Ferner wird das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften – im Zuge der Grundsteuerreform – angepasst. Weitere Änderungen betreffen Vorschläge, die im Rahmen der Nordrhein-Westfalen-Initiative „Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.“ seitens der dort vertretenen Beteiligten vorgelegt wurden.

Besonderer Teil der Begründung

Artikel 1

Änderung der Landesbauordnung 2018

1. zur Nummer 1 (Inhaltsübersicht)

Nummer 1 nimmt erforderliche Folgeänderungen in der Inhaltsübersicht auf.

2. zu Nummer 2 („Begriffe“)

Im Zuge der Neufassung des § 3 („Allgemeine Anforderungen“) an die Musterbauordnung, ist in § 2 Absatz 11 der bisherige Verweis auf § 3 Absatz 1 Satz 1 zu korrigieren.

3. zu Nummer 2 (§ 3 „Allgemeine Anforderungen“)

§ 3 wird neu gefasst und damit an die Musterbauordnung angepasst. Der bisherige Absatz 2 geht zum Teil in § 88 auf. § 3 beinhaltet die materiell-rechtliche Grundnorm und damit die materiell-rechtliche Generalklausel für das gesamte Bauordnungsrecht im Land Nordrhein-Westfalen. Die Generalnorm ist grundsätzlich nur im bauaufsichtlichen Vollverfahren Prüfungsmaßstab, jedoch nicht im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Als materiell-rechtliche Generalnorm entfaltet sie jedoch Wirkung für alle Vorhaben, die dem Bauordnungsrecht unterliegen.

4. zu Nummer 4 (§ 6 „Abstandsflächen“)

Es handelt sich um die Korrektur eines Verweisfehlers.

5. zu Nummer 3 (§ 10 „Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten“)

§ 10 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen nimmt Vorschriften über die Anlagen der Außenwerbung sowie für Warenautomaten auf. Nach der bisherigen Vorschrift in § 10 Absatz 4 Satz 1 sind in Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen zulässig; die jeweils freie Fläche dieser Anlagen darf auch für andere Werbung verwendet werden. Nach Satz 2 darf in reinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung mit Hinweisschildern geworben werden.

Im Zuge der mit diesem Gesetz vorgesehenen Erleichterungen für die Schaffung bestimmter Anlagen für die Landes- oder Bündnisverteidigung sowie von Schutzinfrastrukturen für die Bevölkerung soll § 10 Absatz 4 Satz 1 aufgeweitet werden. Dazu wird in § 10 Absatz 4 Satz 1 der Begriff des „kommunalen Stadtinformationssystems“ eingeführt, der auch digitale Systeme umfasst, die eine zielgerichtete Kommunikation der öffentlichen Stellen mit der Bevölkerung, zum Beispiel für die Mitteilung von Warnungen in Echtzeit, erlauben. Diese digitalen Informationssysteme dienen – neben Werbezwecken – auch für den Einsatz als offizielle Multiplikatoren beispielsweise für Warnmeldungen des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe oder der örtlichen Feuerwehren und können so kommunale Einsatzstäbe bei der Informationsversorgung der Bevölkerung unterstützen. Das Ausspielen offizieller Meldungen staatlicher Stellen bietet zudem eine sichere Faktenhoheit – gerade in unübersichtlichen Lagen und trägt dazu bei, die Bevölkerung in krisenhaften Situationen zu unterstützen.

Um einen Einsatz digitaler Systeme in den in Absatz 4 benannten Gebieten zu ermöglichen, ist es daher erforderlich, dass eine Kommune ihr kommunales Stadtinformationssystem, bestehend aus den bisherigen sowie zukünftigen Anlagenstandorten zumindest beschreibt, wenn nicht sogar per Beschluss der jeweiligen Kommunalvertretungskörperschaft formal auf den Weg bringt. Die bisherigen Anlagenstandorte umfassen „Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen“. In dieser Aufstellung wird sodann zusätzlich der örtliche Warnmittel-Mix mit potentiellen Standorten benannt. Dadurch bleibt die Kommune Herrin des jeweiligen Verfahrens und ein potentiell zu befürchtender Wildwuchs von Werbeanlagen in Gebieten nach Absatz 4 bleibt unterbindungsfähig.

Beispiel: Während die klassische analoge Litfaßsäule in allgemeinen oder reinen Wohngebieten nach dem heutigen Recht genehmigungsfähig ist, wird die

Genehmigungspraxis für digitale Informationssysteme uneinheitlich gehandhabt. Insbesondere betreffen diese Einschränkungen Zufahrtsstraßen in Wohngebieten, die in Großstädten häufig nicht den Charakter klassischer Wohnstraßen aufweisen. Zukünftig können mit dem „kommunalen Stadtinformationssystem“ beispielsweise auch Werbeanlagen auf öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden, sofern die Kommune es aus Gründen der Bevölkerungsinformation vorsieht. Die allgemeinen Anforderungen aus § 10 Absatz 2 bleiben unberührt.

6. zu Nummer 6 (§ 17 „Bauarten“)

7. zu Nummer 7 (§ 18 „Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten“)

8. zu Nummer 8 (§ 23 „Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall“)

Im Zuge der Neufassung des § 3 („Allgemeine Anforderungen“) an die Musterbauordnung, sind die bisherigen Verweise auf § 3 Absatz 1 Satz 1 entsprechend zu korrigieren.

9. zu Nummer 9 (§ 30 „Brandwände“)

Mit der Änderung der Bauordnung zum 1. Januar 2024 wurde in § 30 Absatz 5 der Satz 4 neu eingeführt: Damit wurden Erleichterungen zur Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen ermöglicht. Mit diesem Gesetz wird die damals eingefügte Stichtagsregelung aufgegeben und es erfolgt eine textliche Anpassung an die Musterbauordnung. Die geschaffene Erleichterung bezieht sich unverändert nur auf solche Anlagen, die rechtmäßig (bisher: „zulässigerweise“) errichtet wurden.

10. zu Nummer 10 (§ 33 „Erster und zweiter Rettungsweg“)

Die grundsätzliche Forderung, stets zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorzuhalten, beruht auf der Tatsache, dass Brandschutzkonzepte nur zum Schutz vor zufällig entstandenen Brandursachen dienen können. Das heißt, es kann in der Systematik der von baurechtlichen Vorschriften bedachten und regelbaren Brand- und Rauchfällen immer nur von einer Entstehungsbrandquelle, von der aus sich Feuer und Rauch ausbreitet, ausgegangen werden (sogenanntes „Einbrandherdszenario“).

Zwei voneinander unabhängige Rettungswege sollen deshalb garantieren, dass in einem Gefahrenfall zumindest ein Rettungsweg funktionsfähig bleibt. In einem Brandfall bedeutet dies die Gewährleistung, dass weder Feuer noch Rauch in den jeweils nicht von Feuer oder Rauch beaufschlagten Rettungsweg innerhalb des Zeitfensters, das durch die geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit determiniert ist, eindringen kann. Die Fallkonstellation von zwei zufällig zur gleichen Zeit ausbrechenden Bränden in einem Gebäude kann statistisch ausge-

geschlossen werden und wird von der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen nicht berücksichtigt. Somit verbleibt als einzig denkbarer Grund für zwei gleichzeitig entstehende Brandherde in einem Gebäude ein vorsätzlicher Anschlag, gegen dessen Auswirkungen jedoch bauordnungsrechtliche Regelungen nicht oder nur bedingt angemessenen Schutz bieten können.

Der eventuell durch § 33 Absatz 1 Satz 1 auftretende Interpretationsspielraum wird durch den neuen Satz 3 in Absatz 1 geklärt: Satz 3 beschreibt die Fallkonstellationen, in denen ein zweiter Rettungsweg für zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten entbehrlich ist. Der Regelungsinhalt war bisher in § 33 Absatz 2 Satz 4 verortet.

Wie bisher gilt, dass ein zweiter Rettungsweg in Geschossen ohne Aufenthaltsräume nicht vorhanden sein muss, da in diesen Geschossen nur von einer kurzfristigen, vorübergehenden Aufenthaltszeit ausgegangen werden muss. Diese Regel stellt die Umkehrung zu § 33 Absatz 1 Satz 1 dar, in dem zwei Rettungswege für Geschosse mit Aufenthaltsräumen gefordert werden. Ein Dachboden in einem Einfamilienhaus, der ausschließlich Lagerzwecken dient oder keiner Aufenthaltsnutzung zugeführt werden kann, ist von der Forderung aus § 33 Absatz 1 Satz 1 nicht betroffen. Gleiches gilt selbstverständlich auch für Hohlräume nach § 2 Absatz 7 Satz 2, da diese per definitionem von Geschossen unterschieden werden und die Forderung voneinander unabhängiger Rettungswege an das Vorhandensein eines Geschosses zwingend geknüpft ist. Auch bei einem Einfamilienhaus, in dem im Erdgeschoss und Obergeschoss Aufenthaltsräume vorhanden sind, jedoch im Kellergeschoss ausschließlich Lagerräume ausgebildet wurden, sind zwei voneinander unabhängige Rettungswege nicht zu bauen. Die hohen Anforderungen an voneinander unabhängige Rettungswege wird nicht für Bereiche vorgeschrieben, denen bei der Personenrettung (da keine Aufenthaltsräume) keine tragende Rolle zukommt.

§ 33 Absatz 1 Satz 3 (neu) nimmt zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten von der Pflicht nach § 33 Absatz 1 Satz 1 aus, sofern diese Nutzungseinheiten eingeschossig sind und ein direkter Ausgang ins Freie möglich ist. Damit wird für jene Bereiche, in denen aus brandschutztechnischer Sicht mit einer geringen Gefährdung der Nutzenden zu rechnen ist, die Reduzierung der Anforderungen auf einen Rettungsweg ermöglicht.

§ 33 Absatz 2 wird an die Musterbauordnung angepasst: Absatz 2 nimmt unterschiedliche Rettungswege-Varianten auf. Am häufigsten sind anzutreffen:

- a) Der erste Rettungsweg führt über einen notwendigen Flur in einen notwendigen Treppenraum und von dort direkt ins Freie oder durch einen Raum nach § 35 Absatz 3 Satz 2 ins Freie. Der zweite Rettungsweg ist eine von der Feuerwehr erreichbare Stelle (§ 33 Absatz 2 Satz 2) oder ein anderer

baulicher unabhängiger Rettungsweg ins Freie, beispielsweise ein zweiter Flur auf der Rückseite des Aufenthaltsraumes oder der Nutzungseinheit, außenliegender Laubengang, Bypasslösung oder vergleichbares.

- b) Der erste und zweite Rettungsweg führt über denselben notwendigen Flur (§ 33 Absatz 1 Satz 2) in zwei möglichst entgegengesetzte notwendige Treppenträume (§ 35 Absatz 2 Satz 3) und von dort direkt ins Freie oder durch einen Raum nach § 35 Absatz 3 Satz 2 ins Freie. In dieser Fallkonstellation sollte darauf geachtet werden, welchem Nutzerkreis dieser Rettungsweg dient. Beispielsweise kann bei Kindertageseinrichtungen und Schulen ein zweiter unabhängiger Rettungsweg dem Flur nach § 33 Absatz 1 Satz 2 vorzuziehen sein, da die Selbstrettungsfähigkeit von Kindern und Jugendlichen grundsätzlich eingeschränkt ist; jedoch hängt die Anforderung des Weiteren jeweils von dem konkreten Gebäude oder seiner Gebäudeklasse ab.
- c) Der erste und zweite Rettungsweg führt über denselben notwendigen Flur in einen Sicherheitstreppenraum (§ 33 Absatz 2 Satz 3) und von dort direkt ins Freie. Der Sicherheitstreppenraum ist so konstruiert, dass weder Feuer noch Rauch in ihn eindringen können (Überdruck oder Trennung von dem Rest des Gebäudes durch offene mit der Atmosphäre verbundene Brücken).
- d) Der erste und zweite Rettungsweg führt über einen Laubengang (§ 36 Absatz 5, „offene Gänge, die vor der Außenwand angeordnet“ werden). Von dort führt der Rettungsweg in zwei möglichst entgegen gesetzte (§ 35 Absatz 2 Satz 3) notwendige Treppenträume oder über außenliegende Treppen nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 und von dort direkt ins Freie oder durch einen Raum nach § 35 Absatz 3 Satz 2 ins Freie. Die Variante, dass die Rettungswege aus dem Gebäude gezogen und über Laubengänge und Außentreppen geführt werden, stellt nicht nur aus brandschutztechnischer Sicht eine hervorragende Lösung dar, sondern empfiehlt sich auch oftmals bei der Renovierung oder (brandschutztechnische) Ertüchtigung bestehender (meist älterer) Gebäude.
- e) Der erste Rettungsweg führt über einen Laubengang in ein notwendigen Treppenraum und von dort direkt ins Freie oder durch einen Raum nach § 35 Absatz 3 Satz 2 ins Freie. Der zweite Rettungsweg ist eine von der Feuerwehr erreichbare Stelle (§ 33 Absatz 2 Satz 2) oder ein anderer baulicher unabhängiger Rettungsweg ins Freie, beispielsweise ein zweiter Flur auf der Rückseite des Aufenthaltsraumes oder der Nutzungseinheit, Bypasslösung, oder vergleichbares.

- f) Nur ein nachzuweisender Rettungsweg, sofern es sich um eine eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheit handelt, wenn im Brandfall die Rettung über einen direkten Ausgang ins Freie möglich ist.

In allen Fällen kann ein notwendiger Treppenraum auch durch eine Außentreppe nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 ersetzt werden.

In dem oben dargestellten Fall (Buchstabe c) eines Sicherheitstreppenraumes nach § 33 Absatz 2 Satz 3 kann demnach auf einen zweiten vertikalen Rettungsweg verzichtet werden, da davon ausgegangen wird, dass der erste und einzige Rettungsweg über den Sicherheitstreppenraum auch in einem Brandfall ausreichend lang benutzbar bleibt, da in diesen kein Rauch und Feuer innerhalb der vorgegebenen Feuerwiderstandsdauer eindringen kann. Die Sicherheit des Rettungsweges ist aber nicht alleine abhängig von dem Treppenraum, sondern gleichermaßen auch von dem notwendigen Flur, der nicht den Qualitätsstandard eines Sicherheitstreppenraumes erlangen kann. Der Sicherheitstreppenraum ersetzt „nur“ den vertikalen zweiten Rettungsweg, also oftmals die von der Feuerwehr erreichbare Stelle oder einen zweiten Treppenraum.

Die Formulierung „ebener Erde“ aus § 33 Absatz 2 Satz 1 ist identisch mit der aus § 34 Absatz 1 (notwendige Treppen). Daraus lässt sich ableiten, dass der Begriff „ebener Erde“ nicht entsprechend seiner Wortbedeutung anzuwenden ist, sondern dass mit den Geschossen, die nicht zu ebener Erde liegen, alle Geschosse gemeint sind, die über eine notwendige Treppe erreicht werden müssen. Eine Treppe ist jedoch unter Heranziehung der DIN 18065 erst dann eine Treppe, wenn sie aus mindestens drei aufeinander folgende Stufen besteht. Demnach handelt es sich um ein nicht zu ebener Erde liegendes Geschoss, wenn dieses durch drei oder mehr aufeinander folgenden Stufen von dem außen liegenden Eingangsniveau höhenmäßig getrennt ist.

Für alle Geschosse, die nicht zu ebener Erde liegen, gilt, dass die Rettungswege aus Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum zwingend über eine notwendige Treppe im Sinne von § 34 zu führen sind.

§ 33 Absatz 2 Satz 3 (neu) beinhaltet die Möglichkeit, auf einen zweiten Rettungsweg bei nicht zu ebener Erde liegenden Nutzungseinheiten zu verzichten: Voraussetzung ist das Vorhandensein eines Sicherheitstreppenraumes. Mit der Änderung erfolgt eine Anpassung an die Musterbauordnung.

