

Übersicht der Tagesordnungspunkte

zur

96. Tagung des AKbab
am 29.09.2022 in Xanten

Top 01	Organisatorisches / Berichte aus anderen Gremien/ Änderung von Rechtsnormen
Top 02a	Digitale Antragstellung – Anbindung an das Bauportal.NRW
Top 02b	Datenschutzanforderungen an die Emailkommunikation
Top 03	§ 2 Abs. 3 Nr. 1a BauO NRW 2018: Abgrenzung der Gebäudeklasse 1
Top 04	§ 3 BauO NRW 2018 i.V. m. § 34 BauGB: Berücksichtigung des Hochwasserschutzes
Top 05	§ 4 Abs. 2 BauO NRW 2018: Vereinigungsbaulast als Allheilmittel?
Top 06a	§ 6 Abs. 8 Nr. 2 BauO NRW 2018: Umgang mit Wärmepumpen § 6 Abs. 8 Nr. 5 BauO NRW 2018: Umgang mit Solaranlagen
Top 06b	§ 6 Abs. 6 Nr. 3 BauO NRW 2018: Abstandflächen von Balkonen
Top 07a	§ 7 BauO NRW 2018 und § 3 BauPrüfVO: Darstellung geplanter Grundstücksgrenzen im Lageplan zum Bauantrag
Top 07b	§ 7 BauO NRW 2018: Teilung von Grundstücken
Top 08	§ 8 Abs. 1 BauO NRW 2018: Einschreiten bei fehlender Begrünung
Top 09	§ 8 Abs. 2 BauO NRW 2018: Photovoltaikpflicht auf Stellplatzanlagen
Top 10	§ 10 Abs. 3 BauO NRW 2018: Firmenlogos auf Windkraftanlagen
Top 11	§ 13 BauO NRW 2018: Zuständigkeit Kampfmittelerkundung
Top 12	§ 46 Abs. 2 BauO NRW 2018: Belichtung von Kellerräumen

Top 13	§ 48 BauO NRW 2018: Anwendung des GEIG
Top 14	§ 49 BauO NRW 2018: Angaben zur Barrierefreiheit
Top 15	§ 50 BauO NRW 2018: Abweichungen von Richtlinien
Top 16a	§ 58 Abs. 5 Bau O NRW 2018: Beauftragung von Prüfsachverständigen zur Prüfung eines Brandschutzkonzeptes
Top 16b	§ 68 Abs. 2 Nr. 3 BauO NRW 2018: Erklärung zum Brandschutz
Top 16c	§ 68 Abs. 2 Nr. 3 BauO NRW 2018: Bescheinigung zum Brandschutz
Top 17	§ 59 Abs. 2 BauO NRW 2018: Änderungen bei bestehenden Anlagen
Top 18a	§ 62 Abs. 1 BauO NRW 2018: Verfahrensfreie Bauvorhaben
Top 18b	§ 62 Abs. 1 Nr. 3 BauO NRW 2018: Photovoltaikanlagen
Top 18c	§ 62 Abs. 3 BauO NRW 2018: Verfahren für die Beseitigung baulicher Anlagen
Top 19	§ 71 BauO NRW 2018: Fristen im Baugenehmigungsverfahren
Top 20a	§ 1 PrüfVO NRW: Alarmierungsanlagen
Top 20b	§ 3 Abs. 1 BauO NRW 2018: geplanter Ausfall von brandschutztechnischen Anlagen
Top 21	26. BImSchV: Prüfung bei der Unterbauung von Hochspannungsleitungen
Top 22	§ 2b UStG: Umsatzsteuerpflicht für Teile der Baugenehmigungsgebühren
Top 23	§ 35 Abs. 2 BauGB: Waldkindergärten
Top 24	§ 35 BauGB: Photovoltaikanlage für eine Trinkwasserversorgung
Top 25	Umgang mit AGBF Handlungsempfehlungen

Organisatorisches/

Berichte aus anderen Gremien/ Änderung von Rechtsnormen

TOP 1 dient der Berichterstattung über Erkenntnisse aus Verbänden und anderen Arbeitskreisen. Hier kann sich jeder einbringen, der aktiv in anderen Gremien tätig ist. Darüber hinaus wird über aktuelle Änderungen von Rechtsnormen oder Erlassen berichtet.

1. Sachstand Änderungsgesetz zur Bauordnung NRW
2. Entwurf VV
3. Kommunale Spitzenverbände: Musterauslegung des Gebührenrahmens
(Moers/ Krefeld: Sachstand, kommunale Auslegungen, Rechtsprechung)

Erfahrungsaustausch

Zu Thema 1)

Wie im Koalitionsvertrag vereinbart, ist beabsichtigt, die Bauordnung regelmäßig zu ändern, wobei „regelmäßig“ einmal pro Legislaturperiode bedeuten soll.

Derzeit wird ein Entwurf zur Änderung erarbeitet. Die nochmals geänderte Bauordnung soll nach Aussage des Bauministeriums voraussichtlich zum 1.01.2024 verkündet werden und ein halbes Jahr später in Kraft treten. Wie gehabt, wird sie vor der offiziellen Verbändeanhörung in der Baukostensenkungskommission beraten.

Aktuelle Info:

Der Vorentwurf wird im Ministerium beraten.

Für das Einbringen von Anregungen (z.B. über die kommunalen Spitzenverbände) ist es nun höchste Zeit.

Zu Thema 2)

Die Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung liegt bis § 50 nach wie vor lediglich im Entwurf vor. Dieser erste Teil wurde den Mitgliedern der von Ministerin Scharrenbach eingesetzten „Baukostensenkungskommission“ bereits übermittelt. Dieser Teil des Entwurfes würde damit lt. Mitteilung des Bauministeriums als veröffentlicht begriffen.

Im Anschluss an die Beratung in der Baukostensenkungskommission steht die üblicherweise durchgeführte förmliche Verbändeanhörung, da nicht alle betroffenen Kreise Teil der informellen „Baukostensenkungskommission“ sind. Zu guter Letzt wird der Entwurf der Verwaltungsvorschrift nach Auswertung der Verbändeanhörung einer ergänzenden Ressortabstimmung innerhalb der Landesregierung unterzogen. Dies zeigt, dass der bislang veröffentlichte Entwurf der Verwaltungsvorschrift zu den Paragraphen 1-50 sicherlich noch einige Änderungen unterliegen wird. Bis dahin kann der Inhalt des Entwurfs als Auslegung der zuständigen Fachabteilung des Bauministeriums verstanden werden.

Zu Thema 3)

Der abschließende Entwurf des Musterpapiers lag bereits zur Tagung vor.

Gegen Ende 2022 wurde die Fassung redaktionell bearbeitet und durch die Verbände veröffentlicht.

Siehe Homepage: <http://www.akbab.de/intern/service/gebuehrenrahmen.htm>

Digitale Antragstellung – Anbindung an das Bauportal.NRW

Bis zum 31.12.2022 ist nach dem Onlinezugangsgesetz (OZG) die Möglichkeit zu schaffen, Bauanträge digital entgegenzunehmen. Hierzu ist das Bauportal.NRW im Zusammenhang mit dem Servicekonto.NRW eingerichtet worden.

Eine entsprechende Verordnung von Verfahren nach BauO NRW 2018 auf dem Bauportal.NRW ist erlassen worden.

Beim Ausfüllen des Onlineformulars auf dem Bauportal.NRW über den Antragsassistenten wird den Antragsstellenden am Ende darauf hingewiesen, dass die Bauvorlagen innerhalb von 14 Tagen bei der Bauaufsicht einzureichen sind.

Fragen

1. Gibt es oder gab es Schwierigkeiten, beim Einrichten der Funktion an das Baugenehmigungsverfahren? Ein Erfahrungsbericht beispielhaft der Modellkommune Stadt Xanten wäre hier wünschenswert...
2. Wie viele der anwesenden BAB nutzen (in Zukunft) das Bauportal.NRW?
3. Wenn das Bauportal.NRW nicht genutzt wird, wie stellen diese BAB sicher, dass das OZG erfüllt wird? Eigener Formularenservice o.ä.?
4. Wie viele BAB nutzen die Option 1 (Antrag und Bauvorlagen digital) bzw. die Option 2 (nur Antrag digital, Bauvorlagen in Papierform)?
5. Wie könnte die Vorgehensweise bei Option 2 aussehen, wenn
 - a) der Antrag online gestellt wird und die Bauvorlagen nicht innerhalb von 14 Tagen eingereicht werden? Gebührenpflichtiges Anfordern der fehlenden Unterlagen? Wie sehen andere BAB die 14 Tage Frist?
Geplante Vorgehensweise der Stadt Krefeld:
Vorgang wird im Baugenehmigungsverfahren erfasst, Antragstellende erhalten nach 14 Kalendertagen nur die kostenfreie Mitteilung, dass zu dem Onlineantrag keine Bauvorlagen eingereicht wurden. Der Vorgang wird anschließend ohne weitere Bearbeitung abgeschlossen.
 - b) die Bauvorlagen eingereicht werden (ohne irgendeine Zuordnung) und dann Tage später der Online-Antrag gestellt wird?
Geplante Vorgehensweise der Stadt Krefeld:
*Bauvorlagen werden gesammelt und mit Onlineanträgen abgeglichen.
Falls Bauvorlagen länger als 14 Kalendertage vorliegen, aber kein Onlineantrag eingereicht wird, werden die Bauvorlagen zur Vernichtung gegeben.*

Ergebnis

Zu Frage 1)

Zum Thema Digitalisierung Baugenehmigungsverfahrens berichtet in der Sitzung unser Gastgeber, Hr. Koenen aus Xanten. Zudem wurde aus Dortmund und Köln berichtet. Es folgt ein reger Austausch.

Die Verfahren funktionieren noch nicht befriedigend und werden nachgebessert. Zum Teil ist es schwierig, die Fehlerquellen und die technische Verantwortlichkeit für die Beseitigung zu ermitteln.

Hr. Koenen steht für weiteren Informationsaustausch gerne zur Verfügung.

Zu Frage 2)

3 Bauaufsichtsbehörden

Zu Frage 3)

7 Bauaufsichtsbehörden, diese holen die erforderlich Unterschrift analog ein.

Zu Frage 4)

Option 1: 2

Option 2: 1

Zu Frage 5)

Es gibt bisher keine Erfahrungen mit der Situation.

Naheliegender wäre, hier in gleicher Weise die Vervollständigung des Antrags einzufordern wie bei Papieranträgen: als Fristsetzung mit Rücknahmefiktion.

Anlage

Verordnung zur elektronischen Durchführung von Verfahren nach der Landesbauordnung 2018 auf dem Bauportal.NRW (VO Bauportal.NRW) vom 31. August 2020

§ 7 Zugang und Eingang elektronischer Unterlagen

(1) Ein Antrag oder eine Anzeige gilt erst dann als eingereicht, wenn der entsprechende Datensatz über den Antragsassistenten des Bauportal.NRW bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist. Soweit sie Datensätze über das Bauportal.NRW entgegennehmen, sind die zuständigen Bauaufsichtsbehörden verpflichtet, mindestens einmal werktätlich von Montag bis Freitag Datensätze auf der Datenübertragungsplattform abzurufen.

(2) Bei der Übersendung elektronischer Dokumente trägt die oder der Antragstellende das Risiko des rechtzeitigen Zugangs.

(3) Soweit die zuständige Bauaufsichtsbehörde über das Bauportal.NRW nur Anträge und Anzeigen ohne Bauvorlagen annimmt, gilt der über das Bauportal.NRW gestellte Antrag erst mit Eingang der Bauvorlagen bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde als eingereicht. Die Vorprüfungspflicht der Bauaufsichtsbehörde gemäß § 71 Absatz 1 der Landesbauordnung 2018 beginnt erst ab Eingang der Bauvorlagen.

Datenschutzanforderungen an die Emailkommunikation

Anlass der unten abgedruckten Befassung der Datenschutzstelle war eine Beschwerde darüber, dass ich der sich beschwerenden Person Akteneinsicht gewährt hatte indem ich ihre Verfahrensakte eingescannt hatte, alle nicht sie selbst betreffenden Namen und Hinweise geschwärzt und per email übermittelt hatte. Sie prangerte aber an, dass sie selbst ja gefährdet sei durch Angriffe von außen allein dadurch, dass sie von hier diese Email erhalten habe. Die befasste Datenschutzstelle gab ihr recht.

„Die Übermittlung von personenbezogenen Daten mittels unverschlüsselter E-Mail stellt grds. einen Datenschutzverstoß dar.

Interne E-Mails sind verschlüsselt, sodass der Versand unkritisch ist.

Kontakt mit außerhalb der Verwaltung stehenden Personen per E-Mail ist in der Regel unverschlüsselt.

Der vorliegende Verstoß ist nicht meldepflichtig bei der LDI NRW, da keine Zahl-daten oder besonders sensiblen Daten i.S.v. Art 9 DSGVO, sondern lediglich Name und Adresdaten der Antragstellerin und ihrer Mutter in der digitalen Akte übermittelt wurden und daher das Risiko für die Betroffenen eher niedrig-schwerlig ist. Die Daten des Anzeigenden wurden geschwärzt.

Auch wurde die E-Mail nicht an einen großen Kreis von Empfängern versandt, sondern an in der Verwaltung tätigen Personen, denen der Fall bekannt war.

Ich bitte, um zukünftig solche Situationen zu vermeiden, einen sicheren Übermittlungsweg zu nutzen.

Übermittlung von größeren Dateien sind bspw. mittels Databox möglich. Die Mitteilung des Passwortes sollte in einer separaten E-Mail oder fernmündlich erfolgen.

Alternativ könnte (im Ausnahmefall) ein PDF-Dokument zumindest mittels Passwort geschützt werden, wobei das Passwort separat mitgeteilt werden müsste (separate E-Mail oder fernmündlich).“

Frage

Wie stringent gehen andere Behörden mit diesen datenschutzrechtlichen Einschränkungen um?

Ergebnis

Ein einheitliches Umgehen mit einem emailbasierten Austausch war nicht feststellbar.

Grundsätzlich wird jedoch die Position vertreten, erkennbar sensible Daten nur auf verschlüsseltem Weg zu übermitteln, wie dies ja für größere Datenmengen etwa über ein databox-tool oder andere Verschlüsselungssysteme ohnehin bereits Praxis ist.

Überwiegend wird jedoch die Auffassung vertreten, dass die hohen Datenschutzerwartungen die gegenwärtigen Digitalisierungsprozesse eher behindern und nicht mehr als angemessen angesehen werden.

§ 2 Abs. 3 Nr. 1a BauO NRW 2018: Abgrenzung der Gebäudeklasse 1

Gebäudeklasse 1: freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m².

Die insgesamt 400 m² beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche.

Laut Kommentar bleiben Kellergeschosse bei der Berechnung außer Betracht.

Im Umkehrschluss: Wenn das Kellergeschoss kein Vollgeschoss ist (im Mittel < 1,60 m über Geländeoberfläche) zählen diese Flächen nicht mit.

Viele der Wohngebäude haben zumindest in Teilen Wohnnutzung in den Kellergeschossen (teilweise Einliegerwohnungen u. ä.). Diese würde dann komplett aus der Betrachtung bezogen auf die Fläche herausfallen.

Als Denkanstoß: Es gibt auch Dachgeschosse, die keine Vollgeschosse sind. Hier wird die Regel jedoch nicht angewandt.

Frage

Ist die Nicht-Berücksichtigung des Kellers ungeachtet der Nutzung tatsächlich so gewollt?

Ergebnis

Ja, diese Berechnungsweise entspricht der geltenden Rechtslage.

Ein Erlass MHKBG vom 16.03.2020 konkretisiert: *„Nutzungseinheiten in Kellergeschossen werden zur Bestimmung der Gebäudeklassen herangezogen, obwohl ihre Flächen bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche außer Betracht bleiben.“*

Das heißt anders formuliert:

Bei der Ermittlung der Anzahl der Nutzungseinheiten für GKL 1 und 2 werden Nutzungseinheiten in Kellergeschossen mitgerechnet.

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche für GKL 1, 2 und 4 werden die Flächen der Nutzungseinheiten im Kellergeschoss nicht mitgerechnet.

Rechtsgrundlage § 2 Abs. 3 Nr. 1-4 BauO NRW 2018

Gebäudeklasse 1 a und 2:

unter 3 Nutzungseinheiten, insgesamt < 400 m² Brutto-Grundfläche

Gebäudeklasse 4:

Nutzungseinheiten jeweils < 400 m² Brutto-Grundfläche in einem Geschoss

Die Grundflächen der Nutzungseinheiten im Sinne dieses Gesetzes sind die Brutto-Grundflächen. Bei der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach Satz 1 bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.

§ 3 BauO NRW 2018 i.V.m. § 34 BauGB: Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Aufgrund zunehmender Starkregenereignisse stellt sich die Frage, ob § 34 BauGB in Verbindung mit § 3 BauO NRW 2018 geeignet ist, präventiv die Eignung von Grundstücken im Hinblick auf den Hochwasserschutz zu berücksichtigen.

Laut OVG NRW (Urteil vom 30.10.2009, AZ.: 10 A 1074/08)

Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Terrasse in einem Überschwemmungsgebiet.

bestimmt § 113 Abs. 2 Sätze 4, 5 LWG NRW, dass für die Erteilung der Genehmigung bzw. Befreiung vom Bauverbot die Baugenehmigungsbehörde zuständig ist, wenn das Vorhaben einer Baugenehmigung bedarf, die auch die Prüfung des Hochwasserschutzes umfasst. Ist dies der Fall, bedarf es keiner eigenständigen wasserrechtlichen Befreiung.

§ 113 LWG legt das Baugenehmigungsverfahren als federführend fest. Die Baugenehmigung schließt so Fragen des Hochwasserschutzes ein.

Aus der Urteilsbegründung:

S. 8 „Die Bauaufsichtsbehörde ist gemäß § 62 BauO NRW sachlich zuständig für die Erteilung der Baugenehmigung, weil sich aus anderen Vorschriften im vorliegenden Fall nichts anderes ergibt. Ihr obliegt hier auch die Prüfung wasserrechtlicher und landschaftsschutzrechtlicher Fragen.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG müsse auch im unbeplanten Innenbereich ein Vorhaben an den Belangen des Hochwasserschutzes scheitern, wenn es in einem natürlichen Überschwemmungsgebiet errichtet werden soll.“

Eine Baugenehmigung darf in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet nur erteilt werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wurde, dass die Befreiungsvoraussetzungen nach § 113 Abs. 2 Satz 1 LWG NRW bzw. § 31b Abs. 4 Satz 4 WHG vorliegen, was dann zu prüfen wäre.

Frage

Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden mit den Anforderungen des § 113 LWG im Baugenehmigungsverfahren um, nachdem in den letzten Urteilen dem Hochwasserschutz zunehmende Bedeutung zuteil wird?

Ergebnis

Es wird in der Diskussion die Ansicht vertreten, dass es sich beim Hochwasserschutz um eine Allgemeinanforderung nach § 3 BauO NRW handelt, die in erkannten und erheblichen Fällen das Erteilen einer Baugenehmigung hemmt. Auch könne es an der Eignung des Grundstücks nach § 13 BauO NRW fehlen.

Zudem beinhaltet der Prüfumfang des vereinfachten Verfahrens nach § Abs. 1 Nr. 3 bzw. des Vollverfahrens nach § 65 Nr. 3 BauO NRW jeweils auch die „sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften“.

Dies gilt auch in den Fällen des vereinfachten Verfahren in denen der Hochwasserschutz nicht explizit als regelmäßiger Prüfumfang genannt ist. Es empfiehlt sich also, sofern geeignetes Kartenmaterial zur Verfügung steht, die Grundstückslagen im Hinblick auf bestehende Risiken schon bei der (planungsrechtlichen) Vorprüfung zu überprüfen. Dazu sind bei Anhaltspunkten, wie z.B. der Lage innerhalb der Hochwasserschutzgebiete die zuständigen Fachbehörden zu beteiligen. Die abschließende Feststellung und das Erfordernis der Festlegung von geeigneten Maßnahmen oder gar die Entscheidung über eine so begründete Ablehnung, bedarf der fachlichen Expertise der jeweils zuständigen Unteren Wasserbehörde.

§ 4 Abs. 2 BauO NRW 2018: Vereinigungsbaulast als Allheilmittel?

Mit der Novelle der Bauordnung 2018 wurde der in der bisherigen BauO NRW in § 4 Abs. 2 S. 1 enthaltene zweite Halbsatz „und das Gebäude auf den Grundstücken diesen Vorschriften so entspricht, als wären die Grundstücke ein Grundstück“ gestrichen.

