



Ministerium für Bauen und Wohnen
des Landes Nordrhein-Westfalen

Die Ministerin

An die
Präsidentin des Landtags
Platz des Landtags 1

40221 Düsseldorf

Elisabethstraße 5-11
40 217 Düsseldorf
Telefon: (0211) 38 43-0
Durchwahl: 38 43 -200/201
Telefax (0211) 3 84 36 07

Datum 6. Dezember 1994

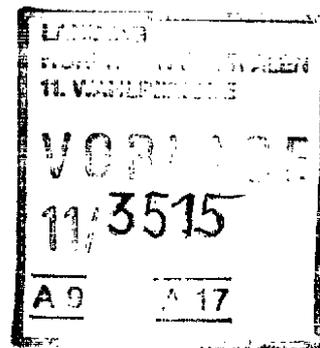
II A 7 - 100

Betr.: Novellierung der Landesbauordnung

Anlagen: - 3 -

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen am 23.11.1994 zugesagt, übersende ich beigelegt ergänzende Unterlagen für die Beratung des Gesetzentwurfs mit der Bitte, die Exemplare an den Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen sowie an den Ausschuß für Kommunalpolitik weiterzugeben.

(Ilse Brusis)



**Übersicht über die Anlagen
mit den abgehandelten Problemstellungen**

1.) Anlage 1: Stellungnahme zu den Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände zur Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der Novelle der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen

- Bauleiter (Vorschlag 16 auf S. 39 ff)
- Unternehmerbescheinigung bei haustechnischen Anlagen (Vorschlag 17 auf S. 43)
- Wiedereinführung des Bauscheins (Vorschlag 19 auf S. 46)
- Abstandflächenregelung (Vorschlag 5 auf S. 7)
- Harmonisierung des Nachbarrechts (Vorschlag 6 auf S. 12)

2.) Anlage 2: Vermerk zu den Regelungen über Sachverständigenwesen

- Sachverständigenwesen
- Vier-Augen-Prinzip

3.) Anlage 3: Vermerk mit weiteren Beratungsunterlagen

- Freistellung von Genehmigungspflicht (Teilbereiche)
 - a) Ausdehnung auf Vorhaben nach § 34 BauGB
 - b) Umfang der gemeindlichen Prüfung
 - c) Rechtsnatur der gemeindlichen Erklärung
- Bauvorlageberechtigung
- Aufzugspflicht bei Dachgeschoßausbau (§ 39 Abs. 6 des Gesetzentwurfs)

Hinweis: Die ebenfalls gewünschten Ausführungen zu dem Problemkreis "Allgemein anerkannten Regeln der Technik/eingeführte technische Baubestimmungen" liegen bereits vor (abgehandelt in der Stellungnahme MBW zum Prognos-Gutachten - Landtagsvorlage 11/3268 - unter Ziffer A.14 auf Seite 8).

Betr.: Entwurf der Landesbauordnung
hier: Bewertung der Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände zur Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der Novelle der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen

Die Anregungen der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände sind eingehend geprüft und erörtert worden. Nach den hierbei erzielten Ergebnissen sollte den Anregungen insoweit gefolgt werden, als in einer Reihe von Vorschriften die Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde über Abweichungen durch Zulässigkeitstatbestände ersetzt oder gestrichen werden kann. Zulässigkeitstatbestände ermöglichen insbesondere, daß bei Freistellung von der Genehmigung auch keine Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde über eine Abweichung notwendig wird.

Zu den Vorschlägen der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände zum Gesetzentwurf der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen nehme ich im einzelnen wie folgt Stellung:

Vorschläge 1, 2, 9, 15, 20:

Die Vorschläge 1, 2, 9, 15, 20, die sich auf die §§ 4 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2, 15 Abs. 2, 51 Abs. 3 sowie 84 beziehen, können zusammengefaßt werden. Sie verfolgen das gemeinsame Ziel die in den Vorschriften enthaltene öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast zu ersetzen. Der Bauherr soll zukünftig die Wahlmöglichkeit zwischen der privatrechtlichen Sicherung im Grundbuch und der Sicherung durch schriftliche Zustimmung des Nachbarn vor der Bauaufsichtsbehörde erhalten. Dieses Verfahren entspricht dem Verfahren zu Art. 7, Abs. 5 BayBO, das Vorbild für entsprechende Regelungen in der Sächsischen Bauordnung war. **Dieser Anregung sollte nicht gefolgt werden.**

Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit ins Grundbuch dient der rechtlichen Sicherung eines Vertrages der Nachbarn. Die Grunddienstbarkeit gilt als dingliches Recht zwar auch gegenüber dem Rechtsnachfolger, geht jedoch in der Zwangsversteigerung unter. Die Bayerische Bauordnung vom 01.06.94 hat daher neben der privatrechtlichen Sicherung in Art. 7 Abs. 5 BayBO zusätzlich die Möglichkeit einer schriftlichen Zustimmung des Nachbarn vor der Bauaufsichtsbehörde zur rechtlichen Sicherung privater Einigungen eingeführt.

Die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vor der Bauaufsichtsbehörde wird in die Bauakte aufgenommen und soll eine öffentlich-rechtliche Sicherung ungeachtet des Fortbestands der privatrechtlichen Vereinbarungen gewährleisten.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast, die der Gesetzentwurf, der geltenden BauO NW entsprechend, beibehält, weist dem gegenüber deutliche Vorteile auf.

Haben sich zwei Eigentümer untereinander geeinigt, beantragen sie die öffentlich-rechtliche Sicherung dieser Einigung durch Eintragung einer Baulast bei der Bauaufsichtsbehörde. In Streitfällen wird die Bauaufsichtsbehörde zur Durchsetzung der Baulast nur tätig, soweit ein öffentliches Interesse an ihrer Durchsetzung besteht. Um die mit der Baulast gesicherten Rechte auch privatrechtlich gegenüber dem Nachbarn durchsetzen zu können, wenn daran kein öffentliches Interesse besteht, ist regelmäßig zusätzlich die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch erforderlich.

Im nordrhein-westfälischen Modell wird mit der Einführung des § 84 Abs. 3 Satz 1 E-BauO NW gesichert, daß die Baulast nur durch einen schriftlichen und im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde untergeht.

Es ist nicht erkennbar, daß demgegenüber das vorgeschlagene Verfahren für Bauherrinnen und Bauherren schneller oder preiswerter ist. Es bietet zudem keine höhere Rechtssicherheit.

Somit besteht keine Veranlassung, die öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast zugunsten einer Wahlmöglichkeit zwischen der privatrechtlichen Sicherung und der Sicherung durch schriftliche Zustimmung des Nachbarn vor der Bauaufsichtsbehörde aufzugeben. Hinzu kommt, daß durch die Wahlmöglichkeit zwischen zwei Sicherungsverfahren die Rechtslage unübersichtlicher und komplizierter wird.

Vorschlag 3:

Der Arbeitskreis der kommunalen Spitzenverbände regt an, in § 6 Abs. 1 Satz 2 b die öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast zugunsten einer Sicherung durch die schriftliche Zustimmung durch den Nachbarn zu ersetzen.

Diesem Vorschlag sollte nicht gefolgt werden.

§ 6 Abs. 1 Satz 2 regelt die Fälle, in denen vor Außenwänden eines Gebäudes eine Abstandfläche nicht erforderlich ist.

Das Bauordnungsrecht macht diese Fälle abhängig von der planungsrechtlichen Zulässigkeit, insbesondere von der Bauweise. Die Bauweise bestimmt sich nach § 12 Abs. 2 BauNVO NW als offene bzw. geschlossene Bauweise. In der geschlossenen Bauweise werden Gebäude ohne Grenzabstand errichtet. Sofern ein Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden muß, löst die Grenzrand keine Abstandfläche aus.

In einer Vielzahl von Fällen ergibt sich aufgrund der Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder auf der Grundlage des § 34 BauGB, daß ein Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden darf.

Dies können Fälle sein, in denen ein Bebauungsplan die offene Bauweise festsetzt, mit der zusätzlichen Bindung "Doppelhäuser" oder "Hausgruppe".

Auf diese, in § 6 Abs. 1 Satz 2, Buchst. b) geregelten Fälle bezieht sich der Vorschlag der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände.

Zur Durchsetzung der städtebaulichen Planung ist es erforderlich, daß ein Gebäude nur dann ohne Grenzabstand errichtet werden darf, wenn gesichert ist, daß vom Nachbargrundstück her auch ohne Grenzabstand gebaut wird.

Allein die Zustimmung des Nachbarn zum Bauen auf der Grundstücksfläche reicht nicht aus, um die erforderliche Sicherung der bauplanerischen Festsetzung zu erreichen.

Sie muß vielmehr gekoppelt mit der Zusage verbunden werden, daß auch er ohne Grenzabstand bauen wird. Eine solche Zusage würde jedoch nicht für den Rechtsfolger gelten können. Diese Zusage muß durch Baulast gesichert werden.

Zur Frage des Ersetzens bzw. der Ergänzung der Baulast durch andere Sicherungsinstrumente wird auf das zu Vorschlag 1 Gesagte verwiesen.

Vorschlag 4:

Der Arbeitskreis der kommunalen Spitzenverbände regt an, den § 6 Abs. 2 um folgenden Satz zu ergänzen:

"Abstandflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich gesichert ist, daß sie nicht überbaut und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandflächen nicht angerechnet werden. Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist, bleiben unberührt."

Damit würde die bislang in § 7 Abs. 1 des Gesetzentwurfs enthaltene Regelung in den § 6 Abs. 2 übernommen.

Weiterhin wird vorgeschlagen, § 7 Abs. 2 zu streichen, da die darin enthaltene Regelung bereits von § 8 Abs. 2 umfaßt sei.

Dem Vorschlag des Arbeitskreises, in § 7 Abs. 1 die Ermessensentscheidung in eine gebundene Entscheidung umzuwandeln, sollte gefolgt werden.

Wenn, wie es der Tatbestand der Norm fordert, durch Baulast gesichert ist, daß die Abstandflächen auf den Nachbargrundstücken nicht auf die auf diesen Grundstücken notwendige Abstandflächen angerechnet oder überbaut werden, ist eine Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr erforderlich.

Soweit angeregt wird, die in § 7 Abs. 1 geforderte Sicherung durch Baulast durch andere rechtliche Instrumente zu ersetzen oder zu ergänzen, sollte dem nicht gefolgt werden. Es wird auf das zu Vorschlag 1 Gesagte verwiesen.

§ 7 Abs. 1 des Gesetzentwurfs sollte folgende Fassung erhalten:

"(1) Abweichend von § 6 Abs. 2 Satz 1 ist zulässig, daß Abstandflächen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn durch Baulast gesichert ist, daß sie nicht überbaut und die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandflächen nicht angerechnet werden. Vorschriften, nach denen eine Überbauung unzulässig ist oder gestattet werden kann, bleiben unberührt."

Dem Vorschlag, § 7 Abs. 2 zu streichen, da der dort geregelte Tatbestand von § 8 Abs. 2 miterfaßt werde, sollte nicht gefolgt werden.

§ 7 Abs. 2 stellt keine Doppelregelung zu § 8 Abs. 2 dar. § 7 Abs. 2 befaßt sich ausschließlich mit den Auswirkungen nachträglicher Veränderungen des Grundstücks auf die Abstandflächen; die hierbei genannten Grenzänderungen sind keine Grundstücksteilungen i. S. d. § 8 Abs. 2.

Vorschlag 5:

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände schlägt vor, § 6 Abs. 5 dahingehend zu ändern, daß nunmehr die Abstandflächen in einzelnen Baugebieten erheblich reduziert werden und die Mindestabstandfläche auf 2,50 m verringert wird. Weiterhin soll § 6 Abs. 6 (Schmalseitenprivileg) sowie die Absätze 13 bis 17 gestrichen werden.

Dem Vorschlag der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände, auf das Schmalseitenprivileg des Absatzes 6 zu verzichten und stattdessen die Tiefen der Abstandflächen in Absatz 5 auf die Hälfte zu reduzieren, sollte nicht gefolgt werden.

Der § 6 der Bauordnung läßt sich im wesentlichen wie folgt unterteilen:

Der erste Teil, die Absätze 1 bis 6, betrifft das System der Abstandflächen sowie ihre Bemessung.

Die geschilderten Anforderungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Vor jeder Wand eines freistehenden Gebäudes ist eine Fläche freizuhalten,
- die Breite der Fläche bestimmt sich nach der Wandlänge,
- die Tiefe der Fläche bestimmt sich nach der Wandhöhe,
- die Fläche muß auf dem Grundstück selbst liegen,
- die Abstandflächen sich gegenüber liegender Gebäude dürfen sich nicht überdecken und
- vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt die Hälfte der sonst erforderlichen Tiefe der Abstandfläche.

Der zweite Teil, die Absätze 7 bis 17, regelt Möglichkeiten, die grundsätzlich vorgeschriebenen Abstandflächen zu unterschreiten. Diese Erleichterungen dienen u. a. der Schließung von Baulücken, der Zulässigkeit von Garagen und eingeschossigen Gebäuden in Abstandflächen, der Durchführung nachträglicher Wärmeschutzmaßnahmen und tragen städtebaulich erwünschten Verdichtungen, die durch Bauleitplanung gesichert sind, Rechnung.

In der Bauordnung 1970 wurde das Abstandflächenrecht, das gegenwärtig in § 6 BauO geregelt ist, von den §§ 7 und 8 mit insgesamt 7 Absätzen erfaßt. Diese Regelungen wurden jedoch von der Verordnung über Gebäudeabstände und Abstandflächen (Abstandflächenverordnung) mit insgesamt 10 Paragraphen ergänzt.

Es wurde als wesentliche Errungenschaft der Bauordnung 1984 angesehen, daß diese umfangreichen Regelungen im § 6 gestrafft zusammengefaßt werden konnten.

Der § 6 ist vor allem deshalb so umfangreich, weil in ihm verbindliche Regelungen für bestimmte Fallgruppen gebildet werden, um wenigstens in gewissem Umfange eine gleichmäßige

und vorhersehbare Rechtsanwendung zu gewährleisten. Der Wortlaut der einzelnen Absätze wurde größtenteils in Reaktion auf die zum Abstandflächenrecht ergangene Rechtsprechung des Oberwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen gestaltet. Das Bemühen, typische Fallgruppen gewissermaßen "gerichtsfest" zu regeln, ging soweit, daß mit den Senatsvorsitzenden des OVG Gespräche über deren voraussichtliche Interpretation bestimmter gesetzlicher Formulierungen diskutiert wurde, um die voraussichtliche Wirkung der gesetzlichen Regelung abschließend beurteilen zu können.

Diese Vorgehensweise führte zu einer vermehrten Aufnahme von Detailregelungen in den § 6 und damit zwangsläufig zu seiner Ausweitung.

Gesetzestechnisch ist dies nicht erfreulich: Wer sich mit juristischer Methodik auskennt, weiß eine kurzgefaßte Vorschrift, die unbestimmte Rechtsbegriffe enthält, zu schätzen, weil er über die Mittel verfügt, diese unbestimmten Rechtsbegriffe auf unterschiedliche Einzelfälle anzuwenden. Diese Auffassung wird auch von den Richtern am Oberwaltungsgericht geteilt.

Eine Streichung von Detailregelungen in § 6 hätte zwar die Vorteile der Kürze und guten Lesbarkeit auf ihrer Seite, die Anwendung der Vorschrift erforderte dann jedoch eine Interpretation der in ihr enthaltenen sogenannten "unbestimmten Rechtsbegriffe" in jedem Einzelfall. Dies hätte möglicherweise nicht nur schwierige und damit auch langwierige Entscheidungsprozesse bei den unteren Bauaufsichtsbehörden zur Folge, sondern ließe auch voneinander abweichende, aber gleichwohl rechtlich zulässige Entscheidungen zu.

Dort, wo es weit gefaßte unbestimmte Rechtsbegriffe gibt, müssen früher oder später Handlungsanweisungen für die das Gesetz anwendenden Behörden erlassen werden. Dies geschieht häufig in Form von Verwaltungsvorschriften; dann, wenn die Regelungen auch unmittelbar für die Bürger verbindlich sein sollen, wird die Form einer Rechtsverordnung oder gar eines Gesetzes gewählt.

Auch die OVG-Richter sind daher der Auffassung, daß die gegenwärtige Gestalt des § 6 vor allem **für den rechtsunkundigen Betroffenen ein deutlich höheres Maß an Rechtssicherheit** bietet, als dies eine weitgehend der Interpretation und Rechtsauslegung zugängliche kürzere Regelung tun würde. Demgemäß haben die noch im August 1992 mit den Richtern am OVG zu Fragen einer möglichen Vereinfachung des § 6 geführten Gespräche zu dem Ergebnis geführt, daß eine Vereinfachung der Vorschrift nicht erreicht werden könnte, ohne daß es gleichzeitig zu einer nicht unerheblichen Rechtsunsicherheit käme.

