

**FAQ zu den Änderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) 2021  
zur Digitalisierung, PV-Pflicht und anderen Themen  
gelbe Markierung: inhaltlich neu**

Im Rahmen der Dienstbesprechungen im Dezember 2021 zu den Änderungen der Niedersächsischen Bauordnung und der Niedersächsischen Bauvorlagenverordnung sind viele Fragen gestellt worden, die in dieser Sammlung für alle unteren Bauaufsichtsbehörden beantwortet werden. Diese Fragen/Antworten werden laufend ergänzt und aktualisiert. Der jeweilige Stand wird angegeben.

*(Hinweis: Die im Inhaltsverzeichnis enthaltenen Fragen sind zugleich Links. Werden diese im pdf-Dokument angeklickt, springt der Cursor automatisch auf die jeweilige Frage)*

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>7</b>
1.1	Gibt es eine Übergangsregelung für vor dem 01.01.2022 gestellte Anträge etc.? .....	7
1.2	An welche Behörde sind ab dem 01.01.2022 Anträge etc. zu übermitteln? .....	7
1.3	An wen sind die Anträge etc. zu übermitteln, wenn der Beginn der elektronischen Kommunikation nach § 86 Abs. 8 NBauO auf einen späteren Zeitpunkt festgelegt wird? ....	7
1.4	Was geschieht, wenn die Anträge etc. nach dem 01.01.2022 noch über die Gemeinden eingereicht werden? .....	7
1.5	Wird es in absehbarer Zeit eine komplette Neufassung der NBauO geben? .....	7
1.6	Wie werden die am Bau beteiligten Personen zur geänderten NBauO und NBauVorIVO informiert?.....	8
<b>2</b>	<b>Digitalisierung allgemein (§ 3 a NBauO) .....</b>	<b>8</b>
2.1	Welches sind die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen?.....	8
2.2	Welche Rechtsgrundlagen waren bisher für die elektronischen Verfahren maßgeblich? .....	8
2.3	Was stellt das Land Niedersachsen den Kommunen neben den gesetzlichen Rahmenbedingungen als Basisdienste zur Verfügung? .....	8
2.4	Warum erfolgt keine Nachnutzung des in Mecklenburg-Vorpommern entwickelten digitalisierten Verfahrens im Sinne des „Einer-für-Alle“ (EfA)-Prinzips? .....	8
2.5	Wie lautete der Kern der neuen Regelungen in der NBauO? .....	9
2.6	Was wird durch die NBauVorIVO 2021 bezüglich der elektronischen Kommunikation vorgeschrieben? .....	9
2.7	Wo sind die Unterlagen einzureichen? .....	9

2.8	Sind die Unterlagen auch dann bei den unteren Bauaufsichtsbehörden einzureichen, wenn von der Übergangsregelung in § 86 Abs. 8 NBauO Gebrauch gemacht wird? .....	10
2.9	Ist bei der Übersendung von Unterlagen eine Bevollmächtigung erforderlich? .....	10
2.10	Was geschieht, wenn der Bauantrag nicht nach § 67 Abs. 1 NBauO von Entwurfsverfasser/innen, sondern von der Bauherrin oder dem Bauherrn übermittelt werden? .....	10
2.11	Wie ist die Bevollmächtigung nachzuweisen? .....	10
2.12	Was geschieht, wenn eine Antragstellerin oder ein Antragsteller technisch dieses nicht durchführen kann? .....	10
2.13	Was bedeutet Unzumutbarkeit in diesem Zusammenhang? .....	10
2.14	Kann die Übersendung von Dateien in anderen Dateiformaten als pdf von der unteren Bauaufsichtsbehörde verhindert werden? .....	10
2.15	Gilt die Regelung in der NBauVorlVO für die Bezeichnung der Beschriftung der Seiten nur für elektronische Dokumente? .....	11
2.16	Sind bautechnische Nachweise zur Statik bei der elektronischen Kommunikation auch zwingend digital an die Bauaufsichtsbehörde zu übermitteln und in der Folge auch digital an die Prüfingenieurin oder den Prüfingenieur zu übermitteln? .....	11
2.17	Welche Unterschriften sind auf dem Antrag und der Mitteilung bei der Übermittlung in Papierform erforderlich? .....	11
2.18	An wen ist der Kostenfestsetzungsbescheid zu senden? .....	11
<b>3</b>	<b>Digitalisierung: Qualifizierte elektronische Signatur (qeS) .....</b>	<b>11</b>
3.1	Was ist eine „qualifizierte elektronische Signatur“ und wie unterscheidet sie sich von einer „einfachen elektronischen Signatur“? .....	11
3.2	Wo ist die qualifizierte elektronische Signatur rechtlich geregelt? .....	12
3.3	Welche Vorteile hat eine qualifizierte elektronische Signatur (qeS)? .....	12
3.4	Was wird für eine qualifizierte elektronische Signatur benötigt? .....	13
3.5	Wie lässt sich eine qualifizierte elektronische Signatur erkennen? .....	13
3.6	Ist eine qualifizierte elektronische Signatur mit der eID-Funktion des Personalausweises derzeit möglich? .....	13
3.7	Was sind elektronische Siegel? .....	14
3.8	Benötigen alle Entwurfsverfasser/innen die technischen Voraussetzungen für die Erstellung einer qeS? .....	14
3.9	Dürfen in Lageplänen mit qeS Eintragungen vorgenommen werden? .....	14
3.10	Benötigen Prüfvermerke externer Prüfingenieure/-innen, die von den unteren Bauaufsichtsbehörden beauftragt werden, eine qeS? .....	14
3.11	Erfüllt das „fortgeschrittene digitale Siegel“ (Qualified Seal ID der D-TRUST) die Anforderungen des qualifizierten elektronischen Siegels gemäß § 3 a Abs. 3 NBauO? .....	14
3.12	Hat die Bauaufsichtsbehörde die Signatur qualifiziert elektronisch signierter Bauvorlagen zu überprüfen und bei ungültiger Signatur nachzufordern? .....	15
<b>4</b>	<b>Digitalisierung: Nutzerkonto (§ 3 a Abs. 1 Satz 2 NBauO) .....</b>	<b>15</b>
4.1	Woraus ergibt sich, dass nur Bund und Länder ein Nutzerkonto nach OZG anbieten dürfen und nicht Kommunen? .....	15
4.2	Was ist ein Nutzerkonto? .....	15
4.3	Sind „Nutzerkonto“ und „Servicekonto“ identisch? .....	16
4.4	Welches Nutzerkonto des Landes Niedersachsen steht bereits zur Verfügung? .....	16

