

## **Niederschrift über die Dienstbesprechungen mit den Bauaufsichtsbehörden im November und Dezember 2004:**

### **A.) Planungsrecht**

#### **Windenergieanlagen**

Anders als der Windenergieerlass vom 3.5.2002 hat das Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 30.6.04 - 4 C 9.03) die 4. BImSchV so ausgelegt, dass unabhängig von den Betreibern ab drei Windenergieanlagen(WEA) ein immissionsschutzrechtliches und kein Baugenehmigungs-Verfahren durchzuführen ist. Deshalb gibt der Gemeinsame Runderlass des MUNLV und des MSWKS vom 29.9.2004 neue Hinweise zum Verfahren für die Genehmigung von WEA. Danach ist für bis zu zwei WEA ein Baugenehmigungsverfahren und ab der dritten Anlage ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen (bei mehr als drei Anlagen eines Betreibers nach §§ 15, 15 BImSchG [Änderungsgenehmigung], für die erste eines Betreibers nach § 10 BImSchG [Neugenehmigung]). Laufende Baugenehmigungsverfahren sind, wenn die WEA nach der neuen Regelung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, an die zuständigen Immissionsschutzbehörden abzugeben. Durchgeführte Verfahrensschritte sind nicht zu wiederholen, ggf. ist die Öffentlichkeitsbeteiligung nachzuholen. Hinsichtlich der UVP haben sich keine Änderungen ergeben. Bestehende WEA sollen nicht nach § 20 BImSchG stillgelegt werden. Bestandskräftige Baugenehmigungen werden nicht zurückgenommen. Bei nicht bestandskräftigen Baugenehmigungen ist wie folgt zu verfahren: Bei Vorliegen eines Drittwiderspruchs ist das Interesse des Bauherrn (getätigte Investitionen) gegen die Durchführung des immissionsschutzrechtlichen Verfahrens abzuwägen. Bei einem Verpflichtungswiderspruch des Bauherrn besteht kein Bescheidungsinteresse. Hinsichtlich der Zuständigkeit der Genehmigungsbehörde ist jeweils auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der Widerspruchs- bzw. Klageentscheidung abzustellen. Auf Baugenehmigungen, über die vor Inkrafttreten der UVP-Richtlinie am 27.7.2001 entschieden wurde, sind die Ausführungen des Erlasses vom 29.9.04 nicht anzuwenden. Die verfahrensrechtlichen Vorschriften des § 10 BImSchG und das UVPG begründen allein keine Rechtsposition des Nachbarn gegen die baurechtliche Genehmigung einer

WEA, weil ein Verstoß gegen Verfahrensrecht für sich gesehen die Kassation des Verwaltungsakts nicht nach sich zieht (OVG NRW, Beschl. v. 7.1.04 - 22 B 1288/03, BauR 2004, 804).

Das BMU hat eine Änderung der 4. BImSchV geprüft, nach der - anknüpfend an die Größe (Gesamthöhe > 35 m) und die Leistung der WEA (> 10 kW) - künftig nur noch die Immissionsschutzbehörden für die Genehmigung zuständig sein sollen. Inzwischen hat das Land Brandenburg eine Verordnung zur Änderung der 4. BImSchV in den Bundesrat eingebracht, die im Ergebnis die Zustimmung aller Länder gefunden hat. Danach ist für alle Windenergieanlagen ab einer Gesamthöhe von **50 m** ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Entsprechend soll Nr. 1.6 der Anlage 1 zum UVPG geändert und § 67 Abs. 9 BImSchG dahingehend geändert werden, dass Baugenehmigungen für Windkraftanlagen als Genehmigungen nach dem BImSchG fortgelten sollen.

Im Zusammenhang mit dem sog. Repowering von WEA außerhalb von im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Konzentrationszonen gilt Bestandsschutz nur solange, wie die Abmessungen (Größe der Rotorblätter/Höhe der Anlage) und die Immissionen der zu ersetzenden Anlage von der neuen Anlage eingehalten werden. Bei der Errichtung einer Anlage mit anderen Abmessungen ergeben sich andere Auswirkungen (z.B. Schattenlage), Bestandsschutz gibt es dafür nicht. Solche Anlagen können nur als Ausnahme im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 36 BauGB) genehmigt werden.

### **Grundstücksteilung (§ 19 Abs. 2 BauGB):**

Eine Grundstücksteilung bedarf nach § 19 Abs. 2 BauGB i.d.F. des EAG Bau nicht mehr der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde. Einzelne Grundbuchämter verlangen eine schriftliche Aussage der Gemeinden hinsichtlich der Einhaltung von Bebauungsplanfestsetzungen. Für solch ein von der Gemeinde auszustellendes „Negativattest“ n.F. fehlt es jedoch an einer Rechtsgrundlage im BauGB und auch an einer Ermächtigung des Landes, solche die Gemeinden verpflichtende Regelungen zu treffen. Der Gesetzgeber des EAG Bau hat in § 19 Abs. 1 BauGB („die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene .... Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil .... eingetragen werden soll“) nur die Teilung von Grundstücken defi-

niert und in Abs. 2 (nunmehr als Verpflichtung des Grundstückseigentümers) die alte Regelung des § 20 Abs. 1 BauGB übernommen, nach der die Teilungsgenehmigung von der Gemeinde versagt werden konnte, wenn die Teilung „mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vereinbar wäre“. Diese bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Problematik ist nicht vom Grundbuchamt zu prüfen und auch nicht seiner Entscheidung über die Eintragung einer beantragten Grundstücksteilung zugrunde zu legen (Auf das als Anlage beigefügte Schreiben MSWKS an JM v. 24.11.2004 wird verwiesen). Die von den Planungsämtern aufgrund des § 19 Abs. 1 BauGB a.F. erlassenen Satzungen, die eine Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen festschreiben, haben ihre rechtliche Grundlage verloren.

### **Zuständigkeit bei der Genehmigung von Tiermastbetrieben im Außenbereich:**

Es geht um die Errichtung eines Schweinemaststalls für 480 Mastschweine. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen wird ein Wert von 2,4 Großvieheinheiten je Hektar erreicht.

Das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat mit Erlassen vom 11. April 2002, Az. V6 – 8851.7.1 und vom 28. Mai 2002, Az. V2 – 8001.7.42.2 klargestellt, unter welchen Voraussetzungen nach der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4.BImSchV i.d.F. des UVP/IVU-Gesetzes) ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen ist. Nach § 2 Abs. 2 der 4.BImSchV ist für die in Spalte 2 des Anhangs genannten Anlagen ein immissionsschutzrechtliches Verfahren nach § 10 BImSchG durchzuführen, wenn eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, im Übrigen ein vereinfachtes immissionsschutzrechtliches Verfahren nach § 19 BImSchG.

**Für Anlagen, die die Leistungsgrenzen oder Anlagengrößen des Anhangs der 4.BImSchV nicht erfüllen, bleibt es bei den Baugenehmigungsverfahren. Nach Spalte 2 Nr. 7.1 Buchst. b) des Anhangs wird ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt bei Anlagen**

- „für 50 Großvieheinheiten oder mehr“ ...sowie....
- „mit mehr als 2 Großvieheinheiten“ je Hektar der .... „regelmäßig landwirtschaftlich genutzten Fläche oder ohne landwirtschaftlich genutzte Fläche“.

Wenn beide Voraussetzungen erfüllt sind, ist ein immissionsschutzrechtliches Verfahren notwendig, das das Baugenehmigungsverfahren einschließt (§ 13 BImSchG). Wenn mehr als 50 Großvieheinheiten (GVE) vorliegen, dem aber eine entsprechend große, selbst bewirtschaftete Fläche gegenüber steht, bleibt es bei dem Baugenehmigungsverfahren, es sei denn die Viehhaltung überschreitet die Bemessungsgrenzen des Buchstaben a) der Spalte 2 oder der Spalte 1 (1500 bis weniger als 2000 Mastschweineplätze). Es bleibt auch beim Baugenehmigungsverfahren, wenn weniger als 50 GVE gehalten werden, selbst wenn das v.g. Verhältnis zur bewirtschafteten Fläche überschritten wird (z.B. 3 GVE/ha). Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Rundungsregel des MUNLV ( $2,49 \approx 2,4 \approx 2$  GVE/ha).

Aus der Entscheidung des BVerwG vom 30.06.2004 zu Windenergieanlagen ergibt sich keine andere Zuständigkeit. Das BVerwG hat gerade auf den Unterschied von Windenergieanlagen zu anderen Anlagen verwiesen, bei denen das immissionsschutzrechtliche Verfahren von der Größe oder Leistung abhängig gemacht werde, während bei Windenergieanlagen allein auf die Anzahl abgestellt werde.