Auch bei im Rahmen der PROGNOSE-Untersuchung mit den Richtern am OVG geführten Gesprächen machten diese deutlich, daß aus ihrer Sicht der § 6 trotz seiner vielen Absätze praktikabel sei. Im Ergebnis rät das PROGNOSE-Gutachten ausdrücklich von "übereilten Änderungen" ab (S. 105).

Soweit konkrete Vorschläge für eine Vereinfachung des Abstandflächenrechts gemacht werden, werden sie mit der Forderung nach Abschaffung des sogenannten "Schmalseitenprivilegs" unter gleichzeitiger Herabsetzung der generellen Tiefe der Abstandflächen verbunden. Eine derartige Regelung kann jedoch nicht ohne weiteres vorgenommen werden, da zu befürchten wäre, daß es in vielen Fällen zu einer Verschlechterung der Wohnverhältnisse und zu einem Verlust an Lebensqualität kommen würde.

Das gegenwärtig in der Bauordnung festgeschriebene Maß der Abstandfläche von 0,8 H geht auf die Ergebnisse einer Untersuchung zurück, die das Land Nordrhein-Westfalen zwischen 1973 und 1978 durch das Institut für Lichttechnik der TU Berlin und das Institut für Tageslicht-Technik Stuttgart unter Beteiligung mehrerer Architekturbüros, der LEG Baden-Württemberg und der Gruppe "Stadtplanung und Sozialforschung Weber und Partner" hat durchführen lassen.

Die Untersuchung wurde von einem von der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU bestellten Beirat begleitet. Dieser setzte in Zusammenarbeit mit den Forschern die Ergebnisse über die erforderlichen Tiefen der Abstandflächen in ein Regelwerk um, das im Dezember 1981 als § 6 in die Musterbauordnung eingeführt wurde. Unter dem Aspekt des kosten- und flächensparenden Bauens wurden dabei die Tiefen der Abstandflächen an den untersten Schwellenwerten angesetzt, die einzuhalten sind, um den Wohnfrieden (soziale Aspekte wie "Privatheit der Personen" u.a.) zu wahren, aber auch, um **fensternahe Arbeitsplätze** in Aufenthaltsräumen ausreichend mit Tageslicht und insgesamt die Räume ausreichend mit Luft zu versorgen.

Auch die aus Gründen des Brandschutzes erforderlichen Gebäudeabstände (Schutz der Nachbargebäude vor Überzündung und Gewährleistung der Personenrettung und der Brandbekämpfung) wurden bei der Bemessung der Tiefen der Abstandsflächen berücksichtigt.

Die nach der Untersuchung erforderlichen Abstandflächen wurden in die Bauordnung 1984 insoweit übernommen, als das von den Gutachtern eigentlich für erforderlich gehaltene Maß von 1,0 H auf 0,8 H verringert wurde.

Das "Schmalseitenprivileg" gestattet dem Bauherrn, vor zwei Außenwänden seines Gebäudes die Tiefe der Abstandfläche von 0,8 H auf 0,4 H zu reduzieren. Die mit dieser Regelung verbundene Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der Räume sowie die stärkere Einwirkung des Gebäudes auf die Nachbargrundstücke wurde vom Gesetzgeber deshalb für vertretbar gehalten, weil davon ausgegangen werden kann, daß in der Regel von dem Schmalseitenprivileg zu den seitlichen Nachbargrenzen Gebrauch gemacht wird, wo nach üblicher Grundrißgestaltung die Gebäudezugänge und die Räume angeordnet werden, denen weniger Tageslicht zugemutet werden kann, wie z.B. Bäder, Abstellräume oder auch Arbeitsräume. Die

übrigen Räume, wie Wohnräume oder Kinderzimmer, sind dann so gelegen, daß sie bei Einhaltung der eigentlich erforderlichen Abstandflächen ausreichend beleuchtet werden.

Städtebaulich gewünschte dichtere Wohn- und Stadtstrukturen werden in ausreichendem Maße durch die Regelungen und Verfahren der Absätze 16 und 17 des Entwurfs der Landesbauordnung möglich.

Außerdem haben die Gemeinden aufgrund des § 87 Abs. 1 Nr. 7 des Entwurfs der Bauordnung, der dem geltenden § 81 Abs. 1 Nr. 5 entspricht, die Möglichkeit, durch Satzung für bestimmte Teile ihres Gemeindegebietes geringere als die in § 6 Abs. 5 und 6 vorgeschriebenen Maße zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart des Ortsteils zu erlassen.

Bei diesen planerischen Entscheidungen können jeweils bezogen auf die zur Bebauung anstehenden Grundstücke Regelungen gefunden werden, die trotz reduzierter Abstandflächen gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten z.B. durch die Anordnung der Gebäude zueinander. Dies ist mit einem generell reduzierten Abstand nicht in gleicher Weise zu erreichen.

Es fällt im übrigen auf, daß das Land Hessen, das das Maß der Abstandflächen auf 0,4 H reduziert hat, in § 6 Abs. 14 der hessischen Bauordnung die Möglichkeit vorsieht, im Einzelfall zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung, insbesondere bei Bebauung in der Hanglage zur Wahrung der ausreichenden Belichtung, größere Abstände zu verlangen. Eine Erleichterung gegenüber der Regelung in Nordrhein-Westfalen ist nicht zu erkennen, da auch in Hessen im Einzelfall geprüft werden müßte, ob der generell vorgegebene Abstand zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausreicht.

Soweit zum Teil vorgeschlagen wird, die Rechtssicherheit durch Aufnahme aller in Betracht kommenden Sonderfälle in § 6 zu erhöhen, wird kein Regelungsbedarf gesehen.

Es sind zur Zeit keine Fälle erkennbar, hinsichtlich derer Auslegungsschwierigkeiten im Rahmen der Anwendung des § 6 auftreten bzw. bei denen von einer uneinheitlichen verwaltungsgerichtlichen Praxis ausgegangen werden muß.

Insbesondere betrifft dies die Frage, welche Abstandflächen Windkraftanlagen einhalten müssen.

Windkraftanlagen sind Anlagen, von denen Wirkungen wie von einem Gebäude ausgehen (§ 6 Abs. 10). Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat inzwischen in unmißverständlicher Weise Aussagen darüber getroffen, wie die Höhe einer Windkraftanlage zu bestimmen ist, die der Berechnung der Abstandfläche von 0,8 h zugrundezulegen ist. Den Aussagen des Oberverwaltungsgerichts ist inzwischen auch in einem nichtveröffentlichten Runderlaß an die Bauaufsichtsbehörden mit hinreichender Deutlichkeit Rechnung getragen worden. Die häufig geforderte Reduzierung der von Windkraftanlagen einzuhaltenen

Abstandflächen führt nicht zu einer Vereinfachung der für diese geltenden Regelungen und kann im übrigen aus Gründen des (bundesrechtlichen) Gebots der nachbarlichen Rücksichtnahme nicht vorgenommen worden.

Es werden zur Zeit keine Möglichkeiten gesehen, den § 6 sowohl gegenüber dem geltenden Recht als auch gegenüber der Entwurfsfassung zu vereinfachen, ohne daß dies entweder zu Verlusten bei der Rechtssicherheit führte oder Bedenken in Hinblick auf die Wahrung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung bestünden.

Vorschlag 6:

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände schlägt vor, § 6 Abs. 11 dahingehend zu ändern, daß nunmehr an der Nachbargrenze überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Länge von 12 m und einer mittleren Wandhöhe von 3 m zulässig sind.

Soweit auf mögliche Konflikte zwischen dem öffentlichen Baurecht und dem privaten Nachbarrecht abgestellt wird, ist eine Änderung des Rechtszustands bereits eingeleitet. Im übrigen sollte dem Vorschlag nicht gefolgt werden.

Einer aus dem parlamentarischen Raum an das MBW herangetragenen Bitte folgend, wurde der folgende Vorschlag zur Anpassung des § 2 Buchstabe b) des Nachbarrechtsgesetzes NW an § 6 Abs. 11 des Entwurfs der Landesbauordnung NW erarbeitet:

"b) für gemäß § 6 Abs. 11 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen zulässige Garagen, überdachte Stellplätze, Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäuser sowie für überdachte Sitzplätze und oberirdische Nebenanlagen für die örtliche Versorgung und für den Wirtschaftsteil einer Kleinsiedlung;"

Eine über die nach dem Entwurf der Bauordnung mögliche Grenzbebauung deutlich hinausgehende Garagenlänge, wie sie der Vorschlag fordert, ist abzulehnen, da die dazu führen könnte, daß gerade bei kleineren Grundstücken ein nicht hinnehmbarer Tunneleffekt für die Grundstücksnachbarn einträte.

Vorschlag 7:

Der Arbeitskreis der kommunalen Spitzenverbände schlägt vor, die in § 6 Abs. 12 bislang enthaltene Ermessensentscheidung in einen Zulässigkeitstatbestand umzuwandeln.

Diesem Vorschlag sollte gefolgt werden.

Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 6 Abs. 12 sind so umfassend, daß bei ihrem Vorliegen eine Ermessensbetätigung der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr erforderlich ist.

§ 6 Abs. 12 sollte folgende Fassung erhalten:

"(12) In den Abstandflächen eines Gebäudes und zu diesem ohne eigene Abstandfläche sind, wenn die Beleuchtung der Räume des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird, zulässig

1. Garagen,
2. eingeschossige Gebäude ohne Fenster zu diesem Gebäude,
3. bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (Absatz 10)."

Vorschlag 8:

Der Arbeitskreis der kommunalen Spitzenverbände regt an, § 9 Abs. 2 und 3 sowie die §§ 10 und 11 zu streichen, da es sich hier um Vorschriften handle, die keine eigene bauordnungsrechtliche Berechtigung aufwiesen bzw. dem Satzungsrecht der Gemeinden unterworfen seien.

Der Anregung, den § 9 Abs. 2 zu streichen, sollte nicht gefolgt werden.

Bei den Anforderungen an Kinderspielflächen handelt es sich um Regelungen, die zur Gewährleistung einer kindgerechten Stadtgestaltung in die BauO aufgenommen wurden. Dabei muß die Möglichkeit eines "Gefälles", das sich durch voneinander abweichendes Satzungsrecht entwickeln könnte, vermieden werden.

Dem Vorschlag, § 9 Abs. 3 zu streichen, sollte nicht gefolgt werden.

Die Behauptung, die Inhalte des § 9 Abs. 3 BauO NW seien bereits von § 9 Abs. 2 BauGB umfaßt, ist nicht zutreffend.

§ 9 Abs. 2 BauGB regelt nur die Möglichkeit, in Verbindung mit den nach § 9 Abs. 1 BauGB zulässigen Festsetzungen eines Bebauungsplans auch die Höhenlage der Grundstücke festzusetzen. Die nach § 9 Abs. 3 zulässige Forderung nach einer Veränderung der Geländeoberfläche hat sich an die bauplanerischen Vorgaben zu halten. In Baugebieten, in denen kein Bebauungsplan vorhanden ist sowie in den Baugebieten mit Bebauungsplan ohne Festsetzung der Höhenlage ist es jedoch nicht selten erforderlich, durch eine Veränderung der Geländeoberfläche konkrete Störungen zu vermeiden, die von einem Baugrundstück im Hinblick auf Nachbargrundstücke oder Verkehrsflächen ansonsten ausgehen würden.

Dem Vorschlag, § 10 zu streichen, sollte nicht gefolgt werden.

§ 10 erweitert, übereinstimmend sowohl mit der geltenden BauO NW als auch der MBO, den Handlungsspielraum der Bauaufsichtsbehörden auf Gefahren, die sich **nicht** aus der Errichtung oder Änderung von Gebäuden ergeben, sondern aus der **Nutzung** des Grundstücks herrühren. Erfäßt werden sowohl Gefahren, die von dem Grundstück ausgehen, als auch solche, die von außen auf das Grundstück einwirken. Die Tatsache, daß eine zu errichtende Einfriedung eine bauliche Anlage ist, rechtfertigt es, den Sachverhalt dem Bauordnungsrecht zuzuweisen.

Dem Vorschlag, § 11 zu streichen, sollte nicht gefolgt werden.

Das Planungsrecht kann nur bewirken, daß Flächen für Gemeinschaftsanlagen zur Verfügung stehen. Es läßt das Eigentum, von der Möglichkeit bodenordnende Maßnahmen durchzuführen

einmal abgesehen, unberührt (vgl. OVG Lüneburg, Beschl. v. 26.09.78 - I B 65/78 -, BRS 33 Nr. 106). Vor allem begründet es keine Herstellungspflicht. Die planungsrechtliche Festsetzung bedarf danach der Ergänzung durch das Bauordnungsrecht. § 11 begründet Pflichten hinsichtlich der Herstellung, der Unterhaltung und des Betriebs. Herstellung bedeutet die Errichtung der geplanten Anlage, Unterhaltung beinhaltet, daß die Anlage in einem ihrem Nutzungszweck entsprechenden Zustand verbleibt. Der ebenfalls in den Pflichtenkreis fallende Betrieb bedeutet, daß die Anlage auch tatsächlich zur Nutzung zur Verfügung steht, geht damit über das bloße Verwalten hinaus; daß die Anlage tatsächlich genutzt wird, kann allerdings nicht gefordert werden.

Vorschlag 10:

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände regt an, eine Reihe von Vorschriften dahingehend zu ändern, **daß die Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde über Abweichungen bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen in eine gebundene Entscheidung umgewandelt wird.** Wo dies nicht möglich sei, wo also die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall erlauben muß, ob die vom Planverfasser alternativ vorgeschlagene Lösung eine Abweichung von der Vorschrift zuläßt, sollten die Vorschriften gestrichen werden, da § 74 bereits eine ausreichende Abweichungsgrundlage beinhaltet.

Diesen Vorschlägen kann überwiegend gefolgt werden.

Zu § 29 Abs. 3:

§ 29 Abs. 3 sollte im Hinblick auf § 74 gestrichen werden.

Die Vorschrift ermöglichte bisher Ausnahmen von den Brandschutzanforderungen der Tabelle zu Absatz 1 für "Gebäude ohne Wohnungen mit nicht mehr als einem Geschöß über der Geländeoberfläche". Hierbei handelt es sich insbesondere um gewerblich oder industriell genutzte Hallen. Die Vorschrift ist entbehrlich aufgrund der Regelung des § 54 Abs. 1 Satz 2, nach der bei baulichen Anlagen und Räumen besonderer Art und Nutzung im Einzelfall "Erleichterungen" auch von den Brandschutzvorschriften gestattet werden können. Die Erleichterungen sind u. a. geregelt durch die "Industriebaurichtlinie" vom 23.10.89.

Für die baulichen Anlagen, die nicht unter Regelung des § 54 Abs. 1 Satz 2 fallen, besteht das Erfordernis der Prüfung der Erleichterung im Einzelfall durch die Bauaufsichtsbehörde. Dieses wird bereits in § 74 geregelt.

Zu § 30 Abs. 2 Satz 1, 2. Halbsatz:

§ 30 Abs. 2 des Gesetzentwurfs läßt Abweichungen hinsichtlich der Feuerwiderstandsklasse der Abschlüsse von Öffnungen in Trennwänden zu, wenn der Brandschutz auf andere Weise sichergestellt ist.

§ 30 Abs. 2 Satz 1 letzter Halbsatz sollte gestrichen werden.

Eine Umformulierung in einen generellen Zulässigkeitstatbestand kann nicht vorgenommen werden, da die Voraussetzungen für eine solche Zulässigkeit nicht abstrakt formuliert werden können. Ansonsten würde die grundsätzliche Anforderung, Öffnungen zu verschließen nahezu aufgegeben.

Wenn Erleichterungen angestrebt werden, dann können diese nur auf Antrag von der Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall zugelassen werden. Da dies Inhalt des § 74 ist, ist die Streichung dieses Halbsatzes sinnvoll, um eine Doppelregelung zu vermeiden.

§ 30 Abs. 2 sollte somit folgende Fassung erhalten:

"(2) Öffnungen in Trennwänden sind zulässig, wenn sie wegen der Nutzung des Gebäudes erforderlich sind; diese Öffnungen sind mit selbstschließenden Abschlüssen in der Feuerwiderstandsklasse T 30 zu versehen.

Leitungen dürfen durch Trennwände der Feuerwiderstandsklasse F 90 nur hindurchgeführt werden, wenn eine Übertragung von Feuer und Rauch nicht zu befürchten ist oder entsprechende Vorkehrungen hiergegen getroffen werden."