Unabhängig, ob der erste und zweite Rettungsweg über denselben notwendigen Flur im Sinne von § 36 Absatz 3 Satz 4 geführt wird, ist der an diesen Flur (oder an mehrere Flure) anschließenden Sicherheitstreppenraum die einzige Möglichkeit des vertikalen Rettungsweges, der ins Freie führt. Der Raum nach § 35 Absatz 3 Satz 2 ist in diesem Fall nicht zulässig, weil damit die in § 33

Absatz 2 Satz 3 erhobene Forderung, dass in den Sicherheitstreppe nraum weder Feuer noch Rauch eindringen kann, nicht erfüllt wäre, es sei denn, der Raum zwischen dem Sicherheitstreppe nraum und dem Ausgang ins Freie erfüllt die gleichen brandschutztechnischen Qualitäten wie der Sicherheitstreppe nraum selbst (Überdruck oder Trennung von dem Rest des Gebäudes durch offene, mit der Atmosphäre verbundene Brücken). Damit wäre aber der Raum zwischen dem Sicherheitsraum und dem Ausgang ins Freie selbst ein Teil des Sicherheitstreppe nraums.

Es gibt zwei grundsätzlich unterschiedliche Ausführungen, einen Sicherheits treppe nraum zu errichten:

1. Der Sicherheitstreppe nraum liegt innerhalb des Gebäudes und wird mit einem Überdruck ständig so befüllt, dass stets das Druckgefälle zu den angrenzenden Bereichen beim Öffnen der Abschlüsse aus dem Treppe nraum dazu führt, dass kein nennenswerter Luft-/Raucheintrag in den Treppe nraum erfolgen kann. Diese Form von Treppe nräumen finden ihre Anwendung oftmals in Hochhäusern, um den hohen Kubikmeterverbrauch und die damit einhergehenden Bau- und Wartungskosten, hervorgerufen durch einen zweiten Treppe nraum, zu reduzieren.
2. Der Sicherheitstreppe nraum wird von dem zu erschließenden Gebäude räumlich abgesetzt und durch Brücken, die mit der freien Atmosphäre in Kontakt stehen verbunden. Somit ist auch sichergestellt, dass kein Raucheintrag aus dem Gebäude in den Treppe nraum dringen kann.

Bei beiden Varianten sind die übrigen Anforderungen aus § 34 und § 35 vollumfänglich einzuhalten.

§ 33 Absatz 3 wird mit der Anfügung des neuen Satzes 2 ebenfalls an die Musterbauordnung angepasst: Die Zulässigkeit von Rettungswegen über Rettungsgeräte der Feuerwehr wird nur bei Sonderbauten dahingehend eingeschränkt, dass keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen dürfen. Grundsätzlich bedarf dieses keiner gesetzlichen Regelung, da es sich hierbei um eine Selbstverständlichkeit handelt und diese Forderung bereits in § 14 dargelegt wird.

Mit § 33 Absatz 3 Satz 2 wird eine wichtige Grundlage zur Verfügung gestellt, die für die Rettung aus Sonderbauten teilweise besonderen und erforderlichen Maßnahmen zu begründen. Das Ausräumen der Bedenken wird in den allermeisten Fällen durch den zusätzlichen zweiten baulichen Rettungsweg und die Forderung nach einer entsprechenden Rauchfrüherkennung sein. Sofern Bedenken wegen der Personenrettung bestehen, ist, unabhängig von der Frage

der Rettung über eine von der Feuerwehr erreichbaren Stelle, stets das Brandschutzkonzept oder die bauliche Anlage dahingehend zu ändern, dass die Bedenken ausgeräumt werden. Bedenken im Sinne von § 33 Absatz 3 Satz 2 liegen aber nicht schon deswegen vor, weil die grundsätzliche Möglichkeit des Anleiterns durch die Feuerwehr als nachteilig angesehen wird. Diese Möglichkeit entspricht dem Brandschutzkonzept der nordrhein-westfälischen Bauordnung und stößt nur dann im Sinne von Satz 2 auf Bedenken, wenn bei Sonderbauten die Rettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr der in diesem Gebäude untergebrachten, speziellen Personengruppe eine Evakuierung in der zur Verfügung stehenden Zeit ((Feuerwiderstandsdauer von raumabschließenden Bauteilen, Widerstandsdauer von Trennwänden und deren Abschlüsse (§ 29), Flurwände und Öffnungen in Flurwänden (§ 36)) nicht als gesichert gilt.

§ 33 Absatz 3 Satz 2 ist so formuliert, dass diese Forderung sich nur auf Sonderbauten bezieht. Es ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, ob diese Forderung auch auf Gebäude, die keine Sonderbauten sind, sinngemäß übertragen werden kann, im Einzelfall sogar muss. Mit der Formulierung wurde besonderes Augenmerk darauf gelenkt, dass in Sonderbauten die Möglichkeit der Rettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr oftmals nicht möglich sein wird, da in diesen Gebäuden aufgrund der Anzahl der Nutzer und des Nutzerkreises Bedenken wegen der Personenrettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr bestehen werden.

11. zu Nummer 11 (§ 37 „Fenster, Türen, sonstige Öffnungen“)

In § 37 Absatz 5 Satz 1 wurde eine Vorgabe für die Größe von Fenstern, die als Rettungswege dienen, aufgenommen. Absatz 5 Satz 1 wird dahingehend konkretisiert, dass diese Vorgabe bei der Errichtung – sprich: Neubau – von Gebäuden zur Anwendung zu kommen hat. In der Vergangenheit gab es mehrfach Fälle, in denen bauordnungsrechtlich in bestandsgeschützten Gebäuden und/oder in unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden eine nachträgliche Änderung der Fenstergröße verlangt wurde, weil diese als Rettungsweg gelten. In der Folge standen Eigentümerinnen oder Eigentümer in Teilen vor einer Unmöglichkeit der damit verbundenen Bauaufgabe. Bei neu zu errichtenden Gebäude ist die Bauaufgabe von vorneherein in dem damit verbundenen Planungsprozess integrationsfähig.

12. zu Nummer 12 (§ 47 „Wohnungen“)

In § 50 Absatz 2 Nummer 8 sind bestimmte Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, als „große Sonderbauten“ eingestuft. An „große Sonderbauten“ können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Absatz 1 besondere Anforderungen gestellt werden.

Damit die Schaffung von Gebäuden mit den oben genannten Nutzungseinheiten unterhalb der in § 50 Absatz 2 Nummer 8 genannten Schwellenwerten nicht unnötig erschwert wird, enthält § 47 Absatz 5 dazu eine „Gegenregel“: Gebäude mit entsprechenden Nutzungseinheiten unterhalb der Schwellenwerte sind demnach wie Wohnungen – und nicht wie „kleine Sonderbauten“ – zu behandeln. Diese „Gegenregel“ bleibt erhalten; die Änderung in § 47 Absatz 5 ist rein redaktioneller Art.

Die Absätze 6 und 7 werden neu in die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen aufgenommen: In der Vergangenheit haben insbesondere Nutzungsänderungen oder Änderungen in zulässigerweise errichteten Anlagen zugunsten der Schaffung von Wohnraum dazu geführt, dass bestehende Anlagen an die heutigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften anzupassen waren. Vor dem Hintergrund der damit entstehenden Unwirtschaftlichkeiten sind zahlreiche Umnutzungen unterlieben. Die Absätze 6 und 7 in Verbindung mit dem später zu begründenden und neu gestalteten § 59 verorten damit eine „Umnutzungsordnung“ oder eine „Umbauordnung“ innerhalb der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

Die Regelung soll die Schaffung von neuem Wohnraum und damit die Umwandlung von bisher nicht als Wohnraum genutzten Räumlichkeiten in Bestandsgebäuden erleichtern. Gemeint sind nur Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in bestandsgeschützten Gebäuden. Zu solchen Aufenthaltsräumen zählen beispielsweise ehemalige Laden- oder Büroräume. Dagegen fallen Nutzungseinheiten wie zum Beispiel Lagerräume, die baulich und konstruktiv (damit sind insbesondere Mindestanforderungen an Statik, Energieeinsparung und Wärmeschutz gemeint) nicht zum ständigen Aufenthalt konzipiert waren, nicht unter diese Begrifflichkeit. Einer Nutzungsänderung oder Änderung zu neuen Wohnzwecken stehen auch keine rechtmäßigen oder rechtmäßig erteilten Abweichungen des Bestandsgebäudes von materiellen Anforderungen der Abstandsflächenvorschriften, an Brandschutzabstände, Feuerwiderstand der Tragkonstruktion, Außenwände, Decken und Dächer, entgegen. Voraussetzung ist, dass die vorangegangene Nutzung bereits Aufenthaltszwecken diene.

Hervorzuheben ist, dass bei diesen Vorhaben, die materiellen Anforderungen der §§ 6, 27, 28, 30, 31 und 32, soweit diese der Bestandsschutz umfasst, auf bereits bestehende Bauteile nicht anzuwenden sind. Dazu zählen neben den Abstandsflächenvorschriften, Anforderungen an tragende Wände und Stützen, Außenwände, Brandwände, Decken und Dächer. Erfasst sind damit alle wesentlichen Außenbauteile sowie tragende Bauteile eines Gebäudes, deren Rechtmäßigkeit aufgrund des Bestandsschutzes vorausgesetzt wird.

Materielle Anforderungen an Trennwände nach § 29 sind davon ausgenommen, da solche im Zuge einer Umwandlung zu Wohnraum in der Regel neu errichtet

werden müssen und die geforderten Anforderungen ohne unzumutbaren Aufwand erfüllt werden können, ohne das vom Gesetzgeber gewünschte Ziel der Schaffung neuen Wohnraums zu gefährden. Zumutbar sind auch notwendige Ertüchtigungen bestehender Trennwände, da diese dem Ziel des Brandschutzes innerhalb der neu geschaffenen Nutzungs- bzw. Wohneinheiten dienen. Werden alle bestehenden Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Wohnraum umgewandelt, so entsteht insgesamt ein Wohngebäude, für das im Falle der Gebäudeklassen 1 und 2 im Übrigen die Anforderungen an Trennwände nach § 29 Absatz 6 ohnehin nicht gelten.

Alle weiteren im Bauordnungsrecht formulierten materiellen Anforderungen wie zum Beispiel an Rettungswege, Standsicherheit, Wärme- und Lärmschutz, werden von der neuen Regelung nicht ausgenommen. Das Schutzziel des § 3 Satz 1 (keine Gefährdung von Leben und Gesundheit) soll damit uneingeschränkt weiter aufrechterhalten werden.

Die neue Regelung soll den Bestandsschutz bestehender Bauteile speziell für die Nutzungsänderung oder Änderung zur Schaffung von neuem Wohnraum stärken. Müssen in diesem Zuge neue Bauteile eingebaut werden, wie zum Beispiel die vorher erwähnten Trennwände nach § 29, so sind diese von der Ausnahmeregelung nicht erfasst. An sie müssen weiterhin die zum Zeitpunkt des Einbaus geltenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen gestellt werden. Müssen mit den Baumaßnahmen notwendigerweise noch weitere neue Bauteile ergänzt werden, ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu entscheiden, ob für die neu zu ergänzenden Bauteile Abweichungen unter Abwägung des vorher genannten Schutzziels des § 3 von den genannten materiellen Anforderungen in Betracht kommen können.

13. zu Nummer 13 (§ 50 „Sonderbauten“)

Im Zuge der Neufassung des § 3 („Allgemeine Anforderungen“) an die Musterbauordnung, sind die bisherigen Verweise auf § 3 Absatz 1 Satz 1 entsprechend zu korrigieren.

14. zu Nummer 14 (§ 53 „Bauherrschaft“)

§ 53 Absatz 3 Satz 2 wird an die Musterbauordnung angepasst. Der für anwendbar erklärte § 18 Absatz 1 Sätze 2 und 3 sowie Absatz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen enthält eine Modellregelung für die Vertreterbestellung, wenn eine größere Zahl Beteiligter mit gleichen Interessen auftritt. Die vorgenommene Änderung ermöglicht eine von dieser Vorschrift im Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen abweichende Textform der Erklärung. Durch die Bestellung des Vertreters werden die materiell-rechtlichen Beziehungen zwischen den Beteiligten nicht berührt, es sei denn der Vertreter ist zugleich Bevollmächtigter im Sinne des Bürgerlichen Rechts.

15. zu Nummer 15 (§ 54 „Entwurfsverfassende“)

§ 54 Absatz 3 wird an die gängige Formulierung angepasst.

16. zu Nummer 16 (§ 57 „Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden“)

In den über dreißig Jahren seit Inkrafttreten der Rahmenrichtlinie Gesamtverteidigung (RRGV) am 10. Januar 1989 hat sich das sicherheitspolitische Umfeld Deutschlands grundlegend gewandelt. Infolge der Entspannung nach dem Ende des Kalten Krieges wurden viele Strukturen, Organisationen, Dienststellen und Anlagen der zivilen und militärischen Verteidigung zurückgebaut. Russlands Angriffskrieg gegen die Ukraine ist ein Bruch des Völkerrechts und der europäischen Sicherheitsordnung. Darauf haben Deutschland und die NATO reagiert und ihre Abschreckungs- und Verteidigungsfähigkeiten ausgebaut. Erstmals seit Jahrzehnten ist Deutschland auch wieder militärisch bedroht. Gleichzeitig sind seit Beginn des 21. Jahrhunderts im Cyber- und Informationsraum und durch die fortschreitende Nutzung des Weltraums neue Herausforderungen für die Gesamtverteidigung zu Tage getreten. Zusätzlich stellen hybride Aktivitäten sowie die Erosion der Rüstungskontrolle, aber auch regionale Konflikte und Krisen in der europäischen Nachbarschaft, eine wachsende Bedrohung dar.

Die Nationale Sicherheitsstrategie vom 14. Juni 2023 ist das oberste sicherheitspolitische Dachdokument der Bundesregierung für die kommenden Jahre und gibt Orientierung, wie die deutsche Sicherheitspolitik auf die Herausforderungen des sicherheitspolitischen Umfelds hin ausgerichtet wird. Die Nationale Sicherheitsstrategie formuliert konzeptionelle Vorgaben für die Steigerung gesamtstaatlicher Wehrhaftigkeit, Resilienz und Nachhaltigkeit. Dabei verfolgt sie eine Politik der integrierten Sicherheit, die für das Zusammenwirken aller relevanten Akteure, Mittel und Instrumente mit dem Ziel, die Sicherheit Deutschlands umfassend zu erhalten und zu stärken, steht.

Der Ansatz integrierter Sicherheit erfordert die gemeinsame und einheitliche Betrachtungsweise der militärischen und der zivilen Verteidigung. Sicherheitsvorsorge ist in erster Linie eine zentrale Aufgabe der staatlichen Institutionen. Aufgrund der starken Wechselwirkungen zwischen äußerer und innerer Sicherheit hängt die Handlungsfähigkeit Deutschlands nach außen zunehmend auch von seiner Resilienz im Inneren ab. Diese liegt in der gemeinsamen Verantwortung von Staat, Wirtschaft und Gesellschaft. Der Bund, die Länder, die Kommunen, die Wirtschaft, zivilgesellschaftliche Organisationen – aber auch jede und jeder Einzelne – können und sollen hierzu beitragen. Es gilt daher auch, die strategische Kultur in Deutschland weiterzuentwickeln und ein in der Breite unserer Gesellschaft verankertes Verständnis von Integrierter Sicherheit zu entwickeln.

Die Verteidigungspolitischen Richtlinien des Bundesministeriums der Verteidigung (BMVg) dienen der Umsetzung der Nationalen Sicherheitsstrategie für das Ressort und legen ausgehend von einer verteidigungspolitischen Standortbestimmung die strategischen Prioritäten für eine integrierte Verteidigungspolitik der Bundesrepublik Deutschland fest. Sie formulieren auf dieser Grundlage den Kernauftrag Landes- und Bündnisverteidigung und die weiteren Aufträge der Bundeswehr und machen die Vorgaben für die Gesamtkonzeption der militärischen Verteidigung.