Nicht zuletzt durch diesen Wegfall dieses Halbsatzes, sondern auch aufgrund des Entwurfs für eine Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW sagt hier unter Ziffer 4.2.1, letzter Absatz:

*Als öffentlich-rechtliche Sicherung kommt die Eintragung einer Vereinigungsbaulast in Frage. **Sie bewirkt, dass das Gebäude nur noch zu dem durch die Vereinigungsbaulast geschaffenen Grundstück in öffentlich-rechtliche Beziehung tritt, nicht aber zu den einzelnen Buchgrundstücken.** Zur Vermeidung rechtswidriger Verhältnisse sind alle grundstücksbezogenen Anforderungen zu beachten. Das sind neben den Anforderungen des § 4, insbesondere die in § 5 (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken), § 6 (Abstandsflächen), § 8 (Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielflächen), § 30 (Brandwände) und § 48 (Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze, ggf. örtliche Bauvorschrift) enthaltenen Anforderungen. Soweit mit der Eintragung einer Vereinigungsbaulast das Entstehen rechtswidriger Verhältnisse vermieden wird, bedarf es daneben keiner bauordnungsrechtlichen Abweichungsentscheidung der Bauaufsichtsbehörde. Vereinigungsbaulasten dienen nicht dazu, Brandschutzvorschriften außer Acht zu lassen.*

sowie der Kommentierung zu § 4 BauO NRW 2018 Stand 01.02.2022 (von Spannowsky/ Saurenhaus), Anlage 1

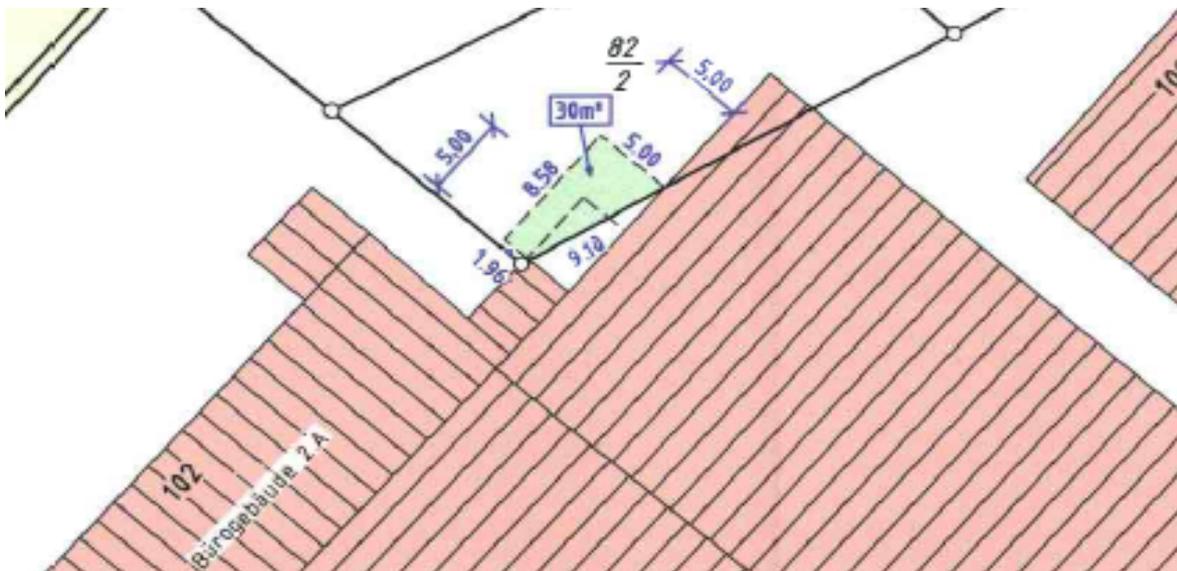
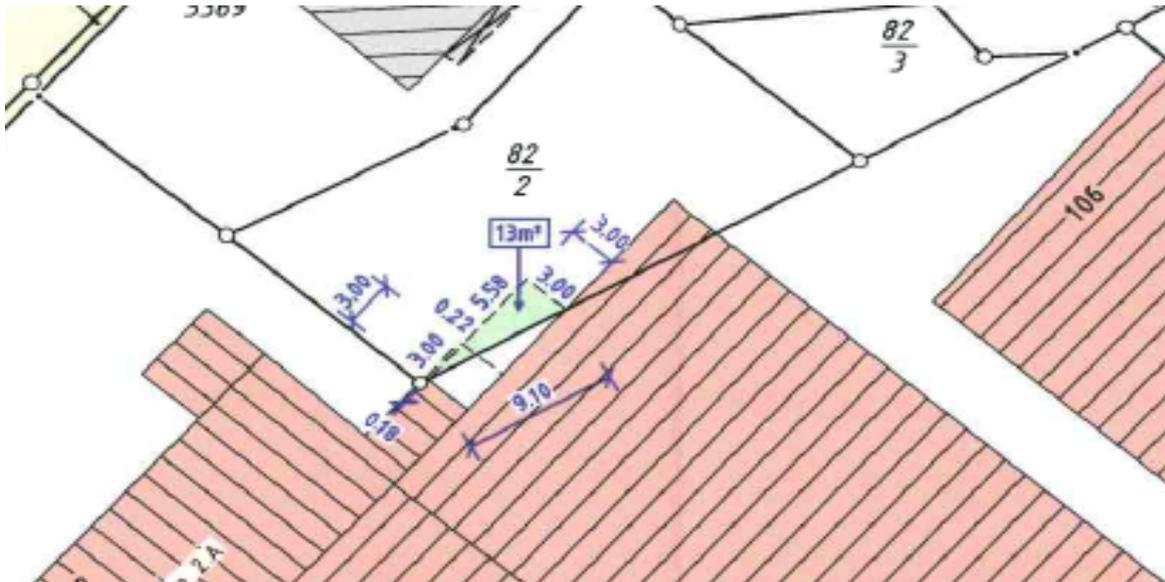
*...“Richtigerweise ist eine Interpretation des § 4 Abs. 2 dahingehend, dass **alle bauordnungsrechtlichen Verstöße** durch die Eintragung einer solchen Baulast ausgeräumt werden, **nicht zulässig**. Der Gesetzgeber hat als Reaktion auf diesen Meinungsstreit die in § 4 Abs. 2 Hs. 2 BauO NRW 2000 enthaltene Anforderung, dass das Gebäude auf den Grundstücken den Vorschriften des Bauordnungsrechts so entsprechen muss, als wären die Grundstücke ein Grundstück, entfallen lassen. Die Begründung für den Wegfall des letzten Halbsatzes lautet, dass diese Formulierung bei den Bauaufsichtsbehörden zu der irrigen Vorstellung geführt hatte, es sei notwendig, aber auch ausreichend, die betroffenen Grundstücke durch eine Baulast zu vereinigen. Zwar sei die Eintragung einer Vereinigungsbaulast weiterhin möglich, sie sei jedoch nicht das vorrangige Sicherungsinstrument, wenn es um die Bebauung auf mehreren Grundstücken geht (LT-Drs. 16/12119, 94). Aus der Gesetzesbegründung geht daher eindeutig hervor, dass die spezielleren Baulasten gegenüber der Vereinigungsbaulast vorrangig einzutragen sind.“*

wird seitens des Bauamtes des Oberbergischen Kreises der Standpunkt vertreten, dass Einzelbaulasten, hier insbesondere auch Baulasten nach § 6 BauO NRW 2018 –

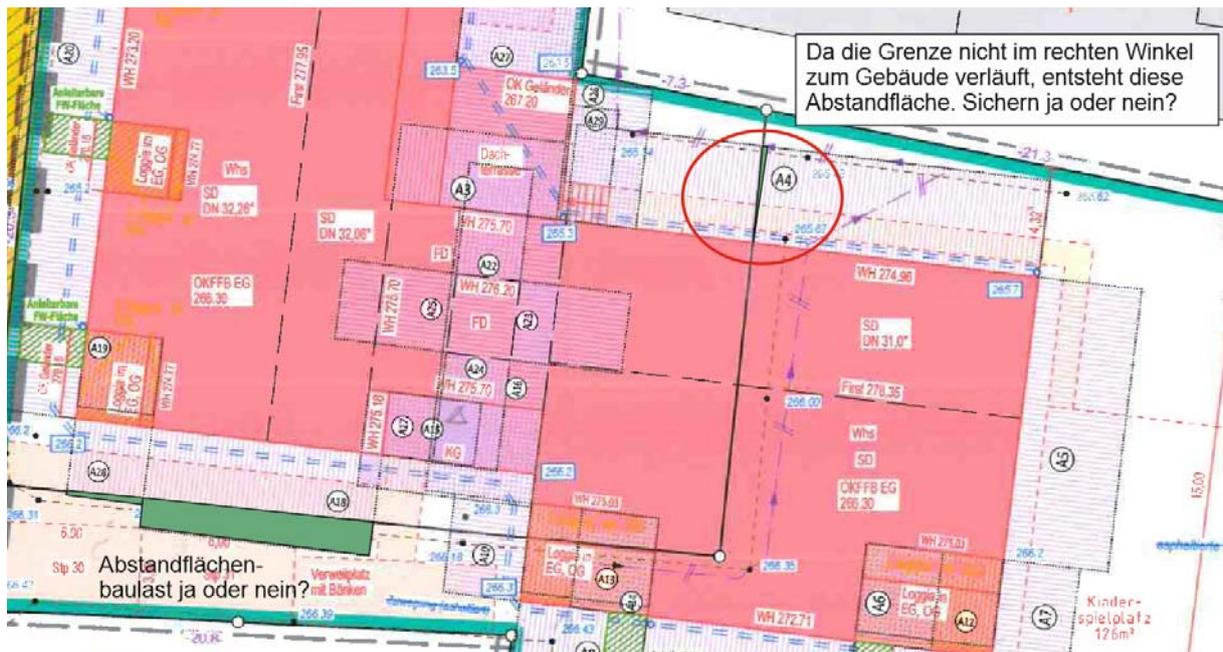
Abstandsflächen, eingetragen werden müssen (vgl. auch Aufsatz von Hellriegel/Titarrenko "Das große Missverständnis der Vereinigungsbaulast - Der rechtssichere Umgang mit Baulasten", 2021, Anlage 2).

Hierbei stellen sich jedoch vielfältige Fallgestaltungen dar, die in der Praxis eine einheitliche Handhabung dieser Problematik unmöglich erscheinen lassen:

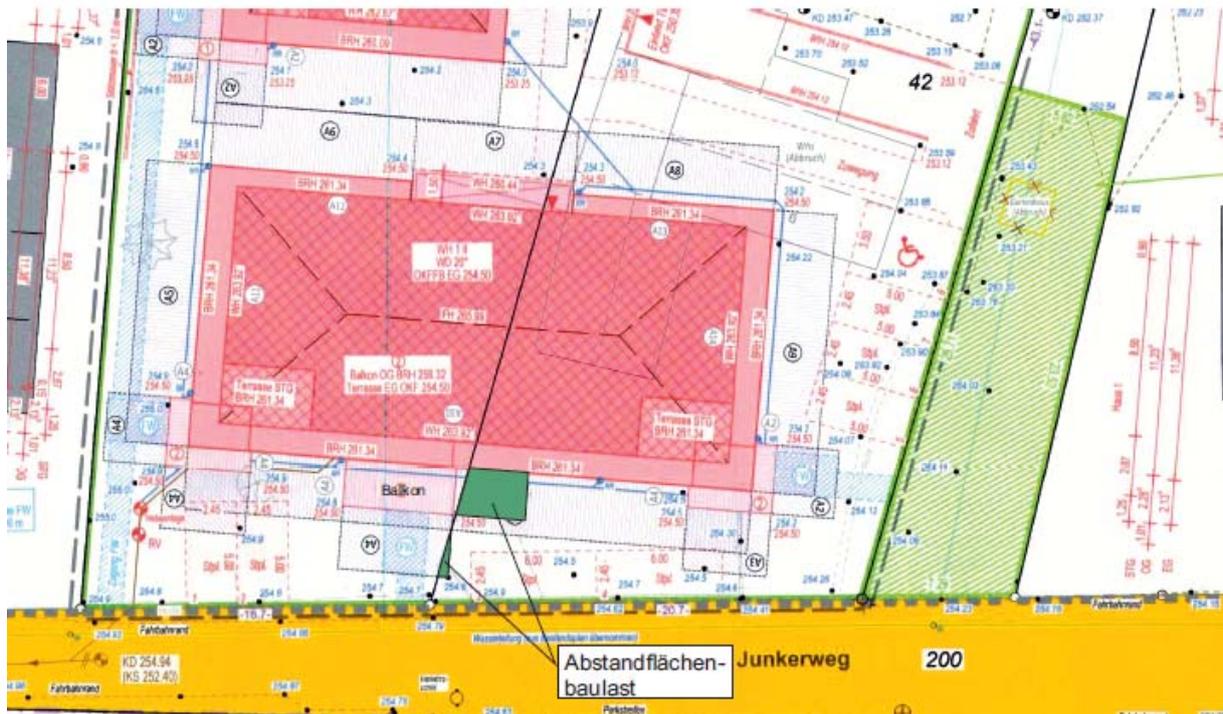
Beispiel 1: Abstandsflächenbaulast (und Freihaltebaulast) trotz VB



Beispiel 2: teilweise Verzicht von Abstandsflächenbaulast aufgrund Geringfügigkeit?



Beispiel 3 – Abstandsflächenbaulast wird trotz VB eingetragen:



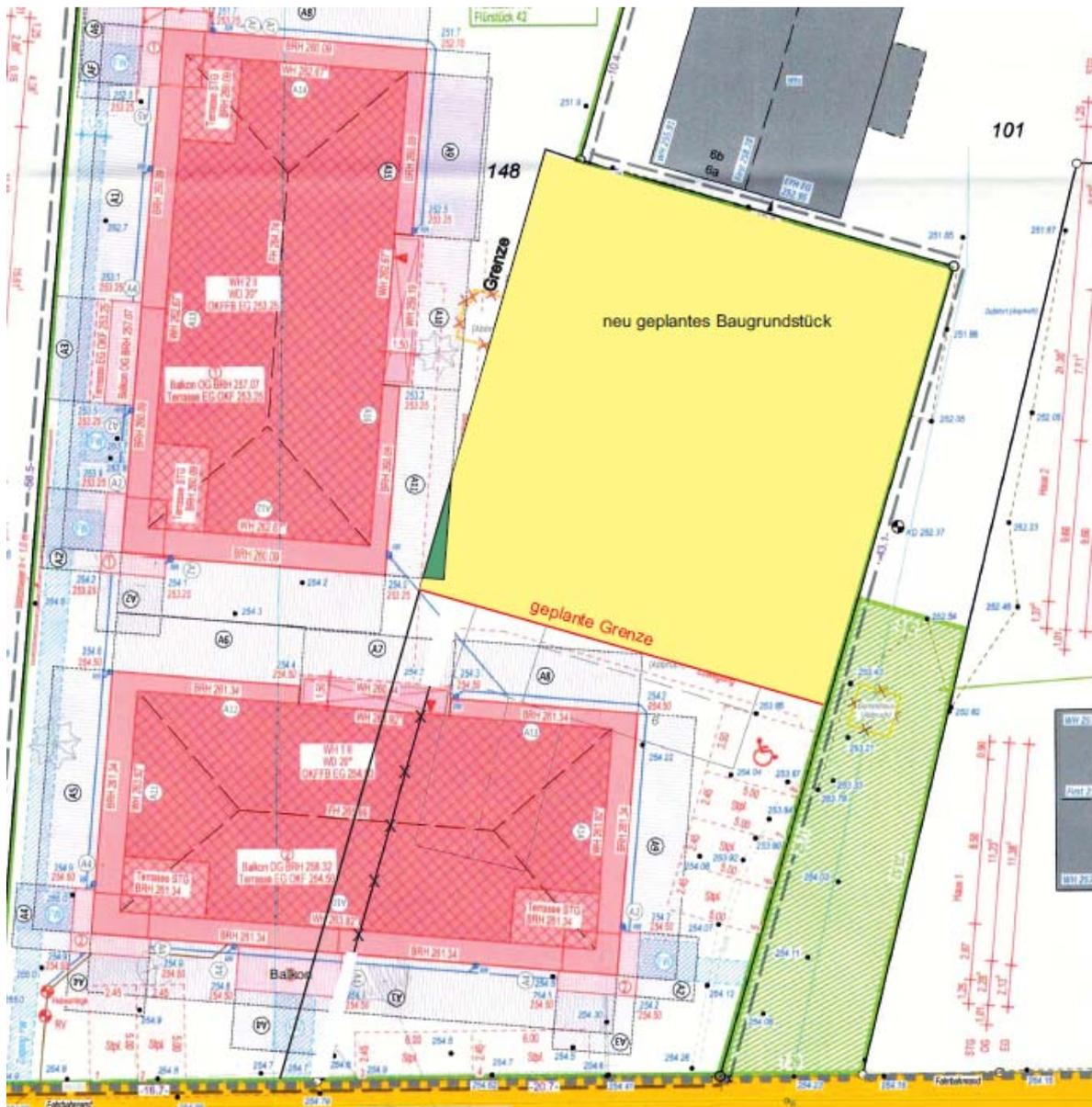
(Der Vollständigkeit halber: Die Zuwegungsbaulast wird nicht auf Flurstück 42 eingetragen, da eine Tiefgarage beide Gebäude unterbaut – hier nicht dargestellt.)

Beispiel 4 – Abstandsflächenbaulast wird trotz VB nicht eingetragen:

Die Vereinigungsbaulast wurde auf Flurstück 148 und 42 eingetragen, da eine Überbauung der Flurstücksgrenzen sowohl oberirdisch als auch durch eine Tiefgarage erfolgt.

Folgt man dem Ansatz **nicht**, dass die Vereinigungsbaulast nur die Überbauung heilt, dann würde das Abstandsflächendreieck auf Flurstück 42 (gelber Teil) **nicht** eingetragen.

Denkt man sich den Fall nun weiter und es erfolgt eine Teilung des Flurstück 42 (raus-zuteilender Teil in Gelb dargestellt), so wäre dieses neue „gelbe“ Grundstück (Bau-)lastenfrei und ein Gebäude könnte theoretisch bis an den 3m Grenzbereich errichtet werden. Hierbei würde jedoch außer Acht gelassen, dass das „Bestandsgebäude“ auf Flurstück 148 eine Abstandsfläche auslöst, welche auf dem Flurstück 42 zwar nicht eingetragen wurde, jedoch zu einer unzulässigen Überdeckung der Abstandsflächen führen würde.



Fragen

1. Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden speziell mit der Problematik der Abstandsflächen um?
2. Werden alle anderen erforderlichen Einzel-/Spezialbaulasten (wie z.B. Zuwegung, Stellplätze etc.) eingetragen oder nur solche, die aus Brandschutzgründen zwingend erforderlich sind?
3. Gibt es aktuelle Gerichtsentscheidungen, die sich auf die novellierte Fassung des § 4 Abs. 2 BauO NRW 2018 beziehen?

Ergebnisse

Zu Frage 1)

Vereinigungsbaulasten werden nur eingetragen, wenn die Flurstücksgrenze durch ein Gebäude überbaut wird.

Die meisten Bauaufsichtsbehörden tragen die einzelnen Tatbestände ein und werten die Vereinigungsbaulast nach § 4 Abs. 2 BauO NRW nicht als „Allheilmittel“. Dies gilt unabhängig vom Wegfall des zweiten Halbsatzes „und das Gebäude auf den Grundstücken so entspricht, als wären die Grundstücke ein Grundstück“ und wurde auch vor der Gesetzesänderung schon so beurteilt.

Einige Bauaufsichtsbehörden tragen die Vereinigungsbaulast ein und listen in deren Baulastentext ausdrücklich auf, welche konkreten Sachverhalte im Zuge der Vereinigungsbaulast mit als geregelt gelten. Hier wird die erforderliche Rechtsklarheit mit nur einer Baulast erreicht.

Praxishinweis: Häufig ist die grundbuchliche Vereinigung und Verschmelzung von verschiedenen Flurstücken zu einem Grundstück möglich. Dies ist für den Antragsteller kostengünstiger und die Frage nach der Eintragung von (Spezial-)baulasten entfällt ebenfalls.

Zu Frage 2)

Es werden bei den vielen BAB alle anderen erforderlichen Einzelbaulasten eingetragen. Teilweise werden die weiteren Sachverhalte auch lediglich in der Vereinigungsbaulast genannt/ dargestellt.

Zu Frage 3)

Es sind keine Urteile oder aktuell laufenden Klageverfahren bekannt.

§ 6 Abs. 8 Nr. 2 BauO NRW 2018: Umgang mit Wärmepumpen

§ 6 Abs. 8 Nr. 5 BauO NRW 2018: Umgang mit Solaranlagen

In Anbetracht der derzeitigen Energie-Situation kann davon ausgegangen werden, dass die Anzahl der Wärmepumpen (auch nachgerüstet) deutlich zunehmen wird.

Vor einem Reihenhaushaus mit 6 m breitem Grundstück soll das Außengerät einer Wärmepumpe errichtet werden.

Lt. Urteil des VG Köln v. 13.03.2020 (Az. 8 K 16.093/17) ist das Außenteil der Luftwärmepumpe keine selbstständige bauliche Anlage i. S. d. § 6 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW 2018. Es steht in unmittelbarem Funktionszusammenhang mit dem Innengerät und ist damit Bestandteil einer Anlage, die der Beheizung des Hauses dient. Es hat keine eigenständige, hiervon ablösbare Bedeutung und ist durch die Zuleitungen baulich mit dem Wohnhaus verbunden. Außerdem gehen von dem Außengerät Wirkungen wie von Gebäuden aus, so dass die Abs. 1 – 7 entsprechende Anwendung finden.