Zu § 32 Abs. 1 Satz 2:

Der Anregung der Arbeitsgemeinschaft kann nicht gefolgt werden.

Die Vorschrift ermöglicht bei ausgedehnten Gebäuden die Vergrößerung der Brandabschnitte, wenn es die Nutzung des Gebäudes erfordert und wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.

Nach § 32 Abs. 1 Satz 2 werden eine Vielzahl von Industriebauten errichtet. Größere Brandabschnitte, die häufig wegen der besonderen Nutzung der Gebäude erforderlich werden, können dabei einerseits unter Beachtung der Industriebaurichtlinie (eingeführte technische Baubestimmung) geplant werden. Sind daneben aber noch weitere technische Varianten denkbar und auch üblich, muß in der Regel ein Brandschutzgutachten vorgelegt werden, um den auch nach § 74 Abs. 1 Satz 2 erforderlichen Nachweis zu führen, daß dem Zweck der Brandschutzanforderungen auf andere Weise entsprochen wird.

Es ist daher in diesen Fällen sicherzustellen, daß eine behördliche Entscheidung getroffen wird.

Zu § 32 Abs. 3 Satz 1, 2. Halbsatz:

Dieser Teil der Vorschrift beinhaltet die mögliche Zulässigkeit von Öffnungen in Gebäudetrennwänden unter bestimmten in der Vorschrift geregelten Voraussetzungen.

Es wird vorgeschlagen, die Vorschrift dahingehend **umzuformulieren**, daß nunmehr Öffnungen in Gebäudetrennwänden unter bestimmten Voraussetzungen **zulässig sind**, und nicht mehr nur unter bestimmten Voraussetzungen von der Bauaufsichtsbehörde **gestattet** werden können. Der Planverfasser ist in seiner Entscheidung, Öffnungen in Gebäudetrennwänden einzubauen sowie in seiner Entscheidung, welche Größe diese Öffnungen haben dürfen, an das Nutzungserfordernis gebunden. Absatz 3 Satz 2 regelt zudem Anforderungen an den Verschluß der Öffnungen im Hinblick auf den Brandschutz. Danach ist ein Ermessen der Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall nicht mehr notwendig.

Zu § 32 Abs. 3 Satz 2, 2. Halbsatz:

Der Gesetzentwurf läßt in diesem Teil der Vorschrift Abweichungen hinsichtlich der brandschutztechnischen Anforderungen an Öffnungen in Gebäudetrennwänden zu.

Es wird vorgeschlagen, § 32 Abs. 3 Satz 2, 2. Halbsatz zu streichen.

§ 32 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 1. Halbsatz sehen bereits Erleichterungen für Öffnungen in Gebäudetrennwänden unter der Voraussetzung vor, daß die Nutzung des Gebäudes dieses erfordert und daß die Verschlüsse der Öffnungen gewisse brandschutztechnische Anforderungen einhalten. Würden nun Erleichterungen von diesen Voraussetzungen für grundsätzlich zulässig erklärt, werden die brandschutztechnischen Anforderungen in ihrer Wirksamkeit ausgehebelt. Wegen der Vielzahl der für eine Abweichung technisch denkbaren Fälle lassen sich aber auch keine konkreten Abweichungsvoraussetzungen formulieren, bei deren Vorliegen von einer Zulässigkeit ausgegangen werden könnte. Es muß daher im Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden, ob eine Abweichung von der Regelung des § 32 Abs. 3 möglich ist. Dies wird jedoch bereits durch § 74 geregelt.

Daher sollte § 32 Abs. 3 folgende Fassung erhalten:

"(3) Öffnungen in Gebäudetrennwänden sind zulässig, wenn die Nutzung des Gebäudes dies erfordert. Öffnungen müssen mit selbstschließenden Abschlüssen der Feuerwiderstandsklasse T 90 versehen sein.

Zu § 32 Abs. 4:

Absatz 4 besagt, daß unter bestimmten Voraussetzungen lichtdurchlässige Baustoffe in Gebäudetrennwänden gestattet werden können.

Absatz 4 sollte, wie im Regierungsentwurf vorgesehen, bestehen bleiben.

Das Erfordernis, über die Zulässigkeit einer Erleichterung im Einzelfall zu entscheiden, kann hier nicht in einen generellen Zulässigkeitstatbestand umgewandelt werden, da Absatz 4 eine nicht bestimmbare Vielzahl denkbarer technischer Ausführungsmöglichkeiten umfaßt. Das Gesetz regelt nämlich weder die Größe noch die Ausbildung der lichtdurchlässigen Baustoffe sowie die Brandlast, die sich bei der Zulässigkeit von Teilflächen mit lichtdurchlässigen Baustoffen hinter den Gebäudetrennwänden befinden darf.

Auch eine Streichung im Hinblick auf § 74 kommt hier nicht in Betracht, da Absatz 4 eine bestimmte Anforderung für Abweichungen vorgibt, so daß die Bauaufsichtsbehörde unter Beachtung dessen über die Zulässigkeit von lichtdurchlässigen Baustoffen in Gebäudetrennwänden entscheiden muß. Eine Doppelregelung liegt nicht vor.

Zu § 33 Abs. 3:

Hier sollte der Anregung der Arbeitsgemeinschaft gefolgt werden.

§ 33 Abs. 3 regelt die Möglichkeit, daß die Bauaufsichtsbehörde unter bestimmten Voraussetzungen statt durchgehender innerer Brandwände Wände, die den Anforderungen an Brandwände entsprechen und die versetzt in Verbindung mit öffnungslosen Decken stehen, gestatten kann.

Die Möglichkeit, daß Abweichungen von der Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall gestattet werden können, sollte in einen generellen Zulässigkeitstatbestand umgewandelt werden. Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Erleichterung sind in Absatz 3 konkret geregelt, so daß bei Einhaltung dieser Voraussetzungen den Belangen des Brandschutzes entsprochen wird und eine zusätzliche Ermessensentscheidung verzichtbar ist.

Daher sollte § 33 Abs. 3 folgende Fassung erhalten:

"(3) Statt durchgehender innerer Brandwände sind Wände nach Absatz 1 in Verbindung mit öffnungslosen Decken der Feuerwiderstandsklasse F 90 und aus nichtbrennbaren Baustoffen (F 90-A) zulässig, wenn

- die Nutzung des Gebäudes dies erfordert und
- eine senkrechte Brandübertragung nicht zu befürchten ist oder
- wenn die Gefahr der Brandübertragung durch geeignete Vorkehrungen vermindert wird."

Zu § 34 Abs. 5 Satz 2 bis 4:

Hier sollte der Anregung der Arbeitsgemeinschaft gefolgt werden.

Die Vorschrift regelt bisher, daß die Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich unzulässige Öffnungen in Decken, für die eine Feuerwiderstandsklasse vorgeschrieben ist, unter bestimmten Voraussetzungen gestatten sowie noch darüber hinausgehende Abweichungen zulassen kann.

§ 34 Abs. 5 sollte dahingehend geändert werden, daß die Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde in eine gebundene Entscheidung umgewandelt wird.

Auch hier schreibt das Gesetz detailliert vor, welche Voraussetzungen für eine Erleichterung hinsichtlich Öffnungen in Decken erfüllt sein müssen, um den Erfordernissen des Brandschutzes zu entsprechen. Werden diese Voraussetzungen eingehalten, dann ist eine Ermessensentscheidung nicht notwendig.

Satz 4, der zudem die mögliche Zulässigkeit von Abweichungen von den og. Tatbestandsvoraussetzungen regelt, sollte im Hinblick auf § 74 gestrichen werden.

Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall entscheiden, ob Abweichungen von den og. Tatbestandsvoraussetzungen möglich sind.

Daher sollte § 34 Abs. 5 folgende Fassung erhalten:

"(5) Öffnungen in Decken, für die eine Feuerwiderstandsklasse vorgeschrieben ist, sind zulässig, wenn die Nutzung des Gebäudes dies erfordert. Die Öffnungen müssen mit selbstschließenden Abschlüssen entsprechend der Feuerwiderstandsklasse der Decken versehen werden; dies gilt nicht für den Abschluß von Öffnungen bei einschiebbaren Bodentreppen und Leitern nach § 36 Abs. 2 Satz 2. Leitungen dürfen durch Decken, für die die Feuerwiderstandsklasse F 90 vorgeschrieben ist, nur hindurchgeführt werden, wenn eine Übertragung von Feuer und Rauch nicht zu befürchten ist oder entsprechende Vorkehrungen hiergegen getroffen sind."

Zu § 35 Abs. 1 Satz 2:

Die Stellungnahmen zu der Anregung der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände zu § 35 werden unter Vorschlag 11 zusammengefaßt.

Zu § 35 Abs. 5 Satz 3:

Die Stellungnahmen zu der Anregung der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände zu § 35 werden unter Vorschlag 11 zusammengefaßt.

Zu § 36 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz:

§ 36 regelt u. a. die von der Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall gestattete Zulässigkeit von einschiebbaren Treppen und Rolltreppen als Zugang zu Räumen, die keine Aufenthaltsräume sind.

§ 36 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz stellt hinsichtlich möglicher Abweichungen einerseits darauf ab, daß "Bedenken wegen des Brandschutzes" nicht bestehen dürfen. Diese sehr weitgefaßte Formulierung trägt dem Umstand Rechnung, daß eine Vielzahl technischer Lösungen zur Erfüllung dieser Anforderung denkbar ist und legt eigentlich nahe, diese Fälle mit der allgemeinen Regelung über Abweichungen (§ 74) zu erfassen. Andererseits schränkt die Vorschrift die Zulässigkeit von Abweichungen auf einschiebbare Treppen und Rolltreppen "als Zugang zu sonstigen Räumen, die keine Aufenthaltsräume sind" ein, so daß **ein Wegfall der Regelung im Hinblick auf § 74 nicht in Betracht kommt.**

Zu § 36 Abs. 5 Satz 2:

Dieser Teil der Vorschrift besagt, daß die Bauaufsichtsbehörde für notwendige Treppen mit geringer Benutzung geringere Breiten gestatten kann.

Es wird vorgeschlagen, § 36 Abs. 5 Satz 2 im Hinblick auf § 74 zu streichen.

Der unbestimmte Rechtsbegriff "geringe Benutzung" läßt eine Vielzahl von Interpretationen zu, die sowohl von der vorgesehenen Gebäudennutzung, als auch vom Benutzerkreis abhängen. Die für eine gebundene Entscheidung erforderliche Konkretisierung des Tatbestands kann nicht in hinreichendem Maße vorgenommen werden, so daß es bei einer Entscheidung im Einzelfall bleiben muß. Diese kann jedoch im Rahmen der allgemeinen Regelung über Abweichungen (§ 74) getroffen werden.

"(5) Die nutzbare Breite der Treppen und Treppenabsätze notwendiger Treppen muß mindestens 1 m betragen; in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen genügt eine Breite von 0,8 m."

Zu § 37 Abs. 1 Satz 3:

§ 37 Abs. 1 Satz 3 regelt die eventuell mögliche Zulässigkeit innenliegender Treppenräume unter der Voraussetzung, daß ihre Benutzung durch Raucheintritt nicht gefährdet werden kann.

Es wird vorgeschlagen, § 37 Abs. 1 Satz 3 dahingehend zu ändern, daß die Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde in eine gebundene Entscheidung umgewandelt wird, soweit die Tatbestandsvoraussetzungen ("wenn ihre Benutzung durch Raucheintritt nicht gefährdet werden kann") vorliegen. Diese sind so hinreichend konkret, daß es einer anschließenden Ermessensentscheidung nicht mehr bedarf.

Zu § 37 Abs. 5 Satz 3:

§ 37 Abs. 5 regelt, daß die Bauaufsichtsbehörde gestatten kann, daß bei übereinanderliegenden Kellergeschossen auf einen eigenen Treppenraum für jedes Kellergeschoß verzichtet werden kann, wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.

Es wird vorgeschlagen, § 37 Abs. 5 Satz 3 im Hinblick auf § 74 zu streichen.

Da die Kellergeschosse brandschutztechnisch äußerst problematisch sind, ist es nicht möglich, bei übereinanderliegenden Kellergeschossen den Verzicht auf eigene Treppenräume ohne Prüfung im Einzelfall für zulässig zu erklären.

Es ist notwendig, daß die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall eine Entscheidung trifft, ob die angebotene Lösung des Planverfassers den Belangen des Brandschutzes entspricht.

Zu § 37 Abs. 8 Satz 2:

Dem Vorschlag der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände sollte gefolgt werden.

Die in § 37 Abs. 8 Satz 2 geregelten "anderen Öffnungen" in inneren Treppenraumwänden dienen der Durchführung von Leitungen. Sie sollen nur dann zulässig sein, wenn sie keine "Brücken" für die Brandausbreitung bilden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß Wände von Treppenräumen gemäß § 37 Abs. 6 in F 90-AB (Gebäude geringer Höhe) oder in der Bauart von Brandwänden (F90-A) herzustellen sind. Die Vorkehrungen, die bei einem Durchführen von Leitungen durch abschottende Bauteile in F 90 getroffen werden müssen, um eine Übertragung von Feuer und Rauch auszuschließen, sind hinlänglich bekannt. Es handelt sich i. w. um Rohrabschottungen oder Kabelschotts. Das in § 37 Abs. 8 enthaltene weitgefaßte Tatbestandsmerkmal "Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen" ist daher in der Praxis derart hinreichend konkretisierbar, daß es ohne weiteres erfüllt werden kann.

Eine zusätzliche Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

Zu § 37 Abs. 10 Satz 3:

Der Anregung der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände kann in der Weise gefolgt werden, daß in § 37 Abs. 10 bestimmt wird, daß die in Abs. 10 Satz 1 geforderte Rauchabzugseinrichtung dann nicht erforderlich ist, wenn der Rauch auf andere Weise abgeführt werden kann.

Die Tatbestandsvoraussetzung für die Abweichung ist hinreichend ausfüllbar formuliert, so daß eine zusätzliche Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde nicht erforderlich ist.

§ 37 sollte somit folgende Fassung erhalten:

"§ 37

Treppenräume

(1) Jede notwendige Treppe muß in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegen. Der Treppenraum muß an einer Außenwand angeordnet sein. Innenliegende Treppenräume sind zulässig, wenn ihre Benutzung durch Raucheintritt nicht gefährdet werden kann. Für die innere Verbindung von höchstens zwei Geschossen derselben Nutzungseinheit sind innenliegende Treppen ohne eigenen Treppenraum zulässig, wenn in jedem Geschoß ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann.

(2) Von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes sowie eines Kellergeschosses muß der Treppenraum mindestens einer notwendigen Treppe oder ein Ausgang in höchstens 35 m Entfernung erreichbar sein. Sind mehrere Treppen erforderlich, so sind sie so zu verteilen, daß die Rettungswege möglichst kurz sind.

(3) Jeder Treppenraum nach Absatz 1 muß auf möglichst kurzem Wege einen sicheren Ausgang ins Freie haben. Der Ausgang muß mindestens so breit sein wie die zugehörigen notwendigen Treppen und darf nicht eingengt werden können. Bekleidungen, Dämmstoffe und Einbauten müssen in Treppenräumen und ihren Ausgängen ins Freie aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; Fußbodenbeläge müssen mindestens schwerentflammbar (B 1) sein.

(4) Außer in Gebäuden geringer Höhe müssen in Geschossen mit mehr als vier Wohnungen oder Nutzungseinheiten vergleichbarer Größe Geschoßflure angeordnet sein, die rauchdichte und selbstschließende Türen zum Treppenraum haben.

(5) Übereinanderliegende Kellergeschosse müssen mindestens zwei getrennte Ausgänge haben. Von je zwei Ausgängen jedes Kellergeschosses muß mindestens einer unmittelbar oder durch einen eigenen, an einer Außenwand liegenden Treppenraum ins Freie führen.

(6) Die Wände von Treppenräumen nach Absatz 1 und ihrer Zugänge zum Freien sind

1. in Gebäuden geringer Höhe in der Feuerwiderstandsklasse F 90 und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen (F 90 - AB),
2. in anderen Gebäuden in der Bauart von Brandwänden (§ 33) herzustellen.

Für Außenwände von Treppenräumen gilt § 29 Abs. 1. Bauteile dürfen in Treppenraumwände nur so weit eingreifen, daß der verbleibende Wandquerschnitt die Feuerwiderstandsklasse F 90 behält; für Leitungen, Leitungsschlitze und Schornsteine gilt dieses entsprechend. Leitungen dürfen durch Treppenraumwände nur hindurchgeführt werden, wenn eine Übertragung von Feuer und Rauch nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind.