Die Konzeption Zivile Verteidigung (KZV) als Gesamtkonzept der Bundesregierung für die zivile Verteidigung in Deutschland bildet die Grundlage für alle notwendigen Maßnahmen der zivilen Verteidigung. Sie dient der Planung und Vorbereitung aller nicht-militärischer Maßnahmen, die zur Herstellung und Aufrechterhaltung der Verteidigungsfähigkeit einschließlich der Versorgung und des Schutzes der Bevölkerung notwendig sind.

Ein Zusammenwirken hat nahezu in allen Aufgabenbereichen, insbesondere bei der Festlegung von Konzeptionen und Zielen der militärischen und der zivilen Verteidigung, zu erfolgen. In der RRGV werden unter anderem die Aufgaben der zivilen Verteidigung als auch die der militärischen Verteidigung benannt.

Unter Berücksichtigung der eingangs wiedergegebenen Auszüge aus der RRGV sind die Baudienststellen des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen sowie die Gemeinden aufgrund des Rechtsstaatsprinzips verpflichtet, unter anderem die Vorschriften des öffentlichen Baurechts einzuhalten. Die Änderung in § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 Buchstabe d) berücksichtigt daher weitestgehend die Anforderungen, die sich aus der RRGV für das Bauordnungsrecht des Landes Nordrhein-Westfalen ergeben.

§ 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 Buchstabe d) sieht daher – neu – vor, dass sämtliche Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung einschließlich der baulichen Maßnahmen nach § 37 des Baugesetzbuches dienen, auch wenn diese dauerhaft errichtet sind, bauordnungsrechtlich verfahrensfrei gestellt werden. Für diese Anlagen wird ab Inkrafttreten des Gesetzes kein Baugenehmigungs-Erfordernis mehr bestehen. Dies umfasst beispielsweise auch den Bau von Anlagen, die dem Brand- und Zivilschutz (wie zum Beispiel Feuerwachen, Rettungswachen, Polizeidienststellen und andere) dienen und die zum Teil in der gemeindlichen Hoheit erbracht werden.

In der Folge ist eine über diese Zuständigkeit anderer Behörden – hier der unteren Bauaufsichtsbehörden – hinausgehende Zuständigkeit nach § 57 Absatz

1 deshalb nicht erforderlich. Die unteren Bauaufsichtsbehörden werden insoweit über den § 79 hinaus und damit um die Aufgabe der bisherigen „Auffangzuständigkeit“ entlastet (siehe insoweit zu § 79). Durch den Ausschluss des § 8 Absatz 3 LOG NRW erfolgt auch kein Aufgabenzuwachs bei den Bezirksregierungen.

Die Verfahrensfreiheit der oben genannten Anlagen führt dazu, dass diese nicht mehr von dem Anwendungsbereich des Kenntnissgabeverfahrens nach § 79 Absatz 6 BauO NRW 2018 umfasst sind. Zur besseren Verständlichkeit und Lesbarkeit der Vorschrift wurde § 79 Absatz 6 BauO NRW 2018 entsprechend angepasst. Mit dem Ersatz des Wortes „Zustimmung“ durch das Wort „Kenntnisgabe“ wird zudem ein redaktionelles Versehen behoben. Über die Änderung wird klargestellt, dass das Kenntnissgabeverfahren entfällt, wenn die Gemeinde der Errichtung der genannten Anlagen nicht widerspricht.

Auch die Aufnahme des § 89 Absatz 4 dient den Zielen der RRGV: Auf Anlagen nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 Buchstabe d) sind örtliche Bauvorschriften nicht anwendbar. Durch die Unanwendbarkeit der Anforderungen von örtlichen Bauvorschriften nach § 89 erfolgt für die genannten Anlagen eine Entlastung. Dies ist eine grundlegende Voraussetzung sowohl für die Vereinfachung von international, bundesweit oder landesweit einheitlichen Planungen als auch für die effiziente und zeitsparende Nutzung von Wiederholungsplanungen und von seriellem Bauen.

17. zu Nummer 17 (§ 58 „Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden“)

§ 58 wird neu gefasst: Zum einen werden Anpassungen an die Musterbauordnung vorgenommen, zum anderen erfolgen gesetzliche Klarstellungen.

§ 58 Absatz 1 bleibt gegenüber der bisher geltenden Fassung unverändert. Dies gilt auch für § 58 Absatz 2 Satz 1.

In § 58 Absatz 2 Satz 2 erfolgt eine Anpassung an die Musterbauordnung: Um ihre gesetzlichen Aufgaben erfüllen zu können, hat die nordrhein-westfälischen Bauordnung den Bauaufsichtsbehörden gesetzliche Mittel an die Hand gegeben. Mit der Fassung des § 58 Absatz 2 Satz 2 wird das sogenannte „Opportunitätsprinzip“ eingeführt, nach dem die Bauaufsichtsbehörden in Wahrnehmung ihrer Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen können. Maßstab dafür ist das pflichtgemäße Ermessen, das den Bauaufsichtsbehörden eingeräumt ist. Damit sollte auch die den am Bau Beteiligten (Bauherrschaft, Entwurfsverfassende, Unternehmerinnen und Unternehmer) obliegende Hauptverantwortung für die ordnungsgemäße Durchführung eines Bauvorhabens betont werden. Die Befugnis nach § 58 Absatz 2 Satz 2, die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, besteht nicht nur im Rahmen eines bauaufsichtlichen Verfahrens,

sondern schlechthin bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von Anlagen. Erweist sich allerdings eine Maßnahme als notwendig, damit die öffentlich-rechtlichen Anforderungen erfüllt und beachtet werden, dann muss die Behörde handeln, und zwar von Amts wegen. Insoweit wird aus der Ermessensverwaltung eine „gebundene Verwaltung“. Da das Ermessen hier auf „Null“ zusammenschrumpft, ist kein Raum mehr für eine echte Ermessensbetätigung vorhanden. Ein Ermessen besitzen die Bauaufsichtsbehörden bei allen bauaufsichtlichen Vorschriften, in denen sie durch sogenannte „Kann-Bestimmungen“ zu einem Handeln ermächtigt werden.

Diese allgemeine Ermächtigungsgrundlage tritt zurück, soweit spezielle Befugnisnormen eingreifen.

Die in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen oder in anderen Gesetzen enthaltenen Spezialregelungen über Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden lassen die allgemeine Rechtsgrundlage des § 58 Absatz 2 Satz 2 zurücktreten. Sind diese im Einzelfall ihren Voraussetzungen nach anzuwenden, haben sie Vorrang. Das sind zum Beispiel § 81 („Einstellung von Arbeiten“), § 82 („Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung“), § 53 Absatz 2 („Bestellung einer Vertreterin oder eines Vertreters der Bauherrschaft“), § 78 („Fliegende Bauten“), § 80 („Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte“), §§ 83 und 84 (Forderungen im Rahmen der Bauüberwachung).

Maßnahmen, die die Bauaufsichtsbehörden in Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Überwachungsaufgabe treffen, zum Beispiel Anordnungen, müssen erforderlich sein, um die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der erlassenen Anordnungen zu sichern. „Erforderlich“ in diesem Sinne ist eine Maßnahme nur dann, wenn das Ziel nicht auf andere Weise ebenso wirksam erreicht werden kann. Es darf nur das verlangt werden, was zum Vollzug der Vorschriften und Anordnungen notwendig ist. Das hat sich nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen zu richten.

So kann die Genehmigung nicht versagt werden, wenn durch entsprechende Auflagen die Rechtmäßigkeit des Vorhabens herbeigeführt werden kann. Eine Beseitigung einer baulichen Anlage oder eines Bauteils darf nicht angeordnet werden, wenn durch eine nachträgliche Genehmigung oder durch Auflagen materiell und formell rechtmäßige Zustände geschaffen werden können. Auch kann nicht die Beseitigung einer baulichen Anlage verlangt werden, wenn durch eine technisch mögliche und wirtschaftlich sinnvolle Wiederherstellung, zum Beispiel Instandsetzung, die Gefahr oder der Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften beseitigt werden kann. Nicht erforderlich sind behördliche Maßnahmen auch dann, wenn die Gefahr oder Störung der Rechtsordnung bereits von der oder von dem Betroffenen oder einer anderen Person durch entsprechende Maßnahmen beseitigt wird (BayVGh, Urteil vom 21. Februar 1990, BayVBl.

1991, 245, VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 6. Juli 1981, BauR 1989, 193) oder der Verpflichtete die notwendige Anordnung schon von sich aus zuverlässig beachtet, zum Beispiel eine Baueinstellung (vergleiche dazu OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 8. Dezember 2003, NVwZ-RR 2004, 239 = DÖV 2004, 305 = BauR 2004, 659 = BRS 66 Nr. 204).

§ 58 Absatz 2 Satz 3 regelt – gegenüber der bisherigen in § 58 Absatz 5 Satz 2 verorteten Vorschrift – neu, dass die Bauaufsichtsbehörden für die bauaufsichtliche Prüfung der Standsicherheit oder des Brandschutzes sowie die Zulassung von Abweichungen von Anforderungen an die Standsicherheit oder den Brandschutz eine Prüffingenieurin oder einen Prüffingenieur beauftragen kann. Prüffingenieurinnen und Prüffingenieure nehmen in ihrem jeweiligen Fachbereich und, soweit vorgesehen, für die jeweilige Fachrichtung hoheitlich bauaufsichtliche Prüfaufgaben aufgrund der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen oder von Vorschriften aufgrund dieser im Auftrag der Bauaufsichtsbehörde wahr. Gegenüber der bisherigen Vorschrift erfolgt damit eine Ausweitung über den Brandschutz hinaus auch auf die Standsicherheit. Der bisherige § 58 Absatz 5 Satz 1, wonach die Bauaufsichtsbehörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige und sachverständige Stellen heranziehen können, ist entbehrlich, da sich diese Befugnis bereits aus § 26 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ergibt.

§ 58 Absatz 2 Satz 4 und 5 nehmen die bisherigen Regelungen aus § 58 Absatz 7 im Hinblick auf das Betretungsrecht von Grundstücken und Anlagen durch Personen, die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragt sind und die in Ausführung ihres Amtes tätig werden, sowie die damit verbundene Einschränkung des Grundrechtes der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) auf.

§ 58 Absatz 3 beinhaltet den bisherigen Regelungsinhalt aus Absatz 4 und reduziert die Eingriffsmöglichkeit auf ein Vorhaben zur Errichtung von Anlagen. Bei der Änderung von Anlagen kann ein Anpassungsverlangen im Hinblick auf die Geländeoberfläche insofern nicht mehr gestellt werden. Dies ist insofern auch folgerichtig, als das bestehende Anlagen nicht zu einer Störung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes beitragen können, da sie entweder nicht hätten genehmigt werden dürfen oder sie nicht mit dem materiellen Recht in Einklang gestanden haben und insofern nicht bestandsgeschützt sein können.

§ 58 Absatz 4 ersetzt die bisherige Regelung in Absatz 6: Absatz 4 (neu) ermächtigt die Bauaufsichtsbehörden im Einzelfall soweit die Vorschriften des Zweiten Teils („Das Grundstück und seine Bebauung“) und des Dritten Teils („Bauliche Anlagen“), ausgenommen § 9 („Gestaltung“) und § 11 („Baustelle“) mit den dazu ergangenen Ausführungsverordnungen an bauliche Anlagen gestellte Anforderungen nach § 3 Absatz 1 im Einzelfall nicht ausreichen, um die

öffentliche Sicherheit und Ordnung zu gewährleisten, weitergehende Anforderungen zu stellen. Insbesondere können durch die technische Entwicklung oder durch die Änderung der Verhältnisse neue Tatbestände und (atypische) Gefahrenlagen entstehen oder erkannt werden, denen mit den bisherigen bauaufsichtlichen Vorschriften nicht begegnet werden kann. § 58 Absatz 4 ermächtigt deshalb die Bauaufsichtsbehörden nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einzelvorschriften des Bauaufsichtsrechtes hinausgehende Anforderungen zu stellen. Das gilt auch für Anlagen üblicher Art und Nutzung und unabhängig davon, ob ein Baugenehmigungsverfahren vorgeschrieben ist oder nicht.

Keine Geltung entfaltet § 58 Absatz 4 Halbsatz 1 für Sonderbauten: § 50 lässt in Absatz 1 – als Spezialnorm – zu, dass an Sonderbauten im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Absatz 1 besondere Anforderungen gestellt werden können. § 58 Absatz 4 gestattet des Weiteren keine Eingriffe in den Bestandsschutz baulicher Anlagen.

Die Ermächtigung ist dadurch näher bestimmt und abgegrenzt, dass die Anforderungen notwendig sein müssen, um erhebliche Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung abzuwehren. In Betracht kommen vor allem Forderungen zur Abwehr von Gefahren für Leben oder Gesundheit. Den Rahmen gibt § 3, der die materielle bauordnungsrechtliche Generalklausel darstellt. Eine erhebliche Gefahr ist gegeben, wenn bei ungehindertem Ablauf des objektiv zu erwartenden Geschehens im Einzelfall mit einer schwerwiegenden oder lang andauernden Schädigung der in § 3 genannten Rechtsgüter mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gerechnet werden muss.

Die Regelung des § 58 Absatz 4 Satz 1 Halbsatz 1 ist verfahrensunabhängig. Soweit Bauordnungsrecht im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird – also bei Sonderbauten nach § 65 Satz 1 Nummer 2 oder im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 (Beantragung einer Abweichung), geht die Vorschrift im obligatorischen Prüfprogramm dieser Bestimmungen auf. Außerhalb der genannten Bereiche ist sie selbständig anwendbar, also etwa im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ohne beantragte Abweichung. Dann steht ihre Anwendung allerdings im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Die Anordnung weitergehender Anforderungen ist immer eine Einzelfallentscheidung, die die jeweiligen konkreten Umstände einzubeziehen hat (vergleiche dazu etwa OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 24. Januar 2002, NVwZ-RR 2003, 13 = BRS 65 Nr. 139 = BauR 2002, 927; OVG Niedersachsen, Urteil vom 18. September 2002, BRS 65 Nr. 138 = BauR 2003, 226).

§ 58 Absatz 5 nimmt die bisher in Absatz 3 verortete Vorschrift auf, dass bauaufsichtliche Genehmigungen und sonstige Maßnahmen auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger gelten.

18. zu Nummer 18 (§ 59 „Bestandsgeschützte Anlagen“)

§ 59 Absatz 2 übernimmt in Teilen die bisherige Vorschrift und ändert diese zugleich: Absatz 2 Satz 1 ermächtigt die Bauaufsichtsbehörde zu verlangen, dass im Falle einer wesentlichen Änderung von Anlagen auch die von der Änderung nicht berührten alten Bauteile gleichzeitig mit den nunmehr geltenden baurechtlichen Vorschriften in Übereinstimmung gebracht werden, wenn das aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung erforderlich und der Bauherrschaft wirtschaftlich zumutbar ist. Diese Ermächtigung schränkt § 59 Absatz 3 für Modernisierungsvorhaben ein. Voraussetzung ist ferner, dass die von der Änderung nicht berührten Bauteile mit den Teilen die geändert werden sollen in einem konstruktiven Zusammenhang stehen oder mit ihnen unmittelbar verbunden sind.

Die geplanten Änderungen unterliegen den neuen materiellen bauaufsichtlichen Vorschriften (§ 3) und den Verfahrensvorschriften (§ 60 ff.). Anordnungen auf der Grundlage von § 59 Absatz 2 Satz 1 können nur unter folgenden Voraussetzungen erlassen werden:

- eine bestehende Anlage wird wesentlich geändert,
- die Anforderungen sind aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung erforderlich und
- die Ausführung ist der Bauherrschaft wirtschaftlich zumutbar ist.