§ 6 Abs. 8 „In den Abstandsflächen [...] sind zulässig ...

2. Feuerstätten mit einer Nennleistung bis 28 kW und Wärmepumpen mit entsprechender Leistung in Gebäuden nach Nr. 1

(...)

5. Solaranlagen an und auf Gebäuden nach Nummer 1“

Laut der Handlungsempfehlung (S.13) würden Luftwärmepumpen im Freien keine Abstandsflächen auslösen (sofern nicht geeignet von Menschen betreten zu werden und <2 m über der Geländeoberfläche). Damit zählten nicht baukonstruktiv mit dem Hauptgebäude verbundene Wärmepumpen mit der BauO NRW 2018 als privilegiert. Müssen sich diese Wärmepumpen nun zwingend (mit der Fassung vom 02.07.2021) in einem Gebäude nach Nr. 1 befinden, sofern sie in der Abstandsfläche errichtet werden? Man bedenke, dass ein Abstellraum nicht definiert ist und je nach Ausführung sich dies sogar negativ auf den Angrenzer auswirken kann. (z.B. nicht voll umschlossen, zur Nachbargrenze offen etc.).

Fragen

1. Wird die Handlungsempfehlung an die Änderungen der neuen Fassung angepasst?
2. Wie gehen die Kollegen im Bestand mit der Abstandsflächenpflicht um? (ggfs. mit nachbarlicher Zustimmung oder Anbauverpflichtungsbaulast?)
3. Lösen Solaranlagen (Beispiel: aufgeständert im 45° Winkel auf einer bereits 3 m hohen Grenzgarage) keine seitliche Abstandsfläche aus, bzw. wird die Höhe der Anlagen dann nicht auf die Gesamthöhe der Nebenanlage (Garage o.ä.) hinzugerechnet?

Ergebnisse

Zu Frage 1)

Die Handlungsempfehlung ist durch die Rechtsprechung überholt.

Es ist aber zu erwarten, dass eine gesetzliche Änderung in der BauO NRW erfolgt, welche Wärmepumpen in den Abstandsflächen privilegiert.

Aktuell hat das Bauministerium per Erlass vom 16.12.2022 auf die Anwendung von Abweichungsregelungen hingewiesen, die den Sachverhalt vorläufig lösen.

Zu Frage 2)

Die bisherige Vorgehensweise war heterogen. Das Abstandsflächenerfordernis wurde nur teilweise erkannt, teils wurde die Handlungsempfehlung angewendet.

Die grundsätzliche Abstandsflächenpflicht erkennen die Urteile der VG Köln vom 13.03.2020 (Az. 8 K 16.093/17) und VG Düsseldorf vom 24.06.2021 (Az. 9 K 8521/19). Beide Urteile belegen die abstandsflächenrechtlichen Verstöße zum seitlichen Nachbargrundstück. Die Möglichkeiten der Abweichungen werden in den Urteilen jedoch nicht erwähnt bzw. nicht ausgeschlossen. Der Erlass sieht in der Regel eine Grundlage für Abweichungen, weil das Vorhaben [1] der Errichtung einer Wärmepumpe der Einsparung von Wasser oder Energie (vgl. § 69 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauO NRW 2018) dient oder [2] aus Gründen des allgemeinen Wohls (diese Gründe liegen insbesondere bei Vorhaben zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung vor, vgl. § 69 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 i. V. m. S.5 BauO NRW 2018) erforderlich wird.

VORGESTELLTES VORGEHEN SEIT KENNTNIS DER URTEILE

1. Einzelfallprüfung zu nachbarlichen Belangen: Standort der Wärmepumpe sollte nach Möglichkeit nicht die ruhige Gartenzone des Nachbarn tangieren oder zu Schlafräumen ausgerichtet sein (Beratung hierzu nur vor Errichtung der Anlagen bei entsprechenden Anfragen möglich). Eine Aufstellung im Vorgarten wird empfohlen, weil dort am wenigsten Lärmkonflikte auftreten müssten.
Klarstellend würde auch eine Anlage im Bereich der Gartenzone oder ausgerichtet zu Schlafräumen durch eine Abweichung beschieden werden, sollte diese bereits errichtet sein.
2. Eine Abweichung erfolgt ausdrücklich OHNE die Einholung einer Nachbarzustimmung (Unterschrift auf den Planunterlagen) und ohne förmliche Zustellung an den/die Nachbareigentümer/innen.
Es wird aber mit Benachrichtigung des betroffenen Angrenzers VOR der formellen Abweichungsentscheidung (Kann in Form einer Anhörung erfolgen) eine Information an den betroffenen Angrenzer versandt, welche gemäß § 72 Abs. 1 BauO NRW 2018 (Fassung 2021) erforderlich ist.

§ 72 (1) BauO NRW 2018 (Fassung 2021)

(1) Die Bauaufsichtsbehörde soll die Eigentümer angrenzender Grundstücke (Angrenzer) vor Erteilung von Abweichungen und Befreiungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden.

Einwendungen sind innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Benachrichtigung bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen.

3. Im Abweichungsbescheid wird ausdrücklich auf die Einhaltung der Lärmwerte nach der TA Lärm unter Hinweis auf die Werte der jeweiligen Gebietstypik hingewiesen. Die Einschätzung der (faktischen) Gebietstypik wird seitens der Bauaufsicht mitgeteilt. Zum Lärmschutz siehe Anlage 6.

Zu Frage 3)

Sowohl den Kommentierungen als auch der Begründung zur BauO NRW 2018 sind keine Hinweise zu einer evtl. Höhengabe für Solaranlagen auf privilegierten Grenzgaragen, Carports oder Gebäuden bis 30 m³ BRI zu entnehmen. Die Höhe derartiger Solaranlagen auf diesen baulichen Anlagen ist entsprechend nicht geregelt.

Eine kumulative Betrachtung der Höhe von Grenzgarage und Solaranlage (evtl. beide Anlagen zusammen mit maximaler Höhe von 3,00 m zulässig) sieht der Gesetzgeber nicht vor. In Absatz 8 Nr. 1 werden maximale mittlere Wandhöhen für die Garagen von 3,00 m für sich vorgegeben. In Absatz 8 Nr. 5 ist keine Höhengabe für Solaranlagen auf Gebäuden nach Nr. 1 geregelt. Demnach darf sich beispielsweise mit einer 3,00 m hohen Grenzgarage i. V. m. einer darauf errichteten Solaranlage eine höhere Gesamthöhe als 3,00 m (Garage + Solaranlage) ergeben.

(8) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Gebäude bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume sowie Garagen einschließlich Abstellräumen, jeweils mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, auch wenn sie über einen Zugang zu einem anderen Gebäude verfügen, dies gilt auch für Garagen, die keine selbständigen Gebäude sind,

...

5. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m, Solaranlagen an und auf Gebäuden nach Nummer 1 sowie ...

Bei tieferer Betrachtung kann es jedoch nachbarunverträglich (rücksichtslos) sein, wenn auf einer privilegierten Grenzgarage eine bspw. nochmal 3 m hohe Solaranlage, u. U. noch in Grenznähe, aufgestellt werden würde.

Insofern Bauherren bei der Bauaufsicht anfragen, wird eine Beratung gemäß der alten BauO NRW 2000 (§ 6 Abs. 11) empfohlen, welche auf Grenzgaragen Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu 1,5 m Höhe zuließ. Diese Regelung war bezüglich der Höhe bestimmt. Zugleich wird auf das Erfordernis der Unterordnung verwiesen, welches auch heute noch gilt.

Sollte sich ein Angrenzer über eine zu hohe Solaranlage auf benachbartem Grundstück beschweren, bestehen aber zurzeit keine gute Rechtsgrundlage für bauaufsichtliches Einschreiten. In diesem Fall müsste ein Klageverfahren weitere Klarheit in der Rechtslage bringen.

§ 6 Abs. 6 Nr. 3 BauO NRW 2018: Abstandflächen von Balkonen

1. Fall:

Geplant ist ein eingeschossiger Balkon mit einem Grenzabstand von 73 cm in einem festgesetzten Wohngebiet mit vorgegebener offener Bauweise. Der Balkon soll an eine Doppelhaushälfte angebaut werden und erfüllt nicht die Voraussetzungen von § 6 Abs. 6 Nr. 2 a + b BauO NRW 2018 (tiefer als 1,60 m + breiter als 1/3 der Außenwand). Der ÖbVI ist der Überzeugung, dass zum Nachbargrundstück keine seitliche Abstandfläche ausgelöst wird, weil die Beurteilung gem. § 6 Abs. 6 Nr. 3 BauO NRW 2018 erfolgen kann.

2. Fall:

Geplant sind vier dreigeschossige Balkonanlagen auf der Rückseite eines MFH, welches einseitig in geschlossener Bauweise errichtet ist. Die Balkonanlagen sind alle tiefer als 1,60 m + insgesamt breiter als 1/3 der Außenwand.

Der ÖbVI ist der Überzeugung, dass die einzige grenzständige Balkonanlage zum Nachbargrundstück keine seitliche Abstandfläche ausgelöst, weil die Beurteilung gem. § 6 Abs. 6 Nr. 3 BauO NRW 2018 erfolgen kann. Für alle anderen Balkonanlagen werden umlaufend alle Abstandflächen ermittelt und dargestellt.

Fragen

Zu Fall 1:

1. Hat der ÖbVI Recht?
2. Bei Antwort ja: wo liegt die Bemessungsgrenze für die Ausführung von Vorbauten, die unter § 6 Abs. 6 Nr. 3 BauO NRW 2018 fallen?

Zu Fall 2:

3. Hat der ÖbVI Recht?
4. Bei Antwort ja: kann die Bauaufsicht auf die Nachbarzustimmung verzichten, weil auf das Grundstück dieses Angrenzers keine Abstandfläche fällt (Rücksichtnahmegebot)?

Ergebnisse

Zu Fall 1:

Über § 6 (6) Nr. 3 BauO NRW 2018 (Fassung 2021) werden die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten privilegiert. Voraussetzung ist dabei, dass es sich um ein Gebäude handelt, welches an der Grundstücksgrenze errichtet ist (Geschlossene Bauweise, Hausgruppe oder Doppelhäuser). Der Vorbau oder Dachaufbau selbst muss darüber hinaus nicht direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Für Vorbauten (wie z. B. Balkone, Altane oder Erker) ist wesenskennzeichnend, dass diese in der Höhe unterhalb der Traufkante verbleiben, ansonsten wären sie nicht als Vorbau zu beurteilen - Vorbauten müssen sich funktional der Außenwand unterordnen.

Zu Frage 1)

Demnach ist die Frage 1 mit JA zu beantworten. Der ÖbVI hat Recht. Der geplante Balkon erfüllt die Tatbestandsvoraussetzungen des § 6 (6) Nr. 3 BauO NRW 2018 (Fassung 2021) und ist damit wie geplant zulässig.

Zu Frage 2)

Zur abstandsflächenrechtlichen Privilegierung von Vorbauten bei Doppelhäusern [oder Vorhaben in der geschlossenen Bauweise oder bei Hausgruppen] vgl. VG Gelsenkirchen 26.06.2020 – 9 K 5477/17. Demnach sind Vorbauten i. S. d. § 6 Abs. 6 Nr. 3 BauO NRW 2018 jegliche untergeordnete, vor das Gebäude tretende und mit dem Gebäude baulich-konstruktiv verbundene Gebäudeteile. § 6 Abs. 6 Nr. 3 BauO NRW 2018 beinhaltet aber keine Größenbeschränkung. Dennoch kommt die abstandsflächenrechtliche Privilegierung nur dann in Betracht kommen, wenn sich die Seitenwand des Vorbaus der grenzständigen Außenwand quantitativ unterordnet und nicht als Bestandteil eines völlig eigenständigen Bauteils in Erscheinung tritt. Hierzu kann auf die bisherige Rechtsprechung zum Begriff der Unterordnung zurückgegriffen werden (OVG NRW 09.03.2012 – 2 A 2732/10, vgl. auch OVG NRW 26.03.1993 – 11 B 713/93) [Vgl. Hanne - Kommentierung zum Bauordnungsrecht].

Zu Fall 2:

Zu Frage 3)

Jein! Der ÖbVI hat bedingt Recht. Eine Beurteilung erscheint in diesem Fall vorrangig nach § 6 (1) Satz 2 Nr. 2 BauO NRW 2018 (Fassung 2021) erforderlich zu sein. Der Standort zeigt eine geschlossene Bauweise, weshalb die grenzständige Bauweise ohne Nachweis der Abstandfläche auf seitlichem (Fremd-)Grundstück zulässig ist, da auch auf dem direkten Nachbargrundstück grenzständig gebaut wurde.

Bei der Annahme dessen, dass der Balkon jedoch von der Grenze abgerückt werden würde, wäre wiederum § 6 (6) Nr. 3 BauO NRW 2018 (Fassung 2021) einschlägig.

Zu Frage 4)

Eine Nachbarzustimmung ist nicht erforderlich, weil eine generelle Nicht-Einsehbarkeit von Grundstücken im innerstädtischen Bereich nicht eingefordert werden kann. Zu empfehlen ist stets ein seitlicher Sichtschutz der Balkone, um der Problemlage sehr einfach aus dem Weg zu gehen.

Dazu kann auf folgende Rechtsprechung verwiesen werden:

OVG Sachsen-Anhalt – Beschluss vom 12.12.2011 – AZ: 2 M 162/11

Leitsatz: Das Gebot der Rücksichtnahme bietet in aller Regel keinen Schutz vor Einsichtsmöglichkeiten auf Grundstücke.

Soweit der Kläger begründet, dass der Garten und angrenzende Ruhebereich ohne weiteres einsehbar sein würden, ist dem entgegenzuhalten, dass das Gebot der Rücksichtnahme in aller Regel keinen Schutz vor Einsichtsmöglichkeiten auf Grundstücke bietet (vgl. BayVGH, Beschl. v. 06.08.2010 - 15 CS 09.3006 -, [...], m. w. Nachw.; OVG SH, Beschl. v. 16.10.2009 - 1 LA 42/09 -, [...]). In bebauten innerörtlichen Bereichen - wie hier - gehört es zur Normalität, dass von benachbarten Grundstücken bzw. Gebäuden aus Einsicht in das eigene Grundstück und in Gebäude genommen werden kann (vgl. SächsOVG, Urt. v. 31.05.2011 - 1 A 296/06 -, [...]; HambOVG, Beschl. v. 26.09.2007 - 2 Bs 188/07 -, ZfBR 2008, 73). Ein Nachbar kann unter dem Blickwinkel etwaiger Einsichtsmöglichkeiten grundsätzlich keine Rücksichtnahme verlangen, die über den Schutz hinausgeht, der diesen Interessen durch die Grenzabstandsvorschriften zuteilwird. Die Grenze des Zumutbaren wird erst dann überschritten, wenn ein Vorhaben Einsichtsmöglichkeiten auf das Nachbargrundstück eröffnet, die über das hinzunehmende Maß hinausgehen, etwa wenn ein Balkon in unmittelbarer Nähe zu einem vorhandenen Schlafzimmerfenster errichtet werden soll oder wenn eine Dachterrasse aus kurzer Entfernung Einsichtsmöglichkeiten nicht nur in einen Innenhof, sondern auch in die Fenster eines Nachbargebäudes eröffnet (vgl. zum Ganzen: Urt. d. Senats. v. 22.06.2006 - 2 L 910/03 -, BauR 2006, 1943 [Leitsatz], RdNr. 38 in [...], m. w. Nachw.). Ein Nachbar kann indes nicht verlangen, dass ein an sein Grundstück rückwärtig angrenzendes Grundstück nicht oder nur so bebaut wird, dass die Möglichkeit eines Einblicks auf sein Grundstück nicht gegeben ist (vgl. OVG Bbg, Beschl. v. 08.12.2010 - OVG 2 S 56.10 -, [...]). Die vom Antragsteller genannte Herabsetzung des Erholungswertes des Garten- und Ruhebereiches genügt ebenfalls nicht, um von einer unzumutbaren Beeinträchtigung sprechen zu können. Die von ihm auch in diesem Zusammenhang angeführte optisch erdrückende Wirkung vermag der Senat - wie oben bereits dargelegt - nicht zu erkennen. Schon gar nicht kann der Antragsteller eine unzumutbare Beeinträchtigung auf ästhetische Gesichtspunkte stützen.

Aus Hanne - Kommentierung zum Bauordnungsrecht:

Anmerkungen: Durch die Balkone war die unmittelbare Einsichtnahme in die benachbarten Wohn-/Schlafräume möglich. Vor dieser die Privatsphäre verletzenden Einsichtnahme hätten sich die betroffenen Nachbarn nur durch geschlossen halten der Vorhänge usw. schützen können. Die übliche Nutzbarkeit des betroffenen Raumes würde damit einseitig zu Gunsten des Bauherrn eingeschränkt, dies wurde unter Abwägung der Interessen des Beteiligten als unzumutbar bewertet. Die Baugenehmigungsbehörde hätte diesen Konflikt durch die Forderung nach einem seitlichen Sichtschutz (als Auflage) vermeiden können.

Der VGH Hessen 09.10.2015 – 4 B 1353/15 stellt fest, dass das in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Begriff Einfügen enthaltene Gebot der Rücksichtnahme keinen Schutz vor fremder Einsichtnahme auf das eigene Grundstück vermittelt (hier Grenzbalkon). Allerdings müsse dem Nachbarn noch ein letzter intimer, der privaten Lebensgestaltung zugeordneter Raum verbleiben.

§ 7 BauO NRW 2018 i.V.m. § 3 BauPrüfVO: Darstellung geplanter Grundstücksgrenzen („rote Linien“) im Lageplan zum Bauantrag

Werden im Lageplan zum Bauantrag die geplanten Grundstücksgrenzen (für eine beabsichtigte Grundstücksteilung gem. § 7 BauO NRW 2018) dargestellt und sind aufgrund der beabsichtigten Grundstücksteilung Baulasten einzutragen, so sind diese bereits im Zuge des Genehmigungsverfahrens (mit dem Bauantrag) einzutragen. (Für die Baulasten selbst werden ggfls. amtliche Lagepläne benötigt.)

Entsprechend der Entscheidung des OVG Münster 7 B 328/98 vom 24.03.1998 ist es zulässig, geplante Grundstücksgrenzen zum Gegenstand von Bauvorlagen zu einem Bauantrag zu machen. Das MHKBG hat hierzu mit Erlass vom 27.04.2020 festgelegt, wenn *„sogenannte ‚rote Teilungslinien‘ im Lageplan eingetragen sind, die Teilung aber grundbuchrechtlich noch nicht vollzogen ist, die Baugenehmigung mit einer Nebenbestimmung zu versehen ist, die sicherstellt, dass die tatsächlichen Teilungsgrenzen den vorab in Rot eingetragenen Grenzen entsprechen. Dies entspricht dem Zweck von § 36 VwVfG NRW, eine Nebenbestimmung beifügen zu dürfen, die es der Behörde ermöglicht, einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erlassen, obwohl noch nicht sämtliche vom Fachrecht hierfür aufgestellten Voraussetzungen erfüllt oder nachgewiesen sind“*.

Eine solche Nebenbestimmung könnte eine aufschiebende Bedingung in der Baugenehmigung sein, die wie folgt formuliert werden könnte:

*„Die Baugenehmigung wird erst wirksam, wenn die im Lageplan zur Baugenehmigung mit „geplante Grenze/rote Linie“ dargestellte Grundstücksteilung vollzogen ist. Das bedeutet, dass vor erfolgter Grundstücksteilung nicht mit dem Bau begonnen werden darf. Die vollzogene Grundstücksteilung ist **mit der Baubeginnanzeige** nachzuweisen.*

Hinweis: Sollte ohne erfolgte Grundstücksteilung mit dem Bau begonnen werden, hat dies ein kostenpflichtiges bauordnungsrechtliches Verfahren zum sofortigen Baustopp zur Folge.“

Fragen

1. Wie sieht die diesbezügliche Praxis bei anderen Bauaufsichtsbehörden aus? (Diskussion)
2. Wer nimmt in diesen Fällen eine Nebenbestimmung in die Baugenehmigung auf, wenn ja mit welchem Inhalt und wie wird die Einhaltung der Nebenbestimmung nachgehalten?
3. Wer würde bei nicht vollzogener Grundstücksteilung und angezeigtem Baubeginn weitere Bautätigkeiten untersagen?

Ergebnisse

Zu Frage 1)

Die Praxis bei den Behörden ist in dieser Frage recht vielfältig.

In einem Fall hat der unvollständige Vollzug der Teilung lange Ärger gemacht.

Entscheidend ist die jeweilige Fallkonstellation: Wenn erst durch die Teilung die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen hergestellt werden, ist eine zeitliche Verschiebung erheblich kritischer als bei einem Vorhaben, das sowohl mit als auch ohne Teilung zulässig wäre.