(7) Der obere Anschluß der Treppenräume ist

1. in Gebäuden geringer Höhe mindestens in der Feuerwiderstandsklasse F 30 und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen (F 30-AB),
2. in anderen Gebäuden mindestens in der Feuerwiderstandsklasse F 90 und in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen (F 90-AB)

herzustellen. Dies gilt nicht, wenn der obere Abschluß das Dach ist.

(8) In Treppenräumen müssen

1. Öffnungen zum Kellergeschoß, zu nicht ausgebauten Dachräumen, Werkstätten, Läden, Lagerräumen und ähnlichen Räumen selbstschließende Türen mit einer Feuerwiderstandsklasse T 30,
2. sonstige Öffnungen außer in Gebäuden geringer Höhe dichtschießende Türen

erhalten. Andere Öffnungen sind in inneren Treppenraumwänden zulässig, wenn sie so verschlossen werden, daß Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

(9) Treppenräume müssen zu lüften und zu beleuchten sein. Treppenräume, die an einer Außenwand liegen, müssen in jedem Geschoß Fenster von mindestens $0,50 \text{ m}^2$ erhalten, die geöffnet werden können. Innenliegende Treppenräume müssen in Gebäuden oberhalb der Geländeoberfläche eine von der allgemeinen Beleuchtung unabhängige Beleuchtung haben.

(10) Bei innenliegenden Treppenträumen und in Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, ist an der obersten Stelle des Treppenraumes eine Rauchabzugsvorrichtung mit einer Größe von mindestens 5 vom Hundert der Grundfläche, mindestens jedoch von 1 m² anzubringen, die vom Erdgeschoß und vom obersten Treppenabsatz zu öffnen sein muß. Es kann verlangt werden, daß die Rauchabzugsvorrichtung auch von anderer Stelle aus bedient werden kann. Satz 1 gilt nicht, wenn der Rauch auf andere Weise abgeführt werden kann.

(11) Auf Wohngebäude geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind die Absätze 1 bis 10 nicht anzuwenden."

Zu § 38 Abs. 2 Satz 4:

§ 38 Abs. 2 regelt die Anforderungen an Wände allgemein zugänglicher Flure.

Absatz 2 sollte dahingehend geändert werden, daß Satz 4 im Hinblick auf § 74 gestrichen wird.

Satz 4 besagt derzeit, daß die Bauaufsichtsbehörde nach ihrem Ermessen im Einzelfall Abweichungen von den og. Anforderungen zulassen kann, wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.

Der unbestimmte Rechtsbegriff ("Bedenken wegen des Brandschutzes") kann nicht näher konkretisiert werden, da die Zahl der in Betracht kommenden Fälle nicht eingrenzbar bzw. typisierbar ist. Die Umwandlung dieses Satzes in einen generellen Zulassungstatbestand ist nicht möglich.

Vielmehr muß die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall eine Entscheidung treffen, ob und inwieweit der Entwurf eine adäquate Lösung zu Absatz 2 bietet und ob Abweichungen von den Voraussetzungen des Absatz 2 gestattet werden können. Somit stellt diese Regelung eine Doppelregelung zu § 74 dar.

§ 38 Abs. 2 sollte somit folgende Fassung erhalten:

"(2) Wände allgemein zugänglicher Flure sind unbeschadet der §§ 39 bis 33

1. in Gebäuden geringer Höhe in der Feuerwiderstandsklasse F 30 und
2. in anderen Gebäuden in der Feuerwiderstandsklasse F 30 und

- in den wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen (F 30-AB) oder
- mit einer beidseitig angeordneten ausreichend widerstandsfähigen Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen

herzustellen. Die Wände sind bis an die Rohdecke oder bis an den oberen Raumabschluß zu führen, der die gleiche Feuerwiderstandsklasse wie die Wand hat (Fluchttunnel). Türen in diesen Wänden müssen dicht schließen."

Zu § 38 Abs. 4 Satz 2:

Absatz 4 regelt die brandschutztechnischen Anforderungen an Bekleidungen einschließlich Unterdecken und Dämmstoffen in allgemein zugänglichen Fluren und offenen Gängen sowie die brandschutztechnischen Anforderungen an Fußbodenbeläge.

Es wird vorgeschlagen, Absatz 4 Satz 2 zu **streichen**, da auch hier der unbestimmte Rechtsbegriff (Bedenken wegen des Brandschutzes) nicht genügend konkretisiert werden kann, und somit die Vorschrift nicht im Hinblick auf einen generellen Zulässigkeitstatbestand umformuliert werden kann.

Die Bauaufsichtsbehörde muß vielmehr im Einzelfall nach Prüfung des Entwurfs eine Ermessensentscheidung über Abweichungen von den Regelungen des Absatzes 4 treffen.

§ 38 Abs. 4 Satz 2 stellt eine Doppelregelung zu § 74 dar.

§ 38 Abs. 4 sollte somit **folgende Fassung** erhalten:

"(4) Bekleidungen einschließlich Unterdecken und Dämmstoffe müssen in allgemein zugänglichen Fluren und offenen Gängen außer in Gebäuden geringer Höhe aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Fußbodenbeläge müssen mindestens schwerentflammbar (B 2) sein."

Zu § 39 Abs. 5:

Absatz 5 gestattet bei einer Reihe von Aufzügen (z. B. Güteraufzüge, Kleingüteraufzüge etc.) unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen von den in § 39 Abs. 1 und 2 aufgeführten Anforderungen.

Es wird vorgeschlagen, die Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall über Abweichungen von den Vorschriften der Absätze 1 und 2 durch eine gebundene Entscheidung zu ersetzen.

Die für geringere Anforderungen in Betracht kommenden Aufzüge sind durch die Vorschrift soweit eingegrenzt, daß die Beurteilung der Brand- und Betriebssicherheit dabei ohne Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung den am Bau Beteiligten überlassen werden kann. Soweit Absatz 5 sich auf Absatz 1 bezieht, kommen geringere Anforderungen ohnehin nur für Aufzugsanlagen außerhalb des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Vorschriften aufgrund von § 11 des Gerätesicherheitsgesetzes in Betracht.

Daher sollte § 39 Abs. 5 folgende Fassung erhalten:

"(5) Bei Aufzügen, die außerhalb von Gebäuden liegen und die nicht mehr als drei übereinanderliegende Geschosse verbinden sowie bei vereinfachten Güteraufzügen, Kleingüteraufzügen, Mühlenaufzügen, Lagerhausaufzügen, Behindertenaufzügen und bei Aufzugsanlagen, die den bundesrechtlichen Vorschriften aufgrund von § 11 des Gerätesicherheitsgesetzes nicht unterliegen, kann von den Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 abgewichen werden, wenn wegen der Betriebssicherheit und des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen."

Zu § 42 Abs. 2 Satz 1, 2. Halbsatz:

§ 48 Abs. 2 behandelt die brandschutztechnischen Anforderungen an Lüftungsleitungen sowie deren Bekleidungen und Dämmstoffe.

Es wird vorgeschlagen, die Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde in eine gebundene Entscheidung umzuwandeln.

Die Beurteilung der brandschutztechnischen Unbedenklichkeit von brennbaren Baustoffen bei Lüftungsleitungen, welche häufig aus Gründen des Korrosionsschutzes notwendig sind, kann den am Bau Beteiligten überlassen werden, weil sich der Beurteilungsmaßstab aus § 42 Abs. 2 Satz 2 ergibt und durch eine bauaufsichtliche Richtlinie seit langem präzisiert ist.

§ 42 Abs. 2 sollte daher folgende Fassung erhalten:

"(2) Lüftungsleitungen sowie deren Bekleidungen und Dämmstoffe müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; brennbare Baustoffe sind zulässig, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

Lüftungsanlagen, ausgenommen in Gebäuden geringer Höhe, und Lüftungsanlagen, die Gebäudetrennwände überbrücken, sind so herzustellen, daß Feuer und Rauch nicht in andere Geschosse, Brandabschnitte, Treppenräume oder allgemein zugängliche Flure als Rettungswege übertragen werden können."

Zu § 42 Abs. 4 Satz 1, 2. Halbsatz:

§ 42 Abs. 4 regelt die gemeinsame Benutzung von Lüftungsleitungen zur Lüftung und zur Ableitung von Abgasen.

Die Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde sollte in eine **gebundene Entscheidung** umgewandelt werden.

Die Ableitung von Abgasen von Feuerstätten über Lüftungsleitungen ins Freie gewinnt unter dem Gesichtspunkt der rationellen Energieverwendung zunehmend an Bedeutung. Die dafür notwendigen technischen Voraussetzungen sind den für die Herstellung solcher Anlagen am Bau Beteiligten hinreichend bekannt, so daß ihnen die Beurteilung der Brand- und Betriebssicherheit überlassen werden kann.

Absatz 4 sollte folgende Fassung erhalten:

"Lüftungsleitungen dürfen nicht in Schornsteine eingeführt werden. In Lüftungsleitungen dürfen Abgase von Feuerstätten eingeleitet werden, wenn die Abluft ins Freie geführt wird und Bedenken wegen der Betriebssicherheit und des Brandschutzes nicht bestehen. Nicht zur Lüftungsanlage gehörende Einrichtungen sind in Lüftungsleitungen unzulässig."

Zu § 43 Abs. 4 Satz 3:

§ 43 Abs. 4 regelt die Anforderungen an Abgase und Abgasanlagen sowie Abweichungen von den Anforderungen im Einzelfall.

§ 43 Abs. 4 Satz 3 sollte im Hinblick auf eine generelle Regelung nach § 74 (Abweichungen) gestrichen werden.

Daher sollte § 43 Abs. 4 folgende Fassung erhalten:

"(4) Die Abgase der Feuerstätten sind durch Abgasanlagen über Dach, die Verbrennungsgase ortsfester Verbrennungsmotoren sind durch Anlagen zur Abführung dieser Gase über Dach abzuleiten. Abgasanlagen sind in solcher Zahl und Lage und so herzustellen, daß die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können."

Zu § 44 Abs. 1 Satz 2, 2. Halbsatz:

§ 44 regelt die Versorgung von Gebäuden mit Trinkwasser und mit Wasser zur Brandbekämpfung. **Der Anregung, die Vorschrift umzuformulieren, sollte nicht gefolgt werden.**

§ 44 Abs. 1 Satz 2 sieht die Möglichkeit, von der Forderung nach einer ausreichenden Wassermenge zur Brandbekämpfung abzusehen, nur für Einzelgehöfte in der freien Feldflur vor. Wegen dieses zusätzlichen Tatbestandsmerkmals verbietet es sich, die Regelung im Hinblick auf § 74 zu streichen. Auch die Umformulierung in einen Zulässigkeitstatbestand kommt nicht in Betracht, da im Einzelfall geprüft werden muß, bei welchem Einzelgehöft auf das Vorhandensein einer ausreichenden Löschwassermenge verzichtet werden kann.

Zu § 48 Abs. 2 Satz 2, 2. Halbsatz und Satz 3:

§ 48 Abs. 2 regelt die Anforderungen an Aufenthaltsräume im Hinblick auf notwendige Fenster.

Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall aufgrund von Abs. 2 Satz 2 eine Unterschreitung der nach Abs. 2 Satz 1 erforderlichen Mindestgröße der notwendigen Fenster oder gemäß Abs. 2 Satz 3 ihre Ersetzung durch Oberlichte gestatten.

Es wird vorgeschlagen, die Ermessensentscheidung in eine gebundene Entscheidung umzuwandeln.

Ein darüber hinaus eingeräumtes Ermessen ist nicht erforderlich. Der Verwaltungsvorschrift zum geltenden § 44 Abs. 2, dem § 48 Abs. 2 des Gesetzentwurfs entspricht, läßt sich entnehmen, daß ohne weiteres bestimmbar ist, für welche Nutzungsarten kleinere Fenster bzw. Oberlichte für vertretbar gehalten werden. (Die VV wird mit gleichem Inhalt auch für § 48 Abs. 2 erlassen werden.)

§ 48 Abs. 2 sollte folgende Fassung erhalten:

"(2) Aufenthaltsräume müssen unmittelbar ins Freie führende Fenster von solcher Zahl und Beschaffenheit haben, daß die Räume ausreichend Tageslicht erhalten und belüftet werden können (notwendige Fenster). Das Rohbaumaß der Fensteröffnungen muß mindestens 1/8 der Wohnfläche des Raumes betragen; ein geringeres Maß ist zulässig, wenn wegen der Lichtverhältnisse Bedenken nicht bestehen. Oberlichte anstelle von Fenstern sind zulässig, wenn wegen der Nutzung des Aufenthaltsraumes Bedenken nicht bestehen."

Zu § 49 Abs. 1 Satz 3, 2. Halbsatz:

§ 49 Abs. 1 Satz 3 2. Halbsatz sollte dahingehend **geändert werden**, daß die bislang im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde stehende Entscheidung, vom Erfordernis eines separaten Zugangs für Wohnungen in Gebäuden, die nicht nur zum Wohnen dienen, abzuweichen, in eine gebundene Entscheidung umgewandelt wird.

Damit würde der **Anregung der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Rechnung getragen.**

Im Kontext der Regelung läßt sich hinreichend bestimmen, wann nicht mit "unzumutbaren" Belästigungen zu rechnen ist. Ist diese Tatbestandsvoraussetzung erfüllt, bedarf es keines weiteren Ermessens.

Daher sollte § 49 Abs. 1 folgende Fassung erhalten:

"(1) Jede Wohnung muß von anderen Wohnungen und fremden Räumen baulich abgeschlossen sein und einen eigenen, abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenraum, einem Flur oder einem anderen Vorraum haben. Dies gilt nicht für Wohnungen in Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Wohnungen in Gebäuden, die nicht nur zum Wohnen dienen, müssen einen besonderen Zugang haben; gemeinsame Zugänge sind zulässig, wenn Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Benutzerinnen und Benutzer der Wohnungen nicht entstehen."

Zu § 52 Abs. 3 Satz 3:

§ 52 Abs. 3 Satz 2 fordert, daß der Fußboden eines Stalles oder darunterliegende Auffangräume für Abgänge wasserdicht sein muß. Die Bauaufsichtsbehörde kann gemäß Satz 3 Abweichungen von den Anforderungen zulassen.

Es wird vorgeschlagen, § 52 Abs. 3 Satz 3 unverändert zu belassen.

Die Voraussetzungen, unter denen Bedenken gegen eine Erleichterung nicht bestehen, sind im Gesetzestext nicht hinreichend konkretisierbar.

Auch dem Gedanken, Satz 3 im Hinblick auf § 74 zu streichen, kann nicht gefolgt werden, da sich § 74 in diesem Falle allgemein auf Abweichungen von Absatz 3 bezieht. Abweichungen sind nach § 52 Abs. 3 jedoch nur für bestimmte Ställe (Pferdeställe, Schafställe, Ziegenställe,

Kleintierställe sowie Offenställe, Laufställe und für Räume, in denen Tiere nur vorübergehend untergebracht werden) im Einzelfall zulässig.

Zu § 55 Abs. 6:

Absatz 6 ermöglicht Abweichungen von den in den Absätzen 1, 4 und 5 des § 55 grundsätzlich erhobenen Forderungen nach stufenloser bzw. barrierefreier Erreichbarkeit von Gebäuden.

§ 55 Abs. 6 sollte unverändert bleiben.

Da Absatz 6 eine Vielzahl unbestimmter Rechtsbegriffe (schwierige Geländebeziehungen, ungünstig vorhandene Bebauung, unverhältnismäßiger Mehraufwand) als Abweichungsvoraussetzungen beinhaltet und eine Vielzahl von Entscheidungsvarianten zuläßt, ist es nicht möglich, Absatz 6 dahingehend zu ändern, daß Abweichungen hier generell zulässig sind.

Auch die Streichung des Absatzes im Hinblick auf § 74 ist nicht sinnvoll, da in Absatz 6 die Abweichungsvoraussetzungen zwar als unbestimmte Rechtsbegriffe, jedoch abschließend aufgezählt sind und nur unter diesen og. Voraussetzungen eine Abweichung möglich wird. Dies muß die Bauaufsichtsbehörde prüfen.

Eine Doppelregelung zu § 74 liegt daher nicht vor.

Zu § 57 Abs. 1 Satz 3:

§ 57 Abs. 1 regelt das Verhältnis des Bauherren zum Entwurfsverfasser, Unternehmer, Bauleiter sowie zu der Bauaufsichtsbehörde.

Die Bauaufsichtsbehörde kann abweichend von Satz 2 gemäß Satz 3 zulassen, daß zum Bauleiter ein Angehöriger eines Unternehmens bestellt wird, das an demselben Bauvorhaben Bauarbeiten durchführt.