#### **Störung der Funktionsfähigkeit von Funkstellen (§ 35 Abs. 3 Nr. 8 BauGB):**

Bei zu erwartenden Programmausfällen des öffentlich-rechtlichen Rundfunks durch die beabsichtigte Errichtung von Windenergieanlagen handelt es sich nach der Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz vom 24.06.2004 – 8 A 10809/04 – (BauR 2004, 1422) nicht um einen entgegenstehenden Belang gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 8 BauGB. Danach kann der Betreiber einer Windenergieanlage regelmäßig nicht durch eine Auflage zur Baugenehmigung verpflichtet werden, Störungen des terrestrischen Rundfunkempfangs, die auf der von der Anlage ausgehenden Abschattungswirkung für Funkwellen beruhen, auf eigene Kosten zu beseitigen. Denn die Abschattungswirkung für Funkwellen stelle weder eine schädliche Umwelteinwirkung i. S. d. § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG noch eine sonstige Gefahr, einen erheblichen Nachteil oder eine erhebliche Belästigung i. S. d. § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG dar. Auch die Rundfunkfreiheit gemäß Art 5 Abs. 1 GG sei nicht verletzt.

## **Keine nachträgliche Legalisierung einer illegalen Nutzungsänderung**

### **(§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BauGB i.V.m. AFG NRW zum BauGB):**

Eine im Jahre 1998 erfolgte Nutzungsänderung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes, die zum damaligen Zeitpunkt die Tatbestandsvoraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, Buchstabe c) BauGB nicht erfüllte (Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung lag länger als sieben Jahre zurück), kann auf der Grundlage des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in NRW vom 17. Dezember 2003 nicht nachträglich legalisiert werden. Auf die Ausführungen im Außenbereichserlass vom 26.03.2004 wird verwiesen.

### **Sicherheitsleistung für Rückbau (§ 35 Abs. 5 BauGB)**

Nach § 35 Abs. 5 BauGB soll die Verpflichtung zum späteren Rückbau von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nrn. 2-6 durch Baulast oder in anderer Weise (i. d. R. durch Sicherheitsbürgschaft) gesichert werden. Beim Rückbau von Windenergieanlagen fallen Kosten für den Rückbau der Anlage, die Beseitigung der Versiegelung und des Fundamentes an. Ob der Bohrkern zu beseitigen ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Bisher liegen keine Berichte zu den Erfahrungen der unteren Bauaufsichtsbehörden mit der Rückbauverpflichtung vor.

### **Weitere Aussetzung der Siebenjahresfrist (§ 245b BauGB)**

Es ist noch nicht entschieden, ob der Landtag von der Ermächtigung des § 245b BauGB zur weiteren Aussetzung der Siebenjahresfrist des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 Buchst. c) BauGB Gebrauch machen wird. Die Landesregierung befürwortet dies nicht, weil mit der bisherigen Regelung in § 1 des Ausführungsgesetzes genügend Zeit zur Verfügung gestanden hat, die Altfälle zur Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude abzuarbeiten, und durch eine weitere Aussetzung die Leerstände gefördert würden: Der Eigentümer eines solchen Gebäudes wird nicht angehalten, innerhalb einer angemessenen Frist über eine neue Nutzung zu entscheiden.

Für die Berechnung der Frist ist der Zeitpunkt des Antrags (möglich bis zum 31.12.04) maßgeblich, dies gilt auch für Vorbescheide.

### **Anzeigeverfahren für Satzungen (§ 246 Abs. 1a BauGB)**

Das MSWKS hat gemäß § 246 Abs. 1 a BauGB einen Referentenentwurf für ein Gesetz zur Einführung eines Anzeigeverfahrens für Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 und § 35 Abs. 6 BauGB in NRW erarbeitet, zu dem Entwurf sind die Bezirksregierungen um Bericht über Anzahl der Satzungen, Zahl der Genehmigungen und Versagungen sowie die Größe der betroffenen Flächen gebeten worden. Vor der Landtagswahl kann das Gesetz nicht mehr eingebracht werden.

## **B.)**

### **Bauordnungsrecht**

#### **§ 2 Abs. 8 BauO NRW**

Gem. § 2 Abs. 8 Satz 2 sind Garagen ganz oder teilweise umbaute Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Die Garagenverordnung unterscheidet zwischen offenen und geschlossenen Kleingaragen. Nach § 2 Abs. 2 GarVO sind Garagen, die unmittelbar ins Freie führende Öffnungen in einer Größe von mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben, offene Kleingaragen. Damit wird ein Carport zur offenen Kleing Garage, wenn bereits eine Seite nachträglich geschlossen wird. Allerdings stellt die GarVO bei offenen Kleingaragen weder Anforderungen an den Feuerwiderstand noch an das Brandverhalten von Bauteilen (Vgl. § 8 GarVO), so dass in diesen Fällen ein Einschreiten der Bauaufsichtsbehörden aus Brandschutzgründen nicht erforderlich ist. Wird aus einem Carport eine geschlossene Kleing Garage, sind zumindest bei angebauten Kleingaragen die Anforderungen der GarVO an Gebäudeabschlusswände und an tragende Bauteile (jeweils F 30 oder A) zu beachten. Unter „anbauen“ ist das Errichten an der Nachbargrenze zu verstehen, nicht dagegen das Anbauen an andere, auf demselben Grundstück stehende Gebäude.

#### **§ 4 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 83 BauO NRW**

Die Bebauung eines Grundstücks ist nur dann genehmigungsfähig, wenn die geplante, über ein angrenzendes Grundstück führende Zuwegung öffentlich-rechtlich durch Baulast gesichert ist. Der Gesetzeswortlaut ist insoweit eindeutig. Können - unabhängig von den Gründen - nicht alle (Mit-)Eigentümer des angrenzenden Grundstücks ermittelt werden, kann auch keine Baulast eingetragen werden. Das betreffende Grundstück ist dann nicht erschlossen und kann nicht bebaut werden (vgl. auch Gädtke/Temme/Heintz, BauO NRW, § 83 Rn 40). Der für die Widmung öffentlicher Straßen entwickelte Grundsatz der „unvordenklichen Verjährung“ greift für die Baulast nicht.

Soweit die Erschließung zwar durch Baulast gesichert, die Straße aber nicht gewidmet ist, handelt es sich um eine Privatstraße. Diese Privatstraße ist eine bauliche Anlage im Sinne des § 2 BauO NRW und unterliegt den Anforderungen des § 5 Abs. 2 und 6 BauO NRW. Gehen von Privatstraßen Gefahren für Leib und Leben der Bevölkerung aus, muss die Bauaufsichtsbehörde ordnungsbehördlich einschreiten. Die Ordnungsverfügung ist dabei gegen den Eigentümer des Grundstücks als Zustandsstörer zu richten.

#### **§ 6 BauO NRW**

An dem zu § 6 MBO durchgeführten „Feldversuch“ haben 25 Bauaufsichtsbehörden teilgenommen. Dabei beurteilten sie mehr als 500 konkret bei ihnen zur Prüfung anstehende Bauvorhaben parallel sowohl nach § 6 BauO NRW als auch nach § 6 MBO. Dabei hat sich zwar bestätigt, dass eine Übernahme von § 6 MBO in die BauO NRW zwar zu Erleichterungen und Vereinfachungen führen würde. Es zeigte sich aber auch, dass einzelne Regelungen des § 6 MBO das Entstehen neuer Probleme befürchten lassen, bzw. in Einzelfällen zu unerwünschten Ergebnissen führen würden, wenn der Text der MBO unverändert in das Landesrecht übernommen würde. Dies gilt zum Beispiel hinsichtlich des Zusammenwirkens zwischen § 6 und dem Planungsrecht, den Regelungen für Dachaufbauten und Vorbauten, die Ermittlung der Abstandfläche bei hängigem Gelände und der Beschränkung der Pauschalierung der Abstandfläche auf Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Besonders

stark umstritten war unter den Teilnehmern des Feldversuchs, dass bei Gebäuden mit drei und mehr Geschossen und Bautiefen bis 16 m nach § 6 MBO nennenswert größere Abstandsflächen erforderlich würden als nach § 6 BauO NRW unter Anwendung des Schmalseitenprivilegs.

Für die meisten der noch offenen Fragen zeichnen sich jedoch Lösungen ab. Daher wurde auch mit den am Feldversuch teilnehmenden Bauaufsichtsbehörden Übereinstimmung erzielt, wie auf dessen Ergebnisse reagiert werden kann.

Einzelne Regelungsmöglichkeiten werden allerdings kontrovers bewertet, da jede der denkbaren Alternativen Vor- und Nachteile hat. Dies betrifft z. B. die Zusammenhänge zwischen Abschaffung des Schmalseitenprivilegs und voller Anrechnung von Giebelflächen auf die Wandhöhe und die Berücksichtigung von Dachaufbauten und Vorbauten.