Soweit Genehmigungen sich auf noch nicht bestehende Grenzen („festgestellte Grenzen“) beziehen, ist ein Amtlicher Lageplan erforderlich. Aufgrund der begrenzten Genauigkeit der Katastergrenzen sollte die beabsichtigte Grundstücksgröße durch Vermaßung genau dargestellt sein.

Zu Frage 2)

Neben der aufschiebenden Bedingung wird z.T. auch mit einer Auflage gearbeitet. Soweit die Umsetzung gesichert ist, aber zeitlich nicht realisiert werden kann, wird teilweise auch eine Frist bis zur Rohbaufertigstellung eingeräumt.

Hier besteht jedoch das Risiko für den Bauherrn, dass bereits erheblich mehr investiert ist, bevor die Genehmigungsvoraussetzungen voll erfüllt sind.

Zu Frage 3)

Im Prinzip schreiten die Behörden durchweg ein, wenn die Bedingungen einer Genehmigung nicht eingehalten werden. Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit ist jedoch zu berücksichtigen, ob das Vorhaben auch ohne die Teilung zulässig wäre.

§ 7 BauO NRW 2018: Teilung von Grundstücken

Nach § 7 BauO NRW 2018 alter Fassung hatte die Bauaufsichtsbehörde innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrages über die Teilung zu entscheiden, war ihr dies nicht möglich, z.B. da noch Baulasten einzutragen waren, konnte sie die Frist durch Zwischenbescheid um höchstens zwei Monate verlängern. Diese Regelung ist mit der letzten Änderung der BauO NRW 2021 entfallen.

Die Fristenregelung aus § 71 BauO NRW 2018 bezieht sich dem Wortlaut nach ausdrücklich auf die Behandlung eines Bauantrages und ist somit nicht auf Anträge auf Grundstücksteilung anzuwenden, dies gilt somit ebenso auf die Regelungen zum Umgang mit unvollständigen Anträgen.

Zum Verfahren wird in § 7 Abs. 3 BauO NRW 2018 lediglich verwiesen auf die Regelungen des § 70, Abs. 2 Satz 1 und 4 BauO NRW, wonach mit dem Antrag alle zur Beurteilung und Bearbeitung erforderlichen Unterlagen einzureichen sind, es kann gestattet werden, dass diese nachgereicht werden.

Fragen

1. Trifft es zu, dass durch die Neufassung alle Fristen im Zusammenhang mit Teilungsanträgen entfallen sind?
2. Wie ist mit unvollständigen Anträgen auf Teilung umzugehen? Können diese nach erfolgloser Aufforderung zur Vervollständigung zurückgewiesen werden?

Ergänzungsfrage:

3. Gibt es Erfahrungen zu Teilungen mit Bescheinigungen von ÖBVI?

Ergebnisse

zu Frage 1)

Ja, die Genehmigungsfiktionsfrist für Teilungsgenehmigungen wurde gestrichen. Es gibt somit keine spezielle Frist mehr, innerhalb derer über einen gestellten Teilungsantrag entschieden werden muss.

zu Frage 2)

Durch den Wegfall des Verweises auf die Verfahrensvorschriften des § 71 BauO NRW ist auch die Antragsrücknahmefiktion für Teilungsanträge nach § 7 BauO NRW entfallen. Sollte sich der durchaus seltene Fall ergeben, dass ein Antrag trotz Anforderung der fehlenden Bauvorlagen nicht vollständig prüffähig ist, besteht auch keine Möglichkeit diesen zurückzuweisen, da es dafür ebenfalls keine Rechtsgrundlage mehr gibt.

Sofern z.B. Baulastunterlagen nicht beigebracht werden, um einen durch die beabsichtigte Teilung ausgelösten Abstandsflächenverstoß zu beseitigen, so könnte der Teilungsantrag materiell-rechtlich aufgrund des unausgeräumten Verstoßes gegen § 6 BauO NRW abgelehnt werden. Ansonsten bleibe nur, ihn mangels Sachbescheidungsinteresse abzulehnen, denn wenn ein Antragsteller trotz Anforderung und Anmahnung für die bauaufsichtliche Prüfung des Antrages fehlende Bauvorlagen nicht beibringt, fehlt ihm offensichtlich das Interesse an der Bescheidung des Antrages.

zu Frage 3)

Ja, es sind einige Fälle bekannt.

Teilweise fallen unrichtige Bescheinigungen auf, sowohl aufgrund leichtfertiger Erteilung, aber auch, weil den ÖBVI die Grundlage fehlt, um Verstöße zu erkennen.

Im Austausch wird den ÖBVI empfohlen, sich auf einfache Sachverhalte zu beschränken. Dabei ist unglücklich, dass für diese manchmal einfach nicht erkennbar ist, ob der Teilung baurechtliche Verhältnisse entgegenstehen, die sich erst aus den Bestandsakten ergeben.

§ 8 Abs. 1 BauO NRW 2018: Einschreiten bei fehlender Begrünung

§ 8 Abs. 1 Bau NRW ist jetzt in allen Verfahren zu prüfen.

"Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen"

Hierzu findet sich im Entwurf der Verwaltungsvorschrift folgender Hinweis:

„Begrünung“ umfasst nicht nur das Setzen von Pflanzen, sondern auch die Aussaat. „Bepflanzung“ ist das Setzen von Pflanzen. Die Vorschrift lässt alternativ die Begrünung oder die Bepflanzung zu. Eine bestimmte Art der Begrünung oder Bepflanzung wird durch sie nicht vorgeschrieben. Möglich ist z. B. die Anlage eines Rasens oder eines Ziergartens, die Bepflanzung einer Fläche mit Blumen, Sträuchern, Stauden oder Bäumen oder die Aussaat von Wildpflanzen zur Anlage eines kleinen Gartenbiotops oder auch die Herrichtung eines Gemüsegartens. Zur Gestaltung in die Begrünung eingebettete Pflasterungen, Beeteinfassungen, Pergolen etc. laufen der Bestimmung nicht zuwider.

Soweit die Gemeinde keine Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen in Bebauungsplänen oder anderen Satzungen trifft, gilt Absatz 1 Satz 1. Das dort geregelte Begrünungs- oder Bepflanzungsgebot findet nur dann keine Anwendung, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Auch für solche Flächen (z.B. Flächen, die als Zufahrten oder für die Feuerwehr (§ 5), als Stellplätze, Abstellplätze, Lagerplätze oder Arbeitsflächen benötigt werden) ist eine Belassung bzw. Herstellung der Wasseraufnahmefähigkeit sowie eine Begrünung und Bepflanzung vorzusehen, soweit es Art und Umfang der anderen zulässigen Verwendung zulassen.

Die Gemeinde ist im Rahmen der bauleitplanerischen Festsetzungen nicht an die Vorgaben ... gebunden."

(Hier findet sich zumindest in Bezug auf Bauleitverfahren eine klare Aussage. Fände sich diese auch zu Absatz 2, könnten wir es in Dortmund bei der Baumbepflanzungsanforderung der Stellplatzanlagen belassen.)

Bei der Prüfung in Baugenehmigungsverfahren sollte es noch gelingen die sachgerechte Gestaltung der Vorgärten präventiv zu prüfen und zu regeln.

Fragen

1. Besteht die Erwartung oder Verpflichtung im unbeplanten Innenbereich oder solchen ohne entsprechende Ausweisung nach § 30 BauGB ordnungsrechtlich durch die Bauaufsichtsbehörde einzuschreiten?

Die politischen Begehrlichkeiten und bei der Bürgerschaft sind jedenfalls genährt.

2. Wie verhält es sich im Bestand, wo doch die Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen, um diese geht es ja häufig oder die Ausbildung von Schottergärten keiner Überprüfung im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens unterzogen wird.

Ergebnisse

Zunächst gilt die veränderte Verpflichtung im Neubau und bei Änderungen. Bestehende Außenanlagen haben Bestandsschutz, soweit dieser mit den früheren Fassungen der BauO vereinbar war.

Im Neubau ist die Gestaltung der Außenanlagen im Antrag darzustellen, da nur so die Einhaltung der Regelung auch präventiv geprüft werden kann. Gleichzeitig entsteht so eine klare Ausgangslage für etwaige spätere Überprüfungen.

Das gilt auch für Freistellungsverfahren.

Zu Frage 1)

Verstöße gegen § 8 BauO unterliegen der gleichen allgemeinen Bauaufsicht wie alle anderen baurechtlichen Regelungen. Feststellungen sind zu bewerten und zu priorisieren. Da diese Verstöße in der Regel weder nachbarschützende Belange betreffen sind, noch mit Gefahren verbunden sind, dürfte die Priorität gering sein.

Viele Behörden erklären, keine Kapazität zu Verfolgung zu haben.

Einzelne Behörden haben in besonderen Fällen Verfahren geführt, bzw. die Klärung an das Umweltamt weitergegeben.

Zu Frage 2)

Soweit Stellplätze errichtet werden, handelt es sich um „Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung“, die im Zweifel lediglich versickerungsfähig zu gestalten sind.

Schottergärten können auch planungsrechtlich von Bedeutung sein, da es sich um eine aus Baustoffen hergestellte bauliche Anlage handelt – und insofern auch in der Grundflächenzahl 2 einzurechnen ist (siehe Anlage Urteil bay. VGH).

Die neue Herstellung von mit Schotter oder Zierkies bedeckten Flächen im Garten dürfte gegen § 8 BauO verstoßen.

In der Diskussion war festzustellen, dass die Abgrenzung zu bepflanzten Flächen fließend ist. Dafür kann keine greifbare Zahl von Pflanzen pro m² beziffert werden.

Die Behörden stellen fest, dass der Widerspruch zwischen vage formulierten inhaltlichen Anforderungen und der Genehmigungsfreiheit der Gartengestaltung nicht auflösbar ist und nahezu automatisch Rechtsverstöße der Bevölkerung hervorruft.

§ 8 Abs. 2 BauO NRW 2018: Photovoltaikpflicht auf Stellplatzanlagen

§ 8 Abs. 2 BauO NRW 2018 lautet:

„Beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes, welcher einem Nicht-Wohngebäude dient, mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren, wenn der Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Januar 2022 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingeht.

Die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung steht der Erfüllung nach Satz 1 gleich. Satz 1 und 2 gelten nicht für Parkplätze,

- 1. die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind, oder*
- 2. sofern die Erfüllung sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht.*

Die untere Bauaufsichtsbehörde kann insbesondere aus städtebaulichen Gründen Ausnahmen oder auf Antrag eine Befreiung nach Satz 1 und 2 erteilen, wenn die Erfüllung mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden ist.“

Die seit dem 1.1.2022 anzuwendende Vorschrift hat in Dortmund einige Fragen aufgeworfen insbesondere hinsichtlich des Verhältnisses von Bebauungsplanregelungen zu bauordnungsrechtsrechtlichen Normen. Insbesondere für die häufigen Einzelhandelsansiedlungen werden regelmäßig Baumpflanzungen gefordert (1 Baum pro 5 Stellplätze. Die Bäume sollen den Stellplatz gliedern und langfristig eine zusammenhängende Krone ausbilden. Dies lässt sich aber mit der Forderung nach § 8 Abs. 2 schon wegen der Verschattungsproblematik nicht integrieren.

Beispiel:

Im vorliegenden Fallbeispiel ist der Parkplatz eines Discounters geplant, der eine Größenordnung von ca. 80 Stellplätzen aufweist. Ein Großteil der Stellplätze darf jedoch nicht überbaut werden, da er die Trasse einer Ferngasleitung tangiert und zudem im Bereich der Anbauverbotszone einer BAB liegt. Einige Stellplätze werden zudem durch das Hauptgebäude im Süden verschattet. Unter Abzug der o.g. Stellplätze liegt die Zahl der verbleibenden und mit Photovoltaik zu überdachenden Stellplätze bei < 35 Stpl. Wegen der abschließenden Unterschreitung des Schwellenwertes ist der Antragsteller der Ansicht, dass in diesem Fall eine Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaik grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Fragen

1. Wie gehen andere Behörden mit dem Konflikt zwischen Bauordnungsrecht und Planungsrecht um?
2. Wie wird die Anwendungsschwelle angewendet?
Geht es um die Gesamtzahl an Stellplätzen, oder lediglich um die Anzahl, für die eine Überdeckung mit PV in Frage kommt?
3. Gilt die PV-Pflicht für alle Stellplätze? Was heißt „geeignet“ ?
Wie sieht es mit Stellplätze für eine Kreisleitstelle aus, bei denen eine PV-Anlage die Nutzung durch Sonderfahrzeuge behindern könnte?
4. Wie groß muss die Photovoltaikanlage sein?
(Die Frage nach dem Umfang und der Art der Solaranlage stellt sich hier auch in Bezug auf die Anzahl der Stellplätze.)
5. Die Bauordnung kann Ausnahmen oder Befreiungen genehmigen. Handelt es sich hier um „Erleichterungen“, da sie bereits gesetzlich angelegt sind?

Ergebnisse

Mit einem Entwurf (siehe Anlage) einer Verordnung zur Installation von Photovoltaikanlagen auf offenen Parkplätzen sollten weitere Vorschriften und Erläuterungen den Bauherrn und zuständigen Bauaufsichtsbehörden an die Hand gegeben werden.

Diese Verordnung liegt seit einem Jahr im Entwurfsstadium vor. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens ist aktuell nicht bekannt. Außerdem liegt die VV BauO NRW leider auch nur als Entwurf vor.

Zu Frage 1)

Sollten klare planungsrechtliche Vorschriften der Errichtung entgegenstehen, wird eine Abweichung für zulässig erachtet, wenn nicht sogar die Regelung direkt aufgrund von Satz 3 Nr. 2 ausgesetzt ist. Hier müsste weiterhin die Frage nach der Kompensation gestellt werden. Grundsätzlich kann man zu dem Schluss kommen, dass die Stellplatzanlage für eine Solarnutzung nicht geeignet ist. Dieser Tatbestand müsste in der Verordnung konkretisiert werden. Dort wird jedoch lediglich die wirtschaftliche Unzumutbarkeit konkretisiert (§ 5). Gleiches gilt für die Verschattung.

Zu Frage 2)

Grundsätzlich löst eine Stellplatzanlage mit mehr als 35 Stellplätzen die Verpflichtung aus. Auch hier handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung. Ggf. ist der prozentuale

Ansatz der Stellplatzanzahl für Photovoltaik zu reduzieren. Die Verordnung sollte mehr Klarheit bringen (s.o.).

Zu Frage 3)

Nach Photovoltaik-Parkplatzverordnung gilt die Pflicht für alle geeigneten Stellplätze. Die Frage zur Geeignetheit einer Stellplatzanlage wird in § 3 Abs. 2 PVP-VO (Entwurf) beantwortet. Wobei die Fragestellung 1 zur planungsrechtlichen Forderung nach Begrünung nicht thematisiert wird. Hierzu sind ergänzende Ausführungen notwendig.

Solange keine PV-Pflicht für Gebäude besteht, wird die alternative Anordnung auf dem Dach eines Gebäudes zur Erfüllung der Pflicht als gleichgestellt für zulässig erachtet. Hier stellt sich die Fragestellung ob es sich um eine Abweichung handelt, die bejaht werden müsste.

Zu Frage 4)

Nach § 4 des Verordnungsentwurfs soll die Fläche mindestens 60 % der geeigneten Stellplatzfläche sein.

Zu Frage 5)

Definitionsgemäß würde es sich um Erleichterungen handeln, da diese bereits unmittelbar im Rechtstext angelegt sind.

Die Verordnung verwendet jedoch den (ansonsten bauplanungsrechtlichen) Begriff „Befreiung“ und „Befreiungsantrag“ (§ 5 Abs. 4f), statt in der Systematik verbleibend bei bauordnungsrechtlichen Normverletzungen von Abweichungen zu sprechen.

§ 10 Abs. 3 BauO NRW 2018: Firmenlogos auf Windkraftanlagen

Auf Windkraftanlagen sind häufig Firmenlogos des Herstellers oder Betreibers angebracht. Werbeanlagen im Außenbereich sind jedoch in der Regel nicht zulässig.

Frage

Wie beurteilt der AK Firmenlogos auf Windkraftanlagen?

Ergebnis

Nach § 10 Abs.3 der BauO NRW 2018 sind Werbeanlagen außerhalb der Im Zusammenhang bebauten Gebiete (§ 35 BauGB) unzulässig. Ausgenommen davon sind, soweit in anderen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist, Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.

In der Regel geht es dabei meist um die Anbringung des Firmenlogos auf dem Maschinenkasten (Gondel). Bei Windenergieanlagen entspricht dieser Anbringungsort nicht der Stätte der Leistung. Die Stätte der Leistung ist dabei nicht die Anlage selbst, sondern der Ort der Abnahme, d.h. Übergabe des erzeugten Stroms in das Netz.

Damit können die unteren Bauaufsichtsbehörden bei nicht genehmigter Werbung (Logos am Maschinenkasten) nur repressiv tätig werden, und nicht im Vorhinein.

Bei baurechtlichem Einschreiten sollte immer das Ermessen ausgeübt werden. Eine Windkraftanlage mit einer Höhe von ca. 150 m und einem Logo als Werbung auf dem Maschinenkasten und weit ab von einer öffentlichen Straße – das konkrete Erfordernis bauaufsichtlichen Einschreitens wurde im Gremium kritisch diskutiert.

In der Regel wird das gemeindliche Einvernehmen von den genehmigenden Behörden abgefragt. Ein Ansatzpunkt wäre, die genehmigenden Behörden auf die Unzulässigkeit von Werbung hinzuweisen, um so ein Anbringen schon im Vorfeld zu unterbinden.

§ 13 BauO NRW 2018: Zuständigkeit Kampfmittelerkundung

Bei der Stadt Rheine soll das Aufgabengebiet der Kampfmittelerkundung, bis zum Zeitpunkt der Freilegung eines Kampfmittels, bei der Bauaufsichtsbehörde angesiedelt werden. Aufgrund der starken Bombardierung des Stadtgebietes handelt es sich dabei um ca. 230 Vorgänge im Jahr.

Fragen

1. Gibt es weitere Bauaufsichtsbehörden bei denen die Aufgabe der „Kampfmittelerkundung“ bearbeitet wird?
2. Bei welcher Organisationseinheit ist die Kampfmittelerkundung bei anderen Kommunen regelmäßig angesiedelt?
 - a) Ordnungsamt
 - b) Feuerwehr
 - c) Tiefbauamt
 - d) Andere

Ergebnis

zu Frage 1)

Bei der Abfrage im Gremium gab es keine weitere Bauaufsichtsbehörde, bei denen die Kampfmittelerkundung angesiedelt ist.

zu Frage 2)

Die Abfrage im Gremium ergab, dass die Kampfmittelerkundung

zu ca. 95% beim Ordnungsamt (a)

zu ca. 5 % bei der Feuerwehr (b)

der Kommunen angesiedelt ist.

§ 46 Abs. 2 BauO NRW 2018: Belichtung in Kellerräumen/-wohnungen

Nachdem eine genaue Angabe der Brüstung vor Fenstern im Kellergeschoss in der Bauordnung entfallen ist, liegen mehrere Anträge vor, bei denen für Aufenthaltsräume im Keller zwar die ausreichende Fenstergröße angegeben ist, die Fenster aber teilweise mit großen Lichtschächten versehen sind oder durch Mauern oder Balkone die Sicht eingeschränkt ist. Eine Böschung soll nicht angelegt werden.

Frage

Kann man solche Kellerräume noch als ausreichend belichtet betrachten?

Ergebnis

In der Diskussion wird die Belichtung als nicht hinreichend eingeschätzt.

Zur rechtlichen Fundierung können Hinweise aus unterschiedlichen Quellen (s.u.) angeführt werden. Im Übrigen dürfte in der Regel in diesen Fällen auch der zweite Rettungsweg unzureichend sein.

Urteil OVG 11 A 2491/82 vom 30.06.1983:

Nur wenn das Niveauverhältnis OKFF Fußboden zu Gelände < 0,80 m beträgt, entsteht nicht das Gefühl des „Eingesperrt seins“.

Bescheid BR Köln vom 20.11.1998:

Fenster einer Wohnung haben über ihre belichtungs- und belüftungstechnische Funktion hinaus den psychologischen und sozialen Zweck, dem Menschen auch und gerade von seinem privaten Lebensraum aus die „visuelle Partizipation“ an seiner sozialen Umwelt zu ermöglichen.

Begründung zu § 46 Abs. 3 BauO NRW 2018 (Landtag)

§ 46 Absatz 3 nimmt zusätzlich die bisher in der Ausnahmeregelung des § 48 Absatz 4 Satz 1 BauO 2000 enthaltenen Räume auf, die ebenfalls ohne Fenster zulässig sind (vgl. § 48 Absatz 5 BauO 2000). Ihre Belichtung richtet sich nach den Erfordernissen des Einzelfalls, namentlich nach ihrer Nutzung, und bedarf keiner besonderen Regelung.

Aufenthaltsräume, die die in § 46 enthaltenen sowie die sonstigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllen, können – unter dem Blickwinkel der bausicherheitsrechtlichen Gefahrenabwehr – auch in Kellergeschossen und Dachräumen liegen; dadurch wird der bisherige § 48 Absatz 4 BauO 2000 entbehrlich.