Die Änderung einer Anlage auch zur Abgrenzung gegenüber der (Neu)Errichtung) ist dann wesentlich, wenn die Anlage erheblich umgestaltet wird, das heißt, in die vorhandene Bausubstanz erheblich eingegriffen oder das äußere Erscheinungsbild erheblich beeinflusst wird. Das richtet sich nach Art, Umfang und Gewicht der Änderung im Verhältnis zur bestehenden Anlage. Die Anlage muss ein anderes „Erscheinungsbild“ in ihrem Äußeren oder Inneren erhalten. Das setzt in der Regel Änderungen nicht nur geringen Umfangs oder nur untergeordneter Bedeutung voraus.

Bauliche Änderungen können auch in Verbindung mit Nutzungsänderungen wesentlich sein, obwohl Nutzungsänderungen von § 59 Absatz 2 nicht erfasst sind. Verfahrensfreie Änderungen (§ 62) können ebenfalls wesentlich sein, wobei jedoch die Verfahrensfreiheit zumindest ein Indiz für die Unwesentlichkeit darstellt. Gewöhnliche Instand- und Unterhaltungsarbeiten oder Reparaturen werden in der Regel keine wesentlichen Änderungen darstellen. Für Modernisierungen gilt § 59 Absatz 3. Eine feste Umgrenzung des Begriffs „wesentliche Änderungen“ lässt sich jedoch nicht geben; entscheidend sind immer die Verhältnisse des Einzelfalles. Ob eine Änderung wesentlich ist, muss auch im Verhältnis zur gesamten baulichen Anlage gesehen werden.

§ 59 Absatz 2 Satz 2 enthält eine zweite Generalklausel: Der Bestandsschutz entfällt nicht dadurch, dass für eine Nutzungsänderung oder eine wesentliche Änderung an einer Anlage eine neuerliche Statik oder eine neuerliche brandschutztechnische Beurteilung notwendig ist. Hintergrund ist, dass in zahlreichen Konstellationen im Zusammenhang mit der Nachnutzung einer bestehenden Anlage oder einer Nutzungsänderung einer bestehenden Anlage für den neuen Zweck neue statische Berechnungen und/oder brandschutztechnische Beurteilungen notwendig sind. Selbst, wenn diese zum dem Ergebnis gelangen, dass im bestehenden und gebauten Sicherheitssystem der Anlage die gewünschte Nutzungsänderung und/oder Änderung möglich ist, entfällt heute der Bestandsschutz und die Anlage ist nach heutigem Recht – mit allen Folgen – zu beurteilen.

Die anzuordnenden Maßnahmen müssen aus Gründen der Gefahrenabwehr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung und für die natürlichen Lebensgrundlagen erforderlich sein. „Erforderlich“ ist strenger als zum Beispiel „rechtfertigen“ oder „im Interesse liegen“.

Erforderlich ist eine konkrete Gefahr; eine abstrakte Gefahr genügt nicht (OVG Lüneburg Beschluss vom 17. Januar 1986, BauR 1986, 684; OVG Hamburg, Beschluss vom 4. Januar 1996, BRS 58 Nr. 112 = BauR 1996, 694; anders noch die Voraufgabe). Eine konkrete Gefahr in diesem Sinne kann aber bereits dann angenommen werden, wenn die typische Gefahrensituation, der die entsprechende bauordnungsrechtliche Vorschrift Rechnung tragen will, gegeben ist. Die Anpassung muss aber nicht vom öffentlichen Interesse dringend gefordert werden (a. A. OVG Berlin, Urteil vom 10. August 1979, DVBl. 1980, 495 nur LS = BRS 35 Nr. 111).

Die insofern – neue – Einschränkung im § 59 Absatz 2 Satz 1 für nachträgliche Eingriffe ist die, dass die entstehenden Belastungen für die Bauherrschaft unter den gegebenen Umständen wirtschaftlich zumutbar sein müssen. Die Verwendung des Begriffes „wirtschaftlich zumutbar“ in Absatz 2 Satz 1 beruht hauptsächlich auf rechtsstaatlichen Gründen. Hierdurch soll ausgeschlossen werden, dass die Anwendung der Vorschrift zu einer Enteignung oder einem enteignungsgleichen Eingriff führen könnte.

Der Begriff der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und verwaltungsgerichtlich nachprüfbar. Er enthält sowohl objektive wie subjektive Momente. Es ist abzustellen auf das Bauvorhaben und auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bauherrschaft. Die durch Anordnungen nach Absatz 2 Satz 1 entstehenden Mehrkosten müssen in einem angemessenen Verhältnis zu den Kosten der beabsichtigten wesentlichen Änderung stehen (vergleiche OVG Hamburg, Urteil vom 16. Juni 2004, BRS 67 Nr. 154). Zu berücksichtigen

ist auch, ob der Bauherrschaft wirtschaftliche Vorteile durch die geplante wesentliche Änderung entstehen, zum Beispiel Mieteinnahmen. Das gleiche gilt auch für die angeordneten Maßnahmen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen bindet § 59 Absatz 3 die Ausübung des Ermessens einer Bauaufsichtsbehörde dadurch, dass von Anordnungen abgesehen werden soll, wenn sonst die Modernisierung erheblich erschwert würde. Dadurch sollen Modernisierungsvorhaben erleichtert werden.

Auf die neuen Regelungen zur Schaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden in § 47 („Wohnungen“) wird zudem verwiesen.

19. zu Nummer 19 (§ 62 „Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen“)

Zu den einzelnen Änderungen im Katalog der verfahrensfreien Bauvorhaben:

- a) Nummer 1 Buchstabe b) wird an die Musterbauordnung angepasst.
- b) Nummer 1 Buchstabe c) wird gegenüber der bisherigen Regelung auf dauerhafte Gebäude ausgeweitet, um weitere Erleichterungen für die Landwirtschaft zu ermöglichen.
- c) Nummer 6 Buchstabe e) wird an den Umfang der Musterbauordnung angepasst: Damit werden künftig auch Fahrsilos aus bauordnungsrechtlicher Sicht verfahrensfrei gestellt. Dies entbindet nicht von der Einhaltung beispielsweise der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften.
- d) Nummer 13 Buchstabe d) wird gegenüber der bisher geltenden Vorschrift deutlich ausgeweitet. Hintergrund der Regelung ist zunächst eine grundlegende Entbürokratisierung und damit Effizienzsteigerung zur Erreichung der in der Begründung zu § 58 aufgeführten Ziele (siehe dort). Die Rechtfertigung der Regelung liegt aber vor allem in einer Abschichtung von Verantwortungsbereichen: Wo das Land Nordrhein-Westfalen, der Bund oder die Kommunen als verantwortungsvoller Teil der öffentlichen Hand zu den jeweiligen Zwecken baut, kann der jeweiligen Stelle selbst die Verantwortung für die materiell baurechtskonforme Planung seiner Bauten überlassen bleiben. Das gilt insbesondere dann, wenn – wie vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUSBw) geplant – der Bund künftig Militärbauten auch selbst (ohne Mithilfe der nordrhein-westfälischen Bauverwaltung) erstellt. Nummer 13 Buchstabe d) schließt auch solche Vorhaben ein, wie sie im § 37 BauGB gegenständlich sind (Vorhaben mit besonderer öffentlicher Zweckbestimmung des Bundes oder eines Landes). Die Bauaufsichtsbehörden können insoweit über den bestehenden § 79 hinaus entlastet werden. Die Einhaltung des materiellen

Baurechts wird durch diese lediglich verfahrenserleichternde und verfahrensbeschleunigende Bestimmung nicht dispensiert.

Unter Nummer 13 Buchstabe d) fallen neben Vorhaben der Landes- oder Bündnisverteidigung (militärische Anlagen einschließlich deren Nebenanlagen wie Unterbringungs- oder Versorgungsbauten im weitesten Sinne), auch Bauvorhaben für den Katastrophenschutz oder die Unfallhilfe oder solche, die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen (zum Beispiel Einrichtungen für die Feuerwehren, den Rettungsdienst, Bunkeranlagen, Polizeiwachen und ähnliches).

Vorhaben ausländischer Streitkräfte wurden bereits durch das im Juli 2023 eingeführte beschleunigte Durchführungsverfahren (BDV) privilegiert. Die Aufnahme von Vorhaben, die der Bündnisverteidigung dienen, hat daher nur klarstellenden Charakter.

- e) Nummer 15 Buchstabe b) wird dahingehend geändert, dass auch die Errichtung von „E-Tankstellen“, einschließlich deren technischer Nebenanlagen, bauordnungsrechtlich verfahrensfrei gestellt werden.

20. zu Nummer 20 (§ 63 „Genehmigungsfreistellung“)

§ 63 wird an die Musterbauordnung angepasst. § 63 Absatz 1 Satz 1 nimmt den Grundsatz auf, dass Vorhaben dann genehmigungsfrei gestellt sind, wenn diese die im Folgenden näher zu bestimmenden Voraussetzungen erfüllen. § 63 wurde seit der Neufassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zum 1. Januar 2019 mehrfach verändert, um insbesondere der Schaffung von Wohnraum Rechnung zu tragen. Zuletzt wurden zum 1. Januar 2024 auch Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 unter den bisher geltenden Voraussetzungen genehmigungsfrei gestellt.

§ 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 weitet die Genehmigungsfreistellung auch auf den Fall der Änderung oder Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken im Anwendungsbereich des § 34 BauGB aus. Des Weiteren werden Freiflächensolaranlagen nach § 35 Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe b und Nummer 9 BauGB in die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfreistellung einbezogen.

§ 63 Absatz 1 Satz 2 und 3 bleiben gegenüber der bisherigen Fassung unverändert. Die Genehmigungsfreistellung entfaltet damit keine Wirkung auf Vorhaben, die ein Sonderbau sind oder der SEVESO-III-Richtlinie unterfallen. Der bisherige § 63 Absatz 1 Satz 4 wird in den neuen Absatz 2 überführt.

Nebenanlagen und Nebengebäude eines genehmigungsfreistellungsfähigen Vorhabens nehmen bei einem einheitlichen Vorhaben am Verfahren teil. Soweit

Nebenanlagen oder Nebengebäude als eigenständiges Vorhaben errichtet werden sollen, zum Beispiel nach Abschluss des das Hauptgebäude betreffenden Bauvorhabens, finden die Verfahrensvorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen eigenständig Anwendung. Wenn sie dann nicht sowieso verfahrensfrei sind, werden sie regelmäßig nach § 63 oder § 64 zu behandeln sein. Nur in besonderen Fällen ist es denkbar, dass Nebenanlagen oder Räume in Nebengebäuden die Qualität eines Sonderbaus erreichen. In diesen Fällen könnte die Nebenanlage dann allerdings nicht im Genehmigungsverfahren behandelt werden. Nebenanlagen und Nebengebäude müssen die sonstigen Voraussetzungen, insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten und den ggf. geltenden örtlichen Bauvorschriften im Sinne von § 89 entsprechen. Sie können unter Umständen auch Anlass bieten, dass die Gemeinde die Durchführung des Genehmigungsverfahrens verlangt.

§ 63 Absatz 2 definiert die Voraussetzungen, ab wann ein Vorhaben – außerhalb von Vorhaben, die Sonderbauten darstellen oder der SEVESO-III-Richtlinie unterfallen – genehmigungsfrei gestellt ist. § 63 Absatz 2 wird an die Musterbauordnung angepasst.

Das Vorhaben muss nach § 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes liegen, der allein oder zusammen mit anderen planungsrechtlichen Vorschriften die vier Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans enthält, nämlich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen (§ 30 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 BauGB) oder im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12, 30 Absatz 2 BauGB. Es ist nicht erforderlich, dass es sich um einen Bebauungsplan handelt, der nach Einführung des Freistellungsverfahrens erlassen wurde. Auch „alte“ Bebauungspläne, die die Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes aufweisen, können Grundlage des Genehmigungsverfahrens sein. Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Absatz 3 BauGB), Innenbereichs- oder Außenbereichswohnvorhaben (§§ 34, 35 BauGB) sind nach § 60 in Verbindung mit § 64 oder 65 genehmigungspflichtig, sofern nicht der Ausnahmefall des Absatzes 3 vorliegt.

Einfache Bebauungspläne, zum Beispiel bei Inkrafttreten des BauGB (seinerzeit BBauG) übergeleitete Baulinienpläne können für sich genommen keine Grundlage einer Genehmigungsverteilung sein, da sie die Mindestkriterien des § 30 Absatz 1 BauGB, zum Beispiel wegen fehlender Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, nicht erfüllen. Ferner muss sich um einen in Kraft befindlichen gültigen und wirksamen Bebauungsplan oder eine solche Satzung handeln. Planreife Bebauungspläne nach § 33 BauGB begründen noch nicht die Genehmigungsfreiheit. Dies ergibt sich aus dem Wortlaut § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1. Verfahrensfreie Vorhaben bleiben unberührt.

Ferner muss das Vorhaben nach § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 sämtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne von § 30 Absatz 1 oder der §§ 12, 30 Absatz 2 BauGB und bestehenden örtlichen Bauvorschriften nach § 89 vollinhaltlich entsprechen. Einfache Bebauungspläne, die auch gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften noch nicht mindestens Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten, können nicht Grundlage für die Genehmigungsfreistellung sein. Dies Erfordernis gilt nicht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB; denn ein Mindestinhalt ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorgeschrieben. Allerdings ist kaum vorstellbar, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ausreichend abgewogen ist, wenn er nicht mindestens den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB entspricht.

Zu den einzuhaltenden Festsetzungen gehören alle Festsetzungen des Bebauungsplanes unbeschadet ihrer Rechtsgrundlage, also auch die Vorschriften, die aufgrund § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit landesrechtlichen Regelungen Bestandteil des Bebauungsplanes geworden sind, zum Beispiel die örtlichen Bauvorschriften nach § 89. Das Vorhaben, konkretisiert durch die der Gemeinde vorzulegenden Bauvorlagen, muss diese Voraussetzungen zwingend erfüllen. Ausnahmen oder Befreiungen im Sinne des § 31 Absatz 1 und 2 BauGB dürfen nicht erforderlich sein. Andernfalls bedarf das Vorhaben einer Baugenehmigung.

§ 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 nimmt – wie bisher – das Erfordernis einer gesicherten Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches auf. Mit diesem Gesetz wird die bisherige Einschränkung in Nummer 4, dass ein Vorhaben genehmigungsfreistellungsfähig wäre, wenn es keiner Abweichung nach § 69 bedarf, aufgegeben. Damit erfolgt eine weitere Anpassung an die Musterbauordnung. § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 (neu) nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 unter Berücksichtigung einer Verweiskorrektur auf. § 63 Absatz 1 Satz 2 entspricht der bisherigen Regelung aus § 63 Absatz 1 Satz 4 und wird sachlogisch an dieser Stelle verortet. § 63 Absatz 1 Satz 3 (neu) regelt klarstellend, dass die Vorschriften über die Genehmigungsfreistellung auch für Garagen und Stellplätze sowie für Fahrradabstellplätze über 100 m² bis 1 000 m² Nutzfläche Geltung entfalten, wenn sie als Anlage einem Vorhaben nach Absatz 1 dienen. Die Vorschrift war bisher in § 63 Absatz 4 enthalten. Einrichtungen des ruhenden Verkehrs unterhalb von 100 m² sind über § 62 verfahrensfrei gestellt.

§ 63 Absatz 2 Satz 4 gibt der Bauherrschaft das Recht, für ein ansonsten genehmigungsfreigestelltes Vorhaben die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 64 beantragen zu können: Die Genehmigungsfreistellung stellt gesetzestechnisch eine Ausnahme von der in § 60

grundsätzlich begründeten Baugenehmigungspflicht für Anlagen dar. Durch den systematischen Aufbau des Abschnittes und die gewählten Begriffe wird verdeutlicht, dass die Genehmigungsfreistellung keine Verfahrensfreiheit bedeutet.