Ein Diskussionsentwurf eines veränderten § 6 BauO NRW und des Entwurfs einer entsprechenden Begründung liegt seit Anfang des Jahres vor. Aufgrund der erforderlichen hausinternen Abstimmung, insbesondere mit den Abt. IV und V, der Ressortabstimmung und der Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände und der Baukammern, kann der Gesetzentwurf in dieser Legislaturperiode nicht mehr in den Landtag eingebracht werden.

### **§ 6 Abs. 1 BauO NRW**

Eine Aufrechnung von wechselseitigen Verstößen (Nachbargrundstücke) gegen die Abstandsflächenvorschriften ist nicht möglich. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens müssen die Vorschriften des § 6 BauO NRW eingehalten werden, auch wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude ohne Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen errichtet wurde. Allenfalls bei der Frage, ob das im Bauplanungsrecht verankerte Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eingehalten wird, könnten wechselseitige Verstöße in die Abwägung einbezogen werden.

### **§ 6 Abs. 4 BauO NRW:**

Werden Gebäude oder Gebäudeteile mit turmartigen Dächern versehen, wird die erforderliche Abstandfläche des Daches auf die Höhe der darunter liegenden Wand hinzugerechnet. Es entsteht insofern eine rechteckige Abstandfläche. Welche Dach-



höhe der Wandhöhe hinzuzurechnen ist, richtet sich nach der jeweiligen Dachneigung. Diese ermitteln die Bauaufsichtsbehörden mehrheitlich durch das Anlegen einer Tangente. Erfüllt der Bauteil die Voraussetzungen des § 6 Abs. 6 BauO NRW, ist das Schmalseitenprivileg anzuwenden.

### **§ 6 Abs. 7 BauO NRW**

Nach § 6 Abs. 7 BauO NRW bleiben vor die Außenwand vortretende Bauteile sowie Vorbauten wie z.B. Balkone bei der Bemessung außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Bei der nachträglichen Errichtung von Balkonen ist diese Regelung nur anwendbar, wenn das Gebäude die nach geltendem Recht erforderlichen Abstandflächen einhält. Der Schutz des Nachbarn ist in diesem Fall höher zu bewerten wie das Recht des Bauherrn, näher an die Grenze heranzurücken.

### **§ 6 Abs. 11 BauO NRW:**

Nach einem Urteil des OVG NRW (Urteil vom 25.06.2003 – 7 A 4232/01) sind überdachte, aber nicht allseitig geschlossene Flächen entgegen der bisher vertretenen Auffassung des MSWKS nicht generell bei der Ermittlung der Grundfläche eines Gebäudes einzubeziehen (DIN 277). Bei ihrer Anrechnung auf die Grundfläche ist im Sinne eines Interessenausgleichs an der Nachbargrenze eine wertende Betrachtungsweise vorzunehmen. Als ein Kriterium gilt das Verhältnis des Dachüberstandes zur eigentlichen Grundfläche des Nebengebäudes. Weiterhin ist zu klären, ob hierdurch zusätzliche Abstellräume geschaffen werden und ob durch den Baukörper der Eindruck einer wesentlich größeren baulichen Anlage entsteht, als es im Grenzbereich zulässig ist. Erfüllt das Vorhaben die Kriterien, sind die überdachten Flächen Bestandteil der Grundfläche, die insgesamt 7,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

Nach **§ 6 Abs. 11 BauO NRW** sind auch Motorradgaragen in den Abstandflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandflächen zulässig. Dagegen fallen Fahrradgaragen nicht unter die Vorschrift.

**§ 6 Abs. 11 BauO NRW** gilt nur für Gebäude an Nachbargrenzen. Für Gebäude an öffentlichen Verkehrsflächen ist § 6 Abs. 11 nicht anwendbar.

Bei der nächsten Änderung der Landesbauordnung ist beabsichtigt, den Begriff „Nachbargrenze“ durch „Grundstücksgrenze“ zu ersetzen.

### **§ 8 BauO NRW:**

Die Teilung eines bebauten Grundstücks bedarf der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde. Unterschreiten die auf dem Grundstück sich gegenüberliegenden Gebäude die erforderliche Abstandfläche, so liegt ein Verstoß gegen § 6 BauO NRW vor. Eine Heilung im Wege einer Vereinigungsbaulast ist bei gegenüberliegenden Wänden ohne Öffnungen denkbar. Sind jedoch Öffnungen vorhanden und stehen sich die Gebäude in einem Abstand von weniger als 5 m gegenüber, liegt zudem ein Verstoß gegen § 31 BauO NRW vor, der nicht heilbar ist. § 31 BauO NRW dient dem baulichen Brandschutz (Vermeidung eines Brandüberschlags). Eine Abweichung von der Vorschrift ist ohne Kompensationsmaßnahmen nicht möglich. Dies gilt auch, wenn es sich um einen langjährigen Gebäudebestand handelt, der Bestandsschutz genießt. Mit dem Antrag auf Teilung ist die Rechtslage neu zu prüfen, sodass das Vorhaben nach geltendem Recht zu beurteilen ist.

### **§ 9 Abs. 2 BauO NRW:**

Die Vorschrift regelt, dass Wohngebäude nur errichtet werden dürfen, wenn ausreichende Spielflächen für Kleinkinder bereitgestellt werden. Gemeint ist, dass die vorgesehene Fläche frei gehalten werden muss, um bei Bedarf die notwendigen Einrichtungen herstellen zu können. Soweit der Satzungsgeber im Rahmen des § 86 BauO NRW davon Gebrauch macht, weitere Regelungen in Bezug auf die Ausgestaltung der Spielflächen zu treffen, sind diese für die jeweiligen Eigentümer verbindlich und im Baugenehmigungsverfahren umzusetzen.

### **§ 17 Abs. 3 BauO NRW:**

Rettungsrutschen zählen nicht zu den Rettungswegen nach § 17 Abs. 3 BauO NRW. Nach Mitteilung einer unteren Bauaufsichtsbehörde seien Rettungsrutschen in einer Besprechung mit den Brandschutzdienststellen als geeigneter Rettungsweg vorgestellt

worden. Will man Rettungsrutschen als notwendigen Rettungsweg zulassen, ist eine Abweichung von § 17 BauO NRW zu erteilen. Allerdings kann eine Rettungsrutsche nicht als Angriffsweg für die Feuerwehr benutzt werden, so dass eine Rettungsrutsche als 1. oder 2. Rettungsweg nicht in Frage kommt.

### **§ 30 BauO NRW:**

Nach § 30 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW sind Trennwände herzustellen u.a. zwischen Nutzungseinheiten und anders genutzten Räumen. Anders genutzte Räume sind solche, die nicht zur Nutzungseinheit gehören. Bei kleinen Sonderbauten mit einer Brandabschnittsgröße  $< 1600 \text{ m}^2$  können z.B. Verkaufsraum und Lagernutzung eines Discounters ebenso eine Nutzungseinheit sein wie eine Gewerbehalle mit vorgelagertem Bürobereich. Dies bedeutet, dass Trennwände innerhalb der Nutzungseinheit dann nicht erforderlich sind. Werden in Einzelfällen Trennwände erforderlich, obwohl sie nach § 30 BauO NRW nicht notwendig sind, können sie im Wege einer zusätzlichen Anforderung nach § 54 BauO NRW von der Bauaufsichtsbehörde gefordert werden.

### **§ 34 Abs. 5 BauO NRW:**

Auch in Nutzungseinheiten über mehrere Geschosse mit notwendigen Treppen ohne Treppenraum innerhalb der Nutzungseinheit (offene Verbindung), sind an die Geschossdecken die brandschutztechnischen Anforderungen des § 34 abhängig vom jeweiligen Gebäudetyp zu stellen. Gerade in den Fällen, in denen die Decke gleichzeitig einen Raumabschluss für andere Räume der Nutzungseinheit bewirkt, kann auf die Anforderung an den Feuerwiderstand der Decke nicht verzichtet werden. Eine Abweichung nach § 73 BauO NRW könnte zugelassen werden, wenn die Nutzungseinheit aus nur einem Raum über mehrere Geschossebenen besteht. Dann ist nämlich im Brandfall mit einer sofortigen Verrauchung der oberen Geschossebenen zu rechnen, so dass die Decke ihre Funktion als Raumabschluss nicht gewährleisten kann. Allerdings sollte, bevor eine Abweichung von § 34 BauO NRW zugelassen wird, die zuständige Brandschutzdienststelle gehört werden, da die Anforderung

an den Feuerwiderstand der Decke auch dem Schutz der Rettungskräfte der Feuerwehr dient.

