

BDVI Nordrhein-Westfalen · Neuenhöfer Allee 49-51 · 50935 Köln

Landtag Nordrhein Westfalen

Postfach 10 11 43

40002 Düsseldorf

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
16. WAHLPERIODE

## STELLUNGNAHME 16/4304

A02

Bund der Öffentlich bestellten  
Vermessungsingenieure e.V.  
Nordrhein-Westfalen

Neuenhöfer Allee 49-51  
50935 Köln  
Fon (0221) 40 64 200  
Fax (0221) 40 64 230  
Mail nrw@bdvi.de  
Web www.bdvi-nrw.de

Vorsitzender  
Dipl.-Ing. Rudolf Wehmeyer  
Grevener Str. 75  
48159 Münster

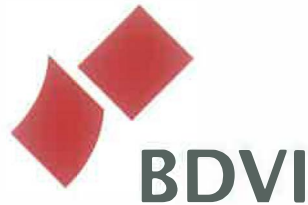
Fon (0251) 201350  
Fax (0251) 2013510  
Mail info@vermessungsbuero-  
wehmeyer.de

Münster, den 29.09.2016

### **Stellungnahme zur Novellierung der BauO NRW Hier: Referentenentwurf vom 06.04.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Gelegenheit zur Abgabe einer weiteren Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 04.06.2016 danken wir Ihnen recht herzlich. Bevor wir auf einzelne Regelungen zu sprechen kommen, greifen wir ein zentrales Anliegen der Novellierung auf. Die Abschaffung der Freistellung wird grundsätzlich begrüßt. Auch wenn hierdurch der Verwaltungsaufwand steigen wird, so sehen wir Möglichkeiten einer Entlastung der Genehmigungsbehörde dadurch, dass ihr rechtssichere Bauvorlagen und amtliche Nachweise vorgelegt werden, auf die sie sich verlassen kann und die es ihr erlauben, auf tiefgreifende Prüfungen zu verzichten. Im Sinne des Verbraucherschutzes wäre weiterhin wünschenswert, dass im Gesetz eindeutige Regelungen, angefangen mit dem Bauantrag und seinen Bauvorlagen (amtliche Nachweise), über den amtlichen Nachweis, dass der genehmigte Baukörper unter Einhaltung der Abstandflächen und der daraus abgeleiteten Grenzabständen in der Örtlichkeit übertragen wurde (Absteckungsnachweis), einer Prüfung der Höhenlage und Grundrisslage des Baukörpers zu einem frühen Bauzustand (Sockelabnahme) und einer abschließenden Überprüfung der Höhenlage der Trauf- und Firsthöhen und der daraus resultierenden tatsächlichen Abstandflächen (Grenzbescheinigung), aufgenommen werden. Neben diesen unseren Berufszweig betreffenden Regelungen sind selbstverständlich noch weitere Regelungen z.B. in Richtung Statik oder Brandschutz erforderlich. Bauherrin und Bauherr erhalten so mehr Rechtssicherheit und Bauaufsichtsbehörden werden derart entlastet, dass keine ständigen vor Ort Kontrollen durchzuführen sind.



Zu einer weiteren Verlagerung der Verantwortung auf die am Bau Beteiligten, stehen insbesondere die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure bereit, die, wie gesetzlich verankert, Tatbestände am Grund und Boden öffentlich beglaubigen, sowie weitere ihnen nach Gesetzen und Rechtsverordnungen des Landes zugewiesene Amtshandlungen auszuführen berechtigt sind.

### **Nachfolgend die Anmerkungen und Klarstellungen zum Referentenentwurf:**

#### **zu § 4 Abs. 2**

Die Baulast nach dem bisherigen § 4 Abs. 2 bewirkt, dass die belasteten Buchgrundstücke wie ein Baugrundstück zu betrachten sind. Dies bedeutet, dass die Grenzen zwischen den Buchgrundstücken bauordnungsrechtlich nicht zu berücksichtigen sind.

Dies sollte auch in Zukunft so gelten, damit keine Rechtsunsicherheit entsteht. Aus diesem Grund sollte der Halbsatz **„und das Gebäude auf den Grundstücken diesen Vorschriften entspricht, als wären die Grundstücke ein Grundstück.“** wieder aufgenommen werden.

Damit ist ein einfaches, einheitliches Verfahren gewährleistet, welches sich in der Praxis bewährt hat. Zudem besteht die Frage, wie bei einer Änderung weitere Aspekte wie z. B. Abstandflächen, Zuwegung und Brandschutz geregelt werden sollen. Ebenfalls sollte die Verschärfung durch die Einfügung des Wortes „nur“ angesichts der derzeitigen Erfordernisse für die Flüchtlingsunterbringung überdacht werden, demnach wären Ausnahmen nicht zulässig, auch nicht für temporär aufzustellende Gebäude..

#### **zu § 6 Abs. 7**

Die Reduzierung des Mindestabstandes zu gegenüberliegenden Grenzen auf 2 m in Nr. 3 könnte rücksichtslos sein. Die seinerzeitige Einführung der 3 m Entfernung erfolgte aus dem Anliegen nach wechselseitig verträglichem Sozialabstand und sollte die Beeinträchtigung durch den übermäßigen Einblick vom Balkon auf das Nachbargrundstück abmildern. Diese Situation ist heute nicht anders zu bewerten. Es mag bedacht werden, dass mit der Novellierung 2006 das sog. Schmalseitenprivileg mit einer grundsätzlichen Halbierung der Abstandflächentiefe damals von bisher 2 Wänden dann unter der 16m Begrenzung jedoch auf deutlich mehr Wände ausgeweitet wurde, womit die Wände, an denen Balkone/Altane angebracht werden, nunmehr im Sinne innerstädtischer Verdichtung vermehrt näher an der Grenze zu stehen kommen können. Eine jetzige Reduzierung des Mindestabstandes wäre so keine Wiederherstellung der Verhältnisse vor 2006, sondern eine zweifach gewährte Verdichtung.

Weiterhin ist die Änderung zumindest bei Erkern, die der Belichtung dienen sollen, nicht praktikabel, da der aus Brandschutzgründen notwendige Abstand von 2,5 m unterschritten wird.

Zudem fehlt die Verhältnismäßigkeit zu dem § 6 Abs. 10 Nr. 2, wonach begehbare Terrassen ab 1 m Höhe einen Abstand von 3 m einhalten müssen.

Sollte mit dem Reduzierungsbedarf von 3m auf 2 m für Nr. 3 die Möglichkeit angestrebt werden, im Bestand Balkone und Altane nachträglich errichten zu können, könnte dies über eine neue Gestattungsregelung geregelt werden z.B. in § 6, Abs. 14 .

Auch wäre ein reduziertes Mindestmaß von 2m bei beidseitiger nachbarlicher Zustimmung denkbar, z.B.: Für Balkone und Altane kann das Entfernungsmaß auf 2 m reduziert gestattet werden, wenn dies für beide Nachbargrundstücke rechtlich gesichert ist.

Gegen eine maßvolle Vergrößerung der Höchsttiefe von 1,50m auf 1,60m bei Balkonen/Altanen bestehen keine Bedenken, es sei aber darauf hingewiesen, dass Probleme mit z.B. Rollstühlen auch mit einer Kombination Balkon/Altan mit einer Loggia, was Abstandflächen anbelangt, heute bereits gelöst werden können.

Eine Präzisierung des Begriffes „untergeordnet“ in Abs. 7, Satz 3 wird begrüßt.

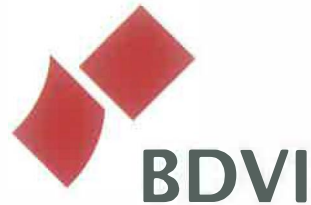
#### **zu § 6 Abs. 8**

Eine Regelung zu Bauten auf dem Dach ist zur Rechtssicherheit auch z.B. bei Planung im Bestand dringend geboten. Mit einer Privilegierung von bestimmten Zwerchhäusern geht der Gesetzgeber in die richtige Richtung. Die seit den ersten Überlegungen nunmehr präzisierete Regelung ist im Grundfall hinreichend bestimmbar und aus sowieso vorhandenen Daten des Entwurfsverfassers ermittelbar.

Es wäre wünschenswert, wenn zumindest in der Begründung darauf hingewiesen würde, dass ein Zwerchhaus auch ein anderes als ein Satteldach mit First quer zum Hauptdachfirst aufweisen kann, wie z.B. ein Schleppdach oder auch ein Flachdach

Zur Ermittlung der Größe der Ansichtsfläche wäre eine gesetzestextliche Klarstellung aus der Begründung zum Gesetzentwurf wünschenswert, etwa in der Form: Stehen Seitenwand- oder Dachflächen des Zwerchhauses nicht senkrecht zur aus dem Gebäude aufsteigenden Außenwand, so sind bei der Berechnung der Ansichtsfläche auch die sich aus der Projektion der nicht senkrechten Flächen auf diese Außenwand ergebenden Flächenanteile einzubeziehen.

#### **zu § 6 Abs. 11**



Es ergaben sich Irritationen zu der Beschreibung der „Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1“ bei der 9m bzw. 15m Begrenzung in Abs. 11, Satz 5. Da von hier aus angenommen wird, dass der Gesetzgeber nur die privilegierten 6-11-er Gebäude begrenzen wollte, wird zur Verdeutlichung die Beschreibung **„Die Gesamtlänge der nach Satz 1 zulässigen Bebauung“** angeregt.

**zu § 8, Abs. 3**

Durch die Beschreibung „... dürfen nur genehmigt ...“ statt bisher „... kann verlangt werden „ in Verbindung jetzt mit „keine Nachteile ... entstehen“ ergibt sich aus hiesiger Sicht eine Beweismkehr, die nicht vertretbar erscheint.

**zu § 67 Abs. 3**

Der Begriff „vollständiger Antrag“ im Zusammenhang mit der Frist wird begrüßt. Dadurch wird eine frühzeitige, umfassende Zusammenstellung der Bauvorlagen forciert, was wiederum eine schnelle und kostenbewusste Arbeitsweise fördert. Im Sinne des Verbraucherschutzes sollte der Begriff „vollständiger Antrag“ jedoch noch dahingehend erweitert werden, dass der „vollständige Antrag aus qualifizierten und amtlichen Bauvorlagen bestehen muss“.

**zu § 84 Abs. 2 u. 5**

Diese Ergänzungen werden von Seiten des BDVI ausdrücklich begrüßt. Da zur Eintragung einer Baulast ein amtlicher Lageplan in NRW erforderlich ist, der in der Regel von einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin, einem Öffentlich bestelltem Vermessungsingenieur angefertigt wird, kann gleichzeitig auch eine umfassende Beratung der Bauherrin und Bauherrn hinsichtlich der einzutragenden Baulast anschaulich mit dem Lageplan vermittelt werden, weiterhin entlastet dieser Vorgang die Bauordnungsbehörden, führt zu einer Verwaltungsvereinfachung und ist zudem auch noch eine verbraucherfreundliche Regelung.



Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Rudolf Wehmer  
Vorsitzender

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Wehmer', is written over the typed name and title.



**Im Rahmen der für den 25.10.2016 anberaumten Sachverständigenanhörung im Landtag, wurde ein Fragenkatalog übermittelt.**

**Die Fragen, die im Wesentlichen den BDVI betreffen, werden nachfolgend beantwortet:**

**1. Wo sehen Sie Verbesserungen, wo Verschlechterungen im neuen Entwurf der BauO NRW gegenüber der geltenden Fassung?**

a) Verbesserungen

Durch den Wegfall des Freistellungsverfahrens wird dem Verbraucherschutz dergestalt Rechnung getragen, dass die Bauherren mehr Rechtssicherheit erhalten. Das nun erforderlich werdende einfache Baugenehmigungsverfahren, in dem nur einzelne Vorschriften der Landesbauordnung geprüft werden, wird die Baugenehmigungsbehörde durch die Vorlage von qualifizierten und amtlichen Bauvorlagen, auf die sie sich verlassen kann und die es ihr erlauben, auf tiefgreifende Prüfungen zu verzichten, nachweislich entlastet. Diese Entlastung muss ebenfalls durch die Vorlage von „vollständigen Unterlagen“ von denen am Bau beteiligten Sachverständigen, Architekten, Entwurfsverfassern und nicht zuletzt durch Vermessungsingenieure, die Tatbestände am Grund und Boden beglaubigen, ergänzt werden.

Die Abgabe einer Baulasterklärung und deren Unterschriftbeglaubigung bei einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin, einem Öffentlich bestelltem Vermessungsingenieur, sowie wie auch bei der Gemeinde, führt ebenfalls zur Entlastung der Bauaufsichtsbehörden.

Hierbei ist sicher zu stellen, dass einheitliche Baulasttexte rechtssicher verfasst werden und die Bauordnungsbehörden die Übernahme ins Baulastenverzeichnis problemlos übernehmen können. Der BDVI bietet in Absprache mit den Bauordnungsbehörden und dem Bauministerium an, Vorlagentexte zu erarbeiten, die die zuständigen Vermessungsstellen in die Lage versetzen, rechtssichere und eindeutig beschriebene Baulasten zu erstellen und die eine Übernahme der Baulasten bei den führenden Stellen erleichtert.

b) Verschlechterungen

Die sogenannte Vereinigungsbaulast wird im neuen Entwurf der BauO NRW nicht mehr als ein gleichwertiges Mittel zur Beseitigung von baurechtswidrigen Zuständen zum Tragen kommen. Vielmehr soll durch Einzelbaulasten ein Grundstück künftig überfrachtet werden, wobei dabei nicht immer alle baurechtswidrigen Zustände geheilt werden können (z.B. Zuwegung, Brandschutz und geringere Abstände)  
Ein Fortbestand der bislang einfachen und rechtlich einwandfreien Regelung durch eine Eintragung einer Vereinigungsbaulast im Baulastenregister sollte weiterhin gewährleistet werden.

**2. Wie wirkt sich der Wegfall des bisherigen § 67 BauO NRW (genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen) aus?**

Der derzeitige Entwurf geht dem BDVI leider nicht weit genug. Wirksamer Verbraucherschutz mit gleichzeitiger Entlastung der Bauaufsichtsbehörden, kann nur gelingen, wenn in der neuen BauO NRW eindeutig beschriebene und qualifizierte, amtliche Nachweise im Baugenehmigungsverfahren durch qualifizierte Bauvorlagenberechtigte vorgelegt werden. Danach sollte die Bauherrin bzw. der Bauherr von qualifizierten Sachverständigen, im gesamten Verlauf eines Bauvorhabens, begleitet werden. Die Baubehörden sollten durch Vorlage von amtlichen Bescheinigungen in die Lage versetzt werden, ohne größeren Aufwand zu prüfen, ob das genehmigte Bauvorhaben entsprechend der ausgestellten Baugenehmigung errichtet wird. Baubegleitende Prüfungen durch Personen die ausdrücklich im Gesetz zu benennen sind wie der qualifizierte Bauleiter, staatlich geprüfte Sachverständige bei größeren Bauvorhaben und natürlich die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen, Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure bescheinigen im Verfahren eine ordnungsgemäße Abwicklung des Bauvorhabens. Hier können dann die Bauordnungsbehörden auf tiefgreifenden Prüfungen problemlos verzichten. Das Risiko der Bauherrin, Bauherrn im laufenden Bauvorhaben gegen geltendes Recht zu verstoßen, wird durch die Vorlage der zuvor genannten Bescheinigungen stark vermindert.

Bislang findet sich im Entwurf hierzu recht wenig. Im Rahmen des an die Stelle des Freistellungsverfahrens tretenden einfachen



Genehmigungsverfahren bleiben - analog zum bisherigen Freistellungsverfahren - zwar grundsätzlich bautechnische Nachweise erforderlich, allerdings werden auch zukünftig keine qualifikatorischen Anforderungen an deren Ersteller gerichtet noch müssen diese bautechnischen Nachweise durch staatlich anerkannte Sachverständige oder Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen bzw. Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure überprüft werden. Daraus ergibt sich kein qualitativer Zugewinn gegenüber der Situation des bisherigen sogenannten Genehmigungsfreistellungsverfahrens.

Für dessen Abschaffung hat die Landesregierung in der Gesetzesbegründung mit der Häufung unterschiedlicher baurechtswidriger Zustände argumentiert, deren Verfolgung und Ahndung den Bauaufsichtsbehörden einen erheblichen baupolizeilichen Mehraufwand verursachen. Aus diesem Grund soll das einfache Genehmigungsverfahren als Regelverfahren wieder eingeführt werden. Zugleich legen die im vorgelegten Gesetzentwurf vorgesehenen Regelungen nach § 68 Abs. 2 und 3 die Ausnahmen vom Regelverfahren fest. Darunter sollen auch die für das Baugeschehen in NRW maßgeblichen Bauvorhaben wie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen fallen.

**Nur mit den im ersten Absatz beschriebenen stringenten gesetzlichen Regelungen und einer eindeutigen qualifizierten Nachweispflicht lassen sich der Wegfall des § 67 BauO NRW kompensieren.**

**3. Glauben Sie dass der Entwurf grundsätzlich dazu beiträgt, unnötige Bürokratie abzubauen?**

Siehe hierzu Antwort zu Frage 2.

Im § 77 Abs. 4 BauO-E NRW wird versucht, eine bürokratische Entlastung der Bauaufsichtsbehörden herbeizuführen, indem u.a. die Bauherrin/Eigentümerin bzw. der Bauherr/Eigentümer die Baugenehmigung einschließlich der Bauvorlagen und bautechnischen Nachweise sowie die Bescheinigungen der Sachverständigen aufbewahren soll.

Eine Archivierungspflicht bei der Bauaufsichtsbehörde soll sich auf die Verwahrung ausschließlich der Bauvorlagen beschränken. Die zeitliche Aufbewahrungspflicht orientiert sich an der Lebensdauer der baulichen Anlage, auf die sich die Bauvorlagen beziehen.

Für die Zukunft sollte jedoch auch die Möglichkeit geschaffen werden, dass eine langfristige Digitalisierung aller Bauvorlagen auch in den kommunalen Bauverwaltungen in digitalen Archiven erfolgen kann. Hierbei muss natürlich eine nachträgliche Veränderung der digitalen Daten ausgeschlossen werden. Technische Voraussetzungen müssen hier sicherlich noch verfeinert oder auch erst noch geschaffen werden. Insgesamt gesehen ist darüber hinaus festzuhalten, dass die **BauO NRW aufgrund ihres Anspruchs zur Gefahrenabwehr grundsätzlich nur schwer zu deregulieren ist.** Neue Verfahren wie BIM können hier vielleicht zukünftig, insbesondere auf dem Feld der bautechnischen Regelungen, zu Standardisierungen führen.

**4. Welche Verfahrensvereinfachungen vermissen sie in dem  
Gesetzentwurf  
zur Novelle der Landesbauordnung?**

siehe hierzu Antwort zu Frage 2

Aus Sicht des BDVI kommt es besonders darauf an, dass die Anwendbarkeit der BauO für alle am Bau Beteiligten, durch eindeutige klar gefasste rechtlich einwandfreie Regelungen, möglich sein wird. Eindeutige Verfahrensabläufe sollten dazu beitragen, die Verzögerungen in der Planungsphase, der Genehmigungsphase und dem Baugeschehen zu minimieren. Die Unversehrtheit von Leib und Leben, sowie der Schutz des Eigentums sollten immer gewährleistet sein. Ebenfalls dürfen allgemein geteilte Zielsetzungen wie z.B. die Inklusion, der Schutz der Umwelt und der schonende Umgang mit Ressourcen nicht vernachlässigt werden. Die formulierten Schutzziele gebieten es aber auch, dass der Gesetzgeber auf eventuell bestehende Gesetzeslücken reagiert und diese schließt, wenn sie dem Gesetzeszweck entgegenstehen. **Somit ist die Bau O NRW ein sehr komplexes Regelwerk welches nur sehr begrenzt dereguliert werden kann.**