Während die in § 62 genannten Vorhaben bauordnungsrechtlich verfahrensfrei sind, werden die dem § 63 unterfallenden Vorhaben einem eigenen, gegenüber einem Baugenehmigungsverfahren aber vereinfachten Verfahren unterworfen, auf dessen Ausgestaltung die Gemeinden einen nicht unerheblichen Einfluss haben und das insbesondere nicht mit einem die Ausführung gestattenden oder versagenden Verwaltungsakt endet, wie das im Baugenehmigungsverfahren der Fall ist. Mit der vorgesehenen Anpassung des § 63 an die Musterbauordnung wird ein weiterer Rückzug des Staates aus präventiven (die Bürgerinnen und Bürger einerseits belastenden aber auch schützenden) Prüfungen im Bauordnungsrecht vorangetrieben. Unbeschadet des jeweils anzuwendenden Verfahrensrechtes ist das materielle Recht durch die Bauherrschaft und die von ihm beauftragten Fachleute und Unternehmer einzuhalten. Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse bleiben hingegen unberührt. Da mit einem genehmigungsfähigen Vorhaben auch Risiken für die Bauherrschaft einhergehen können, zum Beispiel, wenn Eingriffe in materiell-rechtliche Nachbarrechte erst in einem späteren Stadium zu Tage treten können, erhält die Bauherrschaft die Möglichkeit, statt der Genehmigungsfreistellung ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchführen lassen zu können. Denn vielfach wird eine Baugenehmigung weniger von der Bauherrschaft als von kreditfinanzierenden Banken und/oder der Versicherungswirtschaft eingefordert.

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren ist nach § 63 Absatz 3 durchzuführen; die Absätze 3 und 4 sind zu beachten:

Nach § 63 Absatz 3 Satz 1 hat die Bauherrschaft die Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen. Sofern die Gemeinde nicht die untere Bauaufsichtsbehörde ist, legt sie eine Ausfertigung der Unterlagen nach § 63 Absatz 3 Satz 2 unverzüglich der unteren Bauaufsichtsbehörde vor. „Unverzüglich“ bedeutet ohne schuldhaftes Verzögern und umfasst nach Rechtsprechung einen Zeitraum von maximal 14 Tagen.

Der bisherige § 63 Absatz 3 Satz 3, nachdem weder eine Prüfpflicht der Gemeinde noch der Bauaufsichtsbehörde besteht, wird gestrichen: Bei einem genehmigungsfähigen Vorhaben ist das Einhalten der planungsrechtlichen Grundlagen entscheidende Voraussetzungen für das Bejahen oder Verneinen der Genehmigungsfreiheit; nicht geprüft wird hingegen das Bauordnungsrecht nach Landesrecht: Für das Einhalten der materiellen Regelungen (unter anderem) des Bauordnungsrechtes ist die Bauherrschaft, respektive bei Gebäuden der Entwurfsplanende oder andere heranzuziehende sachverständige Personen, verantwortlich und zuständig.

§ 63 Absatz 3 Satz 4 (neu) gibt der Gemeinde das Recht, das Vorhaben innerhalb eines Monats zu prüfen und zu erklären, ob das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB beantragt wird. Ist die Gemeinde nicht die untere Bauaufsichtsbehörde, hat die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde über ihre Entscheidung zu unterrichten. § 63 Absatz 3 Satz 3 (neu) sieht sodann vor, dass eine Bauherrschaft nach Ablauf eines Monats seit Vorlage der erforderlichen Unterlagen an die Gemeinde oder nach Mitteilung der Gemeinde an die Bauherrschaft, dass sie weder die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens noch eine planungsrechtliche vorläufige Untersagung beantragen wird, mit dem Bau beginnen darf. Das zusätzliche Erfordernis der rechtzeitigen Baubeginnsanzeige nach § 74 Absatz 8 ist zu beachten.

§ 63 Absatz 3 Satz 5 entspricht der bisherigen Regelung unter Berücksichtigung einer Verweiskorrektur.

§ 63 Absatz 4 entspricht der bisherigen Regelung aus § 63 Absatz 5. § 63 Absatz 5 entspricht der bisherigen Regelung aus § 63 Absatz 6.

§ 63 Absatz 6 (neu) sieht wie bisher in § 63 Absatz 7 das Gelten bestimmter bauordnungsrechtlicher Vorschriften auch für genehmigungsfreigestellte Vorhaben vor: Dies betrifft im Besonderen die bautechnischen Nachweise. Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen knüpft insoweit nicht mehr an das Verfahren, sondern an die Art des Vorhabens, seine bautechnische Kategorie, an. § 63 Absatz 6 Satz 2 sieht wie bisher vor, dass die bautechnischen Nachweise spätestens bei Baubeginn der Bauherrschaft vorliegen müssen. Vor Beginn der Ausführung ist eine Baubeginnsanzeige an die Bauaufsichtsbehörde zu richten. Hinsichtlich der Absteckung der Grundfläche der baulichen Anlage und Festlegung der Höhenlage gilt, dass vor Baubeginn auch im Falle der Genehmigungsfreistellung die Grundfläche der Anlage und die Höhenlage festgelegt sein müssen. Ferner müssen an der Baustelle von Baubeginn an Bauvorlagen, bautechnische Nachweise sowie etwa sonst erforderliche Bescheinigungen vorliegen. Auch wenn in § 63 Absatz 6 nicht ausdrücklich als Verweisung erwähnt, sind weitere Vorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen anzuwenden: Hierzu gehört die Anzeige über die beabsichtigte Nutzungsaufnahme mindestens zwei Wochen vorher unter Beachtung der genannten Voraussetzungen und Pflichten. Es findet eine Bauüberwachung und eine gesondert geregelte Überwachung der bautechnischen Ausführung statt. Im Übrigen sind die materiell-rechtlichen Vorschriften nach § 60 Absatz 2 zu beachten.

21. zu Nummer 21 (§ 64 „Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren“)

§ 64 Absatz 1 Satz 1 wird an die Musterbauordnung textlich angepasst. Dadurch kann der bisherige § 64 Absatz 1 Satz 3 ersatzlos entfallen. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird für alle Anlagen, die keine großen Sonderbauten darstellen, durchgeführt – unabhängig davon, ob es sich um eine Errichtung, eine Änderung oder eine Nutzungsänderung handelt. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird auch für Anlagen durchgeführt, die in den Anwendungsbereich der Erneuerbare Energien-Richtlinie (RED III) fallen sowie – neu - Tierhaltungsanlagen, die große Sonderbauten gemäß § 50 Absatz 2 Nummer 3 sind (Absatz 2). Damit wird ein weiterer Beitrag zur Entlastung von Bürokratie geleistet.

Mit der Neufassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zum 1. Januar 2019 und den bisher zweimal durchgeführten Gesetzesänderungen wurde der im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfende Katalog der bauordnungsrechtlichen Landesvorschriften auf vier Vorschriften reduziert: § 4 („Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden“), § 6 („Abstandsflächen“), § 48 („Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze“) sowie § 49 („Barrierefreies Bauen“). Bei Anlagen, die zwar keinen großen Sonderbau nach § 50 Absatz 2 darstellen, aber als Sonderbau zu qualifizieren sind, werden zusätzlich die Anforderungen an den Brandschutz durch die Bauaufsichtsbehörden geprüft. Wie bisher gilt dies nicht für Garagen mit einer Nutzfläche von bis zu 1 000 m².

22. zu Nummer 22 (§ 68 „Bautechnische Nachweise“)

§ 68 Absatz 1 Satz 1 beinhaltet die Vorschrift über die bautechnischen Nachweise. Im Einzelnen regelt § 68 die Notwendigkeit bautechnischer Nachweise, die besonderen Anforderungen an ihre Erstellerinnen und Ersteller sowie die private oder bauaufsichtliche Prüfung von bautechnischen Nachweisen.

Mit diesem Gesetz wird § 68 klarer gefasst und zwischen den Anforderungen an den Brandschutz, den Anforderungen an die Statik sowie den Anforderungen an den Nachweis des Wärme- und Schallschutzes differenziert. Mit den im diesem Gesetz vorgesehenen weiteren Erleichterungen verbindet sich zugleich – in der Folge – eine Stärkung der Eigenverantwortlichkeiten der Bauherrschaft, die grundsätzlich selbst für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen zu sorgen hat. Durch die eigenverantwortliche Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen kann das Verfahren zur Erteilung einer Baugenehmigung beschleunigt werden und die Bauherrschaft früher mit dem Bau beginnen, was in ihrem Interesse ist. In der Folge ergibt sich ein Grundsatz der Prüffreiheit durch die Bauaufsichtsbehörde, der in Absatz 6 niedergelegt ist.

Die Notwendigkeit zur Erstellung bautechnischer Nachweise bestimmt sich nicht verfahrens-, sondern vorhabenabhängig. Bautechnische Nachweise müssen nunmehr grundsätzlich bei jedem Vorhaben erstellt werden, demnach auch

bei Sonderbauten. Mithin kommt es nicht darauf an, ob das Vorhaben genehmigungsfreigestellt ist oder im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren oder im Baugenehmigungsverfahren eine Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt werden soll. Nur in negativer Hinsicht wird bestimmt, dass bei verfahrensfreien Vorhaben einschließlich der Beseitigung von Anlagen vorbehaltlich abweichender Regelungen keine bautechnischen Nachweise erforderlich sind (§ 68 Absatz 1 Satz 2).

Es kommt mithin darauf an, ob das Vorhaben selbst – aufgrund eines ihm innewohnenden Risikopotenzials – es erforderlich macht, dass eine bauaufsichtliche Prüfung oder eine Prüfung durch Prüfsachverständige in einzelnen Anforderungsbereichen erfolgt. Die Regelung ist insoweit systemgerecht. Die bautechnische Schwierigkeit eines Vorhabens erschließt sich nicht bereits durch das jeweils durchzuführende Verfahren. Die nach der „Sonderbauten-Grenze“ gesetzlich festgelegte Abgrenzung der Verfahren nach § 63 und § 64 auf der einen Seite und der nach § 65 auf der anderen Seite beinhaltet zwar eine generelle Aussage über den jeweils zu erwartenden bautechnischen Schwierigkeitsgrad, impliziert jedoch nicht, dass ein Sonderbau notwendigerweise (beispielsweise) statisch-konstruktiv schwierig ist. Dies liegt insbesondere daran, dass bei der Abgrenzung von Standardbauten zu Sonderbauten in erster Linie Brandschutzgesichtspunkte im Vordergrund stehen. Aussagen über die statisch-konstruktiven Anforderungen lassen sich deshalb aus der Einordnung als Sonderbau nur begrenzt herleiten.

Aus diesem Grund ist es auch gerechtfertigt, die Voraussetzungen für die Prüfpflicht der bautechnischen Nachweise und die Anforderungen an deren Erstellerinnen oder Ersteller vorhabenbezogen und nicht verfahrensabhängig auszugestalten. Der Charakter des Vorhabens lässt genauere Rückschlüsse auf die Anforderungen an die Standsicherheit zu.

a) Absatz 2 – der brandschutztechnische Nachweis

§ 68 Absatz 2 nimmt – neu – Vorschriften über den bautechnischen Brandschutznachweis auf. Im Einzelnen regelt die Vorschrift die besonderen Anforderungen an die Erstellerinnen und Ersteller sowie über die private oder bauaufsichtliche Prüfung von Brandschutznachweisen.

§ 68 Absatz 2 Satz 1 regelt – wie bisher – dass der Bauaufsichtsbehörde vor Erteilung einer Baugenehmigung, Bescheinigungen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, einzureichen sind. § 68 Absatz 2 Satz 2 regelt sodann die Pflicht, dass bei bestimmten Vorhaben eine Prüfsachverständige oder einen Prüfsachverständigen für Brandschutz die Anforderungen an den Brandschutz bescheinigt sein muss oder – alternativ – bauaufsichtlich geprüft wird: Namentlich betrifft dies Sonderbauten mit Ausnahme von Kleingaragen und Gebäude der Gebäudeklasse 5.

Der Nachweis darüber, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, ist nach der freien Wahl der Bauherrschaft entweder von einer Prüfsachverständigen für Brandschutz oder einem Prüfsachverständigen für Brandschutz zu bescheinigen oder bauaufsichtlich zu prüfen. Je nach Verfügbarkeit von Prüfsachverständigen für Brandschutz erhält die Bauherrschaft damit die Möglichkeit, alternativ zwischen einer Bescheinigung oder einer bauaufsichtlichen Prüfung zu wählen. Die Überwachung erfolgt von denjenigen, die den bautechnischen Nachweis überprüft oder bescheinigt haben.

Damit wird ein Vier-Augen-Prinzip hinsichtlich des Brandschutznachweises für bestimmte Vorhaben gewährleistet. Die Voraussetzungen zur Erlangung der Qualifikation als „Prüfsachverständige für Brandschutz“ sowie die damit verbundenen Pflichten sind untergesetzlich im Wege einer auf § 87 Absatz 2 basierenden Rechtsverordnung geregelt. Die prüfenden Stellen überwachen auch die Umsetzung des bautechnischen Nachweises bei der Bauausführung; eine stichprobenartige Kontrolle genügt jedoch.

In § 68 Absatz 2 Satz 1 wird die Bezugnahme auf eine sachverständige Person nach § 87 Absatz 2 gestrichen, da Satz 2 festlegt, dass es sich um eine Prüfsachverständige oder einen Prüfsachverständigen für Brandschutz handeln muss.

§ 68 Absatz 6 Satz 1 bestimmt, dass außer in dem Fall des Absatzes 2 Satz 2 der Brandschutznachweis nicht geprüft wird. Damit ist eine Präventivkontrolle weitgehend nicht erforderlich und die Verpflichtung zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen den am Bau Beteiligten überlassen. Dieser Verzicht auf Kontrolle findet jedoch nur statt, weil von den Nachweiserstellern besondere Qualifikationen verlangt werden. Die Durchsetzung des Verlangens nach der besonderen Qualifikation wird zudem dadurch gewährleistet, dass die Erstellung der Nachweise ohne die erforderliche Qualifikation bußgeldbewährt ist. Weiterhin kann die Bauaufsichtsbehörde mit den Mitteln der Bauüberwachung überprüfen, ob die bautechnischen Anforderungen an das Bauvorhaben tatsächlich eingehalten werden. Ohne Prüfung der bautechnischen Nachweise steht mithin auch nicht fest, ob die nachzuweisenden materiell-rechtlichen Anforderungen eingehalten wurden. Eine Überwachung ist daher erforderlich. Letztlich wird der Bauherrschaft zwar mehr Eigenverantwortlichkeit übertragen, die daraus resultierende „Sicherheitslücke“, deren Schließung aufgrund der grundgesetzlich verankerten Schutzpflichten aber geschuldet wird, wird durch erhöhte Anforderungen an die Nachweisberechtigung und durch eine Verpflichtung zur Überwachung kompensiert.

§ 68 Absatz 2 Satz 3 berücksichtigt wiederkehrende Hinweise aus der Praxis der Baugenehmigungserteilung: Sofern die Bauherrschaft im Falle eines Vorhabens nach Satz 2 die bauaufsichtliche Prüfung wählt, bedient sich die Bauaufsichtsbehörde einer Prüffingenieurin oder eines Prüffingenieurs für Brandschutz. Diese sachverständigen Personen werden in hoheitlich tätig. Die Voraussetzungen für die Erlangung der Qualifikation und deren Pflichten sind untergesetzlich im Wege der Rechtsverordnung nach § 87 Absatz 2 geregelt. Die Bauaufsichtsbehörde prüft den Brandschutznachweis selbst, wenn sie diese Aufgabe in vertretbarer Zeit selbständig erledigen kann. „Vertretbare Zeit“ umfasst den Zeitraum des Baugenehmigungsverfahrens wie er in diesem Gesetz geregelt ist.