An sich ist der ausnahmslose Ausschluß von mit der Durchführung eines Bauvorhabens beschäftigten Unternehmensangehörigen geeignet, immer wieder auftretende Interessenskonflikte auszuschließen und die Position des Bauleiters als sachkundigen Helfer des Bauherrn zu stärken. Es darf jedoch nicht verkannt werden, daß damit einer weithin geübten Praxis der Boden entzogen würde. Die dann erforderliche Beauftragung unternehmensunabhängiger Bauleiter könnte sich auch durchaus kostensteigernd auswirken.

Das Problem kann nicht losgelöst von der Frage, ob und ggf. wie qualifiziert die Landesbauordnung überhaupt die Bestellung eines Bauleiters fordern sollte, betrachtet werden.

Auf die Ausführungen zu Vorschlag 16 wird daher verwiesen.

Vorschlag 11:

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände regt an, § 35 in den Absätzen 1, 3, 5, 6 und 7 zu ändern.

Zu § 35 Abs. 1 Satz 2:

Die Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde in § 35 Abs. 1 Satz 2 sollte zugunsten eines Zulässigkeitstatbestandes entfallen.

Kommt die Bauaufsichtsbehörde zu der Erkenntnis, daß die Tatbestandsvoraussetzungen eingehalten werden und Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen, so ist eine darüber hinausgehende Ermessensentscheidung über die Abweichung verzichtbar.

§ 35 Abs. 1 sollte somit folgende Fassung erhalten:

"(1) Die Bedachung muß gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein (harte Bedachung). Teilflächen der Bedachung sowie Vordächer, die diesen Anforderungen nicht genügen, sind zulässig, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen."

Zu § 35 Abs. 3:

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände schlägt vor, **§ 35 Abs. 3 zu streichen**, da nach ihrer Meinung die Anwendungsfälle in NRW äußerst selten und über § 74 regelbar seien.

Diesem Vorschlag sollte nicht gefolgt werden.

Es kann nicht davon ausgegangen werden, daß Gebäude mit einer weichen Bedachung in NRW nur selten vorkommen, da unter dem Begriff "weiche Bedachung" nicht nur reetgedeckte Dächer zu verstehen sind, sondern auch Dächer, die eine Deckung aus Pappe, Holz, Kunststoff oder Glas besitzen.

Zu § 35 Abs. 5 Satz 3:

§ 35 Abs. 5 des Gesetzentwurfs lautet:

"(5) Dächer von Anbauten, die an Wände mit höher liegenden Fenstern oder Türen anschließen, sind in einem mindestens 5 m breiten Streifen vor diesen Wänden in mindestens der gleichen Feuerwiderstandsklasse herzustellen wie die Decken des höheren Gebäudes. In diesem Bereich sind Dachhaut und Dämmschichten aus brennbaren Baustoffen gegen Entflammen zu schützen. Abweichungen von den Sätzen 1 und 2 können zugelassen werden, wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen."

Der von der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände angesprochene Satz 3 ist dem ansonsten dem geltenden § 31 Abs. 5 entsprechenden Absatz mit der Begründung angefügt worden, die Ergänzung sei erforderlich, da der Begriff "Anbau" von Bauaufsichtsbehörden häufig extensiv ausgelegt werde und Anforderungen an die Feuerwiderstandsdauer des Daches auch gestellt würden, wenn der "Anbau" nicht zu einer Brandausbreitung über die Gebäudefassade auf höher liegende Geschosse beitragen könne (z. B. bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen). Eine Brandausbreitung sei insbesondere dann nicht zu befürchten, wenn keine zusätzliche erhebliche Brandlast vor die Außenwand der höherliegenden Geschosse gebracht werden.

Mit dem neuen Satz 3 sollte daher eine (nach der früheren Systematik erforderliche) Ausnahmemöglichkeit geschaffen werden, ohne daß aus der Vielzahl möglicher Anwendungsfälle typische Beispiele hätten genannt werden können. Keinesfalls jedoch sollten die Brandschutzanforderungen an Anbauten grundsätzlich "aufgeweicht" werden.

Mit dem neuen Abweichungstatbestand in § 74 ist es nicht mehr erforderlich, die Möglichkeit von Abweichungen in § 35 Abs. 5 zu regeln, **Satz 3 sollte daher gestrichen werden.**

§ 35 Abs. 5 sollte somit folgende Fassung erhalten:

"(5) Dächer von Anbauten, die an Wände mit höher liegenden Fenstern oder Türen anschließen, sind in einem mindestens 5 m breiten Streifen vor diesen Wänden in mindestens der gleichen Feuerwiderstandsklasse herzustellen wie die Decken des höheren Gebäudes. In diesem Bereich sind Dachhaut und Dämmschichten aus brennbaren Baustoffen gegen Entflammen zu schützen."

Zu § 35 Abs. 6:

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände schlägt vor, den **Absatz 6 zu streichen**, da die aus Absatz 6 hervorgehende Verpflichtung zwangslos im Einzelfall aus den §§ 3 und 19 hergeleitet werden könne.

Diesem Vorschlag sollte nicht gefolgt werden.

Auch in Nordrhein-Westfalen besteht ein hohes Gefährdungspotential aufgrund von herabfallendem Schnee und Eis, z. B. in den Regionen des Sauerlandes oder der Eifel.

Es ist somit sinnvoll, zur Sicherung von Verkehrsflächen Vorkehrungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis zu verlangen und diese nicht über § 19, der im Vergleich allgemein gehalten ist, zu fordern.

Zu § 35 Abs. 7:

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände schlägt vor, **Absatz 7 zu streichen**, da sich die Verpflichtung, für Dacharbeiten sicher benutzbare Vorrichtungen einzubauen, bereits aus den Unfallverhütungsrichtlinien der Bauberufsgenossenschaften ergibt.

Diesem Vorschlag sollte nicht gefolgt werden.

Die Unfallverhütungsrichtlinien der Bauberufsgenossenschaften beziehen sich lediglich darauf, daß Arbeitnehmer, die Arbeiten auf und an Dächern vornehmen müssen, sich in geeigneter Weise vor dem Herabfallen sichern müssen. § 35 Abs. 7 regelt die hierfür vorzusehenden Vorrichtungen.

Vorschlag 12:

Der Vorschlag der Arbeitsgemeinschaft zu § 37 Abs. 1 wurde bereits unter Vorschlag 10
- Zu § 37 - behandelt.

Vorschlag 13:

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände regt an, § 43 Abs. 7 **dahingehend zu ändern**, daß nunmehr nur noch solche Bescheinigungen bei der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden, die auf Mängel hinweisen und ggf. ein Tätigwerden der Bauaufsichtsbehörde fordern.

Dem Anliegen sollte durch folgende Fassung des § 43 Abs. 7 entsprochen werden:

"Bei der Errichtung oder Änderung von Schornsteinen sowie beim Anschluß von Feuerstätten an Schornsteine oder an vorhandene Abgasleitungen hat die Bauherrin oder der Bauherr sich von der Bezirksschornsteinfegermeisterin oder dem Bezirksschornsteinfegermeister bescheinigen zu lassen, daß der Schornstein oder die Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossenen Feuerstätten geeignet ist. Stellt die Bezirksschornsteinfegermeisterin oder der Bezirksschornsteinfegermeister Mängel fest, hat sie oder er diese Mängel der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen."

Auf diese Weise würde auch einer Anregung des **Landesinnungsverbandes des Schornsteinfegerhandwerks** entsprochen. Künftig sollen auch bisher nicht erfaßte Abgasanlagen, soweit diese besondere Gefahren aufweisen können, der Prüfung der Bezirksschornsteinfeger unterfallen.

Vorschlag 14:

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände schlägt vor, § 48 Abs. 1 des Gesetzentwurfs folgenden Inhalt zu geben:

"Aufenthaltsräume müssen eine Grundfläche von mindestens 8 m² und eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Unter Dachschrägen reicht eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte der Grundfläche; Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,0 m bleiben außer Betracht."

Dem Vorschlag sollte nicht gefolgt werden.

Gegenwärtig enthält § 48 Abs. 1 Satz 1 die Anforderung, daß Aufenthaltsräume eine für ihre Benutzung ausreichende Grundflächen haben müssen. Mit der Formulierung "eine Grundfläche von mindestens 8 m²" wird die von der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände angestrebte Konkretisierung nicht erreicht, da in der Vorschrift nicht im Detail geregelt werden kann, in welchen Fällen es bei dieser Mindestquadratmeterzahl bleiben kann und für welche Nutzungen welche größeren Maße in Betracht kommen.

In den gängigen Kommentierungen zur Landesbauordnung werden die in Zahlen angegebenen Mindestflächenmaße aus entsprechenden Vorgaben für Gefängniszellen und Mehrbettzimmern in Krankenhäusern abgeleitet. Es leuchtet ein, daß hieraus in keiner Weise Rückschlüsse auf die Mindestflächenmaße im Rahmen von Wohngebäuden gezogen werden können.

§ 48 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzentwurfs sieht, dem geltenden § 44 Abs. 1 Satz 1 entsprechend, eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m für Aufenthaltsräume vor.

Nr. 44.1 der Verwaltungsvorschrift gibt Hinweise darauf, in welchen Fällen diese Mindestraumhöhe unterschritten werden kann.

So wird bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen im allgemeinen eine lichte Höhe von 2,30 m für vertretbar gehalten; im Dachraum und im Kellergeschoß wird eine Reduzierung der lichten Höhe bis auf 2,20 m bei Kleinwohnungen (Appartments) und bei einzelnen Aufenthaltsräumen, die zu einer Wohnung in anderen Geschossen gehören, für hinnehmbar gehalten. Unterschreitungen sollen auch bei einzelnen Aufenthaltsräumen einer Wohnung möglich sein. Es gilt jedoch, daß keinesfalls eine lichte Höhe von 2,20 m unterschritten werden darf.

Die Regelung im geltenden § 44 Abs. 1 sowie in § 48 Abs. 1 des Gesetzentwurfs entspricht den Anforderungen, die an gesunde und sozial akzeptierte Wohnverhältnisse gestellt werden müssen. Dabei ist auch zu beachten, daß die Raumhöhe in unmittelbarem Zusammenhang mit

der Höhe der Fenster und somit der Belichtung der Wohnungen steht. Gerade bei heranrückender Bebauung - vor allem im dichtbesiedelten städtischen Bereich - führt eine generelle Reduzierung der Raumhöhen dazu, daß eine angemessene Belichtung der zum Wohnen bestimmten Räume in vielen Fällen nicht mehr gewährleistet sein dürfte. Die gegenwärtige Regelung in Nr. 44.1 der Verwaltungsvorschrift trägt diesem Zusammenhang Rechnung, wenn sie Unterschreitungen der Raumhöhe von 2,40 m bis hin zu 2,30 m z. B. bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen für zulässig erachtet, da sich diese in der Regel in einem Baugebiet befinden, in dem eine Verschattung der Aufenthaltsräume durch hohe Nachbargebäude nicht gegeben ist.

Eine überzeugende Begründung für den Vorschlag der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände fehlt; diese wäre jedoch angesichts der mit der gewünschten Regelung verbundenen Konsequenz erforderlich gewesen.

Vorschlag 16:

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände regt an, § 60 Abs. 2 um folgenden Satz 2 zu ergänzen:

"Überwacht ein Mitglied der Architekten- oder Ingenieurkammer vom Baubeginn bis zur abschließenden Fertigstellung die Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden geringer oder mittlerer Höhe als Bauleiterin oder Bauleiter, so bedarf es keiner Bauüberwachung nach § 82 BauO NW."

Dem Vorschlag sollte nicht gefolgt werden.

Es ist unbestritten, daß die weitaus überwiegende Zahl bauordnungsrechtlichen Einschreitens aufgrund mangelhafter Bauausführung und nicht aufgrund von Mängeln in der Bauplanung erforderlich wird.

Auch ohne die Regelung in der Bauordnung hätte der Bauherr ohne weiteres die Möglichkeit, einen Bauleiter einzuschalten; § 15 Abs. 2 Nr. 8 HOAI beschreibt unter dem Stichwort der Bauüberwachung die Leistungen, die auch ein Bauleiter nach der Landesbauordnung zu erbringen hat.

Gemäß § 60 Abs. 1 des Gesetzentwurfs hat die Bauleiterin oder der Bauleiter darüber zu wachen, daß die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht, insbesondere den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Bauvorlagen entsprechend durchgeführt wird, und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Sie oder er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmerinnen oder Unternehmer und auf die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen zu achten. Die Verantwortlichkeit der Unternehmerinnen oder Unternehmer bleibt unberührt.

Gemäß § 59 Abs. 1 Satz 1 ist jede Unternehmerin oder jeder Unternehmer für die ordnungsgemäße, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihr oder ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle sowie für die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen verantwortlich.

Ungeachtet der gesetzlichen Pflichten der übrigen am Bau Beteiligten ist die Bauherrin oder der Bauherr gemäß § 56 des Gesetzentwurfs dafür verantwortlich, daß die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Der Bauherr wird dazu gezwungen, einen Bauleiter zu bestellen, weil angenommen wird, er besitze in der Regel nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, um die Erfüllung seiner Pflichten gewährleisten zu können.

Gegenwärtig sind im Gesetzentwurf sowie in der geltenden Landesbauordnung für den Bauleiter Pflichten aufgeführt, die er in der Praxis häufig nicht erfüllen kann. Dies gilt vor allem für die Pflicht, die zur ordnungsgemäßen Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Weisungen zu erteilen.

Der Bauleiter ist nicht selten Angehöriger eines Unternehmens, das gleichzeitig Bauarbeiten ausführt. Dies will der Gesetzentwurf im Unterschied zum geltenden Recht ändern, weil die Praxis gezeigt hat, daß der Angehörige eines bauausführenden Unternehmens gegenüber den anderen Unternehmen wirksame Weisungen häufig nicht erteilen kann. Die in einem frühen Referentenentwurf enthaltene Absicht, die Unvereinbarkeit der Bauleitertätigkeit mit einer Angehörigkeit zu einem bauausführenden Unternehmen ausnahmslos festzuschreiben, ist jedoch auf den entschiedenen Widerstand der Bauindustrie gestoßen und wurde daraufhin dahingehend modifiziert, daß Angestellte eines mit der Durchführung des Bauvorhabens beauftragten "Generalunternehmers" weiterhin als Bauleiter tätig werden dürfen. Auf diese Weise wird zwar nicht das Problem auftreten, daß Weisungen gegenüber anderen Unternehmen nicht durchsetzbar sind, die Pflichten des Bauleiters sind in diesen Fällen gegenüber den Pflichten des Unternehmers jedoch nicht von eigenständigem Gewicht.

Der Bauleiter in seiner gegenwärtigen Gestalt (übereinstimmend mit den Bauordnungen der meisten Länder und der Musterbauordnung) ist der Versuch, Bauherren und Unternehmer zu ihrem Schutz davor zu bewahren, gegen geltendes Recht zu verstoßen bzw., was den Bauherren betrifft, diesen dazu zu zwingen, sich zu eigenem Nutzen von kompetenten Personen bei der Überwachung der Ausführung seines Bauvorhabens helfen zu lassen.

Die hierfür gewählte Konstruktion eines privat Beauftragten mit öffentlich-rechtlichen begründeten Pflichten, jedoch ohne Exekutivbefugnisse, kann jedoch nur in den Fällen erfolgreich sein, in denen die anderen am Bau Beteiligten ohnehin bereit sind, die ihnen obliegenden Pflichten zu erfüllen.

Aus den vg. Gründen hat Bayern bereits im Jahre 1982 den Bauleiter nach der Landesbauordnung abgeschafft, diesem Beispiel ist Niedersachsen 1986 gefolgt und auch in der Novelle der Landesbauordnung Baden-Württemberg ist der Bauleiter nicht mehr vorgesehen.

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände will im Freistellungsverfahren und im vereinfachten Genehmigungsverfahren die behördliche Bauüberwachung durch Einschaltung besonders qualifizierter Bauleiter ersetzen. Auch das PROGNOSE-Gutachten (Seite VII) argu-

mentiert in diese Richtung, wenn es anregt, staatlich anerkannte Sachverständige für die Bauüberwachung zu schaffen.

Die Forderung nach Tätigkeit eines weiteren Sachverständigen (staatlich anerkannt oder "nur" Mitglied einer der Baukammern) ist sicherlich nur im Zusammenhang mit einer gleichzeitigen Reduzierung behördlicher Tätigkeit zu rechtfertigen.

Gemäß § 82 Abs. 1 des Gesetzentwurfs (entspricht dem geltenden Recht) hat die Bauaufsichtsbehörde die ordnungsgemäße Ausführung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, soweit erforderlich, zu überwachen. Die Überwachung kann sich auf Stichproben beschränken.

Diese Formulierung des Gesetzes macht deutlich, daß durch eine behördliche Überwachung nicht die ordnungsgemäße Bauausführung gewährleistet werden kann, vielmehr ist dafür das pflichtgemäße Verhalten der am Bau Beteiligten unverzichtbar.

Nach dem Gesetzentwurf werden künftig die Bauaufsichtsbehörden bei von der Genehmigungspflicht freigestellten Wohnbauvorhaben keine Bauvorlagen mehr erhalten, anhand derer sie eine wirksame Bauüberwachung durchführen könnten.

In diesen Fällen erscheint es aus Gründen der öffentlichen Sicherheit als sinnvoll, staatlich anerkannte Sachverständige dazu zu verpflichten, auf die Bauausführung entsprechend den von ihnen aufgestellten oder geprüften bautechnischen Nachweisen zu achten. Eine entsprechende Ergänzung des § 68 des Gesetzentwurfs ist gegenüber dem Landtag angeregt worden (Vorlage 11/3268).

Auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren sollen künftig spätestens vor Baubeginn von Sachverständigen aufgestellte oder geprüfte bautechnische Nachweise vorgelegt werden. Wegen der insoweit bestehenden Vergleichbarkeit mit dem Freistellungsverfahren erschien es auch hier als sinnvoll, sie in gleicher Weise für die Phase der Bauausführung in die Pflicht zu nehmen und insoweit auch das Erfordernis einer behördlichen Bauüberwachung (möglicherweise gegen Null) zu reduzieren. Dem Landtag soll daher auch eine entsprechende Ergänzung des § 69 des Gesetzentwurfs vorgeschlagen werden.

Im Hinblick auf die neu formulierten Pflichten der bereits in der Planungsphase beauftragten Sachverständigen auch im Stadium der Bauausführung und die unverändert fortbestehenden Pflicht des Unternehmers und des Bauherrn zur ordnungsgemäßen Durchführung des Bauvorhabens kann darauf verzichtet werden, bauordnungsrechtlich die Bestellung eines Bauleiters zu fordern. Dies gilt auch für den Fall, daß für ihn, wie von der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände vorgeschlagen, gesetzlich eine Mindestqualifikation verlangt würde oder er gar den Status eines staatlich anerkannten Sachverständigen für Bauüberwachung erhalte.

Für die Tätigkeit dieses "zusätzlichen Sachverständigen" besteht über die Bescheinigung, daß nach den aufgestellten bzw. geprüften bautechnischen Nachweisen gebaut wird, hinaus kein Bedürfnis.

Es sollte daher gegenüber dem Landtag **angeregt** werden, die gegenwärtig noch im Gesetzentwurf vorhandenen **Regelungen über die Pflicht zur Bestellung eines Bauleiters zu streichen** und die Vorschriften, in denen Aufgaben des Bauleiters formuliert werden, zu ändern.

Vorschlag 17:

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände schlägt vor, § 67 Satz 2 des Gesetzesentwurfs wie folgt **zu ändern**:

"Die Bauherrin oder der Bauherr muß vor der Benutzung der Anlagen über Bescheinigungen der Unternehmerinnen oder Unternehmer oder Sachverständiger verfügen, wonach die Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Bescheinigungen sind der unteren Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen. § 73 Abs. 7 bleibt unberührt.

Dieser Vorschlag unterscheidet sich von § 67 Satz 2 des Gesetzesentwurfs insoweit, als in diesem die Pflicht enthalten ist, die genannten Bescheinigungen in jedem Fall der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Diese Pflicht will die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände abgeschafft wissen.

Dem Vorschlag sollte nicht gefolgt werden.

Haustechnische Anlagen weisen zum einen ein nicht unerhebliches Gefahrenpotential auf, zum anderen sind sie, da vorgefertigt, ohne weiteres im Handel erhältlich, so daß auch für Laien die Möglichkeit besteht, sie aufzustellen und anzuschließen. Die mit der Bauordnung 1984 eingeführte Regelung, wonach nur noch die Benutzung dieser Anlagen einer Genehmigung bedurfte, die durch Vorlage einer Unternehmerbescheinigung ersetzt werden konnte, sollte zum einen die Behörden von zahlreichen Genehmigungsverfahren freihalten, zum andern aber sicherstellen, daß keine Gefahren durch unsachgemäßes Aufstellen und Anschließen haustechnischer Anlagen entstehen würden. Die bei Fehlen einer Unternehmerbescheinigung erforderlich werdende Benutzungsgenehmigung stellte dabei sicher, daß die haustechnischen Anlagen tatsächlich von dafür geeigneten Unternehmen und nicht in Schwarzarbeit aufgestellt und angeschlossen wurden.

Im Zuge der mit der Novellierung verfolgten Absicht, die Bauaufsichtsbehörden von verzichtbaren Aufgaben zu entlasten, ist die Benutzungsgenehmigung abgeschafft worden. Es steht zu befürchten, daß künftig zahlreiche Bauherren darauf vertrauen werden, daß ihre gesetzliche Pflicht zur Vorlage der Unternehmerbescheinigungen von der Bauaufsichtsbehörde nicht kontrolliert werden kann, so daß voraussichtlich vermehrt haustechnische Anlagen nicht von Fachunternehmern angeschlossen werden dürften. Die gesetzliche Pflicht, Unternehmerbescheinigungen bei der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen, ist das einzige verbliebene Mittel, um auf die im Interesse der öffentlichen Sicherheit erwünschte Aufstellung haustechnischer Anlagen durch Fachunternehmen hinzuwirken.

Dabei ist zu beachten, daß das reine Abheften dieser Bescheinigungen einen äußerst geringen Aufwand für die Bauaufsichtsbehörden darstellt.

Auf die generelle Vorlagepflicht bei der unteren Bauaufsichtsbehörde sollte daher nicht verzichtet werden.

Vorschlag 18:

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände schlägt vor, § 75 Abs. 2 wie folgt neu zu fassen:

"Ist zu erwarten, daß öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden, hat die Bauherrin oder der Bauherr die schriftliche Zustimmung der Angrenzer mit dem Antrag vorzulegen. Als Zustimmung gilt auch, wenn die Angrenzer die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschrieben haben."

Die Absätze 3 und 4 des § 75 sollen entfallen.

Dem Vorschlag sollte nicht gefolgt werden.

§ 75 Abs. 2 sieht gegenwärtig eine Beteiligung der Angrenzer im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde dann vor, wenn zu erwarten ist, daß öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange durch das Bauvorhaben berührt werden. Die Beurteilung, ob dies der Fall ist, obliegt der unteren Bauaufsichtsbehörde; sie kann auch nicht ohne weiteres der Bauherrin oder dem Bauherrn überlassen werden. Andernfalls hätten diese darüber zu entscheiden, ob rechtlich geschützte Belange ihrer Nachbarn durch das eigene Bauvorhaben berührt werden.

Die Möglichkeit, die Lagepläne und Bauzeichnungen von den Angrenzern unterschreiben zu lassen und damit eine Benachrichtigung durch die untere Bauaufsichtsbehörde überflüssig zu machen, besteht auch bereits nach dem § 75 Abs. 3 des Gesetzentwurfs.

Für den Fall der genehmigungsfreien Errichtung von Wohngebäuden ist im übrigen bereits dem Landtag eine Ergänzung des § 68 dahingehend vorgeschlagen worden (Vorlage 11/3268), daß die Angrenzer vor Baubeginn durch den Bauherrn davon unterrichtet werden müssen, daß ein Bauvorhaben errichtet werden soll, demgegenüber die Gemeinde keine Bedenken geäußert hat.

Vorschlag 19:

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände schlägt vor, den § 76 Abs. 5 wie folgt zu ändern:

"Mit der Ausführung genehmigungsbedürftiger Vorhaben, soweit nicht für das vereinfachte Genehmigungsverfahren anders lautende Regelungen bestehen, darf erst nach **Erteilung des Baufreigabebescheines** begonnen werden. Der Baufreigabebeschein ist zu erteilen, wenn die in der Baugenehmigung geforderten Nachweise über den Schallschutz, den Wärmeschutz und die Standsicherheit vorliegen und geprüft sind."

Dem Vorschlag sollte nicht gefolgt werden.

Soweit in der Begründung des Vorschlags ausgeführt wird, er entspreche der in Sachsen (und damit auch der in Baden-Württemberg) geltenden Regelung, ist dies unzutreffend. Sowohl in Sachsen als auch in Baden-Württemberg ist der Baufreigabebeschein zu erteilen, wenn die in der Baugenehmigung enthaltenen **Auflagen und Bedingungen** erfüllt sind. Enthält die Baugenehmigung keine solchen Auflagen oder Bedingungen, so ist der Baufreigabebeschein mit der Baugenehmigung zu erteilen.

Der Vorschlag soll ersichtlich nicht für das vereinfachte Genehmigungsverfahren gelten, denn in diesem werden die bautechnischen Nachweise ohnehin erst vor Baubeginn und nicht bereits zum Zeitpunkt der Antragstellung verlangt.

Im "normalen" Genehmigungsverfahren wird jedoch davon ausgegangen, daß die bautechnischen Nachweise Bestandteil der Bauvorlagen sind, die zur Beurteilung der Rechtmäßigkeit des Bauvorhabens erforderlich sind.

Vorfragen können zufriedenstellend im Wege des Antrags auf Erlaß eines Vorbescheides geklärt werden.

Die Einführung eines Baufreigabebescheines würde die Möglichkeit eigenständiger Verwaltungsverfahren nach Erlaß der Baugenehmigung eröffnen. Dies liefe dem Ziel des Gesetzentwurfs, behördliche Verfahren wenn möglich abzubauen, zuwider.


(Hindermann)

Betr.: Novellierung der Landesbauordnung
hier: Regelung des Sachverständigenwesens

I.

Der Gesetzentwurf zur neuen Bauordnung sieht schwerpunktmäßig Maßnahmen zur Vereinfachung und Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens und zur Entlastung der Bauaufsichtsbehörden vor. Die Novelle will im Baugenehmigungsverfahren auf behördliche Prüfungen weitgehend verzichten. Stattdessen soll die fachlich notwendige Prüftätigkeit künftig verstärkt durch private Sachverständige vorgenommen werden, die von den Bauherinnen und Bauherren eigenverantwortlich zu beauftragen sind.

Bei der vorgesehenen Freistellungsregelung (§ 68 des Gesetzentwurfs) und der beabsichtigten Ausweitung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens (§ 69 des Entwurfs) für Wohngebäude geringer und mittlerer Höhe haben die Bauherrinnen und Bauherren künftig Bescheinigungen und Nachweise staatlich anerkannter Sachverständiger vorzuhalten bzw. beizubringen.

Legt die Bauherrin oder der Bauherr im Baugenehmigungsverfahren Bescheinigungen eines Sachverständigen vor, so wird vermutet, daß die bauaufsichtlichen Anforderungen insoweit erfüllt sind (§ 73 Abs. 7 Satz 1 des Gesetzentwurfs).

Die Bauaufsichtsbehörde ist in diesen Fällen - entsprechend der Vermutungsregelung - nicht mehr zu einer behördlichen Nachprüfung verpflichtet, es sei denn, es liegen ihr Anhaltspunkte vor, wonach die gesetzliche Vermutung im Einzelfall ausnahmsweise nicht greifen könnte.

In jedem Baugenehmigungsverfahren kann die Bauaufsichtsbehörde auch von sich aus die Vorlage von Sachverständigenbescheinigungen verlangen, wenn sie den erforderlichen Prüfaufwand nicht selbst betreiben will oder mangels hinreichend qualifizierten Personals nicht leisten kann (§ 73 Abs. 7 Satz 2 des Gesetzentwurfs).

Nach dem Konzept der Novelle zur Landesbauordnung sollen staatlich anerkannte Sachverständige künftig in den Bereichen Schallschutz (Anhang 1), Wärmeschutz (Anhang 2), Standsicherheit (Anhang 3) und Brandschutz (Anhang 4) tätig werden.

In ihrem Gutachten hat die Firma Prognos die neue Rechtsfigur des staatlich anerkannten Sachverständigen ebenfalls nachhaltig befürwortet und unterstützt und sogar eine Ausweitung auf weitere Fachbereiche angeregt (Seite VI ff.). Dem Vorschlag, in weiteren Fachbereichen ebenfalls staatlich anerkannte Sachverständige neu einzuführen, soll jedoch aus der Sicht des MBW vorerst nicht gefolgt werden (vgl. Stellungnahme MBW zum Prognos-Gutachten auf Seite 13/14 der Anlage zur Landtags-Vorlage 11/3268).

Die näheren Einzelheiten der neuen Rechtsfigur des staatlich anerkannten Sachverständigen sollen durch Rechtsverordnung geregelt werden, die nach Anhörung des zuständigen Ausschusses des Landtags von der obersten Bauaufsichtsbehörde (MBW) zu erlassen ist (§ 86 Abs. 2 Nr. 3 des Gesetzentwurfs).

Nach der bisherigen Konzeption des Verordnungsentwurfs soll die **Anerkennung der Sachverständigen** grundsätzlich der Architektenkammer und Ingenieurkammer-Bau übertragen werden. Beide Kammern bilden gemeinsame Anerkennungs-gremien für die einzelnen Fachrichtungen, in denen neben der obersten Bauaufsichtsbehörde (MBW) auch kammerfremde Mitglieder sein können.

Bei der Eignungsfeststellung im Rahmen des Anerkennungsverfahrens soll in den sicherheitsrelevanten Sachbereichen Standsicherheit und Brandschutz verlangt werden können, daß die Antragstellerin oder der Antragsteller ihre/seine Kenntnisse schriftlich oder mündlich nachweist.

Als Sachverständiger soll anerkannt werden, wer Mitglied der Architektenkammer oder der Ingenieurkammer-Bau ist und eine mehrjährige Berufserfahrung in der Fachrichtung nachweisen kann, in der er eine Sachverständigentätigkeit anstrebt. Die Qualifikationsanforderungen sollen in den Fachbereichen Schallschutz und Wärmeschutz so gestaltet werden, daß sie von

einem wesentlichen Teil der Mitglieder der Architektenkammer und der Ingenieurkammer-Bau erfüllt werden können.

Anerkennungen nach vergleichbaren gesetzlichen Vorschriften anderer Bundesländer und innerhalb der EU sind sicherzustellen.

Die staatlich anerkannten Sachverständigen werden im Auftrag der Bauherrin oder des Bauherrn privatrechtlich tätig; sie genießen keine Staatshaftung wie beliehene Unternehmer.

Für die derzeit tätigen Prüffingenieure für Baustatik ist eine angemessene Übergangsregelung erforderlich und auch vorgesehen. Sie sollen auf Antrag ohne zusätzlichen Eignungsnachweis in den jeweiligen Fachbereichen (Holz-, Massiv- und Stahlbau) anerkannt werden ("Besitzstandswahrung"). Neue Prüffingenieure für Baustatik sollen allerdings nicht mehr bestellt werden.

II.

Zu den Fachbereichen im einzelnen:

a) Schallschutz

Durch die Anforderungen der neuen Wärmeschutzverordnung des Bundes haben sich auch die für den Schallschutz zu beachtenden Vorgaben verändert. Im Gegensatz zu früher muß nunmehr in der überwiegenden Zahl der Fälle zumindest zweischalig gebaut werden, was komplizierte Berechnungen der Schallfortleitung zur Folge haben kann.

Aus Risikoabschätzungen kann zugunsten einer qualifizierten Aufstellung der Schallschutznachweise auf eine behördlich geforderte Prüfung verzichtet werden.

Bei dem angestrebten Qualifikationsniveau der für die Beurteilung des Schallschutzes vorgesehenen Sachverständigen ist davon auszugehen, daß neben den Ingenieurinnen und Ingenieuren auch Architektinnen und Architekten bei Nachweis ihrer Befähigung die Anerkennung erwerben können.

b) Wärmeschutz

Neben den bei der Planung eines Gebäudes durchzuführenden Berechnungen, die künftig der Ausstellung eines Wärmebedarfsausweises vorausgehen, müssen die Sachverständigen für Wärmeschutz imstande sein, die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung durch Auswahl und Anordnung der in Betracht kommenden Bauteile auf eine Weise zu erfüllen, daß keine Feuchtigkeitsbildung in den wärmetauschenden Bauteilen eintritt. Auch hier soll aus Risikoabschätzungen auf eine Prüfung zugunsten einer qualifizierten Aufstellung verzichtet werden.

Es ist davon auszugehen, daß weite Teile der Architektenschaft für eine Tätigkeit als Sachverständige für Wärmeschutz in Betracht kommen.

c) Standsicherheit

Bei den Standsicherheitsnachweisen sieht der Gesetzentwurf grundsätzlich die Prüfung der erstellten Nachweise vor (Vier-Augen-Prinzip: Aufstellung und Prüfung der Standsicherheitsnachweise durch personenverschiedene Fachleute). Für die Aufstellung des Standsicherheitsnachweises fordert die Bauordnung keine besondere fachliche Qualifikation. Der Standsicherheitsnachweis gehört zu den erforderlichen Bauvorlagen, die von einem Bauvorlageberechtigten durch Unterschrift anerkannt sein müssen. Die Prüfung erfolgt im normalen Genehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde selbst oder - in der weitaus überwiegenden Zahl der Fälle - durch Prüfingenieure für Baustatik; im vereinfachten Genehmigungsverfahren und bei den freigestellten Vorhaben soll die Prüfung künftig durch staatlich anerkannte Sachverständige erfolgen.

Eine Änderung des Gesetzentwurfs kann bei **Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen** vertreten werden. Diese Vorhaben fallen nach geltendem Recht unter das vereinfachte Genehmigungsverfahren, wobei die Standsicherheitsnachweise nicht geprüft werden (§ 54 BauO NW). Hier kann unter Zurückstellung fachlicher Bedenken der Verzicht auf die Prüfung auch künftig beibehalten werden, d. h. bei Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann sowohl bei

der Freistellung (Bebauungsplangebiet) als auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren auf die Pflicht zur Prüfung der Standsicherheitsnachweise verzichtet werden.

Der Verzicht auf die Prüfung der Standsicherheitsnachweise wird für vertretbar gehalten, weil diese Regelung bereits seit 1984 gilt und weil das Risiko etwaiger Fehler jeweils einen kleinen, genau bestimmbaren Personenkreis betrifft, in dessen Verantwortung auch die Entscheidung über eine ggf. freiwillig zu veranlassende Prüfung des Standsicherheitsnachweises gelegt werden kann. Außerdem sehen weder die Musterbauordnung noch die Bauordnungen der anderen Länder (mit Ausnahme von Hessen) bei Wohngebäuden geringer Höhe eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises vor. Im übrigen führt der Verzicht zu einer Kostenentlastung.

Wegen des Sachzusammenhangs ist vorgesehen, bei diesen Wohngebäuden in Abänderung des Gesetzentwurfs (§ 68 Abs. 4 und § 69 Abs. 4) auch darauf zu verzichten, daß die Nachweise über den Schallschutz und über den Wärmeschutz von einem staatlich anerkannten Sachverständigen aufgestellt sein müssen.

d) Brandschutz

Besonderheiten sind beim Sachverständigen für den Brandschutz zu berücksichtigen. Hier ist zu unterscheiden zwischen dem vorbeugenden Brandschutz, der auf der Grundlage der Landesbauordnung durch bauliche Maßnahmen (z.B. die Anordnung der Flucht- und Rettungswege) zu erbringen ist, und dem abwehrenden Brandschutz, der sich nach dem Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung bei Unglücksfällen und öffentlichen Notständen (FSHG) richtet.

Nach geltendem Recht wird der abwehrende Brandschutz im normalen Genehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde (bei Wohngebäuden mittlerer Höhe in der Regel im Zusammenwirken mit der örtlich zuständigen Brandschutzdienststelle) geprüft; im vereinfachten Genehmigungsverfahren findet eine entsprechende Prüfung bisher nicht statt (§ 64 BauO NW). Auch künftig werden beim abwehrenden Brandschutz die Bauherrin und der Bauherr zunächst weiterhin auf den in den Bauaufsichtsbehörden oder den

Brandschutzdienststellen vorhandenen Sachverstand zurückgreifen müssen. Der Gesetzentwurf sieht daher in § 68 Abs. 4 vor, daß die oberste Bauaufsichtsbehörde durch Rechtsverordnung bestimmen kann, daß der Nachweis über die Beachtung der für den abwehrenden Brandschutz geltenden Vorschriften durch eine Unbedenklichkeitsbescheinigung der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle erbracht werden kann. Diese Regelung soll jedoch keine Dauerlösung darstellen. Es ist vielmehr beabsichtigt, daß die Rechtsverordnung diese Unbedenklichkeitsbescheinigung der Brandschutzdienststellen nur für eine - wenn auch ausreichend bemessene - Übergangszeit vorsieht, bis der Sachverständige für Brandschutz landesweit zur Verfügung steht.

Vorsorglich empfiehlt es sich, § 68 Abs. 4 Satz 3 des Gesetzentwurfs um den Hinweis zu ergänzen, daß die Brandschutzdienststellen nur für eine Übergangszeit tätig werden sollen.

III.

Das geltende Recht sieht eine **Bauüberwachung** nur bei genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen vor (§ 76 Abs. 1 BauO NW). Sie findet anhand der genehmigten Bauvorlagen statt, die es in der Regel erst ermöglichen festzustellen, ob die Bauausführung entsprechend dem geltenden Recht und entsprechend den genehmigten Bauvorlagen erfolgt.

Nach gegenwärtiger Rechtslage können allerdings bereits Teile der Bauüberwachung sowie Teile der Bauzustandsbesichtigung auf Prüfsingenieure für Baustatik übertragen werden, wobei sich diese Übertragung auf die technischen Bereiche der Standsicherheit, der Feuerwiderstandsklasse der tragenden Bauteile und des Schallschutzes beschränkt.

1. Eine Bauüberwachung durch die Behörden, die darauf abzielt, ob die Bauausführung den Bauvorlagen entspricht, soll künftig bei den **genehmigungsfreien Vorhaben** nicht stattfinden. Vielmehr sind die am Bau Beteiligten selbst dafür verantwortlich, daß das Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entsprechend ausgeführt wird. Es ist aber durch **Ergänzung des Gesetzentwurfs** vorgesehen, daß bei **Fertigstellung** Bescheinigungen von staatlich anerkannten

Sachverständigen vorliegen müssen, daß die baulichen Anlagen entsprechend den Nachweisen errichtet worden sind (vgl. Stellungnahme MBW zum Prognos-Gutachten - Landtagsvorlage 11/3268 - unter Ziffer A.5 auf S. 3 der Anlage).

2. Auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren sollen künftig von Sachverständigen aufgestellte oder geprüfte bautechnische Nachweise vorgelegt werden. Wegen der insoweit bestehenden Vergleichbarkeit mit dem Freistellungsverfahren erscheint es sinnvoll, auch hier für die Phase der Bauausführung Sachverständigenbescheinigungen vorzusehen und insoweit nicht nur das Erfordernis einer behördlichen Bauüberwachung zu reduzieren, sondern auch auf die Pflicht zur Bestellung eines Bauleiters zu verzichten. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß durch den Verzicht auf Sachverständigenbescheinigungen im Zuge der Errichtung von Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen in diesen Fällen auch keine Kontrolle der Bauausführung durch Sachverständige erfolgt.

IV.

Weiteres Vorgehen bei der Sachverständigenverordnung

Es ist beabsichtigt, auf der Grundlage der unter I. erläuterten Grundsätze nunmehr sehr kurzfristig unter Mitwirkung der beiden Baukammern das Beteiligungsverfahren zur Erarbeitung der Sachverständigenverordnung durchzuführen. Dabei soll insbesondere mit den beiden Kammern das Sachverständigenwesen sowohl im Grundsatz wie auch in den einzelnen Anforderungen erörtert werden.

Die Rechtsverordnung zur Regelung des Sachverständigenwesens soll für die Fachbereiche Schallschutz, Wärmeschutz, Standsicherheit und Brandschutz die in den Anhängen 1 bis 4 dargestellten Anerkennungs Voraussetzungen festlegen.

Sachverständigenkosten und Gebühren (Grundsätze)

Mit Einführung der staatlich anerkannten Sachverständigen soll die behördliche Prüftätigkeit abgebaut werden; sie soll stattdessen künftig von Sachverständigen wahrgenommen werden. Insofern entfallen in Zukunft die behördlichen Gebühren, die bisher von den Bauherren für bauaufsichtliche Tätigkeiten zu entrichten waren. Stattdessen fallen künftig Sachverständigenhonorare in den Fällen an, in denen nach Verabschiedung der Novelle ein Sachverständiger anstelle der Bauaufsichtsbehörde tätig wird.

Das Honorar für die Tätigkeiten der staatlich anerkannten Sachverständigen soll sich grundsätzlich an der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) orientieren.

Bei der Aufstellung von bautechnischen Nachweisen kann unverändert auf die bestehenden Regelungen der HOAI zurückgegriffen werden.

Bei prüfender Sachverständigentätigkeit soll sich die Vergütung auf einen Teilsatz der einschlägigen Honorarsätze nach der HOAI beschränken. Auch hierzu bedarf es einer Regelung durch Rechtsverordnung (vgl. § 86 Abs. 1 Nr. 7 des Gesetzentwurfs).

Zu den anfallenden Sachverständigenkosten ist im einzelnen zu berücksichtigen:

a) Freistellungsverfahren

Bei Bauvorhaben, die im Gegensatz zum geltenden Recht künftig von der Genehmigungspflicht freigestellt werden sollen, entfallen die Gebühren für alle bauaufsichtlichen Tätigkeiten (Baugenehmigung; Bauüberwachung; Bauzustandsbesichtigung).

Das heißt im einzelnen:

Die Aufstellung der Sachverständigennachweise für Stand- sicherheit, Schallschutz und Wärmeschutz ist - wie bisher - nach den jeweiligen Sätzen der HOAI abzurechnen.

Baugenehmigungsgebühren fallen künftig nicht an.

Für den Standsicherheitsnachweis werden nach dem Gesetzentwurf - entsprechend dem Vier-Augen-Prinzip - Sachverständigenhonorare für eine Prüfung fällig.

Die Größenordnung entspricht der bisherigen Prüfgebühr; die bislang noch erhobenen Kosten für den Schallschutz entfallen künftig.

Sofern erwogen wird, im Freistellungsverfahren für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen - in Übereinstimmung mit der gegenwärtigen Rechtslage - auf die Prüfung des Standsicherheitsnachweises und die diesbezügliche Überwachung zu verzichten, entstehen keine Sachverständigenhonorare.

Behördliche Bauüberwachung und die Pflicht zur Bestellung eines Bauleiters entfallen künftig. Sie werden bei der Errichtung von Wohngebäuden geringer Höhe mit mehr als zwei Wohnungen und von Wohngebäuden mittlerer Höhe ersetzt durch die Bescheinigung der Sachverständigen, daß nach den aufgestellten bzw. geprüften Sachverständigenbescheinigungen gebaut wurde.

Hierfür werden Honorare erhoben, die sich nach der Rohbausumme richten und sich an den geltenden Tarifstellen der Verwaltungsgebührenordnung orientieren. Die Höhe dieser Honorare liegt unterhalb der Summe der Honorare und Gebühren, die nach geltendem Recht für Bauleitung, Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung anfallen.

Insgesamt ist davon auszugehen, daß bei allen Wohngebäuden, die künftig unter die Freistellung fallen, gegenüber dem bisherigen Zustand eine Kostenminderung eintritt.

b) Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Hier sind bei der Errichtung von Wohngebäuden folgende Fallgruppen zu unterscheiden:

aa) Wohngebäude geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen

(unter der Voraussetzung, daß keine Sachverständigenbescheinigungen vorgelegt werden müssen und keine Prüfung des Standsicherheitsnachweises erfolgt)

- reduzierte Baugenehmigungsgebühr, da keine Prüfung des Bauordnungsrechts (wie geltende BauO)
- Honorare für das Aufstellen von Nachweisen über Schall- und Wärmeschutz (wie bisher)
- keine Gebühren/Honorare für die Prüfung der Standsicherheit (wie bisher)

bb) **Übrige Wohngebäude geringer Höhe**

- reduzierte Baugenehmigungsgebühr (wie oben aa)
- Honorare für das Aufstellen von Nachweisen über Schall- und Wärmeschutz (wie bisher, allerdings durch Sachverständige)
- Honorare für die Prüfung des Standsicherheitsnachweises durch Sachverständige (anstelle der bisherigen Gebühren für die Prüfung durch die Behörde bzw. Prüfingenieure)
- Honorare für die Bescheinigungen der Sachverständigen, daß entsprechend den aufgestellten bzw. geprüften Sachverständigennachweisen gebaut wurde (anstelle der Gebühren und Honorare, die bisher für Bauleitung, Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung anfielen).

cc) **Wohngebäude mittlerer Höhe**

- geringfügig reduzierte Genehmigungsgebühr, da (anders im üblichen vereinfachten Genehmigungsverfahren) die Einhaltung der Brandschutzvorschriften geprüft wird
- im übrigen wie unter bb)

Anforderungsprofil an Sachverständige für den Schallschutz

- Mitgliedschaft in der Architektenkammer oder Ingenieurkammer-Bau
- mindestens 3-jährige Berufserfahrung,
- Kenntnisse in der Baustofftechnologie,
- vertiefte Kenntnisse in der Theorie der Schallemissionen und Erfahrungen in der baupraktischen Umsetzung,
- vertiefte Kenntnisse und Erfahrungen in der Bewertung von Schalldämm-Maßnahmen,
- vertiefte Kenntnisse des einschlägigen technischen Regelwerkes,
- Kenntnisse und Erfahrungen im Anfertigen von Schallschutznachweisen.

Anforderungsprofil an Sachverständige für den Wärmeschutz

- Mitgliedschaft in der Architektenkammer oder Ingenieurkammer-Bau,
- mindestens 3-jährige Berufserfahrung,
- Kenntnisse in der Baustofftechnologie, insbesondere zum Wärmedämmverhalten von Baustoffen,
- vertiefte Kenntnisse in der thermischen Bauphysik und Erfahrungen in der baupraktischen Umsetzung,
- vertiefte Kenntnisse der Berechnungsverfahren von Transmissions-, Lüftungs- und Wärmeenergiegewinnungsenergien,
- vertiefte Kenntnisse in der Bewertung von Bauteilen bzgl. des Tauwasserschutzes,
- vertiefte Kenntnisse des einschlägigen technischen Regelwerkes,
- Kenntnisse und Erfahrungen in der Anfertigung von Wärmebedarfsausweisen gemäß § 12 Wärmeschutzverordnung,

Anforderungsprofil an Sachverständige für Standsicherheit

Bei Sachverständigen für Standsicherheit kann die Anerkennung für die folgenden Fachgebiete ausgesprochen werden:

- a) Metallbau
 - b) Massivbau
 - c) Holzbau
-
- Mitgliedschaft in der Ingenieurkammer-Bau (Fachrichtung Bauingenieurwesen),
 - mindestens 10-jährige praktische Tätigkeit im Aufstellen oder Prüfen von Standsicherheitsnachweisen, dabei soll die aufstellende Tätigkeit überwiegen,
 - überdurchschnittlicher Wissensstand auf dem Gebiet der Statik und Konstruktion von baulichen Anlagen, insbesondere:
 - vertiefte Kenntnisse im Stahlbetonbau, Mauerwerksbau und Holzbau sowie in den konventionellen Gründungsmethoden,
 - sichere Beurteilung von mit EDV-Unterstützung aufgestellten Standsicherheitsnachweisen,
 - vertiefte Kenntnisse des einschlägigen technischen Regelwerkes.

Anforderungsprofil an Sachverständige für Brandschutz

- Mitgliedschaft in der Architektenkammer oder Ingenieurkammer-Bau,
- mindestens 3-jährige Berufserfahrung,
- Kenntnisse in der Baustofftechnologie, insbesondere Kenntnisse zum Brandverhalten von Baustoffen,
- vertiefte Kenntnisse der einschlägigen baurechtlichen Vorschriften zum vorbeugenden Brandschutz und Erfahrungen in ihrer baupraktischen Umsetzung,
- vertiefte Kenntnisse und Erfahrungen im anlagentechnischen Brandschutz,
- vertiefte Kenntnisse aus dem Bereich des abwehrenden bzw. bekämpfenden Brandschutzes,
- vertiefte Kenntnisse des einschlägigen technischen Regelwerkes sowie sonstiger Richtlinien,
- vertiefte Kenntnisse für das Bemessen von Bauteilen bei hohen Temperaturen (heiße Bemessung).

Düsseldorf, 2. Dezember 1994

Betr.: Novellierung der Landesbauordnung
hier: Ergänzende Beratungsunterlagen

Zu den in der Sitzung des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen am 23.11.1994 aufgeworfenen Fragen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Freistellung (§ 68 des Gesetzentwurfs)

- a) Ausdehnung des Freistellungsverfahrens auf den "unbeplanten Innenbereich"

Eine Ausdehnung des Freistellungsverfahrens auf Vorhaben außerhalb von qualifizierten Bebauungsplänen kommt nicht in Betracht, weil dies einen Verstoß gegen Bundesrecht (§§ 29 ff des Baugesetzbuches) bedeuten würde.

Nach § 29 Satz 1 BauGB gelten die §§ 30 bis 37 BauGB, die die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben regeln, unter anderem für Vorhaben, die die Errichtung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen. Eine derartige Verknüpfung von Bundes- mit Landesrecht darf nach allgemeiner Auffassung und höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht so verstanden werden, als ob die Länder beliebig die Anwendung der §§ 30 ff BauGB dadurch ausschalten könnten, daß sie bauliche Vorhaben vom bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren freistellen. Es ist schon aus kompetenzrechtlichen Gründen mit der in § 29 Satz 1 BauGB enthaltenen Anknüpfung an ein landesrechtlich vorgesehenes bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren eine nur begrenzte Dispositionsbefugnis der Länder

verbunden - begrenzt insofern, als dem Bundesgesetzgeber bei Erlass des Bundesbaugesetzes bekannt war, daß die Länder auf ein Baugenehmigungsverfahren für bestimmte untergeordnete Vorhaben verzichten (siehe § 66 des Entwurfs der Landesbauordnung). Für solche und ähnliche wenig bedeutsame Fälle, die bodenrechtlich nur von geringem Wert sind, dürfen daher die Länder die §§ 30 ff BauGB dadurch außer acht lassen, daß sie auf eine bauaufsichtliche Genehmigung oder Zustimmung oder auf eine Anzeigepflicht verzichten.

Wenn der Gesetzentwurf, über die vorgenannten Grundsätze hinausgehend, auch bodenrechtlich relevante Vorhaben, wie Wohngebäude, von der Genehmigungspflicht freistellt, dann ist dies nur zulässig, weil diese Vorhaben den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB entsprechen müssen und daher sichergestellt ist, daß die bauplanungsrechtlichen Vorgaben, die der Regelungskompetenz des Bundes unterfallen, gewahrt werden.

Durch eine Freistellung von Wohngebäuden außerhalb von Bebauungsplänen würde jedoch von den Anforderungen des § 34 BauGB befreit, ohne daß auf andere Weise gewährleistet werden könnte, daß den Anforderungen des Bauplanungsrechts Rechnung getragen wird.

Eine derartige Vorgehensweise wäre rechtlich unzulässig.

- b) "Echte" Freistellung oder Einführung eines neuen Prüfverfahrens?

Zum Umfang der gemeindlichen "Prüfung" läßt sich folgendes sagen:

Grundsätzlich hat die Gemeinde mit dem Erlass eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB abschließend über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben entschieden. Im Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplanes sind daher Bauvorhaben, die weder einer Ausnahme noch einer Befreiung von den Festsetzungen des Plans bedürfen, auch ohne gemeindliches Einvernehmen zulässig (siehe § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Stimmt das

Vorhaben darüber hinaus mit weiteren örtlichen Bauvorschriften (§ 87 des Entwurfs der Bauordnung) überein, so bedürfte es normalerweise keiner gemeindlichen Beteiligung.

Wenn der Gemeinde im Freistellungsverfahren gleichwohl Bauvorlagen zugeleitet werden, dann geschieht dies, um ihr die Möglichkeit zu geben, ihre - im weitesten Sinne städtebaulichen - Interessen in das Genehmigungsverfahren einzubringen. Nur durch ihre vorgesehene Beteiligung wird der Gemeinde die Möglichkeit eingeräumt, mit den Mitteln der Veränderungssperre (§ 14 BauGB) sowie dem Antrag auf Zurückhaltung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) Bauvorhaben zu verhindern, die zwar plankonform sind, deren konkrete Errichtung von der Gemeinde jedoch nicht mit dem Plan bezweckt wurde und die sie bei Planaufstellung so auch nicht vorhergesehen hat.

Die gemeindliche Beteiligung dient der Wahrung kommunaler Interessen; sie ist daher weder verpflichtet zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Durchführung des Freistellungsverfahrens vorliegen, noch, ob das Vorhaben dem materiellen Recht entspricht.

Durch die dem Landtag zur Änderung des Gesetzentwurfs vorgeschlagene Formulierung, wonach die Gemeinde die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens auch aus anderen Gründen für erforderlich halten kann, wird deutlich, daß die Gemeinde befugt sein soll, aus allen nicht offensichtlich sachfremden Gründen die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zu verlangen (vgl. Stellungnahme MBW zum Prognos-Gutachten - Landtagsvorlage 11/3268 - unter Ziffer A. 1 auf S. 1 der dortigen Anlage); zu solchen Gründen gehören jedenfalls auch alle Erwägungen, die der gemeindlichen Rechtsetzung durch örtliche Bauvorschriften (§ 87 des Gesetzentwurfs) unterliegen. Wie dicht oder wie weitmaschig die Gemeinde ihre - gesetzlich nicht vorgeschriebene - "Prüfung" ausgestaltet, ist allein ihre Sache und geschieht ausschließlich zur Wahrung ihrer eigenen Interessen.

c) Rechtscharakter der gemeindlichen Erklärung

Die Beteiligung der Gemeinde ist im § 68 des Gesetzentwurfs bewußt so gefaßt worden, daß ein eigenständiges Verwaltungsverfahren mit Rechtsbehelfsmöglichkeiten gegenüber der Gemeinde praktisch nicht stattfindet.

Nach der gesetzlichen Formulierung ist es Tatbestandsvoraussetzung für eine Freistellung, daß die Gemeinde keine Erklärung abgibt.

Bei der Abgabe der Erklärung handelt es sich um sogenanntes schlichtes Verwaltungshandeln und nicht um eine Regelung mit Außenwirkung gegenüber dem Bauherrn. Eine Regelung mit Außenwirkung ist jedoch Voraussetzung für das Vorliegen eines Verwaltungsaktes (§ 35 Verwaltungsverfahrensgesetz NW).

Für die Auffassung, daß es sich bei der Erklärung der Gemeinde nicht um einen Verwaltungsakt handelt, spricht auch, daß ein Verwaltungsakt ein Verwaltungsverfahren abschließt (siehe § 9 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz NW), die Abgabe der Erklärung bewirkt jedoch erst die Durchführung eines Verwaltungsverfahrens (Baugenehmigungsverfahren).

Selbst wenn man die Erklärung der Gemeinde als Verwaltungsakt ansähe, wäre sie als sogenannte "behördliche Verfahrenshandlung" (§ 44 a Verwaltungsgerichtsordnung) nicht isoliert anfechtbar. Der Bauherr könnte sie daher nur gemeinsam mit der Entscheidung über die Erteilung bzw. Nichterteilung der Baugenehmigung anfechten. Kann die Baugenehmigung nicht erteilt werden, so hat der Bauherr auch kein Recht auf genehmigungsfreie Errichtung seines Bauvorhabens. Ficht der Bauherr jedoch eine ihm erteilte Baugenehmigung mit der Begründung an, ein Baugenehmigungsverfahren sei eigentlich nicht erforderlich gewesen, so muß bereits die Frage gestellt werden, ob der Bauherr durch die ihm erteilte Baugenehmigung letztlich beschwert sein kann; außerdem ist auch hier zu berücksichtigen, daß die Erklärung der Gemeinde gesetzliche

Tatbestandsvoraussetzung für den Wegfall der grundsätzlich bestehenden Baugenehmigungspflicht ist.

2. Bauvorlageberechtigung

Es wird vorgeschlagen, es bei der im Gesetzentwurf vorgesehenen Regelung zu belassen, wonach künftig neben den Architektinnen und Architekten auch Ingenieurinnen und Ingenieure der Fachrichtung "Bauingenieurwesen" dann uneingeschränkt bauvorlageberechtigt sein sollen, wenn sie eine zweijährige praktische Tätigkeit in der Planung und Überwachung der Ausführung von Gebäuden nachweisen können. Zu der Frage, warum es sachlich gerechtfertigt ist, den Bauingenieurinnen und -ingenieuren neben den Architektinnen und Architekten die uneingeschränkte Bauvorlageberechtigung zukommen zu lassen, führt die Begründung zum Gesetzentwurf (Drucksache 11/7153, S. 145) folgendes aus:

"In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, daß bei zunehmenden Anforderungen an die Gestaltung und städtebauliche Integration von Gebäuden sowie an deren konstruktive Durchbildung infolge der Verwendung unterschiedlichster Bauprodukte und Bauarten weder Architekten noch Bauingenieure diesen umfassenden Kenntnisstand aufgrund ihrer Ausbildung erlangen. Während der Schwerpunkt der Ausbildung der Architekten in der Gestaltung und städtebaulichen Einbindung von Gebäuden liegt, erlangen Bauingenieure konzentriert eine Ausbildung in der konstruktiven Planung von Gebäuden, wobei die dabei zu berücksichtigenden Eigenarten von Bauprodukten und Bauarten eine wesentliche Rolle spielen. Die Folge davon ist, daß einerseits Architekten häufig nicht mehr sämtliche Bauvorlagen erstellen, sondern in der Regel die Anfertigung der bautechnischen Nachweise (hauptsächlich Standsicherheits- und Schallschutznachweise, siehe auch § 5 BauprüfVO) einem Fachplaner (§ 58 Abs. 2) übertragen, der in der Regel ein Ingenieur der Fachrichtung Bauingenieurwesen ist. Andererseits werden Bauingenieure bei der Er-

stellung von Bauvorlagen für Gebäude Architekten als Fachplaner hinzuziehen, wenn es auf die ordnungsgemäße bauliche und städtebauliche Gestaltung ankommt."

Mit Ausnahme des Saarlandes und Baden-Württembergs sehen die Landesbauordnungen aller anderen Länder, dem § 64 Abs. 2 der Musterbauordnung folgend, die uneingeschränkte Bauvorlageberechtigung von Bauingenieurinnen und -ingenieuren vor.

Es empfiehlt sich nicht, wie von der Architektenkammer zwischenzeitlich angeregt wurde, die Bauvorlageberechtigung nur denjenigen Absolventen der Fachrichtung "Bauingenieurwesen" zuzuerkennen, die die Vertiefungsrichtung "Konstruktiver Ingenieurbau" belegt haben. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Vertiefungsrichtungen sind im Hinblick auf die gegenüber einem Architekturstudium deutlich geringeren Lerninhalte "Städtebau" und "Gestalten" so gering, daß diese Regelung nur einen allenfalls marginalen Qualifikationsvorteil verspräche. Demgegenüber müßten im Gesetz Besitzstandsregelungen für die Bauingenieurinnen und -ingenieure vorgesehen werden, die bislang für die sogenannten "Ingenieurbauten" bauvorlageberechtigt waren bzw. die ergänzende Hochschulprüfung abgelegt haben und nicht der Vertiefungsrichtung "Konstruktiver Ingenieurbau" angehören.

Dem Begehren des Bundes Deutscher Innenarchitekten, den Innenarchitektinnen und -architekten ebenfalls die uneingeschränkte Bauvorlageberechtigung zuzuerkennen, sollte nicht gefolgt werden.

Soweit die Bauordnungen der anderen Bundesländer überhaupt Regelungen über eine Bauvorlageberechtigung für Innenarchitekten enthalten, ist diese, § 64 Abs. 2 Nr. 3 der Musterbauordnung folgend, eingeschränkt auf die mit der Berufsaufgabe des Innenarchitekten verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden.

Es erscheint gerechtfertigt, ebenso wie die Musterbauordnung und die Bauordnungen anderer Bundesländer es tun, die Innenarchitektinnen und Innenarchitekten hinsichtlich der Bauvorlageberechtigung nicht mit den Ingenieurinnen und Ingenieuren des Bauwesens gleichzusetzen.

Ausbildungsinhalt der Innenarchitektinnen und Innenarchitekten ist gerade nicht die Errichtung von baulichen Anlagen, insbesondere Gebäuden. Trotz vorhandener Studieninhalte in den Bereichen "Gestaltung" und "Städtebauliche Einbindung" lassen sie sich insoweit nicht mit den ("Hochbau-") Architektinnen und Architekten vergleichen. Gleiches gilt für die Ausbildung in der konstruktiven Planung von Gebäuden im Hinblick auf Bauingenieurinnen und Bauingenieure.

3. Pflicht zum Einbau von Aufzügen bei Dachgeschoßausbau?

§ 39 Abs. 6 Satz 1 des Gesetzentwurfs, der dem geltenden § 35 Abs. 6 Satz 1 entspricht, enthält in seinem zweiten Halbsatz die Aussage: "Das oberste Geschoß ist nicht zu berücksichtigen, wenn seine Nutzung einen Aufzug nicht erfordert."

Es wird vorgeschlagen, der Anregung des Handwerkstages dadurch zu entsprechen, daß dieser Halbsatz **um eine Regelung zum nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen erweitert wird.**

§ 39 Abs. 6 Satz 1 erhalte danach folgende Fassung:

"In Gebäuden mit mehr als fünf Geschossen über der Geländeoberfläche müssen Aufzüge in ausreichender Zahl eingebaut werden, von denen einer auch zur Aufnahme von Lasten und Krankentragen geeignet sein muß; das oberste Geschoß ist nicht zu berücksichtigen, wenn seine Nutzung einen Aufzug nicht erfordert oder wenn durch den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses Wohnungen geschaffen werden."

Aufgrund der bisherigen Regelung wurde bei Ausbau von Dachgeschossen in der Regel im Wege der Befreiung auf die

ansonsten erforderliche nachträgliche Errichtung von Aufzügen verzichtet. Dies wäre auch nach dem Gesetzentwurf durch Zulassen einer Abweichung gemäß § 74 ohne weiteres möglich.

Auf diese Weise müßte jedoch eine behördliche Entscheidung über die Zulässigkeit der Abweichung getroffen werden. Wohngebäude mit fünf Geschossen, bei denen ein sechstes Geschöß durch den Ausbau des Dachgeschosses entsteht, sollen jedoch künftig als Wohngebäude mittlerer Höhe vom Genehmigungsverfahren freigestellt sein (soweit sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen) oder dem vereinfachten Genehmigungsverfahren unterfallen. Um überflüssige Verwaltungsverfahren zu vermeiden, ist es daher sinnvoll, die Fälle des Dachgeschoßausbaus ausdrücklich zu regeln, so daß die Vorschrift auch vom Entwurfsverfasser und Sachverständigen ohne behördliche Beteiligung angewendet werden kann.

4. Möglichkeit einer Befreiung von den Aufgaben als untere Bauaufsichtsbehörde für Mittlere kreisangehörige Städte?

Der Anregung, in die Bauordnung eine Regelung aufzunehmen, wonach auf Antrag eine Mittlere kreisangehörige Stadt von der Wahrnehmung der Aufgaben als untere Bauaufsichtsbehörde befreit werden kann, sollte nicht gefolgt werden.

§ 61 Abs. 1 Nr. 3 des Gesetzentwurfs, der dem geltenden § 57 Abs. 1 Nr. 3 BauO NW entspricht, erklärt neben den kreisfreien Städten und den Großen kreisangehörigen Städten auch die Mittleren kreisangehörigen Städte zu unteren Bauaufsichtsbehörden.

Mit diesen Bezeichnungen verweist die Bauordnung auf § 4 der Gemeindeordnung NW, in dem geregelt ist, daß durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt wird, welche Gemeinden Mittlere kreisangehörige Städte sind. In Betracht kommen hierfür Gemeinden mit mehr als 25.000 Einwohnern. Den Mittleren kreisangehörigen Städten können

nach § 4 Abs. 1 GO NW durch Gesetz oder Rechtsverordnung zusätzliche Aufgaben übertragen werden.

Diese Möglichkeit der allgemeinen und gleichmäßigen Verlagerung staatlicher Aufgaben in den kommunalen Bereich wurde durch das Funktionalreformgesetz von 1978 geschaffen und gleichzeitig das bis dahin bestehende sogenannte Dotationsverfahren - Übertragung zusätzlicher Aufgaben auf Antrag der Gemeinde - aufgegeben.

Das von der Funktionalreform in diesem Punkt verfolgte Ziel war, einerseits eine möglichst orts- und bürgernahe Wahrnehmung staatlicher Aufgaben bei größtmöglicher Transparenz der Aufgabenverteilung herbeizuführen, andererseits auf diese Weise auch eine gleichmäßige Verteilung der mit der Wahrnehmung der Aufgaben verbundenen Lasten durch Gemeinden vergleichbarer Größe herbeizuführen. Die an allgemeinen Kriterien orientierte Aufgabenzuständigkeit erleichtert auch die Verteilung von Landesmitteln unter den Kreisen und Gemeinden.