Handlungsempfehlungen:

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

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

Entwurf VV BauO NRW 2018 Nr. 46.2 zu Absatz 2:

Die Einhaltung des Rohbaumaßes der Fenster gewährleistet nicht zwangsläufig die ausreichende Belichtung mit Tageslicht. Vielmehr muss gerade bei Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen im Einzelfall geprüft werden, ob das Erfordernis aus Absatz 2 Satz 1 eingehalten wird. Bei einer Belichtung, die nur durch Abgrabung des Geländes vor den Fenstern ermöglicht wird, ist zu beurteilen, ob der Lichteinfall noch als ausreichend für Wohnzwecke angesehen werden kann. Es obliegt im jeweiligen Einzelfall den Entwurfsverfassenden, den Geländeverlauf vor den Kellerfenstern so zu planen, dass eine ausreichende Belüftung und Belichtung mit Tageslicht gewährleistet ist.

§ 48 BauO NRW 2018: Anwendung des GEIG

Nach dem aktuellen Vordruck „Baubeschreibung“ sind unter Punkt 6 Angaben zur Anzahl der Stellplätze für E-Mobilität zu machen.

Auch fordert § 48 Abs. 2 Nr. 1, dass bei Nutzung von Mitteln aus der Ablöse die Gemeinde bei der Herstellung von Stellplätzen die Ausstattung mit Elektroladestationen vorsehen muss.

Fragen

1. Ist dies Teil des Prüfumfangs für Bauanträge nach § 64 und § 65?
2. Welche Auswirkungen hat die Anforderung auf eine von der Kommune aufgestellten Stellplatzsatzung?
3. Bezieht sich die Anforderung nur auf die Anzahl notwendiger Stellplätze oder schon dann, wenn die Bauherrschaft mehr als die notwendigen Stellplätze errichtet?

Ergebnisse

Das GEIG (Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität) wurde am 24. März 2021 verkündet und trat einen Tag später, am 25. März 2021 in Kraft. Es dient der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie und hat das Ziel, den Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich zu beschleunigen und andererseits die Bezahlbarkeit des Bauens und Wohnens zu wahren. Das Gesetz hat keine Öffnungsklausel für abweichende Regelungen durch die Bundesländer.

Anwendungsbereich des GEIG:

§ 1 Abs. 1 GEIG

Dieses Gesetz regelt die Errichtung von und die Ausstattung mit der vorbereiteten Leitungsinfrastruktur und der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in zu errichtenden und bestehenden Gebäuden.

Übergangsvorschriften (§ 16 GEIG):

„Die Vorschriften dieses Gesetzes sind nicht anzuwenden auf Vorhaben, für welche die Bauantragstellung oder der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung oder die Bauanzeige vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach § 17 erfolgt ist. Satz 1 gilt für nicht genehmigungsbedürftige Vorhaben entsprechend. Für Vorhaben, die nach Maßgabe des Bauordnungsrechts der zuständigen Behörde zur Kenntnis zu geben sind, ist auf den Zeitpunkt des Eingangs der Kenntnisgabe bei der zuständigen Behörde abzustellen. Für sonstige nicht genehmigungsbedürftige, insbesondere genehmigungs-, anzeige- und verfahrensfreie Vorhaben ist auf den Zeitpunkt des Beginns der Bauausführung abzustellen.“

Die Diskussion im Plenum hat ergeben, dass derzeit nur sehr wenige Bauaufsichtsbehörden die Anforderungen des GEIG in Baugenehmigungsverfahren prüfen. Hintergrund ist u.a. die fehlende Durchführungsverordnung, die seitens des Wirtschaftsministeriums NRW erstellt werden soll. Nach aktuellem Kenntnisstand ruht derzeit die Ausarbeitung der Durchführungsverordnung.

Zu Frage 1)

Ja, das Bauministerium hat sich am 28.09.22 wie folgt zu diesem Thema geäußert:

„Inhaltliche Fragen zum GEIG muss das dafür zuständige Wirtschaftsministerium beantworten.

Verfahrensrechtlich sind in Fällen, in denen es keine Zuständigkeiten per Gesetz oder Verordnung gibt, die Bezirksregierungen zuständig (§ 5 Abs. 3 Landesorganisationsgesetz). Weiterhin sehen § 64 und 65 BauO NRW 2018 vor, dass öffentlich-rechtliche Vorschriften, die nicht in einem anderen Genehmigungsverfahren etc. geprüft werden, von der Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind.“

Zu Frage 2)

Nach Lesart der gesetzlichen Bestimmungen müssten die Anforderungen des GEIG unabhängig von landesrechtlichen Regelungen bzw. kommunalen Satzungen gelten. Auf Grund der Regelungen in der Bauordnung (§ 48 Abs. i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW) ist es jedoch möglich in örtlichen Stellplatzsatzungen Forderungen aus dem GEIG umzusetzen.

Zu Frage 3)

§ 48 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW ist mit der Änderungsbauordnung am 2. Juli 2021 erweitert in Kraft getreten. Die Vorschrift regelt die Verwendung der Geldbeträge für Ablösungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen. Nach wie vor ist die Gemeinde verpflichtet, die eingehenden Geldbeträge zweckgebunden zu verwenden.

Sie darf die Stellplatzablösebeträge also unter keinen Umständen für andere als die in Abs. 2 aufgeführten Zwecke verwenden, was eine sorgfältige Verwaltung der vereinnahmten Beträge erfordert. Die Mittel sind im Vermögenshaushalt einzustellen und mit einem haushaltsrechtlichen Zweckbindungsvermerk zu versehen. § 48 Abs. 2 Nr. 1 entspricht der vorherigen Regelung. Nach Nr. 1 kann der Betrag zur Herstellung zusätzlicher Parkeinrichtungen oder zur Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen verwendet werden. Das können sowohl öffentliche als auch private Parkeinrichtungen sein. Öffentliche Parkeinrichtungen sind sowohl öffentliche Parkplätze – auch solche im Straßenraum – als auch privat betriebene Anlagen, sei es auf der Erdoberfläche oder innerhalb von Parkhäusern und Tiefgaragen, die der Öffentlichkeit zur allgemeinen Benutzung zur Verfügung stehen.

Zusätzlich sind öffentliche Parkeinrichtungen dann, wenn durch sie Stellflächen geschaffen werden, die über den bisherigen Bestand bzw. Bedarf hinausgehen, z.B. Flächen, die die Gemeinde nicht ohnehin schon als Trägerin der Straßenbaulast (§§ 3, 5 FStrG sowie §§ 9, 43, 44 StrWG NRW) und der Erschließungslast (§§ 123 ff. BauGB) schaffen würde und müsste. Diese zusätzlichen Anlagen müssen geeignet sein, zur Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen beizutragen und der Entlastung des innerhalb der Gemeinde insgesamt anfallenden ruhenden Verkehrs zu dienen. Die Anlagen müssen nicht zwangsläufig im Gemeindegebiet liegen, wie dies noch die Vorgängerregelung des § 51 Abs. 6 Satz 1 Buchstabe a) BauO NRW 2000 ausdrücklich erforderte. Auch außerhalb des Gemeindegebietes hergestellte Parkeinrichtungen, insbesondere solche wie P+R-Anlagen in der Nähe von Haltestellen leistungsfähiger Verkehrsmittel des ÖPNV, können finanziert werden, solange diese eine Verminderung des ruhenden Verkehrs im Gemeindegebiet bewirken (vgl. LT-Drucks. 2166/17, S. 146). Derartige Anlagen tragen zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs bei und sind geeignet, den Stellplatzbedarf in den zentralen Bereichen der Städte und Gemeinden zu mindern. Die Unterhaltung bestehender Parkeinrichtungen in Form der Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung steht gleichberechtigt neben der Möglichkeit der Herstellung zusätzlicher Parkeinrichtungen. Sie ist demnach nicht von der Voraussetzung abhängig, dass eine Herstellung nicht möglich ist oder bereits eine ausreichende Zahl an Stellplätzen im Gemeindegebiet vorhanden ist. Neu in Abs. 2 Nr. 1 aufgenommen wurde die Ausstattung mit Elektroladestationen. Damit wird die Schaffung von Elektroladestationen ausdrücklich aus Mitteln der Stellplatzablöse finanzierbaren Modernisierungsmaßnahmen anerkannt.

§ 49 BauO NRW 2018: Angaben zur Barrierefreiheit

Für die Prüfung des barrierefreien Bauens im Baugenehmigungsverfahren (§ 65 BauO NRW) ist für öffentlich zugängliche Gebäude entsprechend § 9a BauPrüfVO ein Barrierefrei-Konzept vorzulegen.

Im Rahmen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens (§ 64 BauO NRW) ist die Übereinstimmung des barrierefreien Bauens insbesondere für Wohngebäude ab Gebäudeklasse 3 zu prüfen. Die Vorlage eines Barrierefrei-Konzeptes ist entsprechend der BauPrüfVO nicht erforderlich. Weitere Bauvorlagen zur Prüfung der Barrierefreiheit werden in der BauPrüfVO nicht aufgeführt.

Aus der Anlage zur Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB NRW, Ausgabe Juli 2021) ergibt sich, dass die [...] Barrierefreiheit gem. § 49 BauO NRW 2018 für Wohngebäude als umgesetzt gilt, wenn die DIN 18040-2:2011-09 entsprechend der Anlage A 4.2/3 der VV TB NRW umgesetzt ist.

Auf dem Vordruck der Baubeschreibung (gem. Anlage I/7 zur VV BauPrüfVO) ist unter Punkt 4 durch den Entwurfsverfassenden anzukreuzen, ob das barrierefreie Bauen eingehalten wird oder ob die Erfüllung der Anforderungen zu einem unverhältnismäßigen Mehraufwand führt.

Für letzteres ist ein entsprechender Nachweis beizufügen.

Die Erfahrungen bei Abnahmen zeigen, dass die Anforderungen entgegen der „Bestätigung“ in der Baubeschreibung nicht erbracht werden.

Fragen

1. a) Ist für Wohngebäude ab Gebäudeklasse 3 die Angabe aus der Baubeschreibung ausreichend oder müssen gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die jeweiligen Punkte der VV TB NRW anhand der Bauvorlagen im Einzelnen prüffähig hervorgehen?
- b) Falls diese – wovon ausgegangen wird – im Einzelnen zu prüfen sind, stellt sich weiterhin die Frage, welche Anforderungen an die Bauvorlagen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren bestehen und inwieweit sich die zeichnerischen Anforderungen von dem Barrierefrei-Konzept (ausgenommen dem Erläuterungsbericht) unterscheiden bzw. reduzieren?

2. Welche Tiefe der Darstellung ist erforderlich, dass der Bauantrag als vollständig und prüffähig gilt?
3. a) Ist es alternativ auch möglich, sich als Bauaufsichtsbehörde eine Erklärung der Entwurfsverfassenden geben zu lassen, die bescheinigt, dass die nicht darstellbaren Anforderungen aus der VVTB bereits bei der Planung und später (in weiterer Erklärung) bei der Umsetzung eingehalten werden?
- b) Sofern letztere Möglichkeit nicht besteht, inwieweit erfolgt eine Prüfung der nicht darstellbaren Anforderungen (z.B. Pkt. 4.3.3.3 Kraftaufwand, Bedienkräfte /-momente, Drückergarnituren) im Rahmen der Bauzustandsbesichtigungen?

Ergebnisse

Zu Frage 1 a)

Die Möglichkeiten der Darstellung in den Planunterlagen sind durch den in der Bau-PrüfVO geforderten Maßstab 1:100 eingeschränkt. Vorrangig sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Anforderungen, die den Rohbau beeinflussen, darzustellen, wie Flur- und Türbreiten und Bewegungs- sowie Abstellflächen. Hier liegen auch die Schwerpunkte der Prüfung. Taktile, visuelle Elemente, die Höhe von Schaltelementen etc. sind in dem Maßstab nicht darstellbar. Nach der VV TB sind i.Ü. technische Regeln, auf die in der Norm verwiesen wird, sind von der Einführung [als technische Baubestimmung] nicht erfasst.

Zu Frage 1 b)

Der Schwerpunkt der Darstellung in den Bauzeichnungen liegt bei den Flur- und Türbreiten sowie den Bewegungs- und Abstellflächen. Diese sind in den Bauzeichnungen ebenso darzustellen und zu vermessen, wie in einem Barrierefrei-Konzept.

Die Zeichnungen eines Barrierefrei-Konzepts unterscheiden sich ähnlich von den Bauzeichnungen wie die Zeichnungen eines Brandschutzkonzepts.

Zu Frage 2)

Das was im Maßstab 1:100 als konstruktiver Teil des Gebäudes darstellbar ist. Farbkontraste, Induktionsschleifen, Lichtschalter etc. können nicht sinnvoll dargestellt werden, aber Flur- und Türbreiten sowie Bewegungs- und Abstellflächen.

Zu Frage 3 a)

Eine Erklärung der Entwurfsverfassenden, dass über die in den Bauzeichnungen dargestellten Maßnahmen, die Anforderungen an die Barrierefreiheit erfüllt sind und bei der Bauausführung umgesetzt werden, ist denkbar.

Zu Frage 3 b)

Nicht darstellbare Anforderungen können in den Bauvorlagen nicht geprüft werden. Bei Bauzustandsbesichtigung erfolgen – ebenso wie hinsichtlich der anderen bauaufsichtlichen Anforderungen – stichprobenhafte Kontrollen.

§ 50 BauO NRW 2018: Abweichungen von Richtlinien

Unter anderen aus einer jüngeren Fortbildungsveranstaltung resultiert folgende Erkenntnis:

Die Schulbaurichtlinie und die Pflege- und Betreuungsrichtlinie sind insofern anders zu sehen als geregelte Sonderbauten, als sie im Hinblick auf Abweichungen bzw. Erleichterungen einen anderen oder besser keinen formalen Umgang erfordern:

Erleichterungen nach § 50 BauO NRW 2018

- „Abweichungen“ von nicht geregelten Sonderbauten von allgemeinen Anforderungen der BauO NRW 2018 an Standardbauten (§ 50 Abs. 1 S. 2 BauO NRW 2018).
- Entscheidung über Erleichterung liegt grundsätzlich im Ermessen der Bauaufsicht.
- Für einige nicht geregelte Sonderbauten hat die oberste Bauaufsichtsbehörde Verwaltungsvorschriften (VV) erlassen, um für einen einheitlichen Vollzug des § 50 Abs. 1 BauO NRW 2018 in Bezug auf diese Sonderbauten zu sorgen (sog. „ermessenslenkende Verwaltungsvorschriften“, z. B. SchulBauR).
- VV sind keine Rechtsvorschriften i. S. von § 69 Abs. 1 S. 1 BauO NRW 2018. Eine „Abweichung“ von einer VV ist weder eine Erleichterung nach § 50 Abs. 1 S. 2 BauO NRW 2018 noch eine Abweichung nach § 69 Abs. 1 S. 1 BauO NRW 2018, sondern eine „Abweichung“ vom einheitlichen Vollzug.

So gesehen stellt die Anwendung einer Verwaltungsvorschrift an sich schon eine Erleichterung dar. Wird von dieser abgewichen, muss dies aus hiesiger Sicht dennoch im Rahmen des Brandschutzkonzeptes ordentlich beschrieben, abgewogen und kompensiert und durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft werden.

Frage

Wie wird diese Form der abweichenden Regelungen von anderen Bauaufsichtsbehörden in den Baugenehmigungen gewürdigt oder findet dies außerhalb der Brandschutzkonzepte keine Würdigung mehr.

Ergebnis

Es spricht einiges dafür, dass mögliche Abweichungen von Richtlinien keiner förmlichen Abweichung oder Erleichterungsregelung bedürfen, da es sich bei diesen Richtlinien ja selbst schon um Abweichungen handelt. Grundsätzlich ist aber der Regelungskanon der Schulbau- und Pflegerichtlinie nicht abschließend bindend.* Etwaige Abweichungen müssen nichtsdestotrotz im Brandschutzkonzept ausreichend dargestellt und begründet sein. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf wirksame Alternativen (Kompensation) die geeignet sind, das jeweilige Schutzziel auf andere Weise sicherzustellen. Gleichwohl handelt es sich nicht um Abweichungen nach § 69 BauO NRW. Eine einheitliche Praxis ließ sich jedoch nicht feststellen.

* Insofern könnte man sich fragen, ob eine Abweichung von der Bauordnung in Form der Anwendung einer Richtlinie nicht bereits eine förmliche Abweichungsentscheidung benötigt. Die Richtlinie liefert die Begründung, aber noch nicht die Entscheidung...

§ 58 Abs. 5 BauO NRW 2018: Beauftragung von Prüfsachverständigen zur Prüfung eines Brandschutzkonzeptes

Das Prüfsachverständigenwesen für Brandschutz ist mit der letzten Änderung der Bauordnung Mitte 2021 neu eingeführt worden. Dabei wird den Bauaufsichtsbehörden die Möglichkeit eingeräumt, die Prüfung des baulichen Brandschutzes einschließlich der Entscheidung über etwaig erforderliche Abweichungen [nicht aber für Erleichterungen ?] an private Dritte zu übertragen.

Gleichwohl wird die Baugenehmigung mit der Gesamtverantwortung für das Vorhaben letztlich durch die Bauaufsichtsbehörde erteilt.

Die Kosten für die externe Brandschutzprüfung sind als Auslage nach Tarifstelle 2.2.1/ 2.2.2 zu erheben. Die sonstigen Gebühren bleiben unverändert.

Ein Kollege hat bemängelt, dass es nicht sachgerecht sein könnte, wenn der Bauherr sowohl für das Vollverfahren den regulären Satz von 13 Promill der Rohbaukosten zu tragen hat, und zusätzlich die Prüfung des Brandschutzes als Auslage extra bezahlt.

Fragen

1. Gibt es Seitens des Gesetzgebers Formblätter für die Beauftragung durch die Bauaufsichtsbehörde?
2. Gibt es Erfahrungsberichte anderer Bauaufsichten, die dies schon praktizieren?
3. Wird eine Reduzierung der Genehmigungsgebühr bei einer externen Vergabe für sinnvoll gehalten? Soll eine entsprechende Tarifstelle eingeführt werden?

Ergebnisse

Zu Frage 1)

Einen gesetzlich vorgeschriebenen Vordruck für die Beauftragung des Prüfsachverständigen gibt es nicht. Es empfiehlt sich jedoch all das, was beauftragt werden soll in den Prüfauftrag aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für die Durchführung der Stichprobenartigen Kontrollen und der Abnahmen.

Zu Frage 2)

Die Prüfung des Brandschutzes stellt die ureigene Aufgabe einer Bauaufsichtsbehörde dar. Daher werden im Regelfall nur besondere Fragestellungen durch externe Prüf.-Ing. zu prüfen sein. Dies stellen insbesondere die Prüfung von Nachweisen über ingenieurtechnische Methoden, z. B. für die Entrauchung oder die Entfluchtung dar. Die Wortmeldungen zeigten das gleiche Meinungsbild.

Zwischenzeitlich sind erste Werbeschreiben von Prüfindingenieuren aufgetaucht, die bei den Kommunen ihre Dienste anpreisen.

Zu Frage 3)

Eine Reduzierung der Genehmigungsgebühr bei einer Einbeziehung eines Prüfindingenieurs im Genehmigungsverfahren wurde nahezu vollständig abgelehnt. Eine neue Tarifstelle für die Reduzierung wird entsprechend nicht als erforderlich eingeschätzt.

§ 68 Abs. 2 Nr. 3 BauO NRW 2018: Erklärung zum Brandschutz

Sollten bestehende bauliche Anlagen geändert werden, besteht im vereinfachten Verfahren in bestimmten Fällen die Möglichkeit, dass ein Brandschutzsachverständiger eine Erklärung abgibt, dass das Bauvorhaben den Anforderungen des Brandschutzes entspricht. Somit entfällt eine brandschutztechnische Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde.

Im vorliegenden Fall hat der Brandschutzsachverständige im Rahmen eines Dachgeschossausbaues erklärt, dass das Bauvorhaben den Anforderungen des Brandschutzes entspricht. Im Rahmen seiner Erklärung bezieht sich der Sachverständige jedoch lediglich auf den Umfang der Änderung¹, lässt somit den Altbestand des Gebäudes unberücksichtigt. Die Anforderungen an den Brandschutz nach aktueller Bauordnung werden vom Bestandsgebäude jedoch nicht in vollem Umfang erfüllt. (u.a. Treppenlauf aus Holz).

Frage

Ist eine isoliert nur die Baumaßnahme betrachtende Bescheinigung rechtens?

Ergebnis

Gemeint sein können hier nur die Bescheinigungen eines staatlich anerkannten Sachverständigen für die Prüfung des Brandschutzes für vorrangig Wohngebäude der GK 4 und 5 sowie Mittelgaragen. Klarstellend sind Erklärungen durch die Architektenschaft für GK 1 und 2 sowie Wohngebäude der GK 3 zu erteilen.