### **§ 35 Abs. 6 BauO NRW:**

Nach § 35 Abs. 6 BauO NRW sind u.a. lichtdurchlässige Bedachungen so anzuordnen und herzustellen, dass ein Brand nicht auf andere Gebäude oder Gebäudeteile übertragen werden kann. Von der Außenfläche von Gebäudeabschlusswänden und von der Mittellinie gemeinsamer Gebäudeabschlusswände oder Gebäudetrennwände müssen sie mindestens 1,25 m entfernt sein. An der Grundstücksgrenze errichtete Wintergärten entsprechen dieser Vorschrift nicht. Es bestehen unter der Voraussetzung, dass eine Gebäudeabschlusswand vorhanden ist, jedoch keine Bedenken, Wintergärten im Wege einer Abweichung nach § 73 BauO NRW zuzulassen, sofern ein min. 1,25 m breiter Randstreifen entweder in Drahtglas in einer Dicke von mindestens 6 mm mit punktverschweißtem Draht oder einer F 30 Verglasung ausgeführt wird (vgl. Gädtke/Böckenförde/Temme/Heintz, Kommentar zur Landesbauordnung NRW, 9. Auflage, § 35 BauO NRW, Rd-Nr. 6)

### **§ 36 BauO NRW:**

Hinsichtlich der erstmaligen Nutzung eines Dachgeschosses im Bestand zu Wohnzwecken wurde gefragt, welche bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Decke und an den vorhandenen Treppenraum (Nachweis der erforderlichen Rettungswege) zu stellen sind.

Nach ständiger Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte kann der Prüfumfang bei Änderungsvorhaben darauf beschränkt werden, ob dem für sich zu betrachtenden Änderungsvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen (sogenannte isolierte Betrachtungsweise; Vgl. BVerwG, Beschluss vom 4.2.2000, 4 B 106/99, BRS 63 Nr. 172 und OVG NRW, Urteil vom 26.9.1996, 7 A 2761/93). Das Prüfprogramm wird durch den Genehmigungsgegenstand bestimmt; sind für ihn einzelne baurechtliche Anforderungen einschlägig, so ist die Prüfung darauf zu beschränken (Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 27.8.2002, 10 B 123/02).

Die Frage soll anhand der drei folgenden Fallkonstellationen beantwortet werden:

1. Im Dachraum wird keine neue Nutzungseinheit geschaffen. Der Treppenraum wird zur Erschließung der neuen Dachgeschossnutzung nicht verändert:

In diesem Fall ist der Prüfumfang des Änderungsvorhabens auf die bauliche Maßnahme im Dachgeschoss beschränkt, z.B. Anforderungen an die tragenden Bauteile und an die Decke in Abhängigkeit des Gebäudetyps. Bei Gebäuden mittlerer Höhe ist damit bei Decken im Dachraum, über denen Aufenthaltsräume möglich sind, die Feuerwiderstandsklasse F 90 zu fordern.

Bei der Prüfung des Vorhandenseins der erforderlichen Rettungswege reicht es aus festzustellen, ob für die neue Dachgeschossnutzung ein zweiter Rettungsweg, i.d.R. das mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare notwendige Fenster zur Verfügung steht: Der erste Rettungsweg ist im Bestand bereits vorhanden. Da keine baulichen Veränderungen am vorhandenen Treppenhaus erforderlich werden, fällt der Treppenraum nicht in den Prüfumfang des Änderungsvorhabens. Auch liegen die Voraussetzungen für nachträgliche Anforderungen an den Treppenraum nach § 87 Abs. 2 BauO NRW nicht vor, weil es sich bei dem Änderungsvorhaben weder um eine wesentliche Änderung der baulichen Anlage handeln dürfte noch der Treppenraum mit dem Änderungsvorhaben in einem konstruktiven Zusammenhang steht.

2. Im Dachraum wird eine neue Nutzungseinheit geschaffen. Der Treppenraum wird zur Erschließung der neuen Dachgeschossnutzung nicht verändert:

Es gilt das zuvor Ausgeführte. Die Errichtung einer neuen Nutzungseinheit führt zu keiner anderen Beurteilung.

3. Der Treppenraum muss zur Erschließung der neuen Dachgeschossnutzung baulich verändert werden:

In diesem Fall ist in den Prüfumfang des Änderungsvorhabens der Treppenraum mit einzubeziehen, unabhängig davon ob eine neue Nutzungseinheit entsteht oder nicht.

Die Anforderungen an Decken bei Gebäuden mittlerer Höhe (F 90) sind im Bestand in vielen Fällen nur mit hohem Aufwand umzusetzen, dies würde im Regelfall dazu führen, dass zwar die oberste Decke des Gebäudes der Feuerwiderstandsklasse F

90 entspräche, möglicherweise andere tragende Bauteile des Gebäudes dagegen nicht. Dies gilt selbst für die Bauteile, die die Decke tragen. Die Mehrheit der Bauaufsichtsbehörden im Bezirk Arnsberg weichen daher von der Anforderung F 90 ab und begnügen sich mit einem Feuerwiderstand der Decke, der mindestens die im Bestand vorhandene Feuerwiderstandsklasse sichert. Die Bauaufsichtsbehörden treffen ihre Entscheidungen diesbezüglich Einzelfall bezogen. Das MSWKS stimmt dieser Vorgehensweise zu.

### **§ 36 Abs. 5 BauO NRW:**

Die nutzbare Breite der Treppen und Treppenabsätze notwendiger Treppen muss in Mehrfamilienhäusern mindestens 1,00 m, in Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen mindestens 0,80 m betragen. Von dieser Vorschrift kann bei dem Einbau von Plattformliften abgewichen werden. Die Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz hat Kriterien entwickelt und diese als Anlage zur DIN 18065 als technische Baubestimmung veröffentlicht. In Nordrhein-Westfalen ist die DIN 18065 nicht eingeführt und damit keine technische Baubestimmung. Die Kriterien, nach denen eine Abweichung möglich erscheint, wurden Ende November per Runderlass an die Bauaufsichtsbehörden durch das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW bekannt gegeben.

### **§ 45 BauO NRW:**

Eine Verlagerung der im § 45 BauO NRW vorgesehenen Dichtheitsprüfung von privaten Abwasserleitungen in das Landeswassergesetz wird in absehbarer Zeit nicht stattfinden. Auch die am 17.11.2004 zu diesem Thema vom Landtagsausschuss für Städtebau und Wohnungswesen durchgeführte Expertenanhörung hat hierfür kein Erfordernis ergeben. Das MSWKS sieht auch keinen Anlass für weitere Ausführungsbestimmungen zu § 45. Für die Tätigkeit der Bauaufsichtsbehörden reicht die VVBauO NRW zu § 45 aus.

Es wird bekräftigt, dass es nicht Aufgabe der Bauaufsichtsbehörden ist, die Bürgerinnen und Bürger zu den Dichtheitsprüfungen zu beraten. Die erforderlichen Fachkenntnisse hierfür sind in den kommunalen Stadtentwässerungs- bzw. Abwasserbe-

seitigungsämtern vorhanden. Die Bauaufsichtsbehörden sind zuständig, wenn die Vorlage der Dichtheitsbescheinigungen oder die Sanierung undichter Abwasserleitungen mittels Ordnungsverfügung veranlasst werden muss.

## **§ 61 BauO NRW:**

### **Zuständigkeit bei der Überwachung von automatischen Drehtüren (Karusselltüren):**

Anforderungen an Türen werden nach der BauO NRW bzw. den Sonderbauverordnungen an bauordnungsrechtlich notwendige Türen in Rettungswegen gestellt. Karusselltüren sind nach den Vorschriften des Bauordnungsrechts i.d.R. in Rettungswegen von Sonderbauten unzulässig. Eine Ausnahme zur Verwendung von Karusselltüren gestattet die Verkaufsstättenverordnung, sofern die Rettungswege im Brandfall nicht beeinträchtigt werden (z.B. als Kombination von Karusselltür mit eingebauter selbsttätig öffnender Schiebetür – BRL A Nr. 6.18-, vgl. § 13 Abs. 5 VKVO).

Karusselltüren sind Bauprodukte im Sinne des § 2 BauO NRW. Sie unterliegen wie alle Türen, an die keine spezielle bauaufsichtlichen Anforderungen gestellt werden, der Bauregelliste C „sonstige Bauprodukte“ (Vgl. Nr. 2.3 BRL). Ein Verwendbarkeitsnachweis nach den Vorschriften der BauO NRW ist damit nicht erforderlich, mit der Folge, dass den Bauaufsichtsbehörden keine Zuständigkeit für das Inverkehrbringen für Karusselltüren obliegt. Maßgebende Rechtsgrundlage für das Inverkehrbringen von Karusselltüren ist das Geräte- und Produktsicherheitsgesetz (GPSG) i.V.m. der 9. GPSGV (Maschinenverordnung). Zuständige Behörden sind in diesen Fällen die staatlichen Ämter für Arbeitsschutz.