4.5	Welches Nutzerkonto muss eingebunden werden, solange das Sicherheitsniveau „substanziell“ noch nicht zur Verfügung steht? .....	16
4.6	Kann auch ein Organisationskonto verwendet werden? .....	16
4.7	Dürfen bei Verwendung des Nutzerkontos verschiedene Personen Dateien „hochladen“? 16	
4.8	Muss bei der Übermittlung nach § 3 a Abs. 1 Satz 6 NBauO in einen Projektraum ein Nutzerkonto verwendet werden? .....	16
<b>5</b>	<b>Digitalisierung: Übergangsregelungen (§ 86 Abs. 7 und 8 NBauO).....</b>	<b>17</b>
5.1	Muss unbedingt zum 01.01.2022 die öffentliche Bekanntmachung erfolgen, wenn sich der Beginn der elektronischen Kommunikation verschiebt? .....	17
5.2	Was geschieht, wenn der Zeitpunkt der endgültigen Inbetriebnahme zum Zeitpunkt der Bekanntmachung noch nicht feststeht? .....	17
5.3	Welche Anforderungen werden an eine „öffentliche Bekanntmachung“ gestellt? .....	17
5.4	Gibt es für Bekanntmachungen nach § 86 Abs. 8 NBauO eine Musterbekanntmachung? .	17
5.5	Wie findet die Übermittlung in Papierform von Unterlagen statt, wenn die Behörde den Eintritt der elektronischen Kommunikation verschoben hat? .....	17
<b>6</b>	<b>Zugänglichkeit des Baugrundstücks (§ 4 NBauO).....</b>	<b>17</b>
6.1	Wenn eine Vereinigungsbaulast mit einem Vordergrundstück vorhanden ist, gilt dann immer das Hintergrundstück als erschlossen, obwohl nur das Vordergrundstück an der öffentlichen Verkehrsfläche liegt? .....	17
6.2	Können somit schon bestehende Baulasten bezüglich notwendiger Einstellplätze und Überwegungsrechte auf Antrag gelöscht werden? .....	18
<b>7</b>	<b>Grenzabstände (§ 5 NBauO).....</b>	<b>18</b>
7.1	Was sind „vor die Außenwand tretende Gebäudeteile“ nach § 5 Abs. 3 Nr.2 NBauO? .....	18
7.2	Wer muss belegen, dass ein bestehendes Gebäude nach § 5 Abs. 10 NBauO rechtmäßig errichtet wurde?.....	18
7.3	Ist aufgrund der neuen Regelung in § 5 Abs. 10 Nr. 2 NBauO jede Umnutzung hinsichtlich der Grenzabstände unbeachtlich? .....	18
<b>8</b>	<b>Holzbau (§ 26 NBauO).....</b>	<b>19</b>
8.1	Was ist neu an der Regelung zum Holzbau? .....	19
<b>9</b>	<b>Photovoltaik (§ 32 a NBauO) .....</b>	<b>19</b>
9.1	Inwieweit ergeben sich für die Genehmigungsbehörde Prüfpflichten im Genehmigungsverfahren? .....	19
9.2	Bedarf der Wegfall von Pflichten nach § 32a Abs. 1 Sätze 1 und 2 NBauO einer Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde? .....	19
9.3	Was geschieht, wenn die Pflichten nach § 32a Abs. 1 Sätze 1 und 2 NBauO nicht erfüllt werden? .....	20
<b>10</b>	<b>Umnutzung (§ 44 Abs. 6 NBauO) .....</b>	<b>20</b>
10.1	Besteht weiterhin die Möglichkeit, Anpassungen für Bauteile gemäß § 85 Abs. 2 NBauO zu verlangen, wenn Leib und Leben in Gefahr sind?.....	20
10.2	Wie soll geprüft werden, ob es sich um ein „rechtmäßig bestehendes Gebäude“ handelt? 20	
<b>11</b>	<b>Bevollmächtigung der Entwurfsverfasser/innen (§ 52 Abs. 2 Satz 3 NBauO) .....</b>	<b>20</b>
11.1	Muss die erteilte Vollmacht vorgelegt werden?.....	20
11.2	Gibt es für die Vollmacht ein Formular? .....	20