Gemäß dem Tatbestand des § 68 (2) Nr. 3 BauO NRW 2018 (Fassung 2021) muss das Vorhaben, den Anforderungen an den Brandschutz entsprechen. Der notwendige Treppenraum stellt den 1. Rettungsweg der Nutzungseinheit im Dachgeschoss und damit dem Vorhaben dar. Dieser ist entsprechend in die Prüfung des Brandschutzsachverständigen für den DG-Ausbau einzustellen. Der Sachverständige übernimmt

¹ Hinweis: Der Umfang der Änderung beinhaltet auch die erforderlichen Rettungswege, also das Treppenhaus.

die Aufgabe der präventiven Prüfung des baulichen Brandschutzes anstelle der Bauaufsichtsbehörde. Der Gesetzgeber hat im vereinfachten Genehmigungsverfahren staatlich anerkannten Sachverständigen die Kontrolle der bautechnischen Nachweise und die Prüfung des Brandschutzes übertragen. Diese sollen durch ihre prüfende und kontrollierende Tätigkeit gewährleisten, dass trotz des Verzichts auf eine präventive bauaufsichtliche Prüfung und eingeschränkter Bauüberwachung eine ordnungsgemäße Bauausführung sichergestellt ist und damit letztlich Gefahren für Leben oder Gesundheit der Bewohner, Benutzer und Besucher der baulichen Anlagen ausgeschlossen sind (OVG NRW Beschl. v. 06.07.2006, Az.: 10 B 695/06).

Allerdings sind dabei die Belange des Bestandsschutzes zu würdigen. Es sind im Regelfall keine höheren Anforderungen an den 1. Rettungsweg zu stellen, als im Bestand vorhanden sind, insoweit in diesen nicht baulich eingegriffen wird (Bsp.: Holztreppe als 1. RW). Auf den Deckenerlass aus 2007 wird hiermit hingewiesen (TOP 17, Anlage 1).

Anders stellt sich der Sachverhalt dar, wenn durch die Erweiterung neue Anforderungen zu stellen sind, z.B. durch den Wechsel der Gebäudeklasse.

Gleichwohl muss durch den Sachverständigen der notwendige Treppenraum als 1. Rettungsweg bezüglich konkreter Gefahren für Leben und Gesundheit betrachtet werden. Falls der/die Sachverständige diese konkreten Gefahren bejahen sollte, würde dies ein Anpassungsverlangen gemäß § 59 (1) BauO NRW 2018 (Fassung 2021) erfordern.

Hinweis:

Der staatlich anerkannte Sachverständige hat gemäß § 68 (6) BauO NRW 2018 (Fassung 2021) nunmehr die Möglichkeit, auch etwaige Abweichungen von den Bauvorschriften selbst zu erteilen.

Diese müssen dem Wortlaut nach nicht begründet oder entschieden werden, sondern lediglich das Vorliegen der Voraussetzungen bestätigt werden...

§ 68 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 69 Abs. 1a BauO NRW 2018: Bescheinigungen zum Brandschutz

Mit der Regelung in § 68 Abs. 2 Nr. 3 entfällt für bestimmte Bauvorhaben die brandschutztechnische Prüfung im Vereinfachten Verfahren. Der Bauherr kann im Bauantragsformular zum Vereinfachten Verfahren diese Verfahrensweise durch Ankreuzen nach Punkt 10.1 und 10.2 vorgeben.

Der Brandschutzsachverständige muss hierin erklären, dass das Bauvorhaben die Anforderungen an den Brandschutz erfüllt. Somit dürfen keine Abweichungstatbestände vorliegen. Sollte jedoch bereits die Zulassung einer Abweichung durch die Bauaufsichtsbehörde erklärt worden sein, so ist auch dann eine entsprechende Erklärung möglich.

Nach dem neuen § 69 Abs. 1a BauO NRW bedarf es der Zulassung einer Abweichung nicht, *wenn ein staatl. anerkannter Sachverständiger für die Prüfung des Brandschutzes bescheinigt hat, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht.*

Frage

Gilt somit in Kombination von § 68 Abs. 2 Nr. 3 und § 69 Abs. 1a BauO NRW, dass ein Sachverständiger auch eine Erklärung zum Brandschutz abgeben darf, wenn Abweichungstatbestände vorliegen?

Ergebnis

Ja! In Verbindung von § 68 (6) Satz 4 BauO NRW 2018 (Fassung 2021) und § 69 (1a) BauO NRW 2018 (Fassung 2021) können sich Brandschutz-Sachverständige für die besagten Vorhabentypen (Wohngebäude der GK 4/5 und Mittelgaragen) eine Abweichungsentscheidung entbehrlich machen, wenn sie das Vorliegen der Voraussetzungen bescheinigen. Dann trägt niemand die Verantwortung für die Abweichungsentscheidung...

§ 68 Abs. 6 Satz 4 BauO NRW 2018 (Fassung 2021):

Werden bautechnische Nachweise für den Brandschutz durch eine oder einen staatlich anerkannten Sachverständigen bescheinigt, werden die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 69 nicht geprüft.

§ 69 Abs. 1a BauO NRW 2018 (Fassung 2021):

(1a) [...] Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn eine staatlich anerkannte Sachverständige oder ein staatlich anerkannter Sachverständiger für die Prüfung des Brandschutzes bescheinigt hat, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht und in den Fällen des Absatzes 2 Satz 3 das Vorliegen der Voraussetzungen für Abweichungen durch sie oder ihn bescheinigt wird.

§ 59 Abs. 2 BauO NRW 2018: Änderungen bei bestehenden Anlagen

Das Bauordnungsamt Bonn beurteilt den nachträglichen Dachgeschossausbau als „wesentliche Änderung“, wodurch die Anwendung des § 59 Abs. 2 BauO NRW legitimiert wird. Von hier wird dadurch vornehmlich der pragmatische Ansatz verfolgt, im Wesentlichen im Bereich des ersten Rettungsweges des bestehenden Gebäudes mit Augenmaß Nachbesserungen zu fordern. Die langjährige Erfahrung zeigt, dass bestehende Gebäude oft Defizite u.a. in Bezug auf den brandschutztechnischen Abschluss des Kellers bzw. der obersten Entrauchungsmöglichkeit aufweist. Zudem sind viele Bestandstreppenräume mit Treppenläufen aus Holz ausgestattet, welche im Brandfall eine erhebliche Brandlast darstellen und die Nutzbarkeit einschränken.

Anforderungen mit Augenmaß bedeutet im Einzelfall, dass mit Bezug auf § 59 Abs. 2 BauO NRW gemeinsam mit Bauherrschaft und Planung Verbesserungsmöglichkeiten abgestimmt werden, die dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum beantragten Dachgeschossausbau umzusetzen sind. Der Verweis auf § 59 Abs. 2 BauO NRW hilft hier sehr, um der Anforderung Nachdruck zu verleihen.

Als Maßnahmen zu benennen sind hier neben dem Kellerabschluss und der Entrauchungsmöglichkeit an oberster Stelle die Aufbesserung des Treppenlaufes aus Holz mit unterseitiger nichtbrennbarer Bekleidung, was eine Brandausbreitung erschwert, sowie Nachbesserung der Wohnungseingangstüren mit umlaufenden Türdichtungen oder anderer Materialität.

Nun hat ein Brandschutzsachverständiger diese Bonner Praxis bezweifelt und das Ministerium angeschrieben. Die Antwort von dort fällt dahingehend aus, dass der nachträgliche Dachgeschossausbau keine wesentliche Änderung darstellt und die Anwendung des § 59 BauO NRW somit unzulässig sei. Die bauaufsichtliche Prüfung solle sich ausschließlich auf den beantragten Umfang beschränken.

Das Ministerium verweist ersatzweise auf § 59 Abs. 1 BauO NRW, wonach, allerdings in einem gesonderten Verfahren, Nachforderungen gestellt werden können. Anders als im Falle des § 59 Abs. 2 BauO NRW ist hierzu jedoch die Erkenntnis einer „konkreten Gefahr“ erforderlich und stellt somit eine erheblich höhere Hürde dar als die in Abs. 2 formulierten Möglichkeiten.

Frage

Haben andere Bauaufsichtsbehörden bei nachträglichem Dachgeschossausbau ähnliche Erfahrungen gemacht?

Ergebnis

Das Thema wird differenziert diskutiert. Für beide Sichtweisen gibt es plausible und nachvollziehbare Argumente. Die Kommentierung führt folgendes dazu aus:

§ 59 Abs. 2 BauO NRW trifft zwei verschiedene Regelungen und steht im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Zunächst enthält die Vorschrift die Aussage, dass bei Änderungen, die an einer bestehenden baulichen Anlage vorgenommen werden, die Bauaufsichtsbehörde verlangen kann, dass diese einem gegebenenfalls geänderten Recht entsprechen müssen. Dies gilt jedoch ohne Einschränkung nur für die durch die bauliche Änderung unmittelbar berührten Teile. Darüber hinaus enthält Absatz 2 bei wesentlichen Änderungen der baulichen Anlage die Regelung, dass auch für diejenigen durch die Änderung nicht unmittelbar berührten Teile der Anlage die Anpassung an das geänderte Recht verlangt werden kann, wenn zwei Voraussetzungen erfüllt sind:

Nach Nr. 1 müssen die Bauteile, für die geänderte Vorschriften gelten, mit den ohnehin zu ändernden Teilen „in einem konstruktiven Zusammenhang“ stehen,

Nach Nr. 2 darf durch das – auf die durch die geplante Änderung eigentlich nicht berührten Teile bezogene – Änderungsverlangen kein unverhältnismäßiger Mehraufwand verursacht werden.

Eine konkrete Gefährdung wichtiger Rechtsgüter wird dabei nicht vorausgesetzt. Ein solches Verlangen wird jedoch regelmäßig nur zu stellen sein, wenn der Zustand der von der Veränderung selbst nicht berührten Bauteile eine Umgestaltung aus Gründen der öffentlichen Sicherheit dringend erforderlich macht.

Letztlich handelt es sich bei den Vorhaben um Einzelfälle, die von der Unteren Bauaufsicht einzeln beurteilt werden. Anders mag es sich z.B. verhalten, wenn festgestellt wird, dass durch die Änderung (hier: Nutzungsänderung eines Dachgeschosses) andere Anforderungen z.B. an die Decke gelten als vorher. Z.B. durch Veränderung der Rechtslage. Dann wäre es ggf. möglich im Rahmen einer genehmigungspflichtigen Abweichung von Anforderungen, die an ein Bauteil gestellt werden, welches zudem in unmittelbaren und konstruktiven Zusammenhang mit der Nutzungsänderung steht, zusätzliche Anforderungen zwecks Kompensation zu fordern. Auf die Verhältnismäßigkeit ist zu achten.

Das Bauministerium hat sich bereits in seiner Dienstbesprechung 2004 mit diesem Thema beschäftigt und verschiedene Fallkonstellationen thematisiert (s. Anlage 2). Ebenfalls wurde der sogenannte „Deckenerlass“ vom 8.11.2007 als Rechtsmeinung des Bauministeriums zu diesem Thema den Unteren Bauaufsichtsbehörden übermittelt (s. Anlage 1).

§ 62 Abs. 1 Nr. 1c BauO NRW 2018: Folientunnel verfahrensfrei ?

§ 62 Abs. 1 Nr. 12b BauO NRW 2018: Packstationen

§ 62 Abs. 1 Nr. 13d BauO NRW 2018: temporäre Bauten in der Pandemie

§ 62 Abs. 1 Nr. 15b BauO NRW 2018: private E-Ladestationen

Zu 1 (Frage 1 + 2)

Es ist geplant, Folientunnel aufzustellen, die zum einen sehr groß sind (> 1600 m²) und zum anderen für einen Zeitraum von ca. 3 Jahren für eine landwirtschaftliche Nutzung aufgestellt werden sollen.

Zu 2 (Frage 3 + 4)

Es werden vermehrt Anfragen oder Bauanträge für die Errichtung von so genannten Packstationen der deutschen Post AG eingereicht. werden.

In den formlosen Anfragen werden zahlreiche Rahmenbedingungen abgefragt.

Die übliche Titulierung der Bauanträge durch den Entwurfsverfasser lautet „Bauantrag zum Aufbau und Betreiben einer genehmigungsfreien automatischen Packstation nach § 62 Abs. 12 b LBO NRW als Warenautomat“.

Nach regelmäßiger Auffassung der Stadt Krefeld handelt es sich nicht um einen Warenautomaten im Sinne des § 62 Abs. 12 b BauO NRW. Packstationen werden auch nicht unter anderen verfahrensfreien Bauvorhaben nach § 62 BauO NRW genannt.

Zu 3 (Frage 5)

Für die Separierung in der Pandemie wurden vorübergehend Zelte für LKW-Fahrer, Umkleiden, Kantinen, Toiletten u.ä. aufgestellt.

Fragen

1. Sind diese Folientunnel nach § 62 Abs 1 Nr. 1 c BauO NRW 2018 zu betrachten oder bedürfen sie einer Baugenehmigung?
2. Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden damit um?
3. Wird die Einschätzung, dass es sich nicht um genehmigungsfreie Vorhaben handelt, geteilt?
4. Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden mit der Thematik „Packstationen“ um?
5. Sind solche pandemiebedingt vorübergehend aufgestellten Zelte verfahrensfrei?
6. Sind Ladestationen für E-Autos auf privaten Flächen genehmigungsfrei?

Ergebnisse

Zu Fragen 1-2)

§ 62 Abs. 1 Nr. 1c BauO NRW 2018 erfasst Gebäude bis zu 4 m Firsthöhe, die nur zum vorübergehenden Schutz von Pflanzen und Tieren bestimmt sind und die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Die Genehmigungsfreiheit ist stets – nicht nur im Außenbereich (§ 35 BauGB) – davon abhängig, dass die Anlage einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient. Die in Nr. 1 Bst. c) aufgeführten baulichen Anlagen sind wohl stets Behelfsbauten oder untergeordnete Gebäude im Sinne des § 51 BauO NRW 2018 mit der besonderen Zweckbestimmung, dass sie nicht Menschen, sondern Pflanzen oder Tieren zum vorübergehenden Schutz dienen sollen. Es handelt sich z.B. um die auf Viehweiden üblichen, ohne Fundament und leicht gebauten Schutzhütten, aber auch um zerlegbare, transportable Gewächshäuser, die je nach Bedarf auf den Gartenbauflächen über schutzbedürftige Frühlulturen aufgestellt werden. Auf die Größe der Grundfläche kommt es nicht an, nur auf die maximale Firsthöhe von 4 m. Das Gebäude muss nach objektiven Merkmalen geeignet sein, lediglich vorübergehenden Zwecken zu dienen, was eine einfache Ausführung erfordert. Es stellt sich die Frage, ob der Zeitraum von 3 Jahren noch als vorübergehend bewertet werden kann. Die Mehrheit der Anwesenden würde keinen Bauantrag fordern. Jedoch wurde aus dem Plenum ebenfalls berichtet, dass eine derartige Zeitdauer seitens der Bezirksregierung nicht mehr als „vorübergehend“ gesehen werden kann und ein Bauantrag zu stellen ist.

Zu Fragen 3-4)

Das Thema „Packstationen baugenehmigungspflichtig oder nicht“ war schon mehrfach Thema bei den Dienstbesprechungen der Bauaufsichtsbehörden mit dem Ministerium in den Jahren 2008 und 2009. Im Protokoll der DB 2008 wurde noch folgende Rechtsauffassung des Ministeriums festgehalten:

2008: *„Baurechtliche Beurteilung von Packstationen:*

Mit dem für Nordrhein-Westfalen zuständigen Vertreter der Firma DHL, die zurzeit als einzige Packstationen errichtet, wurde über Folgendes Einvernehmen erzielt:

- Für Packstationen ist ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.*
- Bauvorlagen: Lageplan, Skizze, Technische Informationen, Standsicherheitsnachweis (nur wenn von der Bauaufsichtsbehörde nachgefragt).*
- Gebühren: Abhängig von der Herstellungssumme, Gebührentarifstelle 2.4.1-4 a): 6 v. T.*
- Die Herstellungssumme reduziert sich bei den Packstationen noch einmal um die Hälfte, weil die bauliche Anlage i.w. von ihrer technischen Ausstattung bestimmt wird.*

- Von Lärmbelästigung ist nicht auszugehen, da nur tagsüber Anlieferung (2 Fahrten) und erfahrungsgemäß geringer PKW-Verkehr.
- Auf Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung wird verzichtet.

Zwar ist der Stellplatzbedarf grundsätzlich im Genehmigungsverfahren zu prüfen. Bei Angliederung der Packstationen an Post Filialen, Bahnhöfe und Supermärkte ist aber in der Regel nicht von einem zusätzlichen Stellplatzbedarf auszugehen.

Ich bitte entsprechend zu verfahren. DHL erhält ein Schreiben des MBV, in dem dargelegt ist, dass die unteren Bauaufsichtsbehörden auf die geschilderte Vorgehensweise verpflichtet wurden.“

2009: Packstationen

Wird eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Packstation in einem Mischgebiet beantragt, die durch ein allgemeines Wohngebiet angefahren wird, sprechen die von der Deutschen Post AG vorgelegten Erhebungen über die allgemein nächtlich zu erwartenden Fahrzeugbewegungen in Wohngebieten zwar dafür, dass es sich bei dem Vorhaben um einen nicht störenden Gewerbebetrieb handelt. Gleichwohl wird die Baugenehmigung insoweit basierend auf einer Prognose erteilt, ohne dass gesicherte Erkenntnisse über den am Standort zu erwartenden Verkehr vorliegen. Treten daher Zweifel an der Gebietsverträglichkeit auf, ist es Sache von DHL, diese auszuräumen. Dies könnte zum einen durch standortbezogene Untersuchungen erfolgen, zum anderen aber auch durch Beschränkung der Erreichbarkeit der Packstation. Mehrere Bauaufsichtsbehörden haben berichtet, dass die an Supermärkten befindlichen Packstationen nach Ladenschluss nicht unmittelbar angefahren werden können, weil die Zufahrt zu den Parkplätzen nach Ladenschluss durch Schranken verwehrt wird. Die Baugenehmigung kann mit einem Widerrufsvorbehalt versehen werden, um eine schnelle Reaktion der unteren Bauaufsichtsbehörde zu ermöglichen, wenn sich (z.B. aufgrund von Anliegerbeschwerden) herausstellen sollte, dass die Packstation doch nicht gebietsverträglich ist.

In einem persönlichen Antwortschreiben vom 30.09.2019 an die Deutsche Post AG hat die Bauministerin behauptet, dass Packstationen, die einen Brutto-Rauminhalt von bis zu 50 m³ und einer Höhe bis zu 3 m nicht überschreiten, unter § 62 Abs. 1 Nr. 6 lit. c BauO NRW fallen würden und damit genehmigungsfrei wären (s. Anlage).

Die Anwendungspraxis im Land NRW scheint uneinheitlich zu sein. Während ein Teil der Bauaufsichtsbehörden sich auf die im Fall der Deutschen Post AG geäußerte Rechtsauffassung der Ministerin stützen und keinen Bauantrag verlangen, halten andere Bauaufsichtsbehörden in jedem Fall einen Bauantrag für erforderlich.

Nicht unwesentlich ist dabei auch, dass oft notwendige oder zumindest genehmigte Stellplätze für diese Anlagen entfallen.

Soweit sich der Errichter aber auf Genehmigungsfreiheit beruft, hat er die Zulässigkeithemmnisse selbst zu erkennen und auszuräumen.

Zu Frage 5)

Ja.

Zu Frage 6)

Die Ladesäule ist grundsätzlich als bauliche Anlage im Sinne des Bauordnungsrechts zu qualifizieren. Ihre Errichtung ist jedoch in der Regel ohne Baugenehmigung möglich. Die Hälfte der Bundesländer – Baden-Württemberg, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Saarland (mit Einschränkungen), Sachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein – haben Ladesäulen bereits ausdrücklich in die Liste der genehmigungsfreien Vorhaben in der jeweiligen Landesbauordnung aufgenommen. In den Ländern, in denen dies bislang nicht erfolgt ist, können Ladesäulen den „Warenautomaten“ (Abs. 1, Nr. 12 b)) oder den „anderen unbedeutenden Anlagen“ (Abs. 1 Nr. 15 e)) zugeordnet werden. Letztere bedürfen in der Regel keiner Baugenehmigung. Bauplanungsrechtliche Vorgaben für die Flächennutzung sowie materielle bauordnungsrechtliche Vorgaben müssen jedoch trotzdem beachtet werden. Nach einem aktuelleren Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs kommen Ladesäulen im öffentlichen Straßenverkehrsraum hingegen gar keine baurechtliche Relevanz zu. Sie sollen als Zubehör im Sinne des Straßensrechts eingeordnet werden, welches dem Anwendungsbereich der bayerischen Landesbauordnung ausdrücklich entzogen wird (Beschluss vom 13.07.2018 – 8 CE 18.1071). Die Landesbauordnungen aller anderen Bundesländer enthalten der bayerischen Landesbauordnung vergleichbare Regelungen, so dass die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes durchaus auch in diesen Gültigkeit beanspruchen kann.