Nach dem Einbau der Karusselltüren sind zunächst der Hersteller (ordnungsgemäße Ausführung seines Produktes) und die Betreiber (fachgerechte Instandhaltung) verpflichtet, für die Verkehrssicherheit der Karusselltüren zu sorgen. Erhält die untere Bauaufsichtsbehörde Hinweise dahingehend, dass von einer Karusselltür Gefahren für Leben oder Gesundheit ausgehen, muss sie nach § 61 BauO NRW die notwendigen Maßnahmen treffen. Zur Einschätzung der Gefahr und Forderung entsprechender Maßnahmen an Karusselltüren stehen den Bauaufsichtsbehörden die staatlichen

Ämter für Arbeitsschutz beratend zur Seite. Die Bauaufsichtsbehörde ist jedoch nicht verpflichtet, tätig zu werden, wenn derartige Hinweise nicht vorliegen.

### **§ 67 BauO NRW**

Ein Vorhaben kann gem. § 67 Abs. 1 BauO NRW nur dann genehmigungsfrei errichtet werden, wenn es u.a. den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht.

Im Bereich eines Bebauungsplans, der Festsetzungen über Baugrenzen zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO enthält, kann eine Grenzgarage, die zu 2/3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt, aber im Übrigen die Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 11 Nr. 1 BauO einhält, nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden. Dies bedeutet, dass eine Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde erforderlich ist, und daher - im Gegensatz zur verbreiteten Praxis - eine Freistellung nach § 67 Abs. 7 S. 1 BauO nicht möglich ist. Für die betreffende Garage ist vielmehr ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 68 Abs. 1 S. 1 BauO durchzuführen. Dies gilt auch, wenn eine Entscheidung nach § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz oder Satz 4 BauNVO zu treffen ist.

Weicht ein Bauherr bei der Ausführung seines Bauvorhabens von den im Verfahren nach § 67 BauO eingereichten Unterlagen ab, liegen die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung gem. § 67 nicht mehr vor. Da bauliche Anlagen, die während der Errichtung geändert werden, nicht dem Bestandsschutz unterliegen, ist der Weiterbau zu untersagen. Die Bauarbeiten dürfen erst dann fortgesetzt werden, wenn über einen die tatsächliche Bauausführung dokumentierenden Bauantrag entschieden wurde (für den Genehmigungsbescheid ist nach Tarifstelle 2.8.1.1 die dreifache Gebühr zu erheben. Da stets verschiedene Planungsvarianten möglich sind, kommt es entscheidend darauf an, ob der tatsächliche Bau jeweils von den Angaben abweicht, die die Gemeinde zu ihrer Willensbildung bisher aus den Unterlagen zur Bauausführung erkennen konnte.



### **§ 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW:**

Gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauPrüfVO sind dem Bauantrag für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Bauvorhaben nach § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW (große Sonderbauten) neben den Bauvorlagen nach § 10 BauPrüfVO die Nachweise der Standsicherheit und des Schallschutzes beizufügen. Nach dieser Vorschrift sind die Standsicherheits- und Schallschutznachweise im Vorhinein mit den Bauvorlagen einzureichen. Einzelnachweise der Standsicherheit können unter den Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 BauPrüfVO nachgereicht werden. Es besteht jedoch keine Veranlassung, über die Regelung des § 8 Abs. 3 BauPrüfVO hinauszugehen und zuzulassen, dass die geprüften Standsicherheits- und Schallschutznachweise bis spätestens zum Baubeginn (vgl. § 68 Abs. 2 BauO NRW) vorgelegt werden können.

### **§ 68 Abs. 3 BauO NRW im Widerspruch zu § 2 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV-UVO)**

Die beiden letzten Novellierungen der Landesbauordnung wurden mit dem Ziel vorgenommen, bauaufsichtliche Verfahren zu reduzieren und das Bauen insgesamt für Bauherrinnen und Bauherren einfacher und kostengünstiger zu machen. So wurde mit der Bauordnung 1995 u. a. das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 68 BauO NRW) erweitert und es wurden auch staatlich anerkannte Sachverständige damit beauftragt, die Standsicherheit zu prüfen bzw. den Nachweis über den Schall- und Wärmeschutz entweder zu prüfen oder aufzustellen. Eine behördliche Prüfung dieser Nachweise fand in diesen Fällen nicht mehr statt. Mit der Novellierung im Jahre 2000 setzte der Gesetzgeber den Prozess der Deregulierung und der Verfahrensvereinfachung fort. Weil im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren bereits seit 1984 der Standsicherheitsnachweis für Ein- und Zweifamilienhäuser zwar bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht, aber von ihr nicht geprüft werden musste, verlangt die Landesbauordnung seit 1995 für diese Fälle auch nicht, dass die bautechnischen Nachweise von Sachverständigen zu prüfen oder aufzustellen sind.

Demgegenüber verlangt die EnEV-UVO, ebenso wie die vor ihr geltende Wärmeschutz-UVO, dass die Wärmebedarfsausweise für alle Gebäude von staatlich anerkannten Sachverständigen aufzustellen und zu prüfen sind. Geschieht dies nicht, so muss die Bauaufsichtsbehörde diese Nachweise prüfen.

Hierbei handelt es sich um zwei landesrechtliche Verfahrensregelungen, die sich in Bezug auf Ein- und Zweifamilienhäuser, die dem vereinfachten Genehmigungsverfahren unterliegen, widersprechen. Es gilt daher, dass die höherrangige Vorschrift der ihr im Rang niedrigeren vorgeht. **Somit setzt § 68 Abs. 3 BauO NRW den § 2 Abs. 1 EnEV- UVO – sofern sich die Vorschriften widersprechen- außer Kraft.** Dies hat zur Folge, dass die gem. § 2 Abs. 1 EnEV- UVO bestehende Pflicht, den Wärmeschutznachweis durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen aufstellen und prüfen zu lassen, für Ein- und Zweifamilienhäuser im vereinfachten Genehmigungsverfahren **nicht** besteht.

### **§ 70 BauO NRW:**

Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser eingereicht werden. Ob ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur diese Voraussetzungen erfüllt, hängt von seiner Qualifikation ab. Sofern er eine der im § 70 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauO NRW genannten Voraussetzungen erfüllt, ist er bauvorlageberechtigt. Ein Interessenkonflikt wäre nur gegeben, wenn er die von ihm aufgestellte Planung auch prüfen würde.

Es wird darauf hingewiesen, dass § 70 Abs. 1 die Bauvorlageberechtigung **nicht** bei **Nutzungsänderungen** fordert.

### **§ 75 BauO NRW:**

Gemäß § 63 BauO NRW bedarf die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen einer Baugenehmigung. Zwar können illegal errichtete Bauvorhaben, die nicht nachträglich genehmigt werden können, **befristet** geduldet werden. Die Landesbauordnung sieht jedoch keine förmliche Duldungsverfügung vor, die faktisch einer Genehmigung gleich käme. Vielmehr ergibt sich eine Duldung daraus, dass eine Beseitigungsverfügung erlassen wird und der ordnungspflichtigen Person eine angemessene Frist eingeräumt wird, der Verfügung nachzukommen. Es ist möglich, sich mit den Betroffenen auf eine (für die öffentliche Sicherheit akzeptable!) Frist zu einigen, wenn auf Rechtsbehelfe gegen die Verfügung verzichtet wird.

### **Schlusspunkttheorie:**

Nach dem Urteil des OVG NRW vom 11.09.2003 (Az.: 10 A 4694/01) ist die Baugenehmigung der Schlusspunkt der für genehmigungsbedürftige Bauvorhaben durchzuführenden öffentlich-rechtlichen Zulässigkeitsprüfung. Sie stellt die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens umfassend dar, was voraussetzt, dass vor einer Baugenehmigung die für das Vorhaben ggf. weiter erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen erteilt werden.