11.3	Kann eine Übersendung einer Vollmacht elektronisch mit qualifizierter elektronischer Signatur erfolgen? .....	20
11.4	Wie lautet die verfahrensrechtliche Stellung von Bauherr/in und Entwurfsverfasser/in? ..	20
<b>12</b>	<b>Versammlungsstätten und Versammlungsräume .....</b>	<b>21</b>
12.1	Was bedeutet die Streichung der bisherigen Nr. 13 in § 2 Abs. 1 NBauO für vorübergehenden Veranstaltungen? .....	21
12.2	Was bedeutet dies für Freiluftveranstaltungen, die auch an eine vorübergehende Gebäudeumnutzung gekoppelt sind? .....	21
12.3	Was bedeutet die neue Regelung in § 2 Abs. 5 Nr. 7 Buchst. b NBauO? .....	21
12.4	Wie hängt die Streichung des § 47 NVStättVO mit der neuen Regelung in § 60 Abs. 2 Nr. 4 NBauO zusammen? .....	22
12.5	Regelt das Bauordnungsrecht Veranstaltungen? .....	22
12.6	Stellt der „Ort“ eine bauliche Anlage dar? .....	22
12.7	Ist eine temporäre Nutzungsänderung einer bestehenden baulichen Anlage eine Baumaßnahme? .....	22
12.8	Ist die temporäre Nutzungsänderung verfahrensfrei? .....	22
12.9	Was ist von der Schullnutzung erfasst? .....	23
<b>12.10</b>	<b>Käme eine Duldung von genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen im Einzelfall in Betracht? .....</b>	<b>23</b>
<b>13</b>	<b>Notsituationen (§ 61 Abs. 3 NBauO).....</b>	<b>23</b>
13.1	Welche Neuerung gilt ab 01.01.2022? .....	23
13.2	Erfasst ein „vergleichbarer Notstand“ auch Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, wenn eine epidemische Lage oder ein Katastrophenfall nicht formal festgestellt ist? .....	23
13.3	Gelten die Regelungen in § 61 Abs. 3 NBauO auch für private Personen? .....	24
<b>14</b>	<b>Genehmigungsfreie Wohngebäude (§ 62 Abs. 1 Nr. 1 NBauO) .....</b>	<b>24</b>
14.1	Welche Neuerung wurde in § 62 Abs. 1 NBauO eingeführt? .....	24
14.2	Warum wurde die Neuerung in § 62 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 NBauO eingeführt? .....	24
14.3	Besteht die Wahlmöglichkeit nach § 62 Abs. 10 NBauO weiter? .....	24
14.4	Müssen für genehmigungsfreie Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 bautechnische Nachweise zur Standsicherheit und zum Brandschutz geprüft werden? .....	24
<b>15</b>	<b>Umsetzung EU-RED II-Richtlinie (§§ 63 Abs. 1 Satz 2, 69 Abs. 6 NBauO).....</b>	<b>24</b>
15.1	Weshalb ist die RED II-Richtlinie für das Bauordnungsrecht relevant? .....	24
15.2	Welche Auswirkungen gibt es für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren? .....	25
15.3	Wer ist „einheitliche Stelle“ im Sinne des § 69 Abs. 6 NBauO? .....	25
15.4	Wird es noch ergänzende Regelungen zu den Aufgaben der einheitlichen Stelle geben? ..	25
15.5	Gibt es Baugenehmigungsverfahren für Windenergieanlagen, die nicht dem Immissionsschutzrecht unterfallen? .....	25
<b>16</b>	<b>Nachreichen des Standsicherheitsnachweises (§ 67 Abs. 3 NBauO).....</b>	<b>25</b>
16.1	Warum wurde diese Regelung eingeführt? .....	25
16.2	Welche Rechtsfolgen hat eine aufschiebende Bedingung? .....	26
16.3	Welche Auswirkungen hat die aufschiebende Bedingung auf die in § 71 Abs. 1 Satz 1 NBauO enthaltene Frist? .....	26

