

§ 62 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW 2018:
Umgang mit Nutzungsänderungen

Gemäß § 62 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW 2018 ist die Änderung der Nutzung von Anlagen verfahrensfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach den §§ 64, 65 in Verbindung mit § 68 als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen.

Es geht nun um den Umgang mit Nutzungsänderungen von Nebenräumen in Wohnräume oder ganze Wohnungen ohne genehmigungspflichtige bauliche Änderungen in Wohnhäusern (zumeist Keller, Dachboden).

Die Anforderungen gemäß § 64 BauO NRW 2018 an die §§ 4 und 6 ändern sich nicht. § 48 (Stellplätze) führt zu keinen Anforderungen, da Stellplätze nach der StellplatzVO NRW nicht hergestellt werden müssen, wenn der Zusatzbedarf weniger als 4 beträgt. § 49 betrifft barrierefreies Bauen. Zur Schaffung von Wohnraum sind in diesen Fällen Abweichungen zuzulassen (§ 69 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018).

Planungsrechtliche Vorgaben nach den §§ 29 bis 38 BauGB können bei reinen Nutzungsänderungen vereinzelt relevant sein:

§ 30 Festsetzungen in B-Plänen zur Zahl der Wohneinheiten

§ 31 Befreiungen § 34 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 35 Zulässigkeit der Nutzung bei Außenbereichsvorhaben

Frage

1. Ist es richtig, dass diese Vorhaben in sehr vielen Fällen verfahrensfrei bleiben, obwohl möglicherweise notwendige Nebenräume zweckentfremdet werden und Anforderungen an den Brandschutz oder die Aufenthaltsqualität nicht gegeben sind, da dies nach § 64 BauO NRW 2018 im vereinfachten Verfahren nicht geprüft werden muss?

Ergebnis

Die Anwendung wird eher für kleinere Nutzungsänderungen gesehen, wie z.B. die Nutzungsänderung eines einzelnen Raumes in einem Einfamilienwohnhaus zur Durchführung einer Fußpflegepraxis. Die Nutzungsänderung eines bisher ungenutzten Dachbodens in Wohnraum kann hiermit nicht umgesetzt werden, da die

Anforderungen des § 68 BauO NRW 2018, zumindest in Form eines Schall- und Wärmeschutznachweises, zu erfüllen sind.

Abweichungen sind auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben zulässig. An dieser Stelle wird auf die Ausführungen im Entwurf der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung verwiesen, der die Anwendung der Soll-Vorschrift für die Schaffung von Wohnraum (§ 69 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW 2018) nur dann sieht, wenn die zwingenden Bedingungen in § 69 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW 2018 erfüllt sind. Dies bedeutet, dass die öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Interessen genauso zu berücksichtigen sind, wie die öffentliche Belange nach § 3 BauO NRW 2018.

Weiterhin wird auf § 60 Abs. 2 BauO NRW 2018 verwiesen, wonach die Bauherrschaft bei einem verfahrensfreien Tatbestand eigenverantwortlich die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sicherzustellen hat.