**5. Sind Sie der Auffassung, dass der Entwurf dazu beiträgt, kostengünstiger zu bauen?**

Zunächst dient die Landesbauordnung der Gefahrenabwehr. Das baupolizeiliche Recht steht der Baukostenfrage neutral gegenüber. Allerdings enthält die BauO NRW im Rahmen ihrer allgemeinen Anforderungen gemäß § 3 Abs. 2, dass bauliche Anlagen grundsätzlich nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten sind, damit sichergestellt wird, dass von ihnen keine Gefahr für Leib und Leben ausgeht und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden. Wiewohl dies mit einem Fortschreiten des Wissens und der Technik auch den Einsatz innovativer, mit hohem technologischem Einsatz erzeugter und sich somit verteuern der Planungs- und Baumethoden, sowie neuen Baustoffen einhergeht, steht die BauO NRW grundsätzlich nicht auch vereinfachenden und kostenmindernden Bauweisen entgegen, die gleichermaßen dem Stand der Technik entsprechen oder diesen markieren können.

**Einen ausdrücklichen Anspruch nach kostengünstigem Bauen formuliert das Bauordnungsrecht nicht, da dies rechtssystematisch nicht dessen Stoßrichtung entspricht.**

**6. Lassen sich mit dem Entwurf die Grundsätze des flächen- und ressourcenschonenden Bauens gut umsetzen? Lassen sich hier noch Verbesserungen denken? Welche?**

Der Gesetzentwurf der BauO NRW formuliert in § 3 Abs. 3 hier nur einen allgemeinen Anspruch an den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Im Rahmen der Bauleitplanung gem. BauGB werden die Umweltgedanken als ein öffentlicher Belang stets ausführlich mit behandelt, hier sind die Grundsätze des flächen- und ressourcenschonenden Bauens gut aufgehoben. Die dort verankerten Grundsätze müssen dann auch im Baugenehmigungsverfahren beachtet und berücksichtigt werden. **Insgesamt kann in diesem Zusammenhang festgehalten werden, dass die im Gesetz-entwurf weiterhin inhaltlich gleich hohen Ansprüche an die materiellen Anforderungen und an den Schutz der Umwelt enthalten sind.**

**7. Welche Position haben Sie zu den  
Abstandsflächenregelungen, die bei  
der Ersetzung von Bestandsgebäuden durch Neubauten  
gelten sollen?**

Der BDVI betrachtet insgesamt die Abstandsflächenregelungen als ein wichtiges Instrument, den sozialen Frieden zwischen den Nachbarn, in einem sehr dicht besiedeltem Bundesland, mit hoher gesellschaftlicher Relevanz, zu erhalten und ebenfalls unter Brandschutzgesichtspunkten aktiven Nachbarschutz ausgewogen herzustellen.

Das nachbarschaftliche Schutzbedürfnis äußert sich u.a. in einer hohen Zahl gerichtlicher Streitfälle, die Verstöße gegen die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen zum Gegenstand haben. Daher erscheint es aus Sicht des BDVI sehr richtig, dass der Gesetzentwurf entsprechend grundsätzlich auch weiterhin die Einhaltung einer Mindestdiefe der Abstandsfläche von 3 Metern vorsieht.

Hiermit für vereinbar hält der BDVI, jedoch in Abwägung der Belange der Barrierefreiheit und der Energieeffizienz, eine Verringerung der Abstandsfläche für Treppenräume und Aufzüge, gemäß § 6 Abs. 7 Nr. 3 BauO-E, bzw. § 6 Abs. 13 BauO-E, Herstellung von Barrierefreiheit, in zulässig vor dem 1. Januar 2017 errichteten Bestandsgebäuden, durch Anbau eines größenbegrenzten Aufzugschachts, der eine geringere Abstandsflächentiefe von mindestens 1,50 Metern zur Nachbargrenze aufweisen muss. Darüber hinaus erscheint im Interesse der Innenverdichtung auch die Vereinfachung der Abstandsflächenregelung für die Errichtung von Dachgauben bzw. Zwerchhäusern gemäß § 6 Abs. 8 BauO-E vertretbar und angemessen.

Zudem unterstützt der BDVI auch die weiterhin bestehende gesetzliche Möglichkeit von der gesetzlichen Mindestabstandsflächentiefe aus übergeordneten städtebaulichen Gesichtspunkten gemäß § 6 Abs. 16 BauO-E abzuweichen, weil dies unter Würdigung der nachbarlicher Belange kleinere Abstände nicht nur im Interesse einer insgesamt gebotenen Innenverdichtung bestehender Quartiere erlaubt, sondern auch unter städtebaulichen bzw. baukulturellen Aspekten individuelle Sonderlösungen nicht nur in städtischen Verdichtungsräumen zulässt und das städtebauliche Leitziel des Erhalts und Schutzes historischer Ortskerne gerade auch in den ländlichen Räumen Nordrhein-Westfalens nicht aus dem Auge verliert.

**19. Kleine Eigentumsstrukturen führen häufig  
(Abstandsflächen, Zuwegung**

**Brandschutz etc.) zu baurechtswidrigen Situationen.  
Durch Baulasten  
(u.a. Vereinigungsbaulast) kann Baurecht hergestellt  
werden. Wie wird  
eine einheitliche Verwaltungspraxis bei den  
Baulasterklärungen  
sichergestellt?**

siehe hierzu Antwort Frage 1 a) Verbesserungen zweiter Absatz

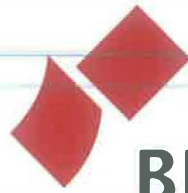
Der BDVI sieht bei der **Gewährleistung einer einheitlichen Verwaltungspraxis bei den Baulastenerklärungen kein grundsätzliches Problem.**

Der BDVI möchte in Absprache mit den Bauordnungsbehörden und dem Bauministerium Vorlagentexte erarbeiten, die die zuständigen Vermessungsstellen in die Lage versetzen, rechtssichere und eindeutig beschriebene Baulasten zu erstellen und die Übernahme der Baulasten bei den führenden Stellen erleichtert.

Sofern die Frage sich insbesondere auf die Erklärung von Baulasten im Rahmen des § 84 Abs. 1 und 2 BauO-E bezieht, vertritt der BDVI die Auffassung, dass die Kommune bzw. Gemeinde auch verwaltungsintern eine einheitliche Verwaltungspraxis sicherstellen muss.

Gemäß Absatz 2 können Baulasten allgemein bei einer Gemeinde beglaubigt werden oder die Baulasterklärung wird bei einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin, einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur beglaubigt und auch eine unmittelbar gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abgegebene Baulasterklärung, die ebenfalls beglaubigt werden muss. Diesbezüglich bedarf es nach Auffassung des BDVI eines **Abstimmungsgebots zwischen Gemeinde, ÖBVI und Bauaufsichtsbehörde, wechselseitig das Ergebnis der Baulasterklärung zu übernehmen.**

Besonders begrüßenswert aus Sicht des BDVI ist, dass der Gesetzentwurf die Möglichkeit vorsieht, dass zukünftig Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurinnen bzw. Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure auf der Grundlage des überarbeiteten Berufsrechts (Zweites Katastermodernisierungsgesetz) in Wahrnehmung ihrer hoheitlichen Tätigkeit Baulasten beglaubigen können. Da zur Eintragung einer Baulast ein amtlicher Lageplan in NRW erforderlich ist, der in der Regel von einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin, einem Öffentlich bestelltem Vermessungsingenieur angefertigt wird, kann gleichzeitig auch eine umfassende Beratung der Bauherrin und des Bauherrn hinsichtlich der einzutragenden Baulast sehr anschaulich mit dem amtlichen Lageplan



**BDVI**

vermittelt werden. Weiterhin entlastet dieser Vorgang die Bauordnungsbehörden , führt zu einer Verwaltungsvereinfachung und ist zudem auch noch eine verbraucherfreundliche Regelung.