16.4	Was bedeutet „bestätigt“ im Sinne des § 67 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 NBauO? .....	26
16.5	Wie kann die aufschiebende Bedingung rechtssicher formuliert werden? .....	27
16.6	Was geschieht, wenn der Standsicherheitsnachweis nicht innerhalb der Jahresfrist eingereicht wird? .....	27
16.7	Sind von der Nachreichungsfrist auch Konstruktionszeichnungen etc. betroffen? .....	27
<b>17</b>	<b>Präklusionsvorschrift (§ 68 Abs. 3 NBauO).....</b>	<b>27</b>
17.1	Was bedeutet die Präklusionsvorschrift in § 68 Abs. 3 NBauO? .....	27
17.2	Erfasst die Präklusion auch das Widerspruchsverfahren? .....	27
17.3	Ist bei einer Beteiligung eine Postzustellungsurkunde geboten?.....	27
17.4	Ist Nachbarn bei verfristeten Einwendungen dennoch eine Genehmigung zuzustellen? ....	27
17.5	Kann die Behörde präkludierte Einwendungen von Nachbarn dennoch berücksichtigen? .	28
<b>18</b>	<b>Vorprüfung (§ 69 Abs. 2 NBauO) .....</b>	<b>28</b>
18.1	Welchen Umfang hat die Vollständigkeitsprüfung?.....	28
18.2	Wie stehen die Sätze 1 bis 3 in § 69 Abs. 2 NBauO zueinander? .....	28
18.3	Bezieht sich Satz 2 auf alle Bauvorlagen, die in Bezug auf das konkrete Vorhaben regelmäßig vorzulegen sind und Satz 4 auf weitere Unterlagen, die die Bauaufsicht darüber hinaus aufgrund der Prüfung des Antrages für erforderlich hält? .....	28
18.4	Wie ist damit umzugehen, wenn für aufwändige Gutachten längere Fristen zur Vorlage angemessen sind? .....	29
18.5	Besteht die Möglichkeit, sehr unvollständige oder mit sonstigen Mängeln behaftete Anträge ohne die Möglichkeit einer Fristverlängerung im Sinne einer offensichtlichen Bearbeitungsunfähigkeit direkt zurückzugeben? .....	29
18.6	Wie ist in den Fällen zu verfahren, in denen sich eine Unvollständigkeit im Rahmen der Vorprüfung ergibt, Beteiligungen anderer Fachbehörden jedoch schon möglich wären? ...	29
18.7	Dürfen Mängelrügen nach § 69 Abs. 2 Satz 2 NBauO nur an die Bauherrinnen und Bauherren adressiert werden? .....	29
18.8	Wer darf die Verlängerung der Frist nach § 69 Abs. 2 Satz 3 2. HS beantragen? .....	29
<b>19</b>	<b>Rücknahmefiktion (§ 69 Abs. 2 Satz 3 NBauO) .....</b>	<b>30</b>
19.1	Welche Rechtsqualität hat die Rücknahmefiktion? .....	30
19.2	Beziehen sich die Sätze 2 und 3 auf Satz 1 in § 69 Abs. 2 NBauO?.....	30
19.3	Wie ist damit umzugehen, wenn nach Durchführung der Vorprüfung Unterlagen nachgefordert werden und diese Mängel nicht fristgerecht behoben werden? .....	31
19.4	Wie sollte verfahren werden, wenn Anträge aus dem Jahr 2021 mangelhaft sind?.....	31
19.5	Darf ein Bauantrag trotz § 69 Abs. 2 Satz 3 (neu) NBauO noch abgelehnt werden?.....	31
19.6	In welchen bauordnungsrechtlichen Verfahren gilt die Rücknahmefiktion? .....	31
19.7	Ist bei der Rücknahmefiktion nach § 69 Abs. 2 Satz 3 NBauO nach Ablauf der Frist eine Gebühr nach Zeitaufwand möglich wie bei einer aktiven Rücknahme? .....	31
19.8	Wie wird die Frist (3 Wochen nach Ablauf der Frist) berechnet?.....	32
19.9	Tritt die Rücknahmefiktion ein, wenn die nachzureichende Statik nach § 67 Abs. 3 NBauO nach Ablauf der 3-Wochen-Frist nachgereicht wird? .....	32
19.10	Tritt die Rücknahmefiktion ein, wenn ein nachgefordertes Gutachten fachliche Mängel aufweist? .....	32
19.11	Tritt die Rücknahmefiktion auch dann ein, wenn von mehreren nachgeforderten Unterlagen nicht alle eingereicht werden?.....	32

<b>20</b>	<b>Ruhen der Kostenschuld bei Ersatzvornahme als öffentliche Last auf dem Grundstück (§ 79 Abs. 5 NBauO) .....</b>	<b>32</b>
20.1	Gilt die neue Regelung auch für vor dem 1.1.2022 begonnene Fälle?.....	32
20.2	Was geschieht, wenn bei einem Schwarzbau im Rahmen eines § 79er-Verfahrens ein nachträglicher Bauantrag gestellt wird und die Unterlagen unvollständig sind? .....	32