Eine Problematik könnte in abstandsflächenrechtlicher Sicht dann entstehen, wenn die Ladesäule an der Außenwand eines Wohngebäudes angebracht wird. In analoger Anwendung der aktuellen Rechtsprechung zu Wärmepumpen könnte dies dazu führen, dass ein Abstandflächenverstoß entsteht, wenn das Wohngebäude lediglich 3 m Grenzabstand zur Nachbargrenze aufweist. Dann wäre die Ladesäule Bestandteil des Hauptgebäudes, so dass sich die Abstandfläche um die Ausladung der Ladesäule vergrößert und dann einen Abstandflächenverstoß auslöst.

Nahezu alle Anwesenden würden für untergeordnete Ladesäulen keine Bauanträge verlangen.

Das Bauministerium hat sich im Nachgang zu der Sitzung am 12.10.22 wie folgt geäußert:

„Ladestationen können entweder selbständige bauliche Anlagen sein oder sonstige Anlagen, die dem bauaufsichtlichen Verfahren nur dann unterfallen, wenn die BauO NRW 2018 oder auf ihr beruhende Vorschriften Anforderungen an diese stellen.“

Bei freistehenden Ladesäulen, bei denen es sich nur um ein elektrotechnisches Produkt mit eigenem Gehäuse handelt, liegt in der Regel keine bauliche Anlage vor, die der Bauordnung unterfällt. Fundamente gelten dabei nicht als Teil der Ladesäule. Diese dürften aber regelmäßig genehmigungsfrei gemäß § 62 Absatz 1 Nummer 15 e) BauO NRW 2018 sein.

Ladestationen an oder in einer baulichen Anlage sind regelmäßig als Teil der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) gemäß § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauO NRW 2018 genehmigungsfrei. Ist die Ladestation keine selbständige (bauliche) Anlage, sondern befindet sie sich beispielsweise in einer Garage oder ist sie als freistehende Anlage außerhalb eines Gebäudes Teil der TGA, ist sie grundsätzlich wie eine Steckdose oder ein elektrischer Verteiler zu beurteilen, an deren Ausführung weder in der BauO noch in der Sonderbauverordnung Anforderungen gestellt werden.“

§ 62 Abs. 1 Nr. 3 BauO NRW 2018: Verfahrensfreie Photovoltaikanlagen

Auszug BauO NRW 2018:

Gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 3 BauO NRW 2018 sind folgende Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien verfahrensfrei:

a) Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen ausgenommen bei Hochhäusern sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes,

b) gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze bis zu 9 m [...]

Ein Bauherr möchte an seinem Gewerbestandort möglichst viele Photovoltaikanlagen errichten, ohne dafür einen Bauantrag stellen zu müssen.

Hierbei ist zu unterscheiden, dass Solaranlagen auf dem Dach gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 3 a) BauO NRW 2018 verfahrensfrei sind, eine gebäudeunabhängige Errichtung ist jedoch nur mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze bis zu 9 m verfahrensfrei (§ 62 Abs. 1 Nr. 3 b) BauO NRW 2018).

Möglichkeit A: Nutzung der gesamten Dachfläche (ca. 1.100 m²) – verfahrensfrei, gleiches gilt für die Außenwände.

Möglichkeit B: Errichtung von gebäudeunabhängigen Solaranlagen – verfahrensfrei. Die Vorgabe der 9 m Gesamtlänge je Grundstücksgrenze führt aus hiesiger Auffassung zu einer maximal verfahrensfrei bebaubaren Fläche von 81 m².

Abstandsflächenbegünstigt ist dabei:

§ 6 BauO NRW 2018:

(7) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen an bestehenden Gebäuden unabhängig davon, ob diese den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 entsprechen, außer Betracht, wenn sie

- 1. eine Stärke von nicht mehr als 0,30 m aufweisen und*
- 2. mindestens 2,50 m von der Nachbargrenze zurückbleiben.*

(8) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig [...]

5. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m, Solaranlagen an und auf Gebäuden nach Nummer 1 sowie [...]

Die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nummern 1 bis 5 darf je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 m nicht überschreiten.

Frage

Ist die Verfahrensfreiheit bei gebäudeunabhängigen Solaranlagen tatsächlich auf eine Fläche von 81 m² beschränkt?

Ergebnis

In Nr. 3 der o.g. Vorschrift werden bestimmte Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

Bst. a) erfasst Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen ausgenommen bei Hochhäusern sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes. Solaranlagen sind Anlagen, die entweder durch Austausch von Sonnenenergie direkt oder durch Umwandlung in elektrischen Strom (Photovoltaikanlagen) Energie erzeugen. Eine Größen- oder Höhenbeschränkung ist nicht vorgegeben, es besteht ferner auch keine Beschränkung auf den Bebauungszusammenhang oder das Vorliegen denkmal- oder landschaftsrechtlicher Baubeschränkungen. Die Anbringung der Solarenergieanlage ist demnach auch auf einem unter Denkmalschutz stehenden, im Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Gebäude baugenehmigungsfrei.

Der Anbringung von Solarenergieanlagen können im Einzelfall örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen. Es ist dann zu prüfen, ob nicht eine Abweichung nach § 69 BauO NRW 2018 in Betracht kommt. Nach § 69 Absatz 1 Satz 2 BauO NRW 2018 sind Abweichungen unter den Voraussetzungen des Satzes 1 dieser Vorschrift zuzulassen, wenn sie der Verwirklichung von Vorhaben zur Einsparung von Energie dienen (s. Anmerkungen zu § 69 Rdn. 43 ff.). Weiterhin ist zu beachten, ob denkmalrechtliche oder landschaftsrechtliche Vorschriften berührt werden, die ein denkmalrechtliches bzw. landschaftsrechtliches Genehmigungserfordernis auslösen. Die Solarenergieanlage bleibt jedoch auch in einem solchen Fall nach Bauordnungsrecht genehmigungsfrei, so dass der Bauherr gegebenenfalls eine gesonderte denkmalrechtliche oder landschaftsrechtliche Genehmigung bei der dafür zuständigen Behörde einholen muss.

Bst. b) erfasst gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze bis zu 9 m. Dieser Freistellungstatbestand ersetzt die bisherige Formulierung in § 65 Abs. 1 Nr. 44 Bst. a) BauO NRW 2000, wonach Solaranlagen als untergeordnete Nebenanlagen freigestellt waren. Die neue Vorschrift erweitert die Möglichkeit der genehmigungsfreien Errichtung einer gebäudeunabhängigen Solaranlage insoweit, als eine untergeordnete Nebenanlage voraussetzt, dass die Solaranlage der eigentlichen Hauptnutzung des Grundstücks und der hierfür benötigten Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist (BVerwG, Urt. v. 17.12.1976 – IV C 6.75, BRS 30 Nr. 117). Diese Einschränkung ist nunmehr ersetzt worden durch festgeschriebene Höchstmaße solcher Anlagen. Sie dürfen nicht höher als 3 m und nicht länger als 9 m je Nachbargrenze sein. Damit werden die Solaranlagen den abstandsrechtlichen Höhen- und Längenmaßen des § 6 Absatz 8 BauO NRW 2018 angeglichen und gleichzeitig ist das Unterordnungsprinzip entfallen. Somit können auch gebäudeunabhängige Solaranlagen genehmigungsfrei errichtet werden, die nicht einer Hauptnutzung untergeordnet sind, sondern gegenüber dieser überwiegen oder auch solche, die ohne Hauptnutzung auf einem unbebauten Grundstück errichtet werden sollen.

Nach jetziger Lesart spricht einiges dafür, dass die Regelung bedeuten soll, dass die Größenbegrenzung lediglich eine Harmonisierung an § 6 Abs. 8 BauO NRW 2018 darstellen soll.

Eine Klarstellung / Konkretisierung durch Ministerialerlass ist angefügt.

Daraus ergibt sich die klare Antwort: ja.

§ 62 Abs. 3 BauO NRW 2018: Verfahren für die Beseitigung baulicher Anlagen

In § 62 Abs. 3 BauO NRW wird für die Beseitigung baulicher Anlagen, die keiner Anzeige bedürfen, auf Wunsch des Antragstellers die Möglichkeit eingeräumt, ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Dies gilt jedoch nicht für anzeigepflichtige Beseitigungen.

Die Absicht des Gesetzgebers erschließt sich hier nicht, lediglich die „kleinen Abbrüche“ mit einem Genehmigungsverfahren versehen zu können.

Frage

Gibt es hierzu Erkenntnisse? Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden mit der Thematik um?

Ergebnis

Die Absicht des Gesetzgebers für diese Regelung ist in der Tat nicht nachvollziehbar. Weder aus der Gesetzesbegründung noch aus den Handlungsempfehlungen lässt sich die Intention dieser Vorschrift ableiten. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass selbst die anzeigepflichtigen Vorhaben nicht einmal mehr auf Vollständigkeit geprüft werden.

Eine Nachfrage der Wuppertaler Bauaufsicht kurz nach In-Kraft-Treten dieser Regelung hat die o.g. Interpretation jedoch bestätigt, aber nicht begründet.

§ 71 BauO NRW 2018: Fristen im Baugenehmigungsverfahren

Die Regelung beinhaltet mehrere Fristen.

Nach Abs. 1 ist die Vorprüfung binnen 10 Arbeitstagen zu leisten.

Unterlagen sind mit Fristsetzung nachzufordern.

Nach Abs. 2 hat die Behörde den vollständigen Eingang und den Zeitpunkt der Entscheidung mit Datumsangabe mitzuteilen. Die Ermittlung soll nach Abs. 5 erfolgen.

Abs. 5 enthält jedoch keine Vorschrift zur Ermittlung des Genehmigungszeitpunkts.

Abs. 6 regelt die Verfahrensdauer:

Die Entscheidung hat binnen 6 Wochen (vereinfacht) oder 3 Monaten zu erfolgen.

Diese Frist beginnt, wenn

- a) der Antrag vollständig ist und
- b) alle erforderlichen Stellungnahmen vorliegen,

spätestens aber nach Fristablauf für die Beteiligung (2 Monate, verlängerbar auf 3).

Zu Berechnung der Frist muss die Kommune also VOR der inhaltlichen Prüfung und der Beteiligung wissen, ob Nachbesserungen erforderlich sind, ob aus der Beteiligung zusätzliche Unterlagen angefordert werden, und (bei analogen Akten) wie schnell die aufeinander folgenden Beteiligungen klappen.

Frage

Wie gewährleisten andere Kommunen die Einhaltung dieser Frist?

Ergebnis

Die Vorprüfung wird verbreitet als formelle Sichtung begriffen, die keine abschließende Aussage über die Vollständigkeit trifft. Es gibt Erfahrungen, dass auch die mehrfache

Nachforderung mit jeweilige Fristsetzung und Rücknahmefiktion von Gerichten als zutreffend anerkannt wird.

Teils ist die Vorprüfung auch mit umfangreicher inhaltlicher Sichtung verbunden.

Einige Behörden können die Vorprüffrist rein organisatorisch nicht immer einhalten

Umgang mit der Rücknahmefiktion

Nach Abfrage im Plenum handhaben viele Behörden die Rücknahmefiktion klar: wenn die gesetzte Frist verstrichen ist, dann gilt der Antrag unabänderlich als zurückgezogen. Er kann jedoch erneut eingereicht werden.

Die gesetzten Fristen variieren zwischen zwei Wochen und zwei Monaten. Einige Behörden verlängern die Fristen auch häufiger.

Hier zeigt sich eine unterschiedliche Wahrnehmung der Regelungszielsetzung.

Soweit die Ergänzungsfrist als Chance zur Beibringung „vergessener“ Unterlagen bewertet wird, sind die Fristen kürzer. Teils wird jedoch die Frist nach dem Zeitaufwand für die neu beauftragte erstmalige Erstellung umfassender Bauvorlagen (Amtlicher Lageplan, Brandschutzkonzept) begriffen und dafür eine auskömmliche Zeit eingeräumt. Hier verlängert sich die Gesamtverfahrensdauer beträchtlich.

„Nennung des Zeitpunkts der Entscheidung mit Datumsangabe“

Die Berechnungsvorschrift ist fehlerhaft und nicht umsetzbar. Gemeint ist vermutlich nach Abs. 6, eine Frist von 2 Monaten für die Beteiligungsverfahren plus 6 Wochen für die bauaufsichtliche Prüfung.

Die meisten Behörden nennen einen solchen Zeitpunkt nicht.

Einzelner Behörden nennen rechnerische Zeitpunkte, und korrigieren diese im Verfahren mit Erläuterung im Einzelfall.

Eine Kommune weist ausdrücklich in der Bestätigung der vorläufigen Vollständigkeit darauf hin, dass die Pflicht zur Berechnung nicht umsetzbar sei:

„Darüber hinaus regelt § 71 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW 2018, dass ich Ihnen jetzt datumsmäßig den Zeitpunkt der Genehmigung mitzuteilen habe.

Rein denklogisch ist die Ermittlung jedoch zurzeit noch gar nicht möglich, da die gesetzliche Bearbeitungsfrist erst beginnt, wenn alle Unterlagen korrekt sind und die erforderlichen Stellungnahmen der Dienststellen hier vorliegen. Ohne den Beginn der Prüffrist zu kennen, kann ich jedoch auch deren Ende nicht berechnen. Daher teile ich Ihnen lediglich mit, dass ich diese Angabe hier nicht machen kann.“

Die Stellungnahmefrist von zwei Monaten ist in einigen Behörden ebenfalls teils nicht einzuhalten.

In der Diskussion wird die Einführung einer Genehmigungsfiktion in anderen Bundesländern als kritisch hinterfragt. Dadurch würde die Anzahl an „präventiven“ Ablehnungen erheblich steigen. Viele solcher Anträge können derzeit durch Beratung nachgebessert und schließlich genehmigt werden.

§ 1 PrüfVO NRW: Alarmierungsanlagen

Folgender Aussage enthalten die Protokolle der Gespräche des Ministeriums mit den Prüfsachverständigen von 2014:

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Fragen BauO / VO

Bauordnungsrechtlich geforderte Alarmierungsanlagen sind

keine

Brandmeldeanlagen mit Alarmierungsfunktion nach DIN VDE 0833-4.

37 von 66 PrüfVO NRW Essen, 26.11.2014

Laut Anwendungsbereich der DIN-Norm handelt es sich um Anlagen mit Einrichtungen für die Alarmierung mittels Durchsagen, von der BMA angesteuert. Zu den Komponenten zählen eine Sprachalarmzentrale, automatisch bzw. manuell angesteuert bzw. ausgelöst, ein Mikrofon(e), Lautsprecher, Energieversorgung, etc. Eingestellt werden kann ein Brandfallbetrieb. Mit einer Live-Durchsage oder einer gespeicherten Durchsage.

In der Norm unterschieden werden bauordnungsrechtlich geforderte und bauordnungsrechtlich nicht geforderte Sprachalarmierungsanlagen.

Gemäß verschiedener Teile der SBauVO NRW sind „Alarmierungsanlagen u. Lautsprecheranlagen“ aber vorgeschrieben, die o.g. Ausstattungsmerkmale aufweisen.

Fragen

1. Wie ist mit diesem Widerspruch umzugehen?
2. Ist eine Hausalarmanlage im Sinne der Schulbaurichtlinie eine nach § 1 PrüfVO NRW durch Prüfsachverständige zu prüfende Alarmierungsanlage?
3. Unterliegen Sprachalarmanlagen nach DIN VDE 0833-4 generell nicht der PrüfVO NRW und sind sie folglich nicht durch Prüfsachverständige zu prüfen?

Ergebnisse

Die Diskussion hat keine weitere Klärung ergeben.

Im Nachgang zur Tagung hat jedoch eine Kollegin der Stadt Köln eine sehr qualifizierte Antwort erarbeitet. Diese Positionierung wurde auch mit dem zuständigen Referat im MHKBD abgestimmt, so dass eine weitergehende Vertiefung entbehrlich ist. Der Einfachheit halber sei aus der Kölner Stellungnahme zitiert:

Eine Hausalarmierungsanlage im Sinne der Schulbaurichtlinie ist eine zu prüfende Anlage. „Bereits mit Einführung der ersten Schulbaurichtlinie BASchulR 1975 (1976nov.) wurde eine Alarmierungsanlage (Hausalarm) (Zif. 12) vorgeschrieben und unter Zif. 5 die Prüfung durch einen Sachverständigen, damals noch alle 2 Jahre, angeordnet. Mit Einführung der TPrüfVO 1995 wurde hier die Prüfung nochmals bestätigt. Sofern Schulen vor der Einführung der Schulbaurichtlinie errichtet worden sind, wäre hier nur die BG oder falls nicht vorhanden allgemein die BauO NRW zum Zeitpunkt der Errichtung zu beachten. Folglich würde im Rahmen der WKP auch keine Prüfung gefordert. Sofern aber eine Anlage vorhanden ist, fordern wir (wie ja auch im Erfahrungsaustausch von Ministerium und SAS bestätigt) die Prüfung gemäß PrüfVO NRW.“

Hinweis: Herr Czepuck hat auf eine schriftliche Anfrage in einem anderen Zusammenhang bestätigt, dass lediglich das Fehlen einer Alarmierungsanlage nach heutigem Stand der Technik kein Mangel, sondern lediglich ein Hinweis ist. Also eine Nachrüstung dieser Anlage für die alten Bestandsgebäude nur im Rahmen einer konkreten Einzelfallentscheidung zur Gefahrenabwehr gefordert werden kann.

Die Sprachalarmierungsanlage unterliegt Anlage nach DIN VDE 0833-4 als BMA der PrüfVO NRW und somit auch der Prüfpflicht.

Die Sprachalarmierungsanlage als Bestandteil der Alarmierungsanlage ist durch den PrüfSAS gemäß PrüfVO zu prüfen. Falls das anlagentechnisch mit der Funktion BMA verbunden ist, können beide Komponenten gemeinsam geprüft werden (passiert so meist in der Praxis), aber SAS muss für beide Schutzziele (Evakuierung = Alarmierung und BMA = Rufen 37) die Einhaltung der b+w prüfen und bestätigen.“

Der Hinweis aus dem Ministerium diene nur der Klarstellung zwischen den Begriffen Alarmierungsanlage und BMA.

„Anlagentechnisch gibt es zunehmend BMA`s die eine Alarmierungsfunktion mit integriert haben. Trotzdem muss der Prüfer die beiden verschiedenen baurechtlichen Anforderungen „Alarmierung von Personen im Gebäude“ und „Alarmierung bzw. Rufen der Feuerwehr = Einsatzkräfte“ getrennt prüfen und die b+w in Bezug auf das jeweilige Schutzziel bewerten. Folglich kann der Prüf SAS bei der Prüfung der „Alarmierungsanlage“ nicht die hierfür vorgesehenen Prüfgrundsätze auf eine BMA mit zusätzlichen

Alarmierungskomponenten anwenden. Daher auch die verschiedenen Prüfgrundsätze gemäß Anhang PrüfVO Punkt 5.6.

Ich sehe hier daher keinen Widerspruch nur eine Verdeutlichung der Rechtsgrundlage und entspricht auch der Praxis des TÜV.“

§ 3 Abs. 1 BauO NRW 2018: geplanter Ausfall von brandschutztechnischen Anlagen

Brandschutztechnische Anlagen müssen regelmäßig gewartet und instandgehalten werden. Häufig kommt es dabei beispielsweise zum vorübergehenden Ausfall der Sprinkleranlage. Für die Zeit des Ausfalls sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die mit der Feuerwehr und der Bauaufsicht abzustimmen sind. In der Bauordnung gibt es dazu kein Verfahren.

In der Bauaufsicht Dortmund wird bei längerem Ausfall der Sprinkleranlage eine Akte zu einem Antrag auf Abweichung angelegt. Dies dient der Rechtssicherheit des Bauherrn und der Bauaufsicht.

Im Brandschutzseminar am 19.08.2022 wurde die Frage an Herrn M. Schleich gestellt.

Die Antwort zu Kompensationsmaßnahmen lautet: Sprinkleranlagen sollen einen Brand bis zum Eintreffen der Feuerwehr eindämmen. Eine Brandsicherheitswache wäre eine mögliche Kompensationsmaßnahme. Darüber muss die Bauaufsicht im Einzelfall entscheiden.

Für die vorübergehende Abschaltung einer Sprinkleranlage reicht aus Sicht von Herrn Schleich eine Aktennotiz über das Ergebnis.

Eine Aktennotiz kann vielleicht bei einem eintägigen Ausfall reichen. Bei mehrtägigem Ausfall ist das problematisch.

Frage

Wie wird in anderen Bauaufsichtsämtern verfahren?

Ergebnis

Es gab keinen Widerspruch zur Feststellung, dass nur kurzfristige Ausfälle von brandschutztechnischen Anlagen keiner weitreichenden Maßnahmen erfordern.

Längerfristige Ausfälle werden in den Behörden nur unter dem Nachweis geeigneter kompensatorischer Maßnahmen (z.B. Brandwachen oder mobile Überwachungsanlagen) gestattet. Eine einheitliche Dokumentationsweise (z. B. Neuanlage einer Akte oder Weiterführung der Bestandsakte) war nicht erkennbar.