Nr. 4.13 VV BauO NRW stützt die Schlusspunkttheorie. Hiernach ist die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften zum Zeitpunkt der Benutzung gesichert, wenn **zum Zeitpunkt der Baugenehmigung** die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des Niederschlagswassers vorliegt oder von den Wasserbehörden zugesichert ist (§ 38 VwVfG. NRW.). Die in Satz 2 für den Fall des gesetzlichen Übergangs der Abwasserbeseitigungspflicht für Niederschlagswasser gem. § 51 a Abs. 2 LWG getroffene Regelung steht dem nicht entgegen. Da in diesem Fall die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt werden **muss**, muss zur Annahme einer gesicherten Erschließung das Vorliegen der wasserrechtlichen Erlaubnis nicht abgewartet werden. Die Baugenehmigung kann in diesem Fall vor Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis erteilt werden. Alle übrigen erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen sind vor Erteilung der Baugenehmigung einzuholen. Dass in § 68 Abs. 1 Satz 4 BauO NRW der Prüfumfang im vereinfachten Genehmigungsverfahren beschränkt ist, schränkt nicht die Wirkung der Baugenehmigung ein.

### **§ 83 BauO NRW:**

Eine Baulast kann nicht verlangt werden, wenn das geplante Vorhaben zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag ohne weiteres genehmigungsfähig ist. Auch wenn zu einem früheren Zeitpunkt eine Baulasterklärung abgegeben wurde, steht diese einem Vorhaben nicht entgegen, wenn zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag ein Anspruch auf die Baugenehmigung besteht. Vielmehr ist eine nicht mehr erforderliche Baulast zu löschen.

## **§ 87 Abs. 2 BauO NRW:**

Bei der Änderung baulicher Anlagen können die für die Beurteilung erforderlichen Bauvorlagen gefordert werden (Vgl. § 1 Abs. 2 BauPrüfVO). Hierzu gehören bei großen Sonderbauten auch Brandschutzkonzepte. Wird ein bestehendes Gebäude nur minimal geändert, kann kein Brandschutzkonzept für das gesamte Gebäude gefordert werden, wenn es ein solches bisher nicht gab. Falls für eine Änderung einer baulichen Anlage ein bereits vorhandenes Brandschutzkonzept geändert werden muss, reicht dies aus.

## **Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW (VV BauO NRW)**

### **72.23 VV BauO NRW**

Der gemeinsame Runderlass des Innenministers und des Umweltministers aus dem Jahre 1975 ist aufgehoben. Damit müssen die Bauaufsichtsbehörden nicht mehr auf die dort aufgeführten Abstände bebauter Grundstücke zu förmlich festgesetzten Wäldern hinweisen.

## **Sonderbauvorschriften:**

### **- TPrüfVO**

Gem. Anhang zu §§ 1 und 2 TPrüfVO sind u.a. die elektrischen Anlagen vor der ersten Inbetriebnahme/nach wesentlicher Änderung sowie wiederkehrend zu prüfen. Dies gilt regelmäßig für die gesamte elektrische Anlage. Nur in den ausdrücklich genannten Sonderbauten (Krankenhäuser, Garagen und Schulen) beschränkt sich der Prüfumfang lediglich auf die aufgeführten Anlagenteile.

### **- VStättVO**

Werden Fliegende Bauten in Versammlungsstätten eingebaut (z.B. Tribünen, die eine Ausführungsgenehmigung haben, in eine Mehrzweckhalle), handelt es sich nicht mehr um Fliegende Bauten, sondern um veränderbare Einbauten innerhalb einer Versammlungsstätte. Die in der - zum Zeitpunkt der Entscheidung maßgeblichen - VStättVO genannten Anforderungen (z.B. Bauteile und -stoffe, Bemessung von Ret-

tungswegen) gelten dann auch für die Tribünen. In der Baugenehmigung für die Veränderung der Versammlungsstätte ist dies zu berücksichtigen. Abweichungen von den Anforderungen sind je nach Einzelfall vertretbar, insbesondere weil die Richtlinie über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten (FIBauR) - Fassung: Dezember 1997 - (Anlage 1 der Verwaltungsvorschriften über Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten und deren Gebrauchsabnahmen (FIBauVV) - RdErl. d. MSWKS v. 8. 9. 2000, MBl.NRW. S. 1228 [1231]) derzeit noch nicht an die VStättVO 2002 angepasst ist. Das materielle Anforderungsprofil ist jeweils in einem Gesamtkonzept abzustimmen, z.B. um Engstellen im Rettungswegesystem zu vermeiden.

### **§ 1 Abs. VStättVO**

Hinsichtlich der Fragen zur Ermittlung der höchstzulässigen Besucherzahl in Versammlungsräumen wird zunächst auf die Niederschrift der Dienstbesprechung des MSWKS mit den Bauaufsichtsbehörden vom November/Dezember 2003 verwiesen.

Die maximal zulässige Besucherzahl kann in einem Bestuhlungs- und Rettungswegplan nach § 32 festgelegt werden, wenn dieser Gegenstand der Bauvorlagen ist. In diesem Fall kann durch die Genehmigung des Bestuhlungs- und Rettungswegplanes durch die Bauaufsichtsbehörde die zulässige Besucherzahl geringer sein als nach Ermittlung über die Bemessungsformel des § 1 Abs. 2. Da der Bestuhlungs- und Rettungswegplan nur im Geltungsbereich der VStättVO (Anwendung des § 32 VStättVO) für die Ermittlung der Besucherzahl herangezogen werden kann, ist die Frage, ob eine Versammlungsstätte in den Geltungsbereich der VStättVO fällt, somit ausschließlich nach § 1 Abs. 2 zu klären.

### **§§ 7 Abs. 4 und 8 Abs. 3 VStättVO:**

Die lichte Breite notwendiger Treppen ist nach DIN 18065 zu ermitteln. Danach ist die lichte Breite von Treppen als das nutzbare Maß zwischen Wand und Handlauf bzw. zwischen zwei Handläufen definiert.

### **§ 17 VStättVO:**

Auf die Anforderung, dass Versammlungsräume oder sonstige Aufenthaltsräume mit einer Grundfläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> mit einer Lüftungsanlage auszustatten sind, kann im Einzelfall unter Erteilung einer Abweichung nach § 73 BauO NRW verzichtet werden, wenn ein staatlich anerkannter Sachverständiger den entsprechenden Nachweis einer ausreichenden Belüftung ohne Lüftungsanlage führt. Dies dürfte aber nur in besondern Einzelfällen möglich sein, da bei der Anwesenheit von mehr als 200 Personen in einem Raum und üblichen Raumproportionen von Versammlungsräumen eine ausreichende Belüftung über offenbare Fenster nicht herzustellen sein dürfte.

### **§ 32 VStättVO:**

Nach § 32 VStättVO wird für Versammlungsstätten ein Bestuhlungsplan gefordert, der sichtbar auszuhängen ist. In Anwendung des § 1 Abs. 2 BauPrüfVO kann auf einen Bestuhlungsplan verzichtet werden, wenn darauf bei der Beurteilung des Einzelfalls verzichtet werden kann, z.B. wenn ausschließlich Stehplätze vorgesehen sind. Hier reicht ein Rettungswegeplan aus. Eine Nachfrage bei den Bauaufsichtsbehörden im Bezirk Düsseldorf ergab, dass bisher bei keiner Bauaufsichtsbehörde auf die Vorlage eines Bestuhlungsplanes verzichtet wurde.

### **§ 18 Abs. 1 Garagenverordnung (GarVO):**

Nach § 18 Abs. 1 GarVO muss in allgemein zugänglichen geschlossenen Großgaragen während der Betriebszeit mindestens eine Aufsichtsperson (Garagenwart) ständig anwesend sein. Diese Betriebsvorschrift korrespondiert mit § 9 Abs. 2 GarVO, nach der allgemein zugängliche geschlossene Großgaragen im Bereich der Garagenzufahrt einen Raum für Aufsichtspersonen (Garagenwart) haben müssen. Die Aufsichtsperson ist für die allgemeine Sicherheit in Großgaragen verantwortlich. Anstelle der ständigen Anwesenheit der Aufsichtsperson genügt eine Monitorüberwachung der Großgarage, wenn gewährleistet ist, dass die Bilder der Monitore zu einer ständig besetzten Stelle übertragen werden und im Gefahrenfall eine Aufsichts-

person (Garagenwart), die die Garage kurzfristig erreichen kann, unverzüglich benachrichtigt wird.

### **Schulbaurichtlinie**

Bei Schulen kann unter Gestattung einer Erleichterung nach § 54 BauO NRW auf einen notwendigen Flur i.S. von § 38 Abs. 1 verzichtet werden, wenn der Bereich in dem der Flur angeordnet ist, baulich wie eine Nutzungseinheit von anderen Bereichen innerhalb des Gebäudes durch Trennwände gem. § 30 BauO NRW abgeschottet ist und nicht größer als 200 qm ist (Vgl. § 38 Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauO NRW).