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Gibt es eine Übergangsregelung für vor dem 01.01.2022 gestellte Anträge etc.?**

Es gibt keine Übergangsvorschrift für bereits gestellte Anträge etc. Für diese gilt: Da das Gesetz am 1. Januar 2022 in Kraft trat, gelten die darin enthaltenen Regelungen zum Zeitpunkt der Verwaltungsentscheidung. Die in § 69 Abs. 2 Satz 1 NBauO enthaltenen Fristen zur Behandlung des Bauantrages gelten aufgrund des Regelungszwecks für die ab dem 01.01.2022 gestellten Anträge.

### **1.2 An welche Behörde sind ab dem 01.01.2022 Anträge etc. zu übermitteln?**

An die unteren Bauaufsichtsbehörden. Aufgrund der Umstellung auf die elektronische Kommunikation als Standardverfahren ist der Antrag etc. nun – anders als bisher – durch die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser (mit Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn) an die unteren Bauaufsichtsbehörden zu übermitteln. Die Bauaufsichtsbehörde ist grundsätzlich Herrin des Verfahrens. Sie beteiligt die Gemeinde, Behörden und Stellen und bei ihr gehen die Stellungnahmen wieder ein. Es wird davon ausgegangen, dass die technische Ausstattung der Bauaufsichtsbehörde eine zügige „sternförmige“ Beteiligung sowie die Vorgangsverfolgung ermöglicht und auch die Rückläufe zügig übermittelt werden können; lange Postwege entfallen.

### **1.3 An wen sind die Anträge etc. zu übermitteln, wenn der Beginn der elektronischen Kommunikation nach § 86 Abs. 8 NBauO auf einen späteren Zeitpunkt festgelegt wird?**

Anträge, Mitteilungen, Anzeigen und die dazugehörigen Unterlagen sind seit dem 01.01.2022 den unteren Bauaufsichtsbehörden zu übermitteln unabhängig vom Beginn der elektronischen Kommunikation.

### **1.4 Was geschieht, wenn die Anträge etc. nach dem 01.01.2022 noch über die Gemeinden eingereicht werden?**

Die Gemeinden haben, sofern sie nicht auch Bauaufsichtsbehörde sind, die Anträge etc. mangels Zuständigkeit unverzüglich an die Bauaufsichtsbehörde zu übermitteln. Die Stellungnahme der Gemeinde ist damit noch nicht zu übersenden, die sofortige Übermittlung geht vor. Das Problem der „Irrläufer“ dürfte sich bei der elektronischen Kommunikation (Antragstellung über ein Nutzerkonto) ohnehin erübrigen. Eine Rücksendung an die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser erscheint nicht sinnvoll.

### **1.5 Wird es in absehbarer Zeit eine komplette Neufassung der NBauO geben?**

Nein. Nach Art. 2 des Gesetzes zur Änderung der NBauO wird das MU lediglich ermächtigt, die NBauO in der seit dem 1. Januar 2022 geltenden Fassung mit neuem Datum bekannt zu machen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen. Da eine Analyse ergeben hat, dass nur in einem sehr geringen Umfange derartige Unstimmigkeiten vorhanden sind, wird voraussichtlich von einer Neubekanntmachung abgesehen. Die Unstimmigkeiten werden bei künftigen Änderungen der NBauO bereinigt. Auch ist beabsichtigt, sobald wie möglich eine Korrektur der Verweise in § 80 Abs. 1 Nummern 7 und 8 vorzunehmen, die aufgrund eines redaktionellen Versehens infolge der Einfügung eines neuen Satzes 3 in § 52 Abs. 2 NBauO durch die letzte NBauO-Änderung nunmehr nicht mehr konsistent sind.

## 1.6 Wie werden die am Bau beteiligten Personen zur geänderten NBauO und NBau-VorIVO informiert?

Das MU hat bereits in der Vergangenheit mehrfach mit Pressemitteilungen auf die künftigen Änderungen insbesondere zur Digitalisierung und zur PV-Pflicht hingewiesen. Die Entwurfsverfasser/innen werden vor allem durch die Niedersächsische Architektenkammer und die Niedersächsische Ingenieurkammer seit einiger Zeit informiert. Zudem hat das MU auf seiner Homepage Informationen zur Verfügung gestellt.

## 2 Digitalisierung allgemein (§ 3 a NBauO)

### 2.1 Welches sind die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen?

Mit § 1 Onlinezugangsgesetz (OZG) des Bundes werden Bund und Länder verpflichtet, ihre Verwaltungsleistungen auch elektronisch über Verwaltungsportale anzubieten und diese zu einem Portalverbund zu verknüpfen. Das Niedersächsische Gesetz über digitale Verwaltung und Informationssicherheit (NDIG) rundet dies für die übrigen Verwaltungsleistungen der Behörden in Niedersachsen ab. Zudem gibt es eine Reihe von europäischen Regelungen (DienstleistungsRL, Single Digital Gateway-VO, eIDAS-VO).