Aus der Prüffreiheit folgt auch, dass die Zulassung von Abweichungen nicht entbehrlich wird, wenn von materiell-rechtlichen Anforderungen abgewichen werden soll. Daher wird an dieser Stelle die Folgewirkung des § 68 Absatz 6 näher erläutert: Abweichungen sind grundsätzlich zu beantragen, der Antrag ist zu begründen. Im Gegenzug ist eine Abweichung nicht erforderlich, wenn ein bautechnischer Nachweis geprüft oder bescheinigt ist, weil sich die Prüfung/Bescheinigung auch auf die Abweichung erstreckt (siehe § 68 Absatz 6 Satz 2). Wenn im Falle einer Bescheinigung keine Abweichungszulassung erforderlich ist, so ist diese erst recht im Falle bauaufsichtlicher Prüfung nicht erforderlich; bei dieser wird auch über die Möglichkeit einer Abweichung entschieden. Bei letzterem prüft die Bauaufsichtsbehörde selbst oder bedient sich einer Prüffingenieurin oder eines Prüffingenieurs der entsprechenden Fachrichtung, die oder der entsprechend bescheinigt.

Die Bauherrschaft kann anstelle einer Zulassung durch die Bauaufsichtsbehörde eine Bescheinigung durch eine oder einen Prüfsachverständigen einholen, womit dann ein Abweichungszulassungsverfahren entfällt; die Bescheinigung muss jedoch ab Baubeginn an der Baustelle liegen. Diese Möglichkeit besteht demnach auch dann, wenn nach dem Gesetz eine Bescheinigung gar nicht vorgesehen ist, also auch außerhalb der Fälle des Absatzes 2. Dies lässt sich mit einem „Erst-recht-Schluss“ begründen: Wenn in den Fällen des Absatzes 2 die Bescheinigung durch die Prüfsachverständige oder den Prüfsachverständigen für Brandschutz dazu führt, dass eine Abweichungszulassung nicht erforderlich ist, dann muss dies auch dann gelten, wenn eine Bescheinigung gar nicht notwendig ist, eine Bescheinigung aber dennoch eingeholt wird. Damit wird auch dem Gesetzeszweck genügt, die Bauaufsichtsbehörde zu entlasten und die Bescheinigung an die Stelle der bauaufsichtlichen Prüfung treten zu lassen.

Nach § 68 Absatz 6 Satz 2 hat die Bescheinigung bautechnischer Nachweise die Rechtswirkung, dass die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen

des § 69 als eingehalten gelten. Ein den brandschutz- oder standsicherheitsrechtlichen Anforderungen nicht in vollem Umfang entsprechendes Vorhaben wird aufgrund der Bescheinigung einer oder eines Prüfsachverständigen somit so behandelt, als ob die Bauaufsichtsbehörde eine Abweichung von den nicht eingehaltenen Anforderungen zugelassen hätte (VG München, Urteil vom 21. November 2016 – M 8 K 15.4834). Die Vorschrift fingiert damit die Übereinstimmung der Nachweise mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen und führt dazu, dass eine bauaufsichtliche Prüfung der Nachweise entfällt. Mit der Bescheinigung wird die bauaufsichtliche Prüfung ersetzt und dem Vier-Augen-Prinzip entsprochen. Aus diesem Grund muss die Bescheinigung auch nicht vor Erteilung der Baugenehmigung der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden, sondern erst zu Beginn der Bauausführung. § 68 Absatz 6 Satz 2 gilt für alle bautechnischen Nachweise; er gilt auch für Bescheinigungen von Prüfsachverständigen bei Bauvorhaben, soweit der bautechnische Nachweis nicht prüfpflichtig ist.

Die Sätze 4 und 5 regeln die Fälle, in denen die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Anforderungen an den Brandschutz weder durch die Bescheinigung einer Prüfsachverständigen oder eines Prüfsachverständigen für Brandschutz attestiert wird noch durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft wird. Im Fall von Kleingaragen und im Fall von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4, die keine Sonderbauten sind, sind die Entwurfsverfassenden dafür verantwortlich, dass das von Ihnen geplante Vorhaben bzw. die Genehmigungsplanung den Anforderungen an den Brandschutz entspricht. Sie haben in diesen Fällen eine entsprechende Erklärung abzugeben. Gebäude der Gebäudeklasse 4 haben im Vergleich zu Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 die Besonderheit, dass die zum Anleitern bestimmten Stellen bei diesen Gebäuden mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen und daher für die Rettung von Menschen in aller Regel Rettungsgeräte in Form von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich sind. Aus diesem Grund sieht Satz 5 vor, dass die Entwurfsverfassenden vor der Abgabe der vorgenannten Erklärung dazu verpflichtet sind, die Brandschutzdienststelle zu konsultieren und deren Forderungen zu entsprechen, damit insbesondere die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge in der Genehmigungsplanung berücksichtigt werden.“

b) Absatz 3 – der Standsicherheitsnachweis

Nach § 54 Absatz 4 werden Standsicherheitsnachweise für bauliche Anlagen von Personen mit einem berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder des Bauingenieurwesens mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung

aufgestellt, die als Mitglied einer Architektenkammer in einer von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zu führenden Liste oder als Mitglied einer Ingenieurkammer in einer von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen zu führenden Liste eingetragen sind (qualifizierte Tragwerksplanerin oder qualifizierter Tragwerksplaner). Eintragungen anderer Länder gelten im Land Nordrhein-Westfalen, soweit diese auch die Mitgliedschaft in einer Architektenkammer oder einer Ingenieurkammer nachweisen können; § 67 Absatz 5 bis 7 gilt entsprechend.

§ 68 Absatz 3 Satz 1 beinhaltet somit die allgemeine Regelung, dass Standsicherheitsnachweise von berechtigten Personen nach § 54 Absatz 4 erstellt werden. Sätze 2 und 3 sehen sodann vor, dass für bestimmte Vorhaben der erstellte Standsicherheitsnachweis von einer Prüfsachverständigen oder einem Prüfsachverständigen für Standsicherheit bescheinigt sein muss und spätestens mit der Anzeige des Baubeginns bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist. Die Voraussetzungen für die Erlangung der Qualifikation und deren Pflichten sind untergesetzlich im Wege der Rechtsverordnung nach § 87 Absatz 2 geregelt. Satz 4 regelt sodann das Vier-Augen-Prinzip, nachdem die Übereinstimmung der Bauausführung mit den Anforderungen des Standsicherheitsnachweises anhand von stichprobenhaften Kontrollen der Baustelle durch eine qualifizierte Tragwerksplanerin oder einen qualifizierten Tragwerksplaner (§ 54 Absatz 4) überprüft wird. Sätze 5 und 6 nehmen sodann bestimmte Vorhaben von der Bescheinigungspflicht oder der Pflicht zur bauaufsichtlichen Prüfung aus. Satz 7 stellt sicher, dass auch in den Fällen, in denen der Standsicherheitsnachweis nicht geprüft wird, eine stichprobenhafte Kontrolle der Bauausführung durch eine qualifizierte Tragwerksplanerin oder einen qualifizierten Tragwerksplaner erfolgt.

c) Absatz 4 – bautechnische Nachweise über den Wärme- und Schallschutz

§ 68 Absatz 4 regelt die Vorlage von bautechnischen Nachweisen über den Schallschutz. Künftig wird es so sein, dass ein Nachweis nach Gebäudeenergiegesetz in der jeweils geltenden Fassung den bauordnungsrechtlichen Wärmeschutznachweis abdeckt, so dass auf den gesonderten bautechnischen Nachweis über den Wärmeschutz verzichtet wird. Damit wird eine Doppelprüfung abgeschafft. Dies wird in der VV Technische Baubestimmungen zur DIN 4109 klargestellt werden.

d) Absatz 5 – Grundsatz der Prüffreiheit

Es wird auf die Ausführungen unter „a) Absatz 2 – der bautechnische Brandschutznachweis“ verwiesen. Die dort getätigten Ausführungen gelten auch für die übrigen bautechnischen Nachweise.

23. zu Nummer 23 (§ 69 „Abweichungen“)

§ 69 wird weitestgehend an die Musterbauordnung angepasst. § 69 Absatz 1 Satz 1 sieht nunmehr eine „Sollvorschrift“ im Hinblick auf das Zulassen von Abweichungen vor, wenn die dort genannten Belange mit der Abweichung vereinbar sind. Sofern bautechnische Nachweise von Prüfsachverständigen – oder im Falle von Prüfsachverständigen oder Prüfsachverständigen – bescheinigt worden sind, gelten die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 69 als eingehalten (siehe zu § 68 „Bautechnische Nachweise“).

Ein gesonderter Abweichungsantrag nebst Begründung ist nur noch in den Fällen zu stellen, in denen weder eine Prüfsachverständige noch ein Prüfsachverständiger für bautechnische Nachweise verantwortlich zeichnet. Im Falle der bauaufsichtlichen Prüfung kann sich die Bauaufsichtsbehörde einer Prüfsachverständigen oder eines Prüfsachverständigen bedienen; bescheinigen diese, gelten die Anforderungen des § 69 ebenfalls als eingehalten.

In der Umkehrung: Die Fiktion der Einhaltung der bauaufsichtlichen Anforderungen gilt uneingeschränkt, wenn die vorgeschriebenen Bescheinigungen von Prüfsachverständigen vorgelegt werden. Sie beinhaltet, dass das Bauvorhaben die materiell-rechtlichen bauaufsichtlichen Anforderungen einhält und insoweit den materiell-rechtlichen Vorschriften des öffentlichen Rechts entspricht. Die Bescheinigung entfaltet eine vergleichbare vertrauensschützende Wirkung wie eine Baugenehmigung („materiellen Legalitätswirkung“ der Fiktion).

Dieses Gesetz will die Bauaufsichtsbehörde bei der Prüfung der bautechnischen Nachweise entlasten, ohne der Bauherrschaft insoweit mehr Verantwortung zu übertragen. Die Bescheinigung der oder des Prüfsachverständigen ersetzt demzufolge die Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde. Bei Vorlage der von einem Prüfsachverständigen vorgenommenen Bescheinigung vor Bauausführung wird die Bauaufsichtsbehörde davon in Kenntnis gesetzt, dass eine bauaufsichtliche Prüfung des bescheinigten Nachweises in materieller Hinsicht unterbleiben kann. Dementsprechend muss die Bescheinigung der oder des Prüfsachverständigen dieselbe Wirkung entfalten wie eine ansonsten vorzunehmende hoheitliche Prüfung:

§ 69 Absatz 1 Satz 2 führt Vorhaben auf, bei denen insbesondere Abweichungen nach Satz 1 zugelassen werden sollen. Das Wort „insbesondere“ verdeutlicht, dass auch andere Vorhaben hierunter fallen können.

§ 69 Absatz 1 Satz 3 sieht klarstellend – wie bisher § 69 Absatz 1 Satz 5 – vor, dass die Atypik bereits aus dem festgestellten Sonderinteresse folgt.

§ 69 Absatz 1 Satz 4 regelt klarstellend, dass es einer Zulassung einer Abweichung in den Fällen des § 68 Absatz 6 oder des § 69 Absatz 2 Satz 2 erster Halbsatz nicht bedarf, wenn die sachverständige Person das Vorliegen der Voraussetzung für eine Abweichung bescheinigt.

In § 69 Absatz 2 Satz 1 regelt den Grundsatz, dass die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1 Satz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung gesondert zu beantragen und zu begründen ist. Der Abweichungsantrag entfällt unter den Voraussetzungen des § 68 Absatz 6 (siehe § 69 Absatz 1 Satz 3). § 69 Absatz 2 Satz 2 wird in der Folge redaktionell angepasst.

In § 69 Absatz 3 erfolgen Verweiskorrekturen.

24. zu Nummer 24 (§ 71 „Behandlung des Bauantrages“)

§ 71 wird – unter Berücksichtigung nordrhein-westfälischer Besonderheiten – an die Musterbauordnung angepasst und gestrafft. Damit regelt § 71 künftig nur noch zwei wesentliche Teile des bauaufsichtlichen Verfahrens, nämlich die Anhörung oder Beteiligung bestimmter Stellen und die Behandlung mangelhafter Bauanträge. Die (wichtigste) Pflicht der Bauaufsichtsbehörden, nämlich auf Grund des gestellten Bauantrags zu prüfen, ob das beantragte Vorhaben den baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, wird als selbstverständlich vorausgesetzt und bedarf deshalb keiner ausdrücklichen Regelung.

§ 71 Absatz 1 Satz 1 entspricht der bisherigen Fassung und sieht vor, dass die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang des Bauantrages diesen auf Vollständigkeit zu prüfen hat. Den eingegangenen Bauantrag hat die Bauaufsichtsbehörde zuerst auf die formelle Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen. Diese bauaufsichtliche Prüfung erstreckt sich auf die Einhaltung der formell-rechtlichen Vorschriften, zum Beispiel ob ein ordnungsgemäßer Bauantrag gestellt und die nach der Verordnung vorgeschriebenen Bauvorlagen mit dem notwendigen Inhalt und den Unterschriften vorliegen und diese von einem Bauvorlageberechtigten erstellt sind, ob die Beteiligung der Nachbarn und die Vorbehandlung in dem erforderlichen Umfang durch die Gemeinde durchgeführt ist.

Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde nach § 71 Absatz 1 Satz 2 unverzüglich und einmalig unter Nennung der Gründe die Bauherrschaft zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Das Wort „einmalig“ wird gegenüber der bisherigen Vorschrift hinzugefügt: Aus der Praxis heraus gibt es im Wesentlichen zwei, sich wiederholende, Vorhalte. Auf der einen Seite ergeben sich Vorhalte gegenüber Bauaufsichtsbehörden, dass kurz vor Fristende neue Unterlagen zur Beurteilung von Vorhaben jeweils nachgefordert werden. Damit

wird der Zeitpunkt der „Vollständigkeit“ nach Darstellung von Entwurfsvorlagenberechtigten beliebig nach hinten und damit der Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung ausgedehnt. Andererseits formulieren Bauaufsichtsbehörden, dass die Qualität der Bauantragsunterlagen mitunter – trotz mehrfacher Aufforderung – eine qualifizierte Prüfung von Vorhaben „in der Zeit“ nicht zulasse.

Da mit diesem Gesetz eine weitere „Privatisierung des Baugenehmigungsverfahrens“ einhergeht und das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren zum Regelfall wird, in dem neben dem Bauplanungsrecht und örtlichen Bauvorschriften, beantragten Abweichungen, vier Vorschriften aus dem Bauordnungsrecht des Landes Nordrhein-Westfalen sowie öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nicht stattfindet, sowie die Standsicherheit in den Fällen des § 68 geprüft werden, ist es beiden Seiten zumutbar, dass Nachforderungen im Zusammenhang mit der formell-rechtlichen Vollständigkeit eines Bauantrages nur einmal gestellt werden.

Die Bauaufsichtsbehörde hat daher durch eine geeignete Organisation sicherzustellen, dass sofort nach Eingang des Bauantrages die Bauvorlagen auf ihre formale Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Das kann je nach der Größe der Behörde und ihren organisatorischen und personellen Verhältnissen entweder durch eine eigene Vorprüfungsstelle oder durch eine eigene Planannahmestelle oder durch die zuständige Sachbearbeiterin oder den zuständigen Sachbearbeiter erfolgen.

Das Baugenehmigungsverfahren ist als Verwaltungsverfahren nicht an bestimmte Formen gebunden. Es ist zweckmäßig, einfach, rasch und kostensparend durchzuführen (§ 10 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen). Die Gestaltung des Verfahrens obliegt dem pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörden, die dabei die Grundsätze der Verfahrensökonomie und der Verhältnismäßigkeit der Mittel sowie die Mindestanforderungen eines rechtsstaatlich geordneten Verfahrens unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Interessen der Betroffenen zu beachten haben.