### **Lüftungsanlagenrichtlinie:**

Nr. 10.1 (Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren) Lüftungsanlagenrichtlinie (LüAR) werden keine über § 65 Abs. 1 Nr. 9 (Genehmigungsfreiheit von Lüftungsanlagen) hinausgehende Anforderungen an die Genehmigungspflicht von Lüftungsanlagen gestellt. Zwar fordert Nr. 10.1 LüAR abweichend von § 65 Abs. 1 Nr.9 Bauvorlagen für Lüftungsanlagen, die durch Trennwände führen. Die Bauvorlagen nach LüAR sind aber nur bei genehmigungspflichtigen Lüftungsanlagen zu fordern,

### **Brandmeldeanlagen:**

Der Auffassung einer Brandschutzdienststelle, aufgrund der aktuellen DIN VDE 0833 Teil 2, bei bestehenden Brandmeldeanlagen die Überwachung des Aufstellraumes der Brandmeldeanlage durch automatische Brandmelder (Rauchmelder) auf der Rechtsgrundlage des § 87 BauO NRW regelmäßig nachfordern zu können, kann nicht geteilt werden. Bereits in der Niederschrift der Dienstbesprechung mit den Bauaufsichtsbehörden im November/Dezember 2003 ist in den Ausführungen zu § 87 BauO NRW darauf hingewiesen worden, dass ...“in der Regel davon auszugehen ist, dass von baulichen Anlagen, die den zuvor geltenden a.a.R.d.T. entsprachen, auch nach Änderung dieser Regeln keine konkrete Gefahr für Leben oder Gesundheit ausgeht“. Dies dürfte auch bei dem hier vorliegenden Sachverhalt regelmäßig zutreffen.

## C. Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung (AVerwGebO NRW, Tarifstelle

### 2.8.1.1)

Nach einer OVG-Entscheidung können Gebühren gemäß Tarifstelle 2.8.1.1 auch für die Belassung einer baulichen Anlage (Duldung) erhoben werden, obwohl nach geltendem Recht keine Duldungsverfügung zulässig ist und damit kein Verwaltungsakt vorliegt.

Für die Beteiligung von Nachbarn werden nach Tarifstelle 2.5.3.2 Gebühren erhoben, auch wenn der Bauherr selbst die Nachbarn beteiligt hat. Diese Gebühren werden dafür erhoben, dass **die Bauaufsichtsbehörde** bei Ihren Entscheidungen **die nachbarlichen Belange würdigt**. Selbst wenn ein Nachbar durch seine Unterschrift einem Vorhaben zustimmt, entbindet dies die Bauaufsichtsbehörde nicht von dieser Würdigung. Die Gebühren werden daher durch den mit der eingehenden Betrachtung der Situation verbundenen Aufwand gerechtfertigt.

## **D.) Sonstiges**

### **Archivierung von Bauakten**

Sämtliche Unterlagen, die Gegenstand der Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde sind, sind dauerhaft für die gesamte Lebensdauer der baulichen Anlage aufzubewahren.

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren können bautechnische Nachweise, die von staatlich anerkannten Sachverständigen bescheinigt und daher von der Bauaufsichtsbehörde nicht geprüft werden, an den Bauherrn zurückgeschickt werden. Dies sollte allerdings in der Genehmigungsakte vermerkt werden. Scheitert die Rückgabe, können die Unterlagen nach entsprechendem Aktenvermerk vernichtet werden.

§ 68 enthält keine dem § 67 Abs. 6 entsprechende Regelung (Bauvorlagen, Nachweise und Bescheinigungen sind vom Bauherrn und den späteren Eigentümern aufzubewahren), ggf. könnte bei der nächsten Änderung der BauO eine Anpassung erfolgen. In den Fällen, in denen die Unterlagen ungeprüft zurückgeschickt werden,



sollte der Bauherr/die Bauherrin demnach darauf hingewiesen werden, dass die Unterlagen in eigenem Interesse aufzubewahren sind.

Bei der Mikroverfilmung oder Digitalisierung von Bauakten ist sicherzustellen, dass die komplette Akte jederzeit 1:1 in Papierform zurückverwandelt werden kann. Beschriftete Rückseiten sind deshalb einzubeziehen. Die Akte ist mit Blatt- bzw. Seitenzahlen zu versehen und ihr ist ein Inhaltsverzeichnis vorzuheften, aus dem hervorgeht, welche Seiten in der Akte enthalten sind. Durch die Art und Weise der Digitalisierung muss der Inhalt der Akte unveränderbar sein (vgl. Gädtke/Temme/ Heintz, BauO NRW, § 75 Rn 199-201).

### **Werbeanlagen im Außenbereich**

Ungenehmigt errichtete Werbeanlagen im Außenbereich sind zu beseitigen. Die von den Bauaufsichtsbehörden praktizierte Verfahrensweise, bekannt werdende Fälle aufzugreifen, ohne flächendeckend „auszuschwärmen“, begegnet keinen Bedenken.

### **Unterschrift eines staatlich anerkannten Sachverständigen durch Mitarbeiter „im Auftrag“**

Die Ingenieurkammer Bau und die Architektenkammer sagen zu, ihre Mitglieder dahingehend zu informieren, dass Bescheinigungen staatlich anerkannter Sachverständiger nicht durch Mitarbeiter „im Auftrag“ unterschrieben werden dürfen, sondern höchstpersönlich zu unterzeichnen sind.

### **§ 2 Abs. 1 EnEV-UVO**

Die Bauaufsichtsbehörden haben darauf zu achten, dass die Vorlage der Zusatzerklärung (Anlage 2) zu § 2 Abs. 1 EnEV-UVO verlangt wird.

### **Weltjugendtag 2005**

Im Rahmen der Vorbereitung des Weltjugendtages sind die Städte und Gemeinden des Landes Nordrhein-Westfalen aufgefordert, für die Vielzahl von Pilgern entspre-

chende Unterbringungsmöglichkeiten bereitzuhalten. Hierzu sollen vornehmlich Sporthallen und Schulen dienen. Die vorübergehende Nutzung der Gebäude zu Übernachtungszwecken ist eine Nutzungsänderung und bedarf der bauaufsichtlichen Genehmigung. Die Weltjugendtag GmbH hat als Veranstalter die erforderlichen Bauanträge bei den betroffenen Bauaufsichtsbehörden zu stellen.

Im Einzelnen wird auf den Erlass vom 15.06.2004 verwiesen (Anlage).

### **Mängel bei wiederkehrenden Prüfungen**

Sofern bei wiederkehrenden Prüfungen an Sonderbauten Mängel festgestellt werden, reicht es bei öffentlichen Bauten aus, der zuständigen Stelle ein Protokoll zu übermitteln, in dem der Verstoß gegen geltendes Recht eindeutig benannt wird. Auf die jeweilige Dringlichkeit der Abhilfe soll dabei hingewiesen werden. Der öffentliche Eigentümer trägt selbst die Verantwortung dafür, einen rechtmäßigen Zustand wieder herzustellen. Es kommt nicht in Betracht, ihm gegenüber eine Ordnungsverfügung zu erlassen, ggf. müssen die zuständigen Aufsichtsbehörden eingeschaltet werden.

### **Anpflanzungen auf fremden Grundstücken**

Wenn durch Bauleitplanung eine Verpflichtung besteht, als Ausgleich und Ersatzmaßnahme Anpflanzungen auf einem anderen als dem Baugrundstück vorzunehmen, ist es zulässig, diese Verpflichtung durch Baulast auf dem betreffenden Grundstück öffentlich-rechtlich zu sichern. Allerdings ist es dem zur Anpflanzung Verpflichteten damit noch nicht möglich, selbst die Anpflanzung auf dem anderen Grundstück durchzusetzen. Hierzu bedarf es einer Grunddienstbarkeit.

### **Lidl – Erweiterungen**

Die landesweite Umfrage in Bezug auf die bekannt gewordenen ungenehmigten Nutzungsänderungen von Lagerflächen in Verkaufsflächen beim Lebensmittelkonzern Lidl hat ergeben, dass die betroffenen Bauaufsichtsbehörden die Angelegenheit ordnungsrechtlich aufgegriffen oder Genehmigungsverfahren zur nachträglichen Le-

galisierung eingeleitet haben. Insofern bedarf es keiner weiteren aufsichtlichen Maßnahmen.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass bei einer nachträglichen nicht unerheblichen Vergrößerung der Verkaufsfläche die städtebaulichen Auswirkungen des Gesamtvorhabens neu zu prüfen sind.

### **Organisatorisches**

Für künftige Dienstbesprechungen sollen Anfragen möglichst frühzeitig nur noch per E-mail übermittelt werden, Folien sollen gesammelt bei der Bezirksregierung verbleiben.

Anlage zum TOP Grundstücksteilung (§ 19 Abs. 2 BauGB):

Justizministerium  
des Landes Nordrhein-Westfalen

40190 Düsseldorf

## Grundbuchangelegenheiten

hier: Negativattest gemäß § 20 Abs. 2 BauGB a.F. / nicht: § 19 BauGB n.F.

Anlage: Dd. des Schreibens der Stadt Gladbeck an das Landgericht Essen v.  
10.11.2004

Das Baugesetzbuch (BauGB) ist im Rahmen des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau) novelliert worden; die Neufassung ist am 20.07.2004 in Kraft getreten. Die Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken ist grundsätzlich abgeschafft worden. Damit entfällt auch das Bedürfnis, für den Vollzug einer Teilung im Grundbuch bei fehlender Genehmigungspflicht ein Negativzeugnis auszustellen (vgl. § 20 Abs. 2 Satz 2 BauGB a. F.). Gleichwohl kommt es nach Aussage verschiedener Gemeinden vor, dass die Grundbuchämter nunmehr unter Bezugnahme auf § 19 Abs. 2 BauGB eine Bescheinigung darüber verlangen, dass durch die Teilung eines Grundstücks keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Für solch ein von der Gemeinde auszustellendes „Negativattest“ n.F. fehlt es jedoch an einer Rechtsgrundlage im BauGB und auch an einer Ermächtigung des Landes, solche die Gemeinden verpflichtende Regelungen zu treffen. Der Gesetzgeber des EAG Bau hat in § 19 Abs. 1 BauGB („die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene .... Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil .... eingetragen werden soll“) nur die Teilung von Grundstücken definiert und in Abs. 2 (nunmehr – aus meiner Sicht - als Verpflichtung des Grundstückseigentümers) die alte Regelung des § 20 Abs. 1 BauGB übernommen, nach der die Teilungsgenehmigung von der Gemeinde versagt werden konnte, wenn die Teilung „mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vereinbar wäre“. In den Fachkommissionen „Städtebau“ und „Bauaufsicht“ der Bauministerkonferenz ist erörtert worden, ob und wie die Bauaufsichtsbehörden sicherstellen können, dass z.B. nach einer Teilung zwar das abgetrennte Grundstück ggf. eine Bebauung unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Maß der baulichen Nutzung i.S.d. §§ 16 ff BauNVO) ermöglicht, aber der verbliebene Restteil mit einem aufste-

henden, Bestandsschutz genießenden Gebäude diese Voraussetzungen wegen der zu kleinen Grundstücksgröße nicht mehr erfüllt. Sie werden mir sicher zustimmen, dass diese bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Problematik nicht vom Grundbuchamt zu prüfen und auch nicht seiner Entscheidung über die Eintragung einer beantragten Grundstücksteilung zugrunde zu legen ist.

Um zukünftig unnötigen Verfahrensaufwand sowohl bei den Gemeinden als auch bei den Grundbuchämtern zu vermeiden, rege ich an, dass Sie die Grundbuchämter auf die neue Rechtslage hinweisen. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie mir Ihre Rechtsauffassung mitteilen bzw. eine Durchschrift eines evtl. Erlasses zuleiten würden.

Im Auftrag

(Herrmann)

Anlage zum TOP Weltjugendtag

An die  
Bezirksregierungen  
Arnsberg, Detmold, Düsseldorf,  
Köln und Münster

### **Weltjugendtage 2005**

hier: Übernachtung von Personen in Schulen und Turnhallen

Im August 2005 finden in Köln die Weltjugendtage der Katholischen Kirche statt. In diesem Zusammenhang sollen in zahlreichen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens insgesamt etwa 440.000 Personen mehrere Nächte in Schulen oder Turnhallen übernachten.

Die betroffenen Städte und Gemeinden haben bereits der Weltjugendtage gGmbH auf deren Wunsch hin die baulichen Anlagen benannt, in denen nach ihrer Auffassung Übernachtungsgäste aufgenommen werden können. Die Weltjugendtage gGmbH vermittelt daher auch bereits Übernachtungs“pakete“ – u. a. über das Internet – an interessierte „Pilger“ und „Pilgerinnen“.

Vorrangige Aufgabe der zuständigen Behörden ist es, die Sicherheit der Besucherinnen und Besucher der Weltjugendtage zu gewährleisten, vor allem dann, wenn sie in öffentlichen Einrichtungen übernachten, deren bauliche Ausstattung eigentlich nicht auf einen Übernachtungsbetrieb ausgerichtet ist.

Die beabsichtigte Änderung der genehmigten Nutzung der Schulen und Sporthallen soll nur zeitlich begrenzt und vorübergehend erfolgen; aus diesem Grund sind selbstverständlich keine baulichen Änderungen an den in Betracht kommenden Gebäuden erforderlich.

Es müssen aber verbindlich die Voraussetzungen festgelegt werden, die gewährleisten, dass es vor allem im Brandfall nicht zu einer Gefahr für Leib oder Leben der Übernachtenden kommen kann. Diese Voraussetzungen können nicht pauschal für alle in Betracht kommenden Einrichtungen gleichermaßen festgelegt werden, sondern

haben sich an den vorhandenen baulichen Gegebenheiten zu orientieren. Gleichwohl können die aus Sicherheitsgründen zu stellenden Anforderungen weitgehend vereinheitlicht werden.

Es ist daher gemäß § 63 Abs. 1 BauO NRW eine Baugenehmigung zu erteilen, wobei das Genehmigungsverfahren auf das für die Gewährleistung der Sicherheit von Leib und Leben der Übernachtungsgäste Notwendige zu beschränken ist. Für das Genehmigungsverfahren reicht es aus, wenn der Veranstalter die jeweilige bauliche Anlage und die Zahl der Personen benennt, die darin übernachten sollen. Weitere Bauvorlagen sind nicht erforderlich.

Bei der Genehmigung der beabsichtigten Übernachtung in Schulen und Sporthallen ist der beigefügte Leitfaden zugrunde zu legen, der von der Bezirksregierung Köln unter Beteiligung des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport entwickelt worden ist.

Um etwaigen Missverständnissen vorzubeugen, weise ich auf folgendes hin:

1. Für einen Antrag auf Nutzungsänderung ist gem. § 70 Abs. 1 BauO NRW **nicht erforderlich**, dass eine bauvorlageberechtigte Person beauftragt wird.
2. Gemäß § 72 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW ist in den hier in Betracht kommenden Verfahren die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.
3. § 72 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW sieht Antragskonferenzen vor, wenn der Bauantrag von der Zustimmung, dem Benehmen oder dem Einvernehmen einer anderen Behörde oder Dienststelle abhängig ist. Diese Vorgabe zur Beschleunigung des Verfahrens gilt erst recht, wenn andere Dienststellen derselben Körperschaft beteiligt werden. Gerade in den Fällen, in denen mehrere bauliche Anlagen im Zuständigkeitsbereich einer Bauaufsichtsbehörde betroffen sind, liegt es nahe, derartige Konferenzen durchzuführen, in denen vergleichbare Fälle zusammengefasst behandelt werden können .
4. Sofern es nach Auffassung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde oder der Brandschutzdienststelle erforderlich ist, die für eine Übernachtung

von der Kommune für geeignet gehaltenen Schulen und Sporthallen zu begehen, um die aus Sicherheitsgründen erforderlichen Anforderungen festlegen zu können, ist diese Begehung gemeinsam mit der zuständigen Brandschutzdienststelle durchzuführen. Dem Veranstalter (Antragsteller) ist auf Wunsch Gelegenheit zu geben, an der Begehung teilzunehmen.

5. Der Veranstalter kann aus eigener Kenntnis keine Angaben darüber machen, wie viele Personen in welchen Räumen unter welchen Bedingungen untergebracht werden können.

Dies wurde vielmehr dem Veranstalter seitens der betroffenen Städte und Gemeinden durch deren Auswahl der in Betracht kommenden Gebäude bereits vorgegeben. Es ist daher seitens der Bauaufsichtsbehörde insoweit auf die bei den in Betracht kommenden Städten und Gemeinden vorhandenen Erkenntnisse zurückzugreifen. Ich weise darauf hin, dass diese besondere Situation ein hohes Maß an Kooperationsbereitschaft der beteiligten Behörden bzw. Körperschaften voraussetzt.

Es ist beabsichtigt, durch eine entsprechende Regelung im Gebührentarif zur Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung zu gewährleisten, dass für die zu erteilenden Baugenehmigungen keine Gebühren erhoben werden.

Ich bitte Sie, diesen Erlass an die betroffenen Bauaufsichtsbehörden und Kommunen Ihres Bezirks weiterzuleiten.

Der Erlass ergeht im Einvernehmen mit der Staatskanzlei und dem Innenministerium.

In Vertretung

(Manfred Morgenstern)