### 2.2 Welche Rechtsgrundlagen waren bisher für die elektronischen Verfahren maßgeblich?

Durch § 3 a Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) „Elektronische Kommunikation“ ist schon seit Jahren die elektronische Kommunikation mit den Behörden grundsätzlich zulässig. Die in vielen Gesetzen vorgeschriebene „Schriftform“ konnte durch unterschiedliche Möglichkeiten ersetzt werden. Hiervon wurde jedoch nur in sehr unterschiedlicher Weise Gebrauch gemacht.

### 2.3 Was stellt das Land Niedersachsen den Kommunen neben den gesetzlichen Rahmenbedingungen als Basisdienste zur Verfügung?

- Das Land bietet bereits jetzt als Basisdienst das „[Serviceportal Niedersachsen](https://service.niedersachsen.de)“ (service.niedersachsen.de) an und betreibt den „Bürger und Unternehmensservice Niedersachsen“ (BUS) mit Informationen und Dienstleistungen.
- Das Land betreibt ebenfalls als Basisdienst (Kommunikations- und Transaktionsplattform) das „Niedersächsisches Antragssystem für Verwaltungsleistungen Online“ (NAVO), dem sich z. B. der Heidekreis und der LK Lüchow-Dannenberg für Baugenehmigungsverfahren angeschlossen haben. NAVO wird derzeit weiterentwickelt, damit auch der Standard von mindestens XBau 2.0 erfüllt werden kann.
- Das Land hat bereits ein Nutzerkonto („Servicekonto“) zur Verfügung gestellt.

### 2.4 Warum erfolgt keine Nachnutzung des in Mecklenburg-Vorpommern entwickelten digitalisierten Verfahrens im Sinne des „Einer-für-Alle“ (EfA)-Prinzips?

Im Rahmen der Umsetzung des OZG hat Mecklenburg-Vorpommern im OZG-Themenfeld „Bauen und Wohnen“ einzelne Geschäftsprozesse modelliert. Eine Nachnutzung der bisher präsentierten digitalisierten Verfahrensweise für zwei Verwaltungsleistungen kommt für die oberste Bauaufsicht in Niedersachsen aus folgenden Gründen nicht in Betracht:

- Bislang wurden von Mecklenburg-Vorpommern nur für wenige Verwaltungsleistungen entsprechende online-fähige Verfahren entwickelt, die zudem nicht XBau-fähig sind.

Wann alle Verwaltungsverfahren, die nach § 3 a NBauO elektronisch anzubieten sind, von Mecklenburg-Vorpommern entwickelt werden, steht nicht fest.

- Diese Verfahren müssten aufwändig dem Niedersächsischen Bauordnungsrecht angepasst werden.
- Da die Kommunen schon mehrheitlich auf dem Weg für eigene Lösungen sind oder teilweise diese bereits seit einigen Jahren für viele bauordnungsrechtliche Verwaltungsleistungen erstellt haben und nutzen und das Land mit dem Antragssystem NAVO bereits ein Angebot unterbreitet, waren die in Mecklenburg-Vorpommern erarbeiteten digitalisierten Verfahren für lediglich zwei Verwaltungsleistungen für ein zusätzliches Angebot in Niedersachsen als zu dürftig erachtet worden, zumal es in Niedersachsen bei einigen Bauaufsichtsbehörde sehr viel weitgehende Entwicklungen gibt.
- Die Nutzung aus Mecklenburg-Vorpommern wäre für die Kommunen mit erheblichen Kosten verbunden, die derzeit nicht genau bezifferbar sind.

## **2.5 Wie lautete der Kern der neuen Regelungen in der NBauO?**

Mit den Änderungen der NBauO im Zusammenspiel mit der NBauVorIVO erfolgt eine deutliche Modernisierung dieses Gesetzes - die NBauO ist im Zeitalter der Digitalisierung angekommen. Durch die NBauO 2021 werden viele Detailregelungen getroffen, die insbesondere der elektronischen Bauantragstellung in Niedersachsen einen Schub geben soll.

- Die elektronische Antragstellung und Mitteilung wird mit dem neuen § 3 a NBauO zum Regelfall.
- Es gibt mehr Rechtssicherheit bei der Übersendung von elektronischen Dokumenten durch die Vorgabe von Signaturniveaus.
- Es erfolgt eine elektronische Bündelung des Verfahrens bei der Bauaufsichtsbehörde, von hier werden alle anderen beteiligt.
- Es wird angeknüpft an die Nutzerkonten nach OZG (in Niedersachsen „Servicekonto“).

