



**Verband Deutscher
Vermessungsingenieure VDV
Berufsverband für
Geodäsie und Geoinformatik**

VDV • U. Meyer-Dietrich, Katroper Weg 15a, 59494 Soest

Landtag Nordrhein-Westfalen

Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
16/4316**

A02

**Landesverband
Nordrhein-Westfalen**

Dipl.-Ing.
Ulf Meyer-Dietrich
Landesvorsitzender

Katroper Weg 15a
59494 Soest

Tel.: 02921/667899 (p)
Mobil: 0173/2720686
Mail: U.Meyer-Dietrich@VDV-online.de
Web: www.VDV-online.de

Soest, 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.

Allgemein wird die Abschaffung der sich nicht bewährten sog. Freistellung begrüßt. Durch die Vorlage qualifizierter Bauanträge werden die Bauordnungsbehörden deutlich entlastet, da die inhaltliche Prüfung von Bauanträgen nicht mehr so detailreich ausfallen muss. Auch wenn die Anzahl der verschiedenen Sachverständigen nicht ausgeweitet werden soll, so dürfte aus Sicht des Verbraucherschutzes in zwei wesentlichen Bereichen (neben Brandschutz und Statik) der Sachverständigennachweis bei Neubauten für alle Beteiligten hilfreich sein und entsprechende Rechtssicherheit erbringen.

Daher wäre zu den Regelungen des bisherigen Entwurfes noch die folgendes hilfreich:

Einführung eines „Sachverständigen für Absteckungen“

Die Absteckung eines Baukörpers stellt nach erfolgter Planung den ersten Schritt zur Umsetzung eines Bauvorhabens dar. Ein (ggf. zunächst unbemerkter) Fehler an dieser Stelle bedeutet die größtmöglichen Folgekosten für etwaige Beseitigungsansprüche. Trotzdem ist eben diese Tätigkeit nicht geregelt. Aktuell bedarf es keines Qualitätsnachweises der oder des Durchführenden.

Die Vermessungsingenieurinnen und -ingenieure, die sich durch eine freiwillige Mitgliedschaft in der IK-Bau NRW u.a. der Pflicht zur regelmäßigen Fortbildung unterstellen, bürgen für den notwendigen Qualitätsanspruch. Daher wäre es konsequent – auch zur fachlichen Entlastung der Bauordnungsbehörden – einen „Sachverständigen für Absteckungen“ einzuführen. Somit wäre auch ein gewisser Rechtsschutz für alle am Bau beteiligten festgeschrieben. Die Führung der Liste der Sachverständigen sollte sinnvollerweise der IK-Bau NRW obliegen, wobei die Verleihung des Titels „Sachverständiger für Absteckungen“ an die Mitgliedschaft als

Bankverbindung:
IBAN: DE25 3605 0105 0007 0161 32
BIC: SPESDE3EXXX

Vermessungsingenieur/-in in der IK-Bau NRW sowie eine mindestens 2-jährige Berufspraxis im Bereich von Absteckungsarbeiten geknüpft sein sollte. Als Vorbild könnte hier die Regelung in Rheinland-Pfalz dienen.

Einführung eines „Sachverständigen für Lagepläne zum Bauantrag“

Die Erstellung von amtlichen Lageplänen zum Bauantrag ist durch die Formulierung in § 3 BauPrüfVO NRW auf Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure /-innen (ÖbVI) sowie die Katasterbehörden beschränkt. Obschon die vier Kriterien zur Notwendigkeit eines amtlichen Lageplans aus heutiger Sicht überarbeitungsbedürftig erscheinen (dies kann bei der im Nachgang zur BauO anstehenden Novelle der BauPrüfVO noch eingehend erläutert werden) ist die Zielrichtung, dass bei Bauten an oder auf Grenzen die ÖbVI bzw. die Katasterbehörden einzuschalten sind, sinnvoll.

Bei vielen Bauvorhaben ist hingegen ein amtlicher Lageplan nicht zwingend notwendig. Trotz der Versuche über die gemeinsamen Besprechungen zwischen Bauministerium und den Bauordnungsbehörden auf die Kriterien hinzuweisen und deren Einhaltung möglichst einheitlich gestalten zu wollen, gibt es einen großen Wissens- und Anwendungsunterschied bei den Bauordnungsbehörden. Daher wird angeregt eindeutige und einheitliche Kriterien für die Unterscheidung der amtlichen und der qualifizierten Lagepläne aufzunehmen, um den Bauordnungsbehörden eine einfachere Struktur, mehr Rechtssicherheit sowie den Bürgern ein erhöhtes Maß an Verbraucherschutz zukommen zu lassen. Um diesen Schritt vorzubereiten, wäre aus es aus unserer Sicht sinnvoll, analog zu 1) einen „Sachverständigen für Lagepläne“ festzuschreiben.