Die vermeidbare, schuldhaft verzögerte Bearbeitung von Bauanträgen und Entscheidung über sie ohne sachgerechten Grund kann einen Schadensersatzanspruch nach den Vorschriften über die Haftung bei Amtspflichtverletzungen (§ 839 BGB, Art. 34 GG) begründen. Auch durch die verzögerte Abgabe einer Stellungnahme zu einer Baugenehmigung durch zum Beispiel eine Gemeinde verletzt diese – obwohl die Abgabe von Stellungnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Verwaltungsinternum ist – die ihr dem Bauantragsteller gegenüber obliegenden Amtspflichten. In gleicher Weise besteht ein Amtshaftungsanspruch der Bauherrschaft, wenn eine rechtswidrige Baugenehmigung erteilt wird, und diese auf dieser Grundlage mit den Bauarbeiten beginnt.

Ein Zurückstellungsbescheid (§ 15 BauGB) entbindet die Genehmigungsbehörde gleichfalls nicht von ihrer Pflicht zur Weiterbearbeitung des Antrags, wenn die Bauherrschaft einen Rechtsbehelf mit aufschiebender Wirkung gegen den Zurückstellungsbescheid eingelegt hat (vergleiche OVG Münster, Urteil vom 11. Oktober 2006, BauR 2007, 684). Auch bei einer Sofortvollzugsanordnung der Bauaufsichtsbehörde erledigt sich der Hauptsacherechtsbehelf nicht.

Welche Bearbeitungszeit angemessen ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Komplexität des Vorhabens. Im Regelfall dürfte die für eine Untätigkeitsklage vorgesehene Frist von drei Monaten (§ 75 Satz 2 VwGO) als angemessene Bearbeitungszeit anzusehen sein, was auch durch die Frist von zwei Monaten, die der Gemeinde für die Versagung des Einvernehmens eingeräumt ist (§ 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB), bestätigt wird. Die Dreimonatsfrist beginnt allerdings erst zu laufen, wenn die Antragsunterlagen vollständig sind. Bei unvermeidbaren Verzögerungen empfiehlt es sich, einen Zwischenbescheid an den Antragstellenden ergehen zu lassen.

Die zügige Verfahrensdurchführung stellt ein allgemeines rechtsstaatliches Gebot dar und ist in § 10 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen niedergelegt.

In § 71 Absatz 1 Satz 3 wird die Rücknahmefiktion daran geknüpft, dass die Bauaufsichtsbehörde auf die (insofern negative) Rechtsfolge hinweist, dass nach Ablauf der Frist zur Behebung der Mängel des Bauantrages der Antrag als zurückgenommen gilt.

§ 71 Absatz 1 Satz 4 und 5 entsprechen den bisherigen Regelungen und stellen klar, dass zum einen die Vorschrift über die bautechnischen Nachweise unberührt bleibt und zum anderen, dass bautechnische Nachweise, die von sachverständigen Personen nach § 87 Absatz 2 bescheinigt werden, nicht zu prüfen sind (bzw. die bauaufsichtlichen Anforderungen als eingehalten gelten).

§ 71 Absatz 2 wird an die Musterbauordnung angepasst und führt insofern die bisherigen Absätze 3 und 4 zusammen. Der bisherige § 71 Absatz 2 kann insoweit entfallen, da die Absätze 2 und 4 den Regelungsinhalt aufnehmen.

In § 71 Absatz 3 (bisher: § 71 Absatz 5) erfolgt eine redaktionelle Änderung zur Anpassung an die Musterbauordnung.

§ 71 Absatz 6 in der bisherigen Fassung wird in § 74 („Baugenehmigung, Baubeginn“) überführt; siehe insoweit dort.

§ 71 Absatz 7 wird ersatzlos gestrichen: Die bisherige Regelung sah vor, dass die Beachtung der technischen Regeln, soweit diese nach § 3 Absatz 2 eingeführt sind, durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen sind. Absatz 7 erstreckte sich auf alle Bauvorhaben, soweit für diese beispielsweise auch das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren zum Tragen gekommen ist. Das Einhalten der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen ist Gegenstand im Vollverfahren nach § 65. Im Übrigen ist das Einhalten der Regelungen aus der VV TB Gegenstand der bautechnischen Nachweise (siehe zu § 68).

25. zu Nummer 25 (§ 74 „Baugenehmigung, Baubeginn“)

§ 74 wird neu gefasst und in dem Zuge an die Musterbauordnung angepasst.

§ 74 Absatz 1 Satz 1 sieht vor, dass eine Baugenehmigung dann zu erteilen ist, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Die verfahrensrechtlichen Anforderungen ergeben sich aus der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Zentral ist das Vorliegen eines rechtswirksamen Bauantrages. Welcher materielle Prüfungsumfang auf ein Bauvorhaben im Einzelfall anzuwenden ist, ergibt sich aus § 64 für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren und aus § 65 für „große Sonderbauten“ (Baugenehmigungsverfahren). § 74 Absatz 1 Satz 2 ist unverändert zum bisherigen Recht.

§ 74 Absatz 2 nimmt neu, aber ansonsten unverändert, einen bisher in § 71 Absatz 4 verorteten Regelungsinhalt auf.

Mit § 74 Absatz 3 erfolgt eine Anpassung an die Musterbauordnung: Absatz 3 führt für Vorhaben, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind, eine Genehmigungsfiktion unter grundsätzlicher Anwendung des § 42a des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen mit nachfolgend zu besprechenden Abweichungen ein. Bereits an dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass mit § 74 Absatz 3 Satz 3 die Bauherrschaft die Möglichkeit erhält, vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion zu verzichten. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass vielfach kreditgebende Institute oder die Versicherungswirtschaft eine Baugenehmigung für ein Vorhaben einfordert.

§ 74 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 regelt, dass für die Vollständigkeit des Bauantrages sowie für den Beginn der in § 42a VwVfG NRW geregelten Entscheidungsfrist § 74 Absatz 2 Satz 2 entsprechend gilt. Die Frist beginnt demnach, sobald die Bauvorlagen vollständig und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen, spätestens jedoch nach Ablauf der Frist nach § 71 Absatz 2 Satz 5 und nach § 36 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches sowie nach § 12 Absatz 2 Satz 2 und 3 des Luftverkehrsgesetzes.

§ 74 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 sieht vor, dass Abweichungen nach § 69 nur dann der Genehmigungsfiktion unterliegen, wenn diese beantragt wurden. Auf § 68 Absatz 6 wird verwiesen.

§ 74 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 regelt für den Fall, dass ein gemeindliches Einvernehmen erforderlich ist, dass dieses ordnungsgemäß vor Ablauf der Entscheidungsfrist ersetzt wurde.

§ 74 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 schreibt sodann den Verfahrensverlauf im Falle des Eintretens der Genehmigungsfiktion vor: Die Bescheinigung nach § 42a Absatz 3 VwVfG NRW ist unverlangt und unverzüglich schriftlich oder elektronisch durch die Bauaufsichtsbehörde auszustellen. Sie hat den Inhalt der Genehmigung, wiederzugeben, einen Rechtsbehelf zu enthalten ist sowohl der Bauherrschaft als auch der Gemeinde sowie den Nachbarinnen und Nachbarn zuzustellen, die dem Bauantrag nicht zugestimmt haben. § 74 Absatz 3 Satz 2 sieht für den Fall des Eintritts der Genehmigungsfiktion vor, dass die Vorschrift aus § 74 Absatz 1 und Absatz 4 Satz 4 nicht zur Anwendung kommt. § 74 Absatz 3 Satz 3 wurde bereits weiter oben besprochen.

§ 74 Absatz 4 nimmt die bisherigen Regelungen aus Absatz 2 und 3 auf und führt diese in einem Absatz zusammen.

§ 74 Absatz 5 entspricht der bisherigen Vorschrift aus Absatz 6.

§ 74 Absatz 6 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Absatz 7 auf und fächert diesen – unter Berücksichtigung der neu eingefügten Genehmigungsfiktion – auf.

§ 74 Absatz 7 und 8 entsprechen den bisherigen Vorschriften aus Absatz 8 und 9.

§ 74 Absatz 9 nimmt den bewährten Inhalt des bisherigen § 74 Absatz 5 auf.

26. zu Nummer 26 (§ 78 „Fliegende Bauten“)

Da genehmigungspflichtige Fliegende Bauten erst nach einer Aufstellungsanzeige und Gebrauchsabnahme durch die untere Bauaufsichtsbehörde in Betrieb genommen werden dürfen, wäre eine Genehmigungspflicht für Fliegende Bauten, die Vorhaben nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 Buchstabe d) betreffen, kontraproduktiv. Beispielsweise muss ein Sanitätszelt im Katastrophenfall sofort nach dem Aufbau benutzbar sein. Bei Organisationen der Landesverteidigung, der Bundespolizei und des Bevölkerungsschutzes kann davon ausgegangen werden, dass deren ortsveränderliche bauliche Anlagen in Form Flie-

gender Bauten auch ohne behördliche Kontrolle der Bauaufsichtsbehörde in benutzbarem Zustand gehalten werden. Im Not- bzw. Katastrophenfall darf es auch keine Pflicht zur Anzeige der Aufstellung der Fliegenden Bauten geben.

Im Interesse der sachlich-thematisch Bündelung ist die diesbezügliche Verfahrensfreistellung für Fliegende Bauten im § 78 BauO NRW 2018 für Fliegende Bauten anzufügen.

27. zu Nummer 27 (§ 79 „Bauaufsichtliche Zustimmung“)

§ 79 wird im Zuge der Beschleunigungsmaßnahmen, insbesondere zur Erhöhung der äußeren wie inneren Sicherheit neu gefasst und in dem Zuge an die Musterbauordnung angepasst. In § 79 Absatz 3 wird klargestellt, dass der öffentliche Bauherr außerhalb des Zustimmungsverfahrens keiner Zulassung einer Abweichung nach § 69 Absatz 1 durch die Bauaufsichtsbehörde bedarf.

28. zu Nummer 28 (§ 88 „Technische Baubestimmungen“)

In der bisherigen Fassung des § 3 Absatz 2 sieht bisher in Satz 1 vor, dass die der Wahrung der Belange der Generalnorm dienenden allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind. Für die allgemein anerkannten Regeln der Technik existiert keine gesetzliche Legaldefinition: Das Reichsgericht hat im Zusammenhang mit dem Straftatbestand der Baugesfährdung (aktuell § 319 StGB, damals § 330 StGB) im Jahre 1910 die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik wie folgt definiert:

„Eine technisch anerkannte Regel liegt vor, wenn Sie in der technischen Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt sind, feststeht, so wie durchweg bekannt und auf Grund der praktischen Erfahrung als technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt ist.“

Allgemein anerkannte Regeln der Technik bezeichnen daher diejenigen technischen Prinzipien und Lösungen, die von der Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt sind, sich bei der Mehrheit der Praktikerinnen und Praktiker durchgesetzt haben und in der Praxis erprobt wurden und sich bewährt haben (vergleiche BVerfG, Beschl. V. 8.81978 - 2 BvL 8/77 - BVerfGE 49, 89, 135; BVerwG, Urt. v. 25. 9.1992 - BVerwG 8 C 28.90 - Buchholz 401.64 § 7 AbwAG Nr. 2 und Beschl. V. 4. 8.1992 - BVerwG 4 B 150.92 - Buchholz 406.25 § 3 BImSchG Nr. 9).

DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke kommen hierfür als geeignete Quellen in Betracht. Sie haben aber nicht schon kraft ihrer Existenz die Qualität von anerkannten Regeln der Technik und begründen auch keinen Ausschließlichkeitsanspruch. Als Ausdruck der fachlichen Mehrheitsmeinung sind sie nur dann zu werten, wenn sie sich mit der Praxis überwiegend angewandter

Vollzugsweisen decken (vergleiche BVerwG - Bschl. v. 30.9.1996 - 4 B 175.96, BauR 1997, 290).

Die Normausschüsse des Deutschen Instituts für Normung sind pluralistisch zusammengesetzt und entscheiden grundsätzlich nach dem Mehrheitsprinzip. Ihnen gehören auch Vertreter bestimmter Branchen und Unternehmen an, die ihre Eigeninteressen einbringen. Die verabschiedeten Normen sind nicht selten das Ergebnis eines Kompromisses der unterschiedlichen Zielvorstellungen, Meinungen und Standpunkte (vergleiche BVerwG, Urt. v. 22.5.1987 - BVerwG 4 C 33-35.83 - BVerwGE 77, 285). Zur Wahrung der im öffentlichen Interesse liegenden Ziele im Bereich des Arbeits-, Umwelt-, Gesundheits-, Verbraucherschutzes und der Bauwerkssicherheit können die jeweiligen Interessenskreise ihre Meinung in die Normungsarbeit gebündelt einbringen.

Nach der in der DIN 820 geregelten Verfahrensweise zur Erstellung von DIN-Normen sollen DIN-Normen dokumentieren, welche technischen Regeln anerkannt und in der Praxis tatsächlich genutzt werden (vgl. Seibel, NJW 2013, 3000 [3001]). Gegenstand einer DIN-(Bau-)Norm ist danach eine häufig wiederkehrende Bauaufgabe, durch deren Normung unter Auswertung der wissenschaftlichen Erkenntnisse und praktischen Erfahrungen eine möglichst gute, vollkommene, einfache und billige Lösung erreicht werden soll. Nach der Judikatur des Reichsgerichts handelt es sich hierbei um einen deskriptiven Vorgang, der eine bewährte und von Wissenschaft und Praktikern akzeptierte und als richtig und notwendig erkannte Praxis als technische Regel verschriftlicht (siehe oben, Urteil vom 11. Oktober 1910 – IV C 644/10 – RGSt 44, 76/79).

Rechtsprechung und Praxis gehen infolge von einer rechtlich widerlegbaren Vermutung aus, wonach DIN-Normen ihrem Wesen nach anerkannte Regeln der Technik sind, die im zivilrechtlichen Kontext die Anwendung des Anscheinsbeweises rechtfertigen (statt aller BGH, NJW 2013, 2271 [2272] m.W.N. unter Verweis auf Pastor, in: Werner/Pastor, Der Bauprozess, 15. Aufl., Rn. 1967 m.w.N.)

Dieser Annahme dürfte - zumindest in Teilen - zwischenzeitlich die geänderte Normungspraxis des DIN und anderer nicht-staatlicher Regelsetzer entgegenstehen:

Mit dem zunehmenden Rückzug des Staates aus der privaten Normung, einem gleichzeitig verstärkten Engagement von Industrie und Wissenschaft sowie einer Fortschreitenden Europäisierung der Normungsarbeit entwickelt sich die Normungspraxis weg von einer deskriptiven hin zu einer regelsetzenden Normung, deren Ergebnis den Stand der Wissenschaft oder den Stand der Technik wiedergeben mag, die der Mehrheit der Praktikern aber weder bekannt, noch in der Praxis erprobt ist und sich auch nicht allgemein bewährt hat und damit nicht

länger die grundsätzliche Vermutung einer allgemein anerkannten Regel der Technik rechtfertigt.

Demzufolge entstand in der öffentlichen Wahrnehmung zuletzt vermehrt der Eindruck, dass eine sich verselbständigende Normungspraxis mitursächlich für steigende Baugestellungskosten ist. Festzustellen war, dass unter anderem den in den Gremien mehrheitlich vertretenen Interessensverbänden der Herstellerseite der gesamtgesellschaftliche Konsens, wonach gegen staatliche Regelsetzung privat nicht genormt werden kann, in Abrede gestellt, der derzeitige Normungsablauf zur Schaffung von Sondervorteilen genutzt und in das sicherheitsrechtliche Kompetenzgefüge eingriffen wird.

Vor diesem Hintergrund hat sich in der jüngsten Vergangenheit auch eine öffentliche Diskussion über die Normsetzung ergeben. Vielfach kritisieren die am Bau Beteiligten eine Regelungsvielfalt, die nicht mehr gekannt wird und deren Inhalte sich in Teilen widersprechen. Die Normgeber haben sich in Teilen von dem der rechtlichen Bewertung zugrundeliegende typisierten Normungsablaufs, in dem Fachleute aus Wissenschaft und Technik nur eine Realität abbilden, bewusst abgewandt. Mehrere Vorgänge stehen exemplarisch für einen Normungsansatz, im Rahmen dessen einzelne Fachgruppierung vermehrt selbst regelsetzend tätig werden und damit dem gewachsenen Konsens des Zusammenwirkens von privater Normung und hoheitlicher Rechtsetzung den Boden entziehen.