26. BImSchV: Prüfung bei der Unterbauung von Hochspannungsleitungen

In seltenen Fällen wird in der unmittelbaren Nähe von Hochspannungsleitungen die Errichtung oder Änderung von Gebäude geplant.

Gemäß einer Entscheidung des OVG NRW vom 24.08.2016 (Az. 11 D 2/14.AK) geht bei Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV für Menschen in der Regel keine Gefahr durch elektromagnetische Felder einer Höchstspannungsfreileitung aus. Die der 26. BImSchV zugrundeliegenden Annahmen sind auch durch neue wissenschaftliche Erkenntnisse weiterhin nicht überholt.

Hinsichtlich der Berücksichtigung der Hochspannungsleitung wird auf den privaten Rechtsweg verwiesen, da eine Rechtsgrundlage im öffentlichen Recht für eine Einschränkung der Bebauung im unbeplanten Innenbereich und im Außenbereich in nicht gesehen wurde. Im Bebauungsplangebiet sind dort in der Regel keine überbaubaren Flächen, so dass kein Konflikt auftritt.

Auch wenn Beschränkungen als Grunddienstbarkeiten eingetragen sind, ersetzen diese aus hiesiger Sicht keine Baulast. Die Genehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine solche Problematik nur sehr selten auftritt. Die Bauaufsicht der Stadt Dortmund erreicht nun das angehängte Schreiben von Amprion (über den Oberbürgermeister).

Fragen

1. Sind entsprechende Schreiben auch in anderen Städten angelandet?
2. Wie wird mit der Fragestellung umgegangen?

Ergebnisse

Die Abfrage ergab, dass nahezu alle Gebietskörperschaften durch die jeweiligen Netzbetreiber angeschrieben wurden.

Bei den offensichtlich flächendeckend bestehenden Grunddienstbarkeiten handelt es sich zwar nur um private Regelungen, nichtsdestotrotz werden durch die Bauaufsichtsbehörden im Baugenehmigungsverfahren die zuständigen Netzbetreiber auch in 34er

Lagen überwiegend beteiligt. Diese Infobeteiligung führt in aller Regel schon zu einer Abkehr vom Antrag. Wichtig ist die frühzeitige Einbindung, da nur so die rechtzeitigen Weichenstellungen bilateral zwischen Antragsteller und Versorger sichergestellt sind. Ob im Falle einer Uneinsichtigkeit die Ablehnung mangels Sachbescheidungsinteresse ein probates Mittel darstellt, wurde nicht abschließend diskutiert, da offensichtlich derartige Fälle in der bisherigen Praxis keine Bedeutung gewonnen haben.

§ 2b UStG: Umsatzsteuerpflicht für Teile der Baugenehmigungsgebühren

Aufgrund europarechtlicher Regelungen wurde die Umsatzsteuerpflicht erheblich verallgemeinert und auch auf diverse öffentliche Gebühren erweitert. Im Grundsatz soll eine Wettbewerbsverzerrung verhindert werden, indem auch öffentliche Leistungen, die im Wettbewerb zu privaten Leistungen erbracht werden, umsatzsteuerpflichtig werden.

Mangels konkreter Vorgaben besteht ein umfangreicher Auslegungsprozess für zahlreiche kommunale Leistungen. Aufgrund der strengen Regularien des Steuerrechts sind die Kammereien eher restriktiv in der Auslegung entsprechender Vorgaben.

Die Anwendung auf baurechtliche Sachverhalte wird durch die zunehmende Einbeziehung privater Sachverständiger in den Genehmigungsvorgang befördert.

Denkbar sind die Aufgabenfelder:

- Statik,
- Brandschutz.

In der Sache ist eine kostenbezogene „Konkurrenz“ hier zwar abwegig, doch kennen sich die entscheidenden Finanzbehörden nicht mit der bauaufsichtlichen Materie aus, so dass nachdrückliche Überzeugungsarbeit erforderlich ist.

Problematisch wäre die Steuerpflicht, weil sie nur einen Teil der Gebühr betreffen würde. Dieser ist nicht immer klar abgrenzbar, da nur in Nr. 2.4.1.5 c) differenzierte Gebühren für die Prüfung des Brandschutzes ausgewiesen werden.

Zudem ist unklar, ob eine Steuerpflicht der Brandschutzprüfung stets bestünde, oder lediglich in den Fällen, in denen die Wahlmöglichkeit besteht. Denn die gleiche Tätigkeit je nach Fallgestaltung sowohl umsatzsteuerpflichtig wie auch umsatzsteuerfrei zu vollziehen, ist wenig plausibel.

Schlimmstenfalls wird „sicherheitshalber“ die ganze Genehmigungsgebühr Umsatzsteuerpflichtig – und erhöht sich so für private Bauherren um 19 %.

Die gewerblichen Bauherren bekommen sie dagegen erstattet...

Kurze Einschätzung

In der Statik erfolgt bereits seit vielen Jahren eine Prüfung durch Sachverständige. Hier hat die behördliche Prüfung nur noch Ausnahmecharakter und beschränkt sich auf die Bauaufsichten, in denen noch entsprechende Fachleute vorgehalten werden. Die Wahl hat die Bauherrschaft (§ 68, Abs. 6 Satz 3 BauO NRW 2018).

Hinsichtlich der Prüfung des Brandschutzes besteht in einer kleinen Fallgruppe (§ 68 Abs. 2 Nr. 3 BauO NRW 2018) ebenfalls die Wahlmöglichkeit für die Bauherrschaft (§ 68, Abs. 6 Satz 4 BauO NRW 2018), ob die Prüfung durch die Bauaufsicht oder durch Private durchgeführt werden soll.

Hinsichtlich der neuen Option zur Beauftragung von Prüfsachverständigen (§ 58 Abs. 5 BauO NRW 2018) besteht diese Wahl nicht. Hier entscheidet die Bauaufsicht, ob sie die Prüfung durch Externe durchführen lässt – also besteht eindeutig keine Konkurrenz.

Eine differenziertere Auseinandersetzung ist der Anlage zu entnehmen – allerdings aus 2016.

Besonders unerfreulich ist, dass sich jede Kommune selbst eine Lösung erarbeiten muss. Zwei Ansätze könnten dies verbessern:

- a) Die kommunalen Spitzenverbände bitten die Landesregierung um einen abgestimmten Erlass von Bauministerium und Finanzministerium, in dem die Umsatzsteuerpflicht für Baugebühren vollständig ausgeschlossen wird. Hilfsweise soll zumindest der genaue Vollzug einer Umsatzsteuerpflicht einheitlich festgelegt sein.
- b) Die Gebühren nach Nr. 2.4.1.5 c) und 2.4.2.5. c) werden aufgehoben.
[15 Prozent der Gebühr nach der Tarifstelle 2.4.1.1 bzw. 2.4.2.1]

Fragen

1. Welche Bauaufsichtsbehörden sind mit dem Thema beschäftigt ?
2. Welches Vorgehen wird gewählt ?
3. Soll der AKbab das Bauministerium hinsichtlich der Vorschläge anschreiben?

Ergebnisse

Zu Frage 1)

Mit dem Thema befasst sind vor allem die sehr großen Städte. Allerdings vorrangig die Kammereien und weniger die Bauaufsicht. Letztere ist v.a. in der praktischen Umsetzung der Vorgaben eingebunden.

Hier bestehen vielfältige Anpassungsbedarfe der Software, um sowohl die Rechnungsstellung an etwaige Teil-Umsatzsteuerausweisungen anzupassen, als auch im Prozess die kurzfristige Abführung der Umsatzsteuer zu gewährleisten.

Zu Frage 2)

Die überwiegende Zahl der Anwesenden hat sich zu dem Thema noch keine Meinung gebildet. Inwieweit eine Umsetzung einer etwaigen Umsatzsteuerpflicht erfolgen würde, ist nicht klar. Eventuell greifen bei vielen Behörden die Bagatellgrenzen, wenn für die Tarifstellen nach b) weniger als 17.500 € Jahreseinnahmen entstehen.

Zu Frage 3)

Die Kontaktaufnahme zum Bauministerium mit der Bitte um eine einheitliche Vorgabe zum Vorgehen wird durchweg befürwortet.

Aktuelle Entwicklung im Nachgang: Fristverlängerung bis zum 31.12.2024

Am 2.12.2022 wurde im Bundestag eine erneute Verlängerung der Übergangsregelung bis zum 31.12.2024 beschlossen (die Änderung erfolgt in § 27 Abs. 22a UStG). Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 16.12.2022 dem JStG 2022 zugestimmt. Das förmliche Gesetzgebungsverfahren ist – bis auf die Verkündung im Bundesgesetzblatt – abgeschlossen.

Diese Verlängerung der Übergangsregelung hat zur Folge, dass die Städte und andere juristischen Personen des öffentlichen Rechts noch bis einschließlich des Jahres 2024 optional das alte Umsatzsteuerrecht anwenden können. Die Erstanwendung des § 2b UStG hat damit erst zwingend ab dem 01.01.2025 zu erfolgen.

§ 35 Abs. 2 BauGB: Waldkindergärten

Immer häufiger werden in Dortmund jetzt sogenannte Waldkindergärten nachgefragt. Neben den planungsrechtlichen Fragestellungen, denn es handelt sich dabei vorzugsweise um Außenbereichsstandorte, auch in Landschaftsschutzgebieten ergeben sich aber auch eine Reihe anderer Fragen.

Geplant ist der Betrieb eines eingruppigen Waldkindergartens mit 18 bzw. max. 20 Kindern. Das pädagogische Konzept eines Waldkindergartens sieht den ganztägigen Aufenthalt der Kinder im Freien vor. Dazu werden die Kinder morgens an einem verkehrsgünstig gelegenen Treffpunkt abgeholt und am Nachmittag dort wieder von ihren Eltern in Empfang genommen.

Ein „Bauwagen“ dient dem temporären Rückzug bei widrigen Witterungsverhältnissen. Dafür wird auf einen in einer angeblichen Vielzahl von Waldkindergärten bewährten, speziell konfektionierten „Wichtelwagen“ zurückgegriffen.

Zur Sicherung des Geländes soll der bestehende Weidezaun (Maschendraht) instandgesetzt und mit für Kleinkinder gesicherten Toren eingefriedet werden.

Als Zuwegung soll ein Fußweg von der nächstgelegenen Erschließungsstraße zum Bauwagen in der Flucht des bestehenden Trampelpfades in 1,0 m Breite, und rd. 50 m Länge hergerichtet werden. Der Weg hat ein durchgängiges Gefälle von ca. 17% und soll mit Schotterrasen befestigt werden. Der Bereich vor dem Wichtelwagen zwischen den beiden Treppenanlagen soll in einer Breite von 3 m mit Schotterrasen befestigt werden.

Als Rückzugsort für den vorrangig im Freien stattfindenden Waldkindergartenbetrieb soll ein speziell für diese Zwecke konfektionierter und in der Praxis bewährter „Wichtelwagen“ aufgestellt werden. Der 12 m lange und 3 m breite Aufbau (siehe angehangene Bauzeichnungen und Fotos) ist auf dem Chassis eines Anhängerwagens für landwirtschaftliche Zwecke in Holzbauweise montiert. Der Anhänger ist waagrecht aufzustellen und verfügt über zwei mit Hilfe von 5-stufigen Treppen erreichbaren Eingängen (Haupteingang und Notausgang). Über dem Haupteingang soll ein 3 x 1,5 m großes Vordach errichtet werden. Der Bauwagen verfügt über eine Komposttoilette. Anfallendes Abwasser, Waschen von Obst, Handwaschen etc. ist nicht weiter verschmutzt und soll gemeinsam mit dem anfallenden Regenwasser des 40 m² großen Daches in einer breitflächig angeordneten Mulde versickert werden.

Strom- und Wasserzuleitungen zu einem ehemaligen Forsthaus verlaufen nördlich des geplanten Standortes und kann ggfs. für die Versorgung des Bauwagens genutzt werden. Der Wichtelwagen hat einen umbauten Raum von 108 m³ Raum (H=3 m, B=3m, L=12m).

Die Untere Landschaftsbehörde und die Stadtentwässerung haben bereits zugestimmt. Auch hinsichtlich der Brandschutzdienststelle wurden bis jetzt keine Bedenken geäußert. Nichtsdestotrotz stellt sich die Frage, ob eine dauerhafte Nutzung in brennbaren Unterkünften in Zeiten zunehmender Trockenheit und damit verbundener Waldbrandgefahr noch zu verantworten ist. Eine Stellungnahme der Forstbehörde steht aktuell noch aus.

Es wurde bereits weitere Vorhaben angefragt und man beruft sich seitens der Unternehmenden stets darauf, dass derartige Vorhaben in anderen Städten längstens ständige Praxis seien.

Frage

Wie gehen die übrigen Bauaufsichtsbehörden mit diesem Thema um?

Ergebnis

Das Thema Waldkindergärten wurde schon einmal in der Sitzung des AK bab am 08.10.2019 in Neuss unter TOP 8 behandelt.

Üblicherweise sollen die Waldkindergärten nicht im beplanten Bereich nach § 30 BauGB oder in einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB errichtet und betrieben werden, sondern im baulichen Außenbereich, § 35 BauGB.

Dabei handelt es sich bei den beantragten Waldkindergärten planungsrechtlich nicht um ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, sondern in der Regel um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Damit sind die öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 abzu prüfen, ob irgendein öffentlicher Belang davon entgegensteht oder aber nicht.

Das ist aber auch allen Bauaufsichtsbehörden bekannt, die sich schon mit diesen Baugenehmigungsverfahren beschäftigt haben, genau auch die Probleme, die sich dann daraus ergeben, und davon gibt es unterschiedlich viele bei den jeweiligen unteren Bauaufsichtsbehörden.

Hilfreich dabei wäre die Änderung der Darstellung im FNP als Sondergebiet Kindergarten bzw. Waldkindergarten, vielleicht auch das einzige Mittel um planungsrechtlich halbwegs sauber zu sein.

Nach der Diskussion wird aber davon weniger Gebrauch gemacht.

Hinsichtlich des Bauordnungsrechtes hatte Herr Dr. Schleich eine e-mail am 16.04.2019 an den Oberbergischen Kreis, geschickt.

Zu finden ist diese ebenfalls in den Unterlagen zu TOP 8 der Sitzung des AK bab in Neuss vom 08.10.2019, bzw. auch in dem Protokoll dazu

Bei mehr als 10 Kindern einer Tageseinrichtung handelt es sich um einen Sonderbau.

Herr Dr. Schleich hat geschrieben, warum ein Bau- oder Spielwagen, und daraus bestehen ja oft diese Waldkindergärten, die Anforderungen des § 46 BauO NRW 2018 an Aufenthaltsräume nicht auch erfüllen könnten, zumal Abs. 3 Ausnahmen für Spielräume vorsieht und bei einem Sonderbau Erleichterungen von den Anforderungen des § 46 BauO NRW 2018 gestattet werden könnten.

Aus der Diskussion aus dem Gremium ergab sich, dass viele Kommunen unter dem Druck stehen, ausreichend gesetzlich erforderliche Kindergartenplätze zur Verfügung zu stellen. In den letzten Jahren sind in den Kommunen eine Vielzahl von Waldkindergärten beantragt worden, das Konzept dieser Waldkindergärten ist anscheinend gefragt.

Rein praktisch sind die Außenbereichsflächen allerdings auch eher verfügbar und konfliktärmer zu nutzen, so dass auch solche Erwägungen die Interessen leiten könnte.

Die Diskussion ergab dabei, dass viele Kommunen mit der Prüfung des Bauplanungsrechtes, des Bauordnungsrechtes und des Erschließungsrechtes ähnliche Probleme zur Erteilung der Baugenehmigung haben und hatten.

§ 35 BauGB: Photovoltaikanlage für eine Trinkwasserversorgung im Krisenfall

Die Stadtwerke betreiben im planungsrechtlichen Außenbereich eine Trinkwasserversorgungsanlage. Die Anlage ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB privilegiert. Es ist nun beabsichtigt, die dieselbetriebenen Notstromaggregate gegen eine Photovoltaikanlage auszutauschen. Diese wäre so bemessen, dass sie ganzjährig, auch in der dunklen Jahreszeit, die zu 100 % im Krisenfall benötigten Energie vor Ort erzeugt. Im Normalbetrieb, sowie der Überschuss insb. im Sommer, soll die erzeugte Energie in das allgemeine Stromnetz eingespeist werden.

Eine Freiflächen-Photovoltaikanlage ist für sich kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB. Sie könnte jedoch als sog. mitgezogene Nutzung an der Privilegierung der Trinkwasserversorgungsanlage teilhaben. Dabei würde die Anlage jedoch eine Fläche einnehmen, die sich der Trinkwasserversorgungsanlage räumlich nicht mehr unterordnet.

Frage

1. Scheidet die Einstufung als mitgezogene privilegierte Nutzung aus, weil der weit überwiegende Teil der erzeugten Energie nicht zur Versorgung des privilegierten Betriebs bestimmt ist. (Analog zu OVG Lüneburg, Urt. v. 29.4.2008 – 12 LB 48/07 Windkraftanlage als untergeordnete Nebenanlage eines landwirtschaftlichen Betriebs)?
oder
2. Kann die Photovoltaikanlage trotz ihrer räumlichen Ausdehnung als mitgezogene privilegierte Nutzung beurteilt werden, da sie erst in der auch für die dunkle Jahreszeit ausreichenden Größe, einen autarken, krisensicheren Betrieb, der Trinkwasserversorgungsanlage ermöglicht?

Ergebnis

Ähnliche Fragestellungen werden an verschiedene Bauaufsichtsbehörden gestellt.

Rechtlich wird der Sachverhalt einhellig als nicht privilegiert eingestuft, da die erzeugte Energie nicht ganz überwiegend der Eigenversorgung dient. Ein Eigennutzungsgrad von 80% wird thematisiert, ggf. auch durch Batteriespeicher.

Als vorgeschobene Zielsetzung wird der Bezug zur Winterzeit eingeschätzt, da es witterungsbedingt auch längere Totalausfallzeiten geben kann – egal wie groß die Anlage ist. Also trifft die Einschätzung 1 zu.

Für eine kleinere PV-Anlage ist dagegen eine Privilegierung denkbar. Eine systematische Zusammenfassung der Rechtslage enthält ein Papier von Wolter-Hoppenberg (Anlage).

Unter engen Voraussetzungen käme auch eine Prüfung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB in Betracht. Angesicht der Restriktionen (keine planerische Abwägung städtebaulicher Belange im Genehmigungsverfahren, keine beeinträchtigten öffentlichen Belange wie z.B. Landschaftsbild) erscheint eine Anwendung kaum aussichtsreich.

Umgang mit AGBF Handlungsempfehlungen

Krankenhäuser sind seit Entfall der „Krankenhausbauverordnung“ bekanntlich als unregelter großer Sonderbau nach § 50 BauO einzustufen und unterliegen somit den Regelungen der BauO NRW.

Die AGBF hat nun im August 2022 jedoch eine „Fachempfehlung - Brandschutztechnische Anforderungen an Krankenhäuser (für Brandschutzdienststellen)“ herausgegeben. Dieses Dokument soll gemäß Präambel „den am Bau Beteiligten und den Brandschutzdienststellen als Orientierungshilfe dienen und Planungssicherheit für die Anforderungen des Brandschutzes geben.“

Aus hiesiger Sicht sollte jedoch die Wiederbelebung spezieller Sonderbauregeln für Krankenhäuser beim MHKBD forciert werden, als ggfs. irritierende Richtlinien ohne Rechtscharakter herauszugeben.

Ähnlich verhält es sich mit dem Thema Fassadenbegrünung.

In Dortmund sollen städtischen Bauvorhaben zukünftig großflächig Fassadenbegrünungen erhalten. Auch diesbezüglich existieren keine gesetzlichen Regelungen (weder in der BauO NRW noch in Begleitregelwerken wie VV TB oder sonstigen Baubestimmungen). Aus hiesiger Sicht ist auch hier das entsprechende Fachreferat des Ministeriums in der Pflicht einen einheitlichen rechtlichen Rahmen zu gestalten. Solange dies nicht der Fall ist, sind evtl. erforderliche Abweichungen immer im Einzelfall im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes zu beschreiben und zu bewerten.

Frage

1. Wie stehen die Mitglieder des AKbab zu diesen Ausführungen der AGBF?
2. Gibt es Erfahrungen mit dem Umgang mit den sogenannten „AGBF-Papieren“ (Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren NRW), hier vor allem hinsichtlich der Errichtung von Krankenhäusern oder z.B. der Errichtung von Fassadenbegrünungen?

Ergebnis

Zu Frage 1)

Es besteht die einhellige Meinung, dass die von der AGBF aufgestellten Papiere inhaltlich durchaus brauchbar erscheinen.

Zu Frage 2)

Von den „AGBF-Papieren“ geht keine Rechtswirkung aus, so dass die BAB diese „Regelungen“ nicht anwenden dürfen und können.

Die Geschäftsstelle des AKbab wird das Bauministerium anschreiben und auf das aus Sicht der BAB dringende Erfordernis einer Gesetzgebung zum Krankenhausbau sowie die fehlenden Regelungen zur Ausführung von Fassadenbegrünungen hinweisen.

(siehe Anlage)