Neben der genannten gesteigerten Qualität der qualifizierten, nicht amtlichen Lagepläne steht auch eine erwartete Vereinfachung für die Bauordnungsbehörden, da die Lagepläne größeren fachlichen Qualitätsansprüchen genügen. Auch die Katasterbehörden könnten entlastet werden, da diesen Sachverständigen u. E. auch ein (kostenfreier) Zugang zu den notwendigen Vermessungsunterlagen eröffnet werden könnte. Die nur geringen zu erwartenden Einnahmeverluste der Katasterbehörden stehen dabei in keinem Verhältnis zur gesteigerten Qualität, Sicherheit und Verwaltungsvereinfachung.

Auf die anderen bekannten Vermessungstätigkeiten im Rahmen von Neubauten (Sockelabnahme, Grenzbescheinigung) kann dann u. E. im Wesentlichen verzichtet werden und sollte nur im Einzelfall durch die Bauordnungsbehörden eingefordert werden. Die spätere amtliche Einmessung der Gebäude für die Fortführung des Liegenschaftskatasters sollte zukünftig auch die dritte Dimension (Höhe) einschließen, woraus sich wiederum die Einhaltung von Abstandsflächen ableiten lassen wird.

Insgesamt ist in der Novelle zur Landesbauordnung NRW aus unserer Sicht ein Trend zu einem größeren delegierten Sachverstand (z. B. Brandschutz oder Barrierefreiheit) bei gleichzeitiger Steigerung der Qualität zu erkennen. Die genannten Vorschläge greifen dies auf und würden die Zielrichtung der Novellierung gut ergänzen. Wir regen daher an § 68 Abs. 1 um die Nummern 4 und 5 im o.a. Sinne zu ergänzen. Die Definition der Sachverständigen könnte dann über die Regelungen in § 86 (2) Satz 1 Nr. 4 erfolgen.

Die Öffnung der Regelungen in § 84 (2) und (5) werden sehr begrüßt. Damit wird vielfach den Bauherinnen und Bauherren ein unnötiger Weg zur Bauordnungsbehörde erspart.

Erweitert werden sollte die Regelung in Absatz 5 jedoch um den o.a. Sachverständigen für Lagepläne, um frühzeitig erkennen zu können, ob ein amtlicher Lageplan notwendig wird oder ein einfacher, qualifizierter Lageplan ausreichend ist.

Redaktionelle Hinweise

§ 6 (11), 2. Satz:

Der Bezug zu den im 1. Satz genannten Gebäude (-teilen) fehlt. Ansonsten stünde der 2. Satz für sich und Absatz 4 wäre allgemein für ungültig erklärt.

§ 75 (3):

„Lagepläne und Bauzeichnungen“ werden an dieser Stelle zwar genannt, sind jedoch an keiner anderen Stelle gefordert oder definiert.

Leider haben wir erst zu spät von der für den 25.10.2016 anberaumten Sachverständigenanhörung im Landtag erfahren, um uns in diesem Rahmen konstruktiv einzubringen. Gerne sind wir zukünftig bereit im Rahmen von Anhörungen mitzuwirken und unsere ca. 1600 Mitglieder in NRW, davon zahlreiche selbstständige Vermessungsingenieure und öffentlich bestellte Vermessungsingenieure zu vertreten

Die übermittelten Fragen werden – so sie den Berufsstand der Vermessungsingenieure und damit den VDV betreffen – nachfolgend beantwortet:

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

Die Abschaffung des Freistellungsverfahrens wird der Verbraucherschutz gestärkt. Die einzureichenden qualifizierten Unterlagen zum Bauantrag werden im Bereich der Lagepläne durch die sachverständig wirkenden Vermessungsingenieure beigesteuert. Auch die Abgabe von Baulasterklärungen bei und durch die ÖbVI wird deutlich begrüßt.

Der mögliche Wegfall von vereinigungsbaulasten wäre ein Rückschritt, da sich diese in der Praxis sehr bewährt hat und die nun angedachte Regelung a) zunächst neue Rechtsunsicherheiten mit sich bringt und b) inhaltlich komplizierter wird.

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?

Die Möglichkeit, durch Vereinigungsbaulast entsprechendes Baurecht herstellen zu können, hat einen hohen Stellenwert in der Praxis. Eine Einschränkung an dieser Stelle oder verfahrenstechnische Änderungen, die zu einer komplizierteren Umsetzung führen sollten tunlichst unterlassen werden. Zur weiteren Vereinfachung kann von hier aus angeregt werden, dass Lagepläne (ausschließlich) für Vereinigungsbaulasten auch durch Sachverständige für Lagepläne (s. oben) erarbeitet und eingereicht werden dürfen. Die hohe Qualität zum Grenzbezug, wie sie durch die Katasterbehörden oder

öffentlich bestellten Vermessungsingenieure garantiert wird, ist hierbei nicht zwingend notwendig.

Darüber hinaus wird zur einheitlichen Behandlung von Baulastenerklärungen die Erarbeitung von Mustertexten angeregt, die zu einer gewissen Vereinheitlichung der Baulastenerklärungen und somit schnelleren Verfahren sowie rechtssicheren Eintragungen beitragen würden.

Für einen weiteren konstruktiven Dialog zur Novellierung der Bauvorschriften, insbesondere der ausstehenden Überarbeitung der BauPrüfVO, stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



(Ulf Meyer-Dietrich)