Entgegen der historischen Praxis bilden DIN-Normen demnach heute nicht mehr regelmäßig die allgemein anerkannten Regeln der Technik ab. Die der Rechtsprechung des BGH zugrundeliegende Annahme eines entsprechenden typisierten Sachverhalts, der eine Vermutung zugunsten einer allgemein anerkannten Regel der Technik rechtfertigt, ist entfallen (vergleiche Busse/Kraus/Hofer, 156. EL Dezember 2024, BayBO Art. 81a Rn. 62-73, beck-online; ebenso kritisch Halstenberg BauR 2017, 356 [360] m.w.N.). Zukünftig sollte vermehrt am Einzelfall entschieden werden, ob eine DIN-Norm tatsächlich den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Aufgrund des Harmonisierungsgegenstand der Bauproduktenverordnung ist jedenfalls für DIN EN Normen die Grundlage entzogen, nach den Regeln des Anscheinsbeweises die Vermutung auszulösen, eine anerkannte Regel der Technik wiederzugeben (zutreffend Halstenberg, BauR 2017, 356 [378]). Hinzu kommt, dass nach Auffassung der Rechtsprechung DIN-Normen lediglich „private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter“ sind.

Mit seinem Urteil vom 5. März 2024 (Rs. C-588/21) hat der Europäische Gerichtshof entschieden, dass europäisch harmonisierte Normen, die Standards

für Produkte festlegen, Bestandteil des EU-Rechts sind und somit frei und kostenlos zugänglich sein müssen. Nicht entschieden ist dagegen die bislang ungeklärte Frage, ob auch nationale technische Normen (zum Beispiel DIN-Normen) ebenfalls kostenlos und frei zugänglich sein müssen. Denn der Europäische Gerichtshof hat dies nur für europäisch harmonisierte Normen bejaht. Die mit dem Urteil des Reichsgerichtes aus 1910 benannte Voraussetzung, dass „eine technisch anerkannte Regel [vorliegt], wenn sie in der technischen Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt sind, feststeht, so wie durchweg bekannt [„]“ ist, kann jedenfalls für die Summe des heutigen über private Organisationen geschaffenen Normwerkes nicht mehr bejaht werden. Vielen am Bau Beteiligten, sowohl auf der Seite der Entwurfsplanenden als auch der Behörden, ist das umfassende, in Teilen widersprüchliche, kleinteilige Regelwerk nicht (mehr) durchweg bekannt, da nationale Normen oftmals nicht frei und kostenlos zugänglich gemacht werden.

Zahlreiche Eingaben im Rahmen der Nordrhein-Westfalen-Initiative „Bürokratie am Bau: Ciao?!“ beziehen sich daher auf – aus der jeweiligen Sicht – unnötige DIN-Normen, die Baukosten steigern und/oder im jeweils geschilderten Fall den Bauprozess verkomplizieren.

Die Länder und der Bund haben diese Problematik erkannt und wollen der Entwicklung aufgrund der einhergehenden Verunsicherung in der Bauwirtschaft und den damit verbundenen Kostenfolgen unter anderem durch Schaffung einer Normkontrollstelle Bau begegnen (vergleiche „Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern. und Kommunen“, Ergebnisse des Wohngipfels am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt, Seite 12; so auch im Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD, 5. Mai 2025).

Um die Baufreiheit und den technologischen Fortschritt sowie die Anwendung baupraktikabler Verfahrensweisen zur Erreichung der in § 3 Absatz 1 verorteten materiell-rechtlichen Generalnorm zu fördern, wird daher der bisherige § 3 Absatz 2 Satz 1 ersatzlos aufgegeben. Damit wird ein erheblicher Beitrag zur Kostensenkung im Bau geleistet, da kostensteigernde Komfortstandards, die keine Sicherheitsrelevanz im Bau beinhalten, nicht mehr zur Anwendung kommen (müssen). Regelungen in anderen Gesetzesbereichen, beispielsweise des Arbeitsschutzes, bleiben von dieser Änderung in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen unberührt.

Die VV TB nehmen die sicherheitsrelevanten Regelungen für den „Bau“ auf und bilden somit das gesetzliche Mindestmaß im Hinblick auf das Einhalten von technischen Regelungen bei der Umsetzung von Vorhaben ab. Damit erfolgt zugleich eine erhebliche Erleichterung für den Bauprozess im Sinne eines Bürokratierückbaus.

§ 3 Absatz 2 Satz 2 in der bisherigen Fassung beinhaltet die Regelung, dass von den in der VV TB enthaltenen Regelungen abgewichen werden kann, wenn die andere Lösung in gleicher Weise die allgemeinen Anforderungen erfüllt. Diese Vorschrift wird an die Stelle des § 88 Absatz 1 Satz 2 überführt.

§ 88 Absatz 2 wird an die Musterbauordnung angepasst.

29. zu Nummer 29 (§ 89 „Örtliche Bauvorschriften“)

Mit der Änderung in § 89 Absatz 4 werden materiell-rechtliche Erleichterungen für Anlagen nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 Buchstabe d) geschaffen. Durch die Unanwendbarkeit der Anforderungen von örtlichen Bauvorschriften nach § 89 auf diese Vorhaben werden die – in der Regel öffentlichen Bauherrschaften – von der Beachtung örtlicher Bauvorschriften entlastet. Dies ist eine grundlegende Voraussetzung sowohl für die Vereinfachung von international, bundesweit, landesweit oder kommunal einheitlichen Planungen als auch für die effiziente und zeitsparende Nutzung von Wiederholungsplanungen und von seriellem Bauen.

Artikel 2

Änderung des Denkmalschutzgesetzes

1. zu Nummer 1 (§ 1 „NN“)

Auf die eingehenden Erläuterungen zu Artikel 1 wird verwiesen. Vor dem Hintergrund der veränderten internationalen Sicherheitslage und den daraus erwachsenden Anforderungen der RRGV soll der öffentliche Belang der nationalen Sicherheit auch im Bereich des Denkmalschutzes aufgewertet werden.

Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung einschließlich der baulichen Maßnahmen nach § 37 des Baugesetzbuches dienen, werden aus dem Anwendungsbereich des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes ausgenommen. Dies dient der Umsetzung der Anforderungen der RRGV sowie der Entlastung und Vereinfachung im Hinblick auf die genannten Anlagen.

Da sich die Nutzung und Nutzbarkeit von Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung einschließlich der baulichen Maßnahmen nach § 37 BauGB dienen, aus der Natur der Sache heraus rasch ändern können, wird den Bedingungen in besonderen Ausnahmesituationen dadurch Rechnung getragen, dass ihnen ein Vorrang gegenüber dem Denkmalschutz eingeräumt wird. Zudem wird die in der RRGV

geforderte bevorzugte Instandsetzung von militärischen Einrichtungen und zivilen Anlagen von militärischer Bedeutung erleichtert.

2. zu Nummer 2 (§ 21 „Aufbau, Aufgaben und Zuständigkeit der Denkmalbehörden“)

Die Änderung in § 21 Absatz 6 ermöglicht der Obersten Denkmalschutzbehörde – dem für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständigen Ministerium – Zuständigkeiten nach dem nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz an sich zu ziehen. Die beabsichtigte Regelung dient insbesondere den Anforderungen der RRGV.

3. zu Nummer 3 (§ 23 „Denkmalliste“)

§ 23 Absatz 4 wird um einen neuen Satz 2 ergänzt: Klarstellend wird geregelt, dass bei Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen oder des Bundes sowie Hochschulen in Trägerschaft des Landes, Universitätskliniken und Studierendenwerken eine Eintragung (oder Löschung) von Anlagen in die Denkmalliste nur von Amts wegen oder auf Anregung der Eigentümerin oder des Eigentümers erfolgen kann. Den, bei den Landschaftsverbänden angesiedelten, Denkmalfachämtern kommt bei diesen Liegenschaften kein Antragsrecht zu. Der bisherige Satz 2 wird in der Folge zu Satz 3.

4. zu Nummer 4 (§ 24 „Verfahren“)

Nach der bisherigen Regelung in § 24 Absatz 5 konnte die zuständige Denkmalbehörde die Entscheidung über einen Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach diesem Gesetz für höchstens zwei Jahre aussetzen, soweit dies zur Klärung der Belange des Denkmalschutzes, insbesondere für Untersuchungen des Denkmals und seiner Umgebung, erforderlich war. Diese Frist wird auf ein Jahr verkürzt und folgt dem Gedanken der Verfahrensbeschleunigung.

In § 24 Absatz 6 Satz 2 erfolgt eine gesetzliche Klarstellung: Der Zugang ist bundesgesetzlich definiert. Die bisherige Begriffsverwendung „nach Kenntnisnahme“ ist hingegen nicht dokumentationssicher überprüfbar.

Artikel 3

Änderung Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften

Im Zuge der Landesinitiative „Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.“ wurden wiederholt Änderungsbitten im Hinblick auf das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften formuliert. Aktuell gibt es im Land vier gesetzliche Immobilien- und Standortgemeinschaften.

1. zu Nummer 1 (§ 2 „Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft“)

Über den neuen § 2 Absatz 3 soll der Zugang zu grundlegenden Daten von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern sowie von Erbbauberechtigten für Immobilien- und Standortgemeinschaften in der Gründungsphase erleichtert werden. § 2 Absatz 3 Satz 1 sieht daher eine Kann-Regelung für die Kommunen im Zusammenhang mit der Herausgabe von Daten vor. Voraussetzung ist, dass ein berechtigtes Interesse nachgewiesen werden kann. § 2 Absatz 3 Satz 3 regelt daher, wie das berechtigte Interesse nachgewiesen werden kann. § 2 Absatz 3 Satz 4 und 5 beinhalten in der Folge Regelungen über den Schutz von herausgegebenen Daten.

In der Folge wird der bisherige Absatz 3 zu Absatz 4.

2. zu Nummer 2 (§ 3 „Verfahren zum Erlass einer Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft“)

§ 3 Absatz 1 Satz 1 sieht bisher vor, dass die Immobilien- und Standortgemeinschaft den Erlass einer Satzung nach § 1 Absatz 1 schriftlich beantragt. Mit der Streichung des Wortes „schriftlich“ wird das Schriftformerfordernis aufgegeben. § 3 Absatz 1 Satz 1 regelt damit nur den Grundsatz und lässt die Form der Beantragung offen: Diese kann schriftlich oder in Textform nach § 126b BGB (zum Beispiel per E-Mail) abgegeben werden.

Der neu in § 3 Absatz 1 eingefügte Satz 3 nimmt eine Bestimmung im Hinblick auf das Maßnahme- und Finanzierungskonzept auf, welches mit dem Antrag auf Erlass einer Satzung vorzulegen ist. Durch den § 3 Absatz 1 Satz 3 wird die Aufnahme einer Reserveposition in dem Maßnahme- und Finanzierungskonzept ermöglicht. Darüber können beispielsweise Kostensteigerungen oder ergänzende Maßnahmen im Umsetzungsprozess aufgefangen werden. Über die vorgesehene Begrenzung auf maximal 10 Prozent der Ausgaben soll eine ausreichende Bestimmtheit des Maßnahme- und Finanzierungskonzeptes gesichert werden.

§ 3 Absatz 8 (neu) sieht vor, dass der Immobilien- und Standortgemeinschaft eine Rolle als Aufgabenträgerin zugewiesen wird. Damit erhält sie die Möglichkeit, Stellungnahmen zu den sie betreffenden Stadtentwicklungsprozessen abzugeben. Die gesetzliche Immobilien- und Standortgemeinschaft wird hierdurch explizit keine Trägerin öffentlicher Belange. Die Beteiligung bleibt freiwillig.

3. zu Nummer 3 (§ 4 „Abgabefestsetzung, -erhebung und -verwendung, sonstige Einnahmen“)

Infolge der Grundsteuerreform scheidet die Verwendung des Einheitswertes als zugelassene Bezugsgröße für die Ermittlung des Grundstückswertes seit dem 1. Januar 2025 aus. Vor diesem Hintergrund bedarf es Änderungen in § 4.

Die Änderungen in § 4 Absatz 1 und 2 sind redaktioneller Art. In § 4 Absatz 6 Satz 2 Nummer 1 wird die bisherige Bezugsgröße „Einheitswert“ ersetzt. Zukünftig gilt nach Nummer 1 als zulässiger Verteilungsmaßstab der für alle Grundstücke nach einem einheitlichen Maß bemessene Wert des Grundstücks. Die weiteren Nummern 2 bis 4 in Absatz 6 Satz 2 bleiben unverändert als zulässige Verteilungsmaßstäbe erhalten.

§ 4 Absatz 6 Satz 4 sah bisher vor, dass die Höhe der Abgabe für die Dauer von fünf Jahren insgesamt 10 Prozent des Einheitswertes eines Grundstückes nicht überschreiten darf. Im Zuge des in § 4 Absatz 6 Satz 2 Nummer 1 angepassten Verteilungsmaßstabes ist unverändert eine Regelung zur Deckelung der Abgabe erforderlich: § 4 Absatz 6 Satz 4 sieht daher – neu – vor, dass die Höhe der jährlichen Abgabe 1 Prozent des Bezugsbodenwertes nicht überschreiten darf. § 4 Absatz 6 Satz 5 nimmt sodann eine Definition des Bezugsbodenwertes vor.

Infolgedessen wird der bisherige § 4 Absatz 6 Satz 5 zu Satz 6 und erfährt redaktionelle Änderungen.

In § 4 Absatz 8 Satz 3 wird das Wort „schriftlich“ gestrichen und so das bisherige Schriftformerfordernis aufgegeben. § 4 Absatz 8 Satz 3 regelt damit nur den Grundsatz und lässt die Form der Beantragung offen: Diese kann schriftlich oder in Textform nach § 126b BGB (zum Beispiel per E-Mail) abgegeben werden. Das Nähere im Hinblick auf den Nachweis der ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Mittelverwendung kann in der Satzung (§ 1 Absatz 1) durch die Gemeinde geregelt werden.

Die weiteren Änderungen in § 4 Absatz 9 und 10 sind redaktioneller Art. In § 4 Absatz 11 Satz 1 erfolgt eine Klarstellung im Hinblick auf den Zeitpunkt der Rückübertragung von nicht verwendeten Finanzmitteln an die Gemeinde – diese sind nach Außerkrafttreten der Satzung nach § 1 Absatz 1 an die Gemeinde zurückzuzahlen. Wie bisher zahlt die Gemeinde dann die übertragenen Finanzmittel an die Abgabepflichtigen zurück (§ 4 Absatz 11 Satz 2).

§ 4 Absatz 12 wird neu in das Gesetz aufgenommen: Der neu eingefügte Absatz ermöglicht der Immobilien- und Standortgemeinschaft nach Satz 1 sonstige Einnahmen aus eigener wirtschaftlicher Tätigkeit zu erwirtschaften. Satz 2 sieht folgerichtig vor, dass sich hieraus etwaig ergebende Einnahmeüberschüsse im Sinne der Zielsetzung der gesetzlichen Immobilien- und Standortgemeinschaft zu verwenden sind.

In der Folge der Neueinfügung des Absatzes 12 wird die Überschrift des § 4 um „sonstige Einnahmen“ ergänzt.

4. zu Nummer 4 (§ 5 „Geltungsdauer“)

§ 5 Absatz 1 Satz 1 regelt das Außerkrafttreten einer Satzung über eine Immobilien- und Standortgemeinschaft. Diese tritt bisher spätestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten außer Kraft. Die Frist wird auf acht Jahre verlängert.

Artikel 4

Inkrafttreten

Artikel 4 regelt das Inkrafttreten dieses Gesetzes.