Einen Überblick über die neuen Regelungen zur elektronischen Kommunikation in der NBauO vermittelt der in den Niedersächsischen Verwaltungsblättern erschienene Fachartikel „Niedersächsische Bauordnung: ein Schub für die Digitalisierung“, den Sie hier lesen können.

## **2.6 Was wird durch die NBauVorIVO 2021 bezüglich der elektronischen Kommunikation vorgeschrieben?**

Die NBauVorIVO konkretisiert die Vorgaben für die Antragstellung, Mitteilung etc. und legt großen Wert auf Details bei den Bauvorlagen.

- Es wird klargestellt, in welchem Format und mit welchem Inhalt elektronische Dokumente zu übersenden sind.
- Es wird klargestellt, wie Dateien bei der Übersendung zu bezeichnen sind, damit eine Einheitlichkeit entsteht und die Bauaufsichtsbehörden in der elektronischen Ablage die Übersicht behalten.

Es wird auch die Grundlage für den Erlass hinsichtlich der Vorgaben zu Formularen durch die oberste Bauaufsichtsbehörde gelegt.

## **2.7 Wo sind die Unterlagen einzureichen?**

Die Anträge, Mitteilungen und Anzeigen einschließlich der Bauvorlagen sind künftig bei den unteren Bauaufsichtsbehörden und nicht mehr bei den Gemeinden, die nicht selbst die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde wahrnehmen, einzureichen.

**2.8 Sind die Unterlagen auch dann bei den unteren Bauaufsichtsbehörden einzureichen, wenn von der Übergangsregelung in § 86 Abs. 8 NBauO Gebrauch gemacht wird?**

Ja, denn bei der Übergangsregelung geht es lediglich um die Art der Einreichung der Unterlagen.

**2.9 Ist bei der Übersendung von Unterlagen eine Bevollmächtigung erforderlich?**

Ja, siehe §§ 62 Abs. 3 und 67 Abs. 1 NBauO. Eine Bevollmächtigung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers ist nach der neuen Regelung in § 52 Abs. 2 Satz 3 NBauO für alle einzureichenden Anträge, Anzeigen und Nachweise erforderlich, soweit eine Entwurfsverfasserin oder ein Entwurfsverfasser zu bestellen ist.

**2.10 Was geschieht, wenn der Bauantrag nicht nach § 67 Abs. 1 NBauO von Entwurfsverfasser/innen, sondern von der Bauherrin oder dem Bauherrn übermittelt werden?**

Nach der Konzeption in der NBauO haben nach § 67 Abs. 1 NBauO nur Entwurfsverfasser/innen den Bauantrag an die untere Bauaufsichtsbehörde unter Verwendung ihres Nutzerkontos nach § 3 a NBauO zu übermitteln. Sofern diese Anträge von einer Bauherrin oder einem Bauherrn gestellt werden, die oder der nicht selbst die Anforderungen nach den §§ 53 bis 55 NBauO erfüllt, sind sie in nicht zulässiger Weise gestellt worden.

**2.11 Wie ist die Bevollmächtigung nachzuweisen?**

Es gilt § 14 Abs. 1 Satz 3 VwVfG, wonach die Bevollmächtigte oder der Bevollmächtigte auf Verlangen ihre bzw. seine Vollmacht schriftlich nachzuweisen hat. Darüber hinaus zählt die Vollmacht nicht zu den Bauvorlagen im Sinne des § 2 Abs. 18 NBauO.

**2.12 Was geschieht, wenn eine Antragstellerin oder ein Antragsteller technisch dieses nicht durchführen kann?**

Für diese Fälle gibt es die Ausnahmeregelung in § 3 a Abs. 2 NBauO: Die Bauaufsichtsbehörde lässt im Einzelfall zu, dass Anträge etc. und dazugehörige Unterlagen als Schriftstücke (Dokumente in Papierform) übersendet werden können, wenn eine elektronische Übermittlung nicht zumutbar ist.

**2.13 Was bedeutet Unzumutbarkeit in diesem Zusammenhang?**

Unzumutbar ist eine elektronische Übermittlung zum Beispiel dann, wenn die technischen Voraussetzungen nicht vorhanden sind und eine Beschaffung aus individuellen Gründen nicht verhältnismäßig wäre.

**2.14 Kann die Übersendung von Dateien in anderen Dateiformaten als pdf von der unteren Bauaufsichtsbehörde verhindert werden?**

Grundsätzlich ist die Datei im pdf-Format zu übersenden, dies ergibt sich aus Nr. 2 Buchst. a der Anlage 1 (zu § 3 Abs. 1 Satz 2) NBauVorlVO. Nur wenn eine Bearbeitung durch die Bauaufsichtsbehörde auf einem gesonderten Layer nicht möglich ist, so wird gemäß Nr. 2 Buchst. b der Anlage 1 (zu § 3 Abs. 1 Satz 2) NBauVorlVO eine Datei in einem Format benötigt, das Eintragungen zulässt. In Buchstabe b sind hierzu einige Datei-Formate als Beispiele genannt.

### **2.15 Gilt die Regelung in der NBauVorIVO für die Bezeichnung der Beschriftung der Seiten nur für elektronische Dokumente?**

Die Anforderung für die Beschriftung auf allen Seiten ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 2 NBauVorIVO, die für alle Bauvorlagen und nicht nur für die elektronischen gilt.

### **2.16 Sind bautechnische Nachweise zur Statik bei der elektronischen Kommunikation auch zwingend digital an die Bauaufsichtsbehörde zu übermitteln und in der Folge auch digital an die Prüffingenieurin oder den Prüffingenieur zu übermitteln?**

Aufgrund des § 3 a Abs. 1 Satz 1 NBauO sind alle Bauvorlagen grundsätzlich elektronisch zu übermitteln. Nach § 3 Abs. 3 NBauVorIVO kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass einzelne Bauvorlagen als Dokument in Papierform übermittelt werden, wenn dies für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist. Für den Nachweis der Standsicherheit ist in § 14 Abs. 4 NBauVorIVO eine Spezialregelung für ein „Arbeitsexemplar“ aufgenommen worden, das – soweit erforderlich – zusätzlich zu den elektronischen Bauvorlagen als Dokument in Papierform angefordert werden kann.

### **2.17 Welche Unterschriften sind auf dem Antrag und der Mitteilung bei der Übermittlung in Papierform erforderlich?**

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat den Antrag oder die Mitteilung aufgrund einer Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn zu übermitteln und die Bauherrin oder den Bauherrn darüber in Kenntnis zu setzen. Bei der Übermittlung in Papierform ist auf dem Formular die Unterschrift der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfasser erforderlich. Die Bauherrin oder der Bauherr kann auf dem Formular ebenfalls unterschreiben - im freiwilligen Unterschriftenfeld - und damit die Kenntnisnahme gegenüber der Bauaufsichtsbehörde dokumentieren.

### **2.18 An wen ist der Kostenfestsetzungsbescheid zu senden?**

Gemäß § 41 Abs. 1 VwVfG ist ein Verwaltungsakt demjenigen Beteiligten bekannt zu geben, für den er bestimmt ist. Ist ein Bevollmächtigter bestellt, so kann die Bekanntgabe auch diesem gegenüber vorgenommen werden.

Kostenschuldner/in ist gem. § 5 Abs. 1 NVwKostG die Bauherrin/ der Bauherr und damit gemäß § 41 Abs. 1 Satz 1 VwVfG Empfänger/in des Kostenbescheides. Soweit eine Entwurfsverfasserin/ ein Entwurfsverfasser für das jeweilige Verfahren zu bestellen ist, ist diese/ dieser Bevollmächtigte/r im Sinne des § 14 VwVfG. Gemäß § 41 Abs. 1 Satz 2 VwVfG könnte in diesem Fall die Bekanntgabe des Kostenbescheides auch gegenüber der/ dem Entwurfsverfasser/in erfolgen.

## **3 Digitalisierung: Qualifizierte elektronische Signatur (qeS)**

### **3.1 Was ist eine „qualifizierte elektronische Signatur“ und wie unterscheidet sie sich von einer „einfachen elektronischen Signatur“?**

Die qualifizierte elektronische Signatur ist eine mit einer sicheren Signaturerstellungseinheit erstellte und auf einem qualifizierten Zertifikat beruhende elektronische Signatur. Sie ist somit eine spezielle Art der elektronischen Unterschrift, die höchsten gesetzlichen Anforderungen

gerecht wird und eine zweifelsfreie Zuordnung der Identität der unterzeichnenden Person ermöglicht.

Jede in einer E-Mail oder in einem elektronischen Dokument erfasste Unterzeichnung – egal ob mit per Tastatur erfasstem Namen oder mit eingefügtem Unterschriften-Scan - stellt eine hingegen nur einfache elektronische Signatur dar, die verändert werden kann und keine Sicherheit über die Identität der/des Unterzeichnenden gibt. Die Beweiskraft ist äußerst gering.

Im Gegensatz zu dieser einfachen Signatur ermöglicht die qualifizierte elektronische Signatur zu beweisen, dass das unterzeichnete Dokument tatsächlich von der unterzeichnenden Person stammt und im Nachhinein nicht verändert wurde. Die qeS erfüllt folgende Anforderungen; sie

- ist der/dem Unterschreibenden eindeutig zugeordnet.
- ermöglicht deren/dessen Identifizierung zweifelsfrei.
- wird mithilfe einer qualifizierten elektronischen Signaturerstellungseinheit erstellt.
- ist so konzipiert, dass man eine nachträgliche Veränderung der Daten in der Signatur erkennen kann.
- beruht auf einem qualifizierten Zertifikat für elektronische Signaturen.

Hinsichtlich eines mit qeS unterzeichnetem Dokuments tritt eine Beweislastