

## **Initiativ-Vorschlag des vdw Niedersachsen Bremen zur Vereinfachung der Niedersächsischen Bauordnung zwecks Beschleunigung von Bauvorhaben, zur Reduzierung von Baukosten und der erleichterten Schaffung von preis- wertem und zeitgemäßem Wohnraum**

---

In Niedersachsen ist das Bauen in den vergangenen Jahren zunehmend teurer geworden. Dieser Trend hält an und wird auch durch die Vielzahl der geltenden baurechtlichen Bestimmungen geprägt. Diese Vielzahl an Regelungen führt bereits jetzt zu einer Komplexität einfacher Bauvorhaben, die sich unmittelbar in Aufwand und Kosten niederschlägt. Diese Entwicklung ist ein großes Hemmnis bei den Bemühungen, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Mit einer grundlegenden Überarbeitung der Niedersächsischen Bauordnung könnte die Schaffung von preiswertem und zeitgemäßem Wohnraum erheblich erleichtert werden. Eine Orientierung hierzu bietet die von der Bauministerkonferenz vorgeschlagene Musterbauordnung.

**Mit unserer Initiative möchten wir einen Anstoß und Beitrag leisten zu einem gut lesbaren und überschaubaren Regelwerk, das überflüssige Regelungen streicht, die vorhandenen notwendigen Regelungen systematisiert und strukturiert und in dem Lösungswege für etwaige Zielkonflikte aufgezeigt werden. Dabei regen wir eine umfassende Überarbeitung an. Hierzu zeigen wir im Folgenden einige Beispiele auf.**

Insbesondere im Bereich der Genehmigungsverfahren und in deren praktischer Umsetzung liegt ein erhebliches Potenzial zur Beschleunigung von Bauvorhaben und damit zur effektiven Kostenreduktion.

Um dieses Potenzial heben zu können, darf sich eine Änderung der Niedersächsischen Bauordnung nicht in Einzelfragen verlieren. Vielmehr muss in einer grundlegenden Überarbeitung qualitativer und sicherer Wohnungsbau durch unbürokratischere Regelungen ermöglicht werden.

Der Begriff der baulichen Anlagen muss überarbeitet werden, sodass bereits viele kleinere Vorhaben überhaupt nicht mehr in den Anwendungsbereich der Niedersächsischen Bauordnung fallen würden.

Auch die Genehmigungsverfahren sollen überarbeitet werden. Insbesondere sollen Regelungen der Musterbauordnung übernommen, ein gemeinsamer Gesprächstermin und eine verbindliche Bearbeitungsfrist eingeführt werden. Durch qualifizierte Fachplaner erstellte bautechnische Nachweise sollen nur noch auf Plausibilität geprüft werden. Typengenehmigung und referenzielle Baugenehmigung sollen eingeführt werden. Die zuständige Bauaufsicht soll vor allem in Ballungsräumen vermehrt Gebrauch davon machen, Abweichungen von der Bauordnung zu genehmigen.

Hinsichtlich der Grenzabstände wird eine Anpassung an die Musterbauordnung vorgenommen. Beim Umbau von Bestandsobjekten wird deren Bestandsschutz hinsichtlich der Grenzabstände aufrechterhalten.

Die Möglichkeiten von Holzbau im Wohnungsbau werden ausgeweitet.

Bei Umbau und Nutzungsänderung bleibt der Bestandsschutz bestehen.

**Der vdw Niedersachsen Bremen fordert den Gesetzgeber auf, eine umfassende Novelle des Baurechts vorzubereiten. Wir sind bereit, unsere wohnungswirtschaftliche Expertise dazu einzubringen.**

## I. Einführung

Der vdw Niedersachsen Bremen vertritt 174 Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften in beiden Bundesländern. Die Verbandsmitglieder sind sozialorientierte Unternehmen, die sich als verlässliche und verantwortungsvolle Vermieter für breite Schichten der Bevölkerung einsetzen. Sie bauen überwiegend Mietwohnungen, vereinzelt auch Eigentumswohnungen und Gewerbeobjekte.

Übergeordnetes Ziel des Verbandes und seiner Mitglieder ist die Förderung von Maßnahmen, die der Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit modernem und preiswertem Wohnraum dienen, insbesondere im sozialen Wohnungsbau. Um dieses Ziel erreichen zu können, ist es unumgänglich, die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum so zu gestalten, dass Aufwand und Baukosten möglichst geringgehalten werden. Mit diesem Anliegen ist der vdw nicht allein. Mehrere Studien haben gezeigt, dass eine Deregulierung des Bauordnungsrechts mit einer Minimierung des derzeit entstehenden Aufwands und der Kosten verbunden ist. Aus diesem Grund wurde die Musterbauordnung auf Bundesebene durch die Bauministerkonferenz erarbeitet. Sie gibt zahlreiche Anhaltspunkte, wie die Niedersächsische Bauordnung überarbeitet werden kann. Zugleich werden in dem „Bericht der Baukostensenkungskommission“ (2015) des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat und der Publikation „Kostengünstiges Bauen durch Vereinheitlichung und Deregulierung des Bauordnungsrechts“ (2017) des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung zahlreiche konkrete Änderungsvorschläge unterbreitet, die bisher in Niedersachsen nicht umgesetzt wurden.

Die Landesbauordnung muss nach unserer Auffassung grundlegend überarbeitet werden. Dazu zählt insbesondere die Frage, welche Bauvorhaben in den Anwendungsbereich der Niedersächsischen Bauordnung fallen müssen. Sehr positiv bewerten wir die derzeit vorliegenden Änderungsvorschläge des Landesbaueministers zur Erleichterung der Verwendung von Holz im Geschosswohnungsbau. Ebenso positiv zu bewerten ist die Einführung einer Typengenehmigung. Wichtig ist dabei jedoch, dass z. B. die Typengenehmigung einen möglichst weitreichenden Anwendungsbereich hat. Um dies zu gewährleisten müssten auch Typengenehmigungen aus anderen Bundesländern in Niedersachsen Anwendung finden.

**Eine angestrebte Novellierung muss aber das Ziel haben, die Niedersächsische Bauordnung grundlegend neu auszurichten und darf sich nicht in Einzelfragen verlieren. Vielmehr muss qualitativer und sicherer Wohnungsbau durch unbürokratischere Regelungen ermöglicht werden.**

Dazu ist zunächst ein Umdenken hinsichtlich der Zielsetzungen für Antragsteller und Bauaufsichtsbehörde notwendig. Sie stehen nicht auf unterschiedlichen Seiten, sondern verfolgen im Ergebnis das gleiche Ziel: nämlich die Schaffung von Wohnraum. Dies muss in der Niedersächsischen Bauordnung zum Ausdruck kommen. Insbesondere kann ein auf das gleiche Ziel gerichtetes Planungs- und Genehmigungsverfahren ermöglicht werden, wenn im Rahmen geplanter Bauvorhaben Gespräche stattfinden müssen. In solchen Gesprächen können Problempunkte geplanter Vorhaben bilateral zwischen Antragsteller und Bauaufsicht besprochen und abgestimmt werden.

Des Weiteren muss eine anwenderfreundliche Bauordnung auch systematisch strukturiert, klar formuliert und übersichtlich sein. Ein Beispiel: Die Musterbauordnung gliedert sich in sechs Teile mit jeweiligen Abschnitten mit Unterüberschriften – so kann sich jeder Anwender bereits anhand der Gliederung gut über die Regelungskomplexe und die dazu gehörenden Normen orientieren. Bei der Niedersächsischen Bauordnung sind es dagegen zwölf Teile ohne Zwischenüberschriften. Dies führt dazu, dass der Bezug der einzelnen Vorschrift zum jeweiligen Regelungskomplex (wie z.B. „Bauliche Anlagen“ oder „Bauaufsichtsbehörden, Verfahren“) nicht in der Niedersächsischen Bauordnung selbst hergestellt ist, sondern vom Anwender hergestellt werden muss. Eine Anpassung an die bessere Übersichtlichkeit der Gliederung und Verständlichkeit der Systematik wäre ohne weitere Eingriffe in den Inhalt möglich und sollte daher in jedem Fall umgesetzt werden.

Aber neben einem Umdenken und einer klareren Struktur sind vor allem inhaltliche Erleichterungen entscheidend.

Das Baurecht in Niedersachsen ist deutlich überreguliert. Bei der Niedersächsischen Bauordnung und den verschiedenen Regelwerken zum Baunebenrecht handelt es sich vom Grundsatz her um Bauordnungsrecht, mit dem ursprünglich zur Wahrung von Sicherheit und Ordnung das Grundrecht auf Eigentum eingeschränkt werden sollte. Als Ergebnis einer Vielzahl von Überarbeitungen und Ergänzungen im Rahmen eines sich verändernden gesellschaftlichen Bewusstseins sind mittlerweile in der Niedersächsischen Bauordnung aber nicht mehr nur bauordnungspolitische Ziele, sondern auch solche des Sozialrechts oder Umweltrechts geregelt. Dies führt für Bauherren sowie bei baufachlich ausgebildeten Planern und Mitarbeitern der unteren Bauaufsicht häufig zu Unsicherheiten. Deshalb werden Normen mitunter strenger ausgelegt als vielleicht notwendig, was häufig zu zusätzlichen, nicht notwendigen Kosten führt. Daneben gilt: Selbst bei kleineren Vorhaben müssen zahlreiche Fachplaner (Statik, Brandschutz, Wärmeschutz und Haustechnik) eingebunden und Gutachten erstellt werden. Dies verzögert die Bearbeitung und treibt die Kosten erheblich in die Höhe.

Zudem umfasst das Bauordnungsrecht sehr viele Spezialgesetze, Verordnungen (z. B. DVO-NBauO, BauVorlagenVO, GaStpIVO) und Erlasse. Darüber hinaus sind zahlreiche DIN-Vorschriften und andere technische Anforderungen zu beachten. Viele Planer und auch Bauaufsichtsbehörden benötigen aufgrund der immensen Zahl an Normen, die berücksichtigt werden müssen, übermäßig viel Zeit, um eine Planung zu erstellen bzw. zu prüfen. Je komplexer und unübersichtlicher die zu berücksichtigenden Regelungen sind, umso länger dauert die Planerstellung und -prüfung und umso fehleranfälliger werden die Anträge.

Angesichts dessen sind eine Deregulierung des Landesbaurechts und die Beseitigung der Zersplitterung von Baunebenrecht auf Landesebene geeignete Maßnahmen, um die Schaffung von zeitgemäßem und preiswertem Wohnraum zu befördern.

Ziel ist es, dass alle baurechtlichen Regelungen auf den Prüfstand gestellt werden. Maßstab sollen dabei folgende Punkte sein:

1. **Anwenderfreundlichkeit**
2. **Auswirkungen auf die Baukosten**
3. **Folgerichtige und widerspruchsfreie Regelungen**

Anhand dieser drei Punkte sollten alle Normen überprüft werden.

**1. Anwenderfreundlichkeit:**

Die Regelungen der Bauordnung, aber auch der Nebengesetze müssen stets anwenderfreundlich gestaltet sein. Dies betrifft die Anwendung durch Architekten genauso wie durch die Bauaufsichtsbehörde. Anwenderfreundlichkeit meint eine übersichtliche Strukturierung des gesamten Baurechts, die Formulierungen der Regelungen selbst und die Vielzahl verschiedener Regelungen und Nebengesetzen, Verwaltungsvorschriften, DIN-Normen und technischer Anforderungen.

**2. Auswirkungen auf die Baukosten:**

Wichtig ist, dass bei der Änderung bestehender und bei der Schaffung neuer (zusätzlicher) Vorschriften stets geprüft wird, inwiefern diese Auswirkungen auf die Baukosten und damit letztlich auf die Mietpreise entfalten. Hierbei ist der Blick auf das gesamte Baurecht zu richten. Die Anforderungen aus Bau-, Planungs-, Zivil-, Bauneben- oder Privatrecht sowie anderer Normen sind in ihrer isolierten Betrachtung zumeist nachvollziehbar, finanziell vertretbar und führen oftmals nur zu geringen Kostensteigerungen. In der Summe können sie die Baukosten jedoch so weit in die Höhe treiben, dass ein Bau unrentabel erscheint.

Es geht ausdrücklich nicht darum, berechnete öffentliche und individuelle Interessen außer Acht zu lassen, sondern um Standards mit Augenmaß, um das Ziel von preiswertem und zeitgemäßem Wohnungsbaus zu realisieren. Dies erfordert insbesondere bei der Sanierung von Bestandsgebäuden eine höhere Flexibilität bei der Anwendung von Normen und technischen Anforderungen.

### 3. Folgerichtige und widerspruchsfreie Regelungen:

Die Überlagerung teils widersprüchlicher Vorgaben in Technischen Baubestimmungen ergeben Zwickmühlen, welche zu Mehrkosten und sogar zwangsläufig zu Ausführungen abseits der Norm als Sonderkonstruktionen führen können.

Beispielsweise werden über Verwaltungsvorschriften zu Technischen Baubestimmungen DIN-Vorschriften und andere technische Anforderungen in das Baurecht eingeführt. Diese Vorschriften bzw. Anforderungen zu einem Themenkomplex (z. B. Schallschutz) sind in sich widersprüchlich und müssen aufeinander abgestimmt werden.

Im Detail schlägt der vdw folgende Änderungen vor:

## II. Geltungsbereich

1. In den Anwendungsbereich der geltenden Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) fallen bauliche Anlagen, Bauprodukte und Baumaßnahmen.

Der Begriff der baulichen Anlage\* wird derzeit sehr weit ausgelegt. So wird alles erfasst, was für die Zwecke des öffentlichen Baurechts bedeutsam sein könnte. Als bauliche Anlagen i.S.d. Niedersächsischen Bauordnung gelten beispielsweise auch ortsfeste Feuerstätten, Werbeanlagen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen.

Alles, was als bauliche Anlage definiert wird, muss dem niedersächsischen Baurecht entsprechen und grundsätzlich durch die Bauaufsichtsbehörde genehmigt werden. Die im Folgenden aufgezählten Verfahrensarten unterscheiden sich lediglich in dem Umfang, in dem die Bauaufsicht die Unterlagen prüft. Die rechtlichen Anforderungen an das Bauvorhaben sind unabhängig vom Verfahren für alle baulichen Anlagen gleich.

Die Genehmigungsverfahren gliedern sich wie folgt:

- Verfahrensfreie Baumaßnahmen und Abbruchanzeige
  - Genehmigungsfreie Baumaßnahmen
  - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
  - Baugenehmigungsverfahren
2. Der vdw schlägt vor, unter den Begriff der baulichen Anlagen in der Anlehnung an den Begriff des Gebäudes\* in der Regel künftig nur solche Anlagen zu erfassen, die zum Betreten durch Menschen gedacht sind oder aufgrund ihrer Größe und ihres Umfangs einen besonderen Einfluss auf die Umgebung ausüben (Windkraftanlagen, Freizeit- und Vergnügungsparks). Auf diese Weise werden überflüssige Regelungen gestrichen und das Regelwerk insgesamt überschaubarer gestaltet.

Mit dieser Definition der baulichen Anlage könnte die Niedersächsische Bauordnung schnell und effektiv verschlankt werden.

Die Niedersächsische Bauordnung ist – wie oben bereits erwähnt – in ihrem Kern Gefahrenabwehrrecht, vergleichbar mit dem Niedersächsischen Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (NPOG). Für das Bauen regelt es alles, was benötigt wird um Gefahren (im weitesten Sinne) abzuwenden. Dabei sieht es zahlreiche Details für alle baulichen Anlagen vor. Der Anspruch, die Dinge umfassend zu regeln, führt dazu, dass zahlreiche Regelungen die Niedersächsischen Bauordnung aufblähen. Für die meisten baulichen Anlagen aus dem Anhang der Niedersächsischen Bauordnung ist dieser große Umfang an Regelungen nicht notwendig. Selbstverständlich dürfen auch diese baulichen Anlagen keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung\* darstellen. Höhere Anforderungen sollten an sie jedoch nicht gestellt werden. Dies könnte beispielsweise über eine Generalklausel gelöst werden. Wenn die baulichen Anlagen, die im Anhang der Niedersächsischen Bauordnung genannt werden, so aus dem näheren Anwendungsbereich herausfallen, ist die Anwendung auf das wesentliche reduziert, nämlich auf Vorgaben zum Bau von Gebäuden.

---

\* Erläuterungen zu einzelnen Begriffen finden Sie im beigefügten Glossar.

### III. Genehmigungsverfahren

#### 1) Verfahrensfreie Maßnahmen, § 60 NBauO\*\*

- a) Verfahrensfreie Maßnahmen bedürfen keiner Genehmigung und der Bauherr muss auch keine Mitteilung an die Bauaufsichtsbehörde machen. Im Anhang der Niedersächsischen Bauordnung werden hundert Maßnahmen genannt, die keiner Genehmigung bedürfen. Dabei reichen die genannten Maßnahmen von Gewächshäusern und Gartenlauben über Wärmepumpen und Blockheizkraftwerken bis hin zu Fahnenmasten und Ladegeräten für Elektrofahrzeuge. Aber auch Hinweisschilder und Warenautomaten werden hier erfasst.

Wenn der Begriff der baulichen Anlage – wie gefordert – überarbeitet wird, reduziert sich der Anwendungsbereich des § 60 NBauO erheblich. Es wäre dann klarer überschaubar, auf welche Anlagen sich verfahrensfreie Maßnahmen beziehen.

- b) Nicht in die Regelung über verfahrensfreie Baumaßnahmen gehört die Pflicht zur Anzeige von Abbruch oder Beseitigung eines Hochhauses oder eines nicht im Anhang genannten Teils einer baulichen Anlage. Da es sich hierbei im Ergebnis nicht mehr um verfahrensfreie Maßnahmen handelt, ist dieser Abschnitt aus systematischen Erwägungen zu streichen. Eine Orientierung bietet hier § 63 Hessische Bauordnung\*\*, der in einem Satz auf die Anlage verweist, ohne weitere inhaltliche Regelungen zu treffen.

#### 2) Genehmigungsfreie Maßnahmen, § 62 NBauO\*\* (Anzeigeverfahren)

- a) Zur Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren ist ein Anzeigeverfahren vorgesehen. Dieses ist derzeit insbesondere auf Ein- und Zweifamilienhäuser anwendbar (Gebäudeklassen 1-3\*) und die Baumaßnahme muss in allen Punkten den Anforderungen und Festsetzungen des geltenden qualifizierten Bebauungsplans\* entsprechen. Zudem muss der Antragsteller zum Beispiel geprüfte und bestätigte Nachweise der Standsicherheit sowie des Brandschutzes und, soweit erforderlich, die Eignung der Rettungswege vorweisen.

Der Antragsteller zeigt die Maßnahme bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich an und die Bauaufsichtsbehörde erteilt dem Bauherren innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen eine entsprechende Bestätigung. Nach Eingang der Bestätigung kann mit der Baumaßnahme begonnen werden.

Genau wie bei den verfahrensfreien Maßnahmen handelt es sich um eine Erleichterung des Prüfverfahrens. Obwohl das Anzeigeverfahren ein möglichst simples Verfahren sein soll, formuliert der Gesetzgeber in § 62 NBauO in **elf Absätzen** jeweils weitere Voraussetzungen, die bei Anwendung vorliegen müssen. Diese sind so miteinander verschachtelt, dass das Anzeigeverfahren im Ergebnis wenig anwenderfreundlich ist.

- b) In der Praxis wird dieses Verfahren daher eher zurückhaltend genutzt. Um hier eine Verbesserung herbeizuführen, sollte die Regelung aus der Musterbauordnung (§ 62 Abs. 1 Alternative [A] MBO\*\*) übernommen werden. Die Regelung in der Musterbauordnung ist wesentlich übersichtlicher gestaltet. Zudem darf der Bauherr einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde mit dem Bauvorhaben beginnen. Außerdem sollte der Anwendungsbereich der Norm auf alle Maßnahmen erweitert werden, die keine Sonderbauten darstellen. Dann kann das Verfahren auch für Wohngebäude bis zu 22 m angewendet werden.

#### 3) Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren, § 63 NBauO\*\*

- a) Wie bei dem Anzeigeverfahren ist das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren eine reine Verfahrenserleichterung durch die Reduzierung der Prüfung auf wenige Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung sowie auf Baunebenrecht. Durch den eingeschränkten Prüfungsmaßstab sollen die Verfahren schneller durchgeführt werden können. Am Ende des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens erteilt die Bauaufsicht eine Baugenehmigung.

---

\*\* Die Normen und Gesetze haben wir Ihnen als Anhang beigefügt.

Erfasst werden vom vereinfachten Verfahren alle Maßnahmen mit Ausnahme von Sonderbauten, so dass schon jetzt ein sehr weiter Anwendungsbereich gegeben ist.

In der Praxis dauern diese Verfahren allerdings häufig sehr lange. Im Wohnungsbau bspw. muss ein Bauantrag auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren regelmäßig auf die Einhaltung der Grenzabstände, das Vorhandensein der Rettungswege und der notwendigen Stellplätze sowie das gesamte Bauplanungs- und Baunebenrecht (z.B. Straßenrecht, umweltrechtliche Vorschriften) überprüft werden. Ab Gebäudeklasse 4\* müssen zudem der Standsicherheits- und Brandschutznachweis überprüft werden.

b) Verbindlicher Gesprächstermin vor Einreichen der Unterlagen

Nach unserer Einschätzung könnte die Verfahrensdauer im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich verkürzt werden, wenn vor Einreichen der Antragsunterlagen verpflichtend ein Gespräch stattfinden würde. Es gibt bereits jetzt eine Reihe von Kommunen, die dieses Angebot freiwillig vorhalten, aber viele tun dies auch nicht. Nach den Erfahrungen der Wohnungsunternehmen ist ein solcher Termin äußerst hilfreich, da viele Fragen, die später im Verfahren auftreten könnten, im Voraus besprochen und einer Lösung zugeführt werden können. Um einen spürbaren Effekt zu erzeugen und zeitlich zu beschleunigen, sollte ein solcher Termin innerhalb einer festen Frist von beispielsweise zwei Wochen verbindlich stattfinden.

Dieses Vorgehen ist im Grunde für alle Verfahrensarten sinnvoll und sollte daher unabhängig von der gewählten Verfahrensart eingeführt werden.

Bei diesem Termin sollte auch abgestimmt werden, welche Unterlagen für das konkrete Vorhaben benötigt werden. Die Absprachen müssen verbindlich sein, sofern sich nach der Konkretisierung des Vorhabens nicht noch weitere unvorhergesehene Anforderungen ergeben. So wird dem Einzelfall Rechnung getragen und für das Bauvorhaben speziell notwendige Unterlagen können bereits zu Beginn eingefordert werden. Ein solches Gespräch soll gewährleisten, dass die Antragsunterlagen schon beim Einreichen vollständig sind und möglichst zügig bearbeitet werden können. Dies führt zu einer erheblichen Planungssicherheit.

c) Verbindliche Bearbeitungsfrist

Trotz des eingeschränkten Prüfumfanges (s. Punkt a)) dauern die Genehmigungsverfahren zum Teil sehr lange. Starke Verzögerungen bei der Erteilung einer Baugenehmigung können jedoch, wie oben bereits ausgeführt, zu erheblichen Mehrkosten bei der Umsetzung führen und wirken bremsend auf die Umsetzung von Neubauvorhaben.

Nach Ablauf einer definierten Bearbeitungsfrist (3 Monate) sollte eine Baugenehmigung nach der Niedersächsischen Bauordnung als erteilt gelten. Die Einführung einer Frist könnte somit nicht nur zu Planungs- und Kostensicherheit führen, sondern auch eine beschleunigende Wirkung auf den Wohnungsneubau insgesamt entfalten. Derzeit kann die Dauer von Einreichung eines vollständigen Bauantrages bis zur Genehmigung bis zu 18 Monate betragen. Das hat Folgen z.B. bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Die Verfügbarkeit von Bundes-, Landes- oder auch kommunalen Fördermitteln ist regelmäßig an Fristen gebunden, die sich auf den Beginn der Bauvorhaben beziehen. Bei lang andauernden Baugenehmigungsverfahren muss mitunter doppelt geplant und die Wirtschaftlichkeit doppelt nachgewiesen werden. Dies könnte durch eine automatische Erteilung der Baugenehmigung nach Zeitablauf vermieden werden. In vielen Fällen wäre damit auch eine Beschleunigung des Verfahrens verbunden.

Verschiedene Landesbauordnungen sehen entsprechende Regelung vor (§ 65 Hessische Bauordnung\*\*, § 68 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt\*\*).

4) Baugenehmigungsverfahren, § 64 NBauO\*\*

Bei genehmigungsbedürftigen Baumaßnahmen, die nicht im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 NBauO geprüft werden, prüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen auf ihre Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht. § 64 NBauO wird durch die vorgeschlagene Neugestaltung der anderen Verfahren noch stärker zum Auffangtatbestand für komplexe Bauvorhaben.

5) Bautechnische Nachweise

Für die Standsicherheit, den Brand-, den Schall-, den Wärme- und den Erschütterungsschutz müssen beim Anzeigeverfahren, der vereinfachten Baugenehmigung und dem Baugenehmigungsverfahren jeweils bautechnische Nachweise eingereicht werden.

Die Prüfung des Brandschutz- und des Standsicherheitsnachweises nimmt einen wesentlichen Teil des Prüfaufwandes der Bauaufsichtsbehörde ein und kann zu erheblichen Mehrkosten führen.

Aktuell werden die Nachweise lediglich bei den Gebäudeklassen 4 und 5 geprüft. Da die Erstellung der Nachweise aufgrund der Komplexität der Anforderungen in der Regel bereits gesondert durch Statiker oder Brandschutzsachverständige erstellt werden, sollte dies bei der Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde berücksichtigt werden. Werden bei den Gebäudeklassen 4 und 5 daher Nachweise durch entsprechend qualifizierte Ingenieure eingereicht, sollten diese nur noch auf ihre Plausibilität und nur bei Sonderbauten konkret geprüft werden.

6) Typengenehmigung, referenzielle Baugenehmigung

Die aktuell vorgelegten Entwürfe für eine Typengenehmigung sind sehr sinnvoll. Zu begrüßen wäre neben der Typengenehmigung auch die Einführung einer referenziellen Baugenehmigung.

Im Geschosswohnungsbau werden häufig bereits entworfene Gebäude an unterschiedlichen Orten gebaut. Um in diesen Fällen das Genehmigungsverfahren deutlich zu beschleunigen, sollte eine Orientierung an der Hamburgischen Bauordnung (§ 65 HBauO\*\*) erfolgen. Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 66 – Typengenehmigung, referenzielle Baugenehmigung\*\*) sieht neben der Typengenehmigung ebenfalls bereits eine referenzielle Baugenehmigung vor.

Dies hätte zur Folge, dass keine erneute Genehmigung des vollständigen Vorhabens notwendig ist, wenn eine Typengenehmigung erteilt wurde. Außerdem gilt ein Vorhaben als genehmigt, wenn es im Geltungsbereich desselben Bebauungsplanes bereits genehmigt wurde.

Besonders sinnvoll ist die Hamburger Regelung dahingehend, dass auch Typengenehmigungen anderer Bundesländer berücksichtigt werden. Gerade in Niedersachsen ist dies durch die angrenzenden Stadtstaaten Hamburg und Bremen von zentraler Bedeutung.

7) Abweichungen, § 66 NBauO\*\*

Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von der Bauordnung zulassen. Sinnvoll wäre es, wenn Abweichungen insbesondere dort erteilt werden, wo dies zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und/oder Wohnraum in Ballungsräumen dient.



#### IV. Weitere Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung

Neben der klareren, übersichtlicheren und systematischeren Struktur sowie der inhaltlichen Vereinfachung der Niedersächsischen Bauordnung fordern wir insgesamt eine Deregulierung des Baurechts. Im Folgenden zeigen wir einige ausgewählte Aspekte auf und schlagen entsprechende Änderungen vor. Dies sind die Themen Grenzabstände, Holzbau und Brandschutz. Neben den hier aufgeführten Punkten gibt es noch eine Vielzahl von weiteren Vorschriften, die einer Deregulierung bedürfen. Dazu zählen z.B. die Anforderung zum Schallschutz und Wärmeschutz.

##### 1) Grenzabstände

Entsprechend der Musterbauordnung sollte der Grenzabstand von 0,5 auf 0,4 H, mindestens 3 m verringert werden.

Gleichzeitig sollte eine Regelung im Abstandsflächenrecht aufgenommen werden, die bei Veränderung bestehender Gebäude den Bestandsschutz nicht untergehen lässt.

Eine solche Regelung zum nachwirkenden Bestandsschutz von Abstandsflächen führt dazu, dass eine bauliche Änderung oder Nutzungsänderung vorhandener Gebäude ermöglicht wird, da Bestandsgebäude häufig die Grenzabstände nicht einhalten, bei einem Umbau jedoch die aktuelle Bauordnung greifen würde. Auf diese Weise kann die Schaffung von Wohnraum durch Umbau von Bestandsobjekten und Dachgeschossausbauten und Aufstockung gefördert werden.

##### 2) Holzbau

Beim Thema Holzbau begrüßen wir den aktuell vorgelegten Entwurf.

Die Bauministerkonferenz hat in 2019 beschlossen, das Bauen mit Holz in höheren Gebäuden zu vereinfachen und die Musterbauordnung entsprechend anzupassen. Betroffen sind vor allem die Anforderungen beim Brandschutz für Gebäude bis zur Hochhausgrenze.

Die Geeignetheit von Holz im Geschosswohnungsbau zeigen zahlreiche aktuell und vorbildlich gebaute Beispiele in Deutschland. Im Wohnungsbau müssen daher auch in Niedersachsen vermehrt Holzbauweisen ermöglicht und gestärkt werden.

Die Verwendung von Holz als Baumaterial ist eine gute Lösung, um CO<sub>2</sub> zu reduzieren und nachhaltige Gebäude zu errichten. Im Geschosswohnungsbau ist die Nutzung von Holz jedoch mit zahlreichen Auflagen verbunden, obwohl die Vorteile wie Vorfertigungsgrad, Zeitersparnis, Recyclingfähigkeit, gesundes Raumklima und CO<sub>2</sub>-speichernder, nachwachsender Rohstoff auf der Hand liegen.

Reine Holzkonstruktionen können technisch so ausgeführt werden, dass tragende Bauteile im Brandfall genauso widerstandsfähig sind wie in anderer Bauweise.

Außerdem sollten Bauprodukte eine generelle Zulassung für den Holzbau erhalten können. Die Zulassungen z. B. für Brand- oder Rauchschutztüren sowie für Brandschutzklappen, die durchaus für den Einsatz von Holzbauteilen geeignet wären, scheitern an den Anforderungen für die umgebenden Bauteile (z. B. Wand oder Decke), die von Holz trotz der Feuerwiderstandsfähigkeit nicht erfüllt werden können (z. B. nicht-brennbar zu sein).

In der Niedersächsischen Bauordnung sollte deswegen reguliert werden, dass tragende oder aussteifende sowie raumabschließende Bauteile, die hochfeuerhemmend oder feuerbeständig sein müssen, in den Fällen in Holzbauweise zulässig sind, in denen die erforderliche Feuerwiderstandsfähigkeit gewährleistet wird.

##### 3) Brandschutz

Brandschutzmaßnahmen stellen bei Bauvorhaben einen elementaren Faktor dar. Auch aus unserer Sicht ist ein vorbeugender Brandschutz unabdingbar. Allerdings gibt es insbesondere beim Bauen im Bestand Normen, die verhindernd wirken. Soweit nämlich wesentliche Eingriffe in die Gebäudesubstanz vorgenommen werden, öffnen sich bei der brandschutztechnischen Beurteilung bauaufsichtliche Ermessensspielräume. Diese wer-

den lokal sehr unterschiedlich ausgeschöpft. Dies kann im Ergebnis beispielsweise bedeuten, dass bei einer Nutzungsänderung oder einem Dachgeschossausbau das gesamte Treppenhaus brandschutztechnisch ertüchtigt werden muss. Zu diesem Zweck hat der Bauherr bestehende Treppen entsprechend umzubauen oder er muss Türen zu unberührten Wohnungen auf den neuesten Stand der Technik bringen. Dadurch entstehen erhebliche Mehrkosten, durch die das Bauen im Bestand nicht mehr wirtschaftlich dargestellt werden kann. Als Konsequenz werden die Maßnahmen dann gar nicht umgesetzt und kein neuer (bezahlbarer) Wohnraum geschaffen.

Deswegen muss beim Bauen im Bestand der Bestandsschutz für das übrige Gebäude bestehen bleiben.

## V. Zersplitterung des Baurechts

Das Bauordnungsrecht ist eine hoch komplexe Materie, die nicht nur die Niedersächsische Bauordnung umfasst. In zahlreichen Nebengesetzen (DVO-NBauO, BauVorlagenVO, GaStplVO) werden weitere Vorschriften erlassen oder bestehende Normen präzisiert. Daneben werden DIN-Vorschriften und weitere technische Anforderungen über Verwaltungsvorschriften für anwendbar erklärt bzw. deren Anwendungsbereich definiert. Hier bedarf es dringend einer folgerichtigen und widerspruchsfreien Verzahnung und systematischen Zusammenführung der Vorschriften.

Ein Beispiel: Gemeinsam mit einer Arbeitsgruppe aus Wohnungswirtschaft, Kammern, Behindertenverbänden, kommunalen Spitzenverbänden und dem Land Niedersachsen wurde § 49 NBauO neu gefasst. In vielen Sitzungen wurde diskutiert und vor allem die Anforderungen an rollstuhlgerechte Wohnungen aus der DIN 18040-2 herausgearbeitet. Die Regelung der Niedersächsischen Bauordnung lässt jedoch nicht erkennen, was die Arbeitsgruppe erarbeitet hat. Das Ergebnis der Arbeitsgruppe in Bezug auf die Rollstuhlgerechtigkeit findet sich erst auf Seite 198 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen. Gleiches gilt an zahlreichen Stellen. Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung werden durch die Durchführungsverordnung beeinflusst. Nebengesetze wie die Garagen- und Stellplatzverordnung oder das Denkmalschutzgesetz müssen beachtet werden. Tausende DIN-Vorschriften und andere technische Anforderungen werden als Technische Baubestimmungen – z. T. wiederum mit Ausnahmen – eingeführt. Diese Zersplitterung des Baurechts führt zu einer Unübersichtlichkeit, die zu zeitlichen Mehraufwand und in vielen Fällen zu Unwägbarkeiten im Genehmigungsverfahren führen. Eine Zusammenführung und widerspruchsfreie Verschmelzung könnte den Wohnungsbau beschleunigen.

Hannover, 19. August 2020



Dr. Susanne Schmitt  
Verbandsdirektorin

vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.  
Leibnizufer 19 · 30169 Hannover

## Glossar

### **Bauliche Anlage**

Der Begriff der baulichen Anlage ist in der NBauO definiert. Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene oder auf ihm ruhende, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen (§ 2 NBauO).

### **Gebäude**

Der Begriff der Gebäude ist in der NBauO definiert. Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen (§ 2 NBauO).

### **Öffentliche Sicherheit und Ordnung**

Öffentliche Sicherheit und Ordnung sind Grundbegriffe des Polizei- und Ordnungsrechts. Der Schutz der öffentlichen Sicherheit umfasst den Schutz vor Schäden, die entweder Gemeinschafts- oder Individualgütern drohen. Zu den Gemeinschaftsgütern zählen die verfassungsmäßige Ordnung, besonders der Bestand des Staates und seiner Einrichtungen und dessen rechtmäßiges Funktionieren, sowie die Rechtsordnung in ihrer Gesamtheit. Zu den Individualgütern rechnen insbesondere Leben, Gesundheit, Freiheit und das allg. Persönlichkeitsrecht des Einzelnen.

Unter dem Schutzgut öffentliche Ordnung ist die Gesamtheit jener ungeschriebenen Regeln für das Verhalten des Einzelnen in der Öffentlichkeit zu verstehen, deren Beachtung als unerlässliche Voraussetzung eines geordneten staatsbürgerlichen Gemeinschaftslebens betrachtet wird.

### **Gebäudeklassen:**

Gebäudeklasse 1 sind **freistehende** Gebäude mit einer **Höhe bis zu 7 m** und **nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten** von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundfläche und freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude.

Gebäudeklasse 2 sind **nicht freistehende** Gebäude mit einer **Höhe bis zu 7 m** und **nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten** von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Gebäudeklasse 3 sind sonstige Gebäude mit einer **Höhe bis zu 7 m**.

Gebäudeklasse 4 sind Gebäude mit einer **Höhe bis zu 13 m** und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundfläche,

Gebäudeklasse 5 sind die übrigen Gebäude, wenn sie keine Sonderbauten sind.

Sonderbauten sind insbesondere Gebäude mit einer **Höhe von mehr als 22 m** (Hochhäuser).

### **Qualifizierter Bebauungsplan**

Ein qualifizierter Bebauungsplan ist im Gegensatz zum Einfachen ein Bebauungsplan, welcher Festsetzungen über Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen und Angaben zur örtlichen Verkehrslage enthält

## Normen und Gesetze:

### Niedersächsische Bauordnung:

#### § 60 NBauO – Verfahrensfreie Baumaßnahmen, Abbruchanzeige

(1) <sup>1</sup>Die im **Anhang** genannten baulichen Anlagen und Teile baulicher Anlagen dürfen in dem dort festgelegten Umfang ohne Baugenehmigung errichtet, in bauliche Anlagen eingefügt und geändert werden (verfahrensfreie Baumaßnahmen). <sup>2</sup> Verfahrensfreie Baumaßnahmen sind auch die im Anhang genannten Baumaßnahmen.

(2) Verfahrensfrei ist auch

1. die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn das öffentliche Baurecht an die neue Nutzung weder andere noch weitergehende Anforderungen stellt oder die Errichtung oder Änderung der baulichen Anlage nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre,
2. die Umnutzung von Räumen im Dachgeschoss eines Wohngebäudes mit nur einer Wohnung in Aufenthaltsräume, die zu dieser Wohnung gehören,
3. die Umnutzung von Räumen in vorhandenen Wohngebäuden und Wohnungen in Räume mit Badewanne oder Dusche oder mit Toilette,
4. der Abbruch und die Beseitigung baulicher Anlagen, ausgenommen Hochhäuser, und der im Anhang genannten Teile baulicher Anlagen,
5. die Instandhaltung baulicher Anlagen.

(3) <sup>1</sup>Der Abbruch und die Beseitigung eines Hochhauses oder eines nicht im Anhang genannten Teils einer baulichen Anlage ist genehmigungsfrei, aber der Bauaufsichtsbehörde vor der Durchführung der Baumaßnahme schriftlich mit Unterschrift der Bauherrin oder des Bauherrn anzuzeigen. <sup>2</sup>Der Anzeige ist die Bestätigung einer Person im Sinne des § 65 Abs. 4 beizufügen über die Wirksamkeit der vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen und die Standsicherheit der baulichen Anlagen, die an die abzubrechenden oder zu beseitigenden baulichen Anlagen oder Teile baulicher Anlagen angebaut sind oder auf deren Standsicherheit sich die Baumaßnahme auswirken kann. <sup>3</sup>Die Bauaufsichtsbehörde bestätigt der Bauherrin oder dem Bauherrn den Eingang der Anzeige oder fordert ihn im Fall einer unvollständigen oder sonst mangelhaften Anzeige zur Vervollständigung der Anzeige oder zur Behebung des Mangels auf. <sup>4</sup>Ist die Anzeige vervollständigt oder der Mangel behoben worden, so teilt die Bauaufsichtsbehörde dies der Bauherrin oder dem Bauherrn mit. <sup>5</sup>Mit den Baumaßnahmen nach Satz 1 darf nicht vor Ablauf eines Monats begonnen werden, nachdem die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn den Eingang der Anzeige nach Satz 3 bestätigt hat oder die Mitteilung nach Satz 4 erfolgt ist.

#### § 62 NBauO – Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen (Anzeigeverfahren)

(1) <sup>1</sup>Keiner Baugenehmigung bedarf die Errichtung

1. von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1, 2 und 3, auch mit Räumen für freie Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung, in Kleinsiedlungsgebieten sowie in reinen, in allgemeinen und in besonderen Wohngebieten, wenn die Wohngebäude überwiegend Wohnungen enthalten,
2. von sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 in Gewerbegebieten und in Industriegebieten,
3. von baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, in Gewerbegebieten und in Industriegebieten und
4. von Nebengebäuden und Nebenanlagen für Gebäude nach den Nummern 1 und 2,

wenn die in den Nummern 1 bis 3 genannten Baugebiete durch Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs festgesetzt sind und die Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen.

<sup>2</sup>Satz 1 gilt entsprechend für die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die nach Durchführung dieser Baumaßnahme bauliche Anlagen im Sinne des Satzes 1 Nrn. 1 bis 4 sind. <sup>3</sup>Die Sätze 1 und 2

gelten nicht für Sonderbauten nach § 2 Abs. 5. <sup>4</sup>Die Sätze 1 und 2 gelten auch nicht für eine Baumaßnahme innerhalb eines Achtungsabstands nach Satz 5 um einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5 a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), durch die erstmalig oder zusätzlich

1. dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten von insgesamt mehr als 5 000 m<sup>2</sup> Grundfläche geschaffen werden oder
2. die Möglichkeit der gleichzeitigen Nutzung einer öffentlich zugänglichen baulichen Anlage durch mehr als 100 Besucherinnen und Besucher geschaffen wird,

es sei denn, dass durch ein nach Beurteilung der für den Betriebsbereich zuständigen Immissionsschutzbehörde plausibles Gutachten einer oder eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen nachgewiesen ist, dass die Baumaßnahme außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG zum Betriebsbereich durchgeführt wird. <sup>5</sup> Der Achtungsabstand nach Satz 4 beträgt, falls der Betriebsbereich eine Biogasanlage ist, 200 m, andernfalls 2 000 m.

(2) Eine Baumaßnahme ist nach Absatz 1 genehmigungsfrei, wenn

1. das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits erteilt sind,
2. notwendige Zulassungen von Abweichungen nach § 66 bereits erteilt sind,
3. die Gemeinde der Bauherrin oder dem Bauherrn bestätigt hat, dass
  - a) die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs gesichert ist und
  - b) sie eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs nicht beantragen wird,
4. die nach § 65 Abs. 2 Satz 1 zu prüfenden Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes und, soweit erforderlich, die Eignung der Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 geprüft und bestätigt worden sind.

(3) <sup>1</sup>Die Bauherrin oder der Bauherr hat über die beabsichtigte Baumaßnahme eine von ihr oder ihm unterschriebene schriftliche Mitteilung, der die Bauvorlagen, ausgenommen die bautechnischen Nachweise, beizufügen sind, bei der Gemeinde einzureichen. <sup>2</sup>Betrifft die Baumaßnahme ein Lager für Abfälle mit einer Gesamtmenge von mehr als 15 t oder mehr als 15 m<sup>3</sup>, so hat die Bauherrin oder der Bauherr hierauf in ihrer oder seiner Mitteilung nach Satz 1 besonders hinzuweisen. <sup>3</sup>Den übrigen Bauvorlagen beigelegt oder gesondert bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden können

1. bei einer Baumaßnahme nach § 65 Abs. 3 die Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes und
2. soweit die Eignung der Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 zu prüfen ist, die dafür erforderlichen Unterlagen.

(4) <sup>1</sup>Die Bauvorlagen müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 unterschrieben sein, die oder der gegen Haftpflichtgefahren versichert ist, die sich aus der Wahrnehmung dieser Tätigkeit ergeben. <sup>2</sup>Personenschäden müssen mindestens zu 1.500.000 Euro und Sach- und Vermögensschäden mindestens zu 200.000 Euro je Versicherungsfall versichert sein. <sup>3</sup>Der Versicherungsschutz muss mindestens fünf Jahre über den Zeitpunkt der Beendigung des Versicherungsvertrages hinausreichen. <sup>4</sup>Die Leistungen des Versicherers für alle innerhalb eines Versicherungsjahres verursachten Schäden können auf das Zweifache des jeweiligen Betrages nach Satz 2 begrenzt werden. <sup>5</sup>Bei Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern, die im Rahmen des europäischen Dienstleistungsverkehrs vorübergehend und gelegentlich in Niedersachsen tätig sind, gilt die Versicherungspflicht als erfüllt, wenn sie die Architektenkammer oder die Ingenieurkammer oder die zuständige Kammer eines anderen Bundeslandes über die Einzelheiten ihres Versicherungsschutzes oder einer anderen Art des individuellen oder kollektiven Schutzes vor Haftpflichtgefahren informiert haben. <sup>6</sup>Die Sätze 1 bis 5 gelten nicht, wenn die Bauherrin oder der Bauherr den Entwurf selbst erstellt hat. <sup>7</sup> § 67 Abs. 3 Sätze 2 und 3 gilt entsprechend.

(5) <sup>1</sup>Die Gemeinde hat der Bauherrin oder dem Bauherrn innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen nach Absatz 3 die Bestätigung nach Absatz 2 Nr. 3 auszustellen, wenn die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs gesichert ist und wenn sie die vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs nicht beantragen will. <sup>2</sup>Eine darüber hinausgehende Pflicht der

Gemeinde zur Prüfung der Baumaßnahme besteht nicht. <sup>3</sup>Liegt eine der Voraussetzungen nach Absatz 2 Nr. 3 nicht vor, so hat die Gemeinde dies der Bauherrin oder dem Bauherrn innerhalb der Frist nach Satz 1 mitzuteilen und, wenn die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs nicht gesichert ist, die Unterlagen nach Absatz 3 zurückzugeben.

(6) Die Gemeinde legt, wenn sie nicht selbst die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt, die Unterlagen nach Absatz 3 unverzüglich zusammen mit einer Ausfertigung ihrer Bestätigung nach Absatz 2 Nr. 3 oder, wenn sie die vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs beantragt, zusammen mit ihrem Antrag der Bauaufsichtsbehörde vor.

(7) Über den Antrag auf vorläufige Untersagung hat die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Eingang des vollständigen Antrages zu entscheiden.

(8) <sup>1</sup>Mit der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Bestätigung nach Absatz 2 Nr. 3 und, soweit erforderlich, die Bestätigung nach Absatz 2 Nr. 4 über die Eignung der Rettungswege der Bauherrin oder dem Bauherrn vorliegen. <sup>2</sup>Eine Baumaßnahme nach § 65 Abs. 3 darf erst begonnen werden, wenn der Bauherrin oder dem Bauherrn auch die Bestätigung der Nachweise der Standsicherheit und des Brand-schutzes vorliegt. <sup>3</sup>Die Baumaßnahme darf mehr als drei Jahre, nachdem sie nach Satz 1 oder 2 zulässig geworden ist oder ihre Ausführung unterbrochen worden ist, nur dann begonnen oder fortgesetzt werden, wenn die Anforderungen nach den Absätzen 3 und 5 bis 7 sowie den Sätzen 1 und 2 erneut erfüllt worden sind.

(9) <sup>1</sup>Die Durchführung der Baumaßnahme darf von den Bauvorlagen nicht abweichen. <sup>2</sup>Die Bauvorlagen einschließlich der bautechnischen Nachweise müssen während der Durchführung der Baumaßnahme an der Baustelle vorgelegt werden können. <sup>3</sup>Satz 2 gilt auch für die Bestätigungen nach Absatz 2 Nr. 4.

(10) Die Bauherrin oder der Bauherr kann verlangen, dass für eine Baumaßnahme nach Absatz 1 das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

(11) <sup>1</sup>Die Absätze 2 bis 10 sind nicht anzuwenden, soweit Baumaßnahmen nach Absatz 1 schon nach anderen Vorschriften keiner Baugenehmigung bedürfen. <sup>2</sup>Eine nach Absatz 1 genehmigungsfreie Baumaßnahme bedarf auch dann keiner Baugenehmigung, wenn nach ihrer Durchführung die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit des Bebauungsplans festgestellt wird.

### **§ 63 NBauO – Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

(1) <sup>1</sup>Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird durchgeführt für die genehmigungsbedürftige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, mit Ausnahme von baulichen Anlagen, die nach Durchführung der Baumaßnahme Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind. <sup>2</sup>Bei Baumaßnahmen nach Satz 1 prüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen nur auf ihre Vereinbarkeit mit

1. dem städtebaulichen Planungsrecht,
2. den §§ 5 bis 7, 33 Abs. 2 Satz 3, § 41 Abs. 2 Satz 2 und den §§ 47 und 50,
3. den sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts im Sinne des § 2 Abs. 17;

§ 65 bleibt unberührt. <sup>3</sup> § 64 Satz 2 gilt entsprechend.

(2) Über erforderliche Ausnahmen, Befreiungen und Zulassungen von Abweichungen von Vorschriften, deren Einhaltung nach Absatz 1 nicht geprüft wird, wird nur auf besonderen Antrag entschieden.

### **§ 64 NBauO – Baugenehmigungsverfahren**

<sup>1</sup>Bei genehmigungsbedürftigen Baumaßnahmen, die nicht im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 geprüft werden, prüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen auf ihre Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht. <sup>2</sup>Die Vereinbarkeit der Bauvorlagen mit den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung wird nur geprüft, wenn die Bauherrin oder der Bauherr dies verlangt. <sup>3</sup>§ 65 bleibt unberührt.

### **§ 65 NBauO – Bautechnische Nachweise, Typenprüfung**

(1) <sup>1</sup>Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit sowie den Brand-, den Schall-, den Wärme- und den Erschütterungsschutz ist nach Maßgabe der Verordnung nach § 82 Abs. 2 durch bautechnische Nachweise nachzuweisen; dies gilt nicht für verfahrensfreie Baumaßnahmen und für Baumaßnahmen im Sinne des § 60 Abs. 3 Satz 1, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Verordnung nach § 82 Abs. 2 anderes bestimmt ist. <sup>2</sup>Die Berechtigung zum Erstellen von Bauvorlagen nach § 53 Abs. 3 Satz 2 Nrn. 1 bis 4, Abs. 4 Nrn. 2 bis 4 sowie Abs. 5 bis 8 schließt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise ein, soweit nachfolgend nicht anderes bestimmt ist.

(2) <sup>1</sup>Für Baumaßnahmen nach den §§ 62 bis 64 sind nur

1. die Nachweise der Standsicherheit für bauliche Anlagen nach Absatz 3 Sätze 1 und 3 Halbsatz 2 und
2. die Nachweise des Brandschutzes für bauliche Anlagen nach Absatz 3 Satz 2

zu prüfen; im Übrigen sind die bautechnischen Nachweise nicht zu prüfen. <sup>2</sup>Die Bauaufsichtsbehörde kann abweichend von Satz 1 Nr. 1 die Prüfung von Nachweisen der Standsicherheit anordnen, wenn besondere statisch-konstruktive Nachweise oder Maßnahmen insbesondere wegen des Baugrundes erforderlich sind. <sup>3</sup>In den Fällen des § 62 gibt die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrin oder dem Bauherrn die Nachweise, wenn sie dem öffentlichen Baurecht entsprechen, mit einer Bestätigung darüber zurück.

(3) <sup>1</sup>Bauliche Anlagen nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 sind

1. Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5,
2. unterirdische Garagen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche in sonstigen Wohngebäuden,
3. sonstige Gebäude, ausgenommen eingeschossige Gebäude bis 200 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie eingeschossige landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzte Gebäude bis 1 000 m<sup>2</sup> Grundfläche und mit einfachen balkenartigen Dachkonstruktionen bis 6 m Stützweite, bei fachwerkartigen Dachbindern bis 20 m Stützweite,
4. fliegende Bauten und Fahrgeschäfte, die keine fliegenden Bauten sind,
5. Brücken mit einer lichten Weite von mehr als 5 m,
6. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 3 m über der Geländeoberfläche,
7. Tribünen mit einer Höhe von mehr als 3 m,
8. Regale mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagerguts von mehr als 7,50 m,
9. Behälter,
10. Windenergieanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m,
11. sonstige bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m.

<sup>2</sup>Bauliche Anlagen nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 sind

1. Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5,
2. sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 3, 4 und 5, ausgenommen eingeschossige landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzte Gebäude,
3. Garagen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, auch wenn sie Teil eines sonst anders genutzten Gebäudes sind,
4. Sonderbauten.

<sup>3</sup>Geschosse zur ausschließlichen Lagerung von Jauche oder Gülle bleiben in den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 und des Satzes 2 Nr. 2 bei der Ermittlung der Zahl der Geschosse unberücksichtigt; für Geschosse zur ausschließlichen Lagerung von Jauche oder Gülle sind die Nachweise der Standsicherheit stets zu prüfen.

(4) Nachweise der Standsicherheit, die nicht nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 zu prüfen sind, müssen erstellt sein von Personen, die in der von der Ingenieurkammer Niedersachsen geführten Liste der Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner (§ 21 NInG) oder in einem entsprechenden Verzeichnis in einem anderen Land eingetragen oder diesen Personen nach § 21 Abs. 5 NInG gleichgestellt sind.

(5) Für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen dürfen Nachweise der Standsicherheit, die nicht nach Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 zu prüfen sind, abweichend von Absatz 4 auch von Personen erstellt sein, die nicht

die dort genannten Voraussetzungen erfüllen; die von diesen Personen erstellten Nachweise sind abweichend von Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 zu prüfen.

(6) <sup>1</sup>Die Nachweise des Schall- und des Wärmeschutzes müssen von Personen erstellt sein, die die Anforderungen nach Absatz 4 oder § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 erfüllen. <sup>2</sup>Diese Nachweise können auch erstellt sein

1. für die in § 53 Abs. 4 Nr. 2 genannten Baumaßnahmen von Personen, die die Anforderungen nach § 53 Abs. 4 Nr. 2, 3 oder 4 oder Abs. 5 bis 8 erfüllen, und
2. für die mit der Berufsaufgabe der Innenarchitektin und des Innenarchitekten verbundenen Baumaßnahmen von Personen, die die Anforderungen nach § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 5 erfüllen.

(7) <sup>1</sup>Die Nachweise der Standsicherheit und die Nachweise der Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile können, auch wenn sie nicht nach Absatz 2 zu prüfen sind, auf schriftlichen Antrag allgemein geprüft werden (Typenprüfung). <sup>2</sup>Absatz 4 ist im Fall einer Typenprüfung nicht anzuwenden.

(8) <sup>1</sup>Soweit die Typenprüfung ergibt, dass die bautechnischen Nachweise nach Absatz 7 dem öffentlichen Baurecht entsprechen, ist dies durch Bescheid festzustellen. <sup>2</sup>Der Bescheid wird widerruflich und in der Regel auf fünf Jahre befristet erteilt. <sup>3</sup>Die Befristung kann auf schriftlichen Antrag um jeweils längstens fünf Jahre verlängert werden. <sup>4</sup>§ 67 Abs. 1 Satz 2 und § 71 Satz 4 gelten entsprechend.

(9) Bescheide über Typenprüfungen von Behörden anderer Länder gelten auch in Niedersachsen.

#### **§ 66 NBauO – Abweichungen**

(1) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 vereinbar sind. <sup>2</sup>Es ist anzugeben, von welchen Vorschriften und in welchem Umfang eine Abweichung zugelassen wird. <sup>3</sup>§ 83 Abs. 2 Satz 2 bleibt unberührt.

(2) <sup>1</sup>Die Zulassung einer Abweichung bedarf eines schriftlichen und begründeten Antrags. <sup>2</sup>Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, deren Einhaltung nicht geprüft wird, gilt Satz 1 entsprechend.

(3) <sup>1</sup>Eine Abweichung wird, wenn die Erteilung einer Baugenehmigung von ihr abhängt, durch die Baugenehmigung zugelassen. <sup>2</sup>Wenn eine Bestätigung nach § 65 Abs. 2 Satz 3 oder eine Entscheidung nach § 65 Abs. 8 oder den §§ 72 bis 75 von der Abweichung abhängt, wird diese durch die Bestätigung oder die Entscheidung zugelassen. <sup>3</sup>Die Zulassung einer Abweichung nach Satz 1 gilt, solange die Baugenehmigung wirksam ist. <sup>4</sup>Für die gesonderte Zulassung einer Abweichung gilt § 71 entsprechend.

(4) Wird nach Absatz 1 Satz 1 zugelassen, dass notwendige Einstellplätze innerhalb einer angemessenen Frist nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage hergestellt werden, so kann die Baugenehmigung von einer Sicherheitsleistung abhängig gemacht werden.

(5) Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 und 2 dürfen nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

(6) Die Absätze 2 und 3 gelten auch für die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen nach anderen Vorschriften des öffentlichen Baurechts, soweit nichts anderes bestimmt ist.



## Musterbauordnung:

### § 62 Abs. 1 Alternative [A] MBO – Genehmigungsfreistellung

- (1) *Keiner Genehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind.*
- (2) *Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn*
1. *es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) liegt,*
  2. *es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht,*
  3. *die Erschließung im Sinne des BauGB gesichert ist und*
  4. *die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 2 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt.*
- (3) *<sup>1</sup>Der Bauherr hat die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen; die Gemeinde legt, soweit sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist, eine Fertigung der Unterlagen unverzüglich der unteren Bauaufsichtsbehörde vor. <sup>2</sup>Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden. <sup>3</sup>Teilt die Gemeinde dem Bauherrn vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht beantragen wird, darf der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen; von der Mitteilung nach Halbsatz 1 hat die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde zu unterrichten. <sup>4</sup>Will der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens mehr als drei Jahre, nachdem die Bauausführung nach den Sätzen 2 und 3 zulässig geworden ist, beginnen, gelten die Sätze 1 bis 3 entsprechend.*
- (4) *<sup>1</sup>Die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 2 Nr. 4 erste Alternative kann insbesondere deshalb erfolgen, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Absatzes 2 oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. <sup>2</sup>Darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch. <sup>3</sup>Erklärt die Gemeinde, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie dem Bauherrn die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen. <sup>4</sup>Hat der Bauherr bei der Vorlage der Unterlagen bestimmt, dass seine Vorlage im Fall der Erklärung nach Absatz 2 Nr. 4 als Bauantrag zu behandeln ist, leitet sie die Unterlagen gleichzeitig mit der Erklärung an die Bauaufsichtsbehörde weiter.*
- (5) *<sup>1</sup>§ 66 bleibt unberührt. <sup>2</sup>§§ 68 Abs. 2 Satz 1, Abs. 4 Sätze 1 und 2, 72 Abs. 6 Nr. 2, Abs. 7 und 8 sind entsprechend anzuwenden.*

## Hessische Bauordnung:

### § 63 - Baugenehmigungsfreie Bauvorhaben

*Vorhaben nach § 62 Abs. 1 Satz 1 bedürfen nach Maßgabe der Anlage keiner Baugenehmigung*

### § 65 - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

[...]

- (2) *<sup>1</sup>Der Eingang des vollständigen Bauantrages ist unter Angabe des Datums zu bestätigen. <sup>2</sup>Über den Bauantrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrages zu entscheiden; die Bauaufsichtsbehörde kann diese Frist aus wichtigem Grund um bis zu zwei Monate verlängern. <sup>3</sup>Die Baugenehmigung gilt als erteilt, wenn über den Bauantrag nicht innerhalb der nach Satz 2 maßgeblichen Frist entschieden worden ist.*

## **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt:**

### **§ 68 - Behandlung des Bauantrags**

[...]

(2) Die Bauaufsichtsbehörde kontrolliert den Bauantrag innerhalb von zwei Wochen auf Vollständigkeit und teilt dem Bauherrn oder der Bauherrin den Eingang des Antrags mit. Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn oder die Bauherrin mit der Eingangsbestätigung zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.

[...]

(4) Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet innerhalb von drei Monaten über den Bauantrag. Die Frist nach Satz 1 beginnt mit dem bestätigten Eingangsdatum nach Absatz 2 Satz 1. Sie kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes um höchstens zwei Monate verlängert werden. Wird die Frist verlängert, ist dies dem Bauherrn oder der Bauherrin unter Nennung der Gründe und unter Angabe des voraussichtlichen Zeitpunkts der Entscheidung mitzuteilen.

(5) Im vereinfachten Verfahren nach § 62 gilt die Genehmigung als erteilt, wenn die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Frist des Absatzes 4 Satz 1 über den Bauantrag entschieden hat. Die Bauaufsichtsbehörde hat auf Antrag des Bauherrn oder der Bauherrin darüber ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis steht der Genehmigung gleich. § 65 findet Anwendung. Satz 1 gilt nicht, wenn die Bauaufsichtsbehörde zu dem beantragten Bauvorhaben eine Bekanntmachung nach § 69 Abs. 4 vornimmt.

## **Hamburgische Bauordnung:**

### **§ 65 - Typengenehmigung**

(1) Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, führt die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag eine Typenprüfung durch. Eine Typengenehmigung wird erteilt, wenn die baulichen Anlagen oder Bauteile den Anforderungen nach diesem Gesetz oder nach auf dieses Gesetz gestützten Rechtsvorschriften entsprechen und die Brauchbarkeit für den jeweiligen Verwendungszweck nachgewiesen ist. Eine Typengenehmigung kann auch erteilt werden für bauliche Anlagen, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen; in der Typengenehmigung ist die zulässige Veränderbarkeit festzulegen.

(2) Die Typengenehmigung darf nur für eine bestimmte Frist erteilt werden, die fünf Jahre nicht überschreiten soll. Die Frist kann auf Antrag jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden. Weitere Nebenbestimmungen können festgelegt werden.

(3) Typengenehmigungen anderer Länder im Geltungsbereich des Grundgesetzes gelten auch in der Freien und Hansestadt Hamburg.

(4) Eine Typengenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, eine jeweils erforderliche Baugenehmigung oder Zustimmung einzuholen. Die in der Typengenehmigung entschiedenen Fragen brauchen dabei von der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr geprüft zu werden.

## **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen:**

### **§ 66 – Typengenehmigung, referenzielle Baugenehmigung**

[...]

(5) Bauvorhaben im Geltungsbereich desselben Bebauungsplans im Sinne von § 30 Absatz 1 oder § 30 Absatz 2 des Baugesetzbuchs gelten als genehmigt (referenzielle Baugenehmigung), wenn

1. im Rahmen eines seriellen Bauvorhabens für ein Gebäude (Referenzgebäude) das einfache Genehmigungsverfahren gemäß § 64 durchgeführt wurde,
2. der Bauaufsichtsbehörde die weiteren, anhand des Referenzgebäudes zu errichtenden Gebäude (Bezugsgebäude) angezeigt wurden und

*3. für das Referenzgebäude und die Bezugsgebäude gemäß § 68 bautechnische Nachweise sowie gemäß § 70 die Bauvorlagen spätestens mit Anzeige des Baubeginns bei der Bauaufsichtsbehörde zusammen mit den in Bezug genommenen bautechnischen Nachweisen die dafür erforderlichen Bescheinigungen einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen vorgelegt werden.*

*(6) Die referenzielle Baugenehmigung gilt für das Referenzgebäude und die Bezugsgebäude, soweit diese die Voraussetzungen nach Absatz 5 erfüllen.*

*(7) § 64 und §§ 67 bis 75 gelten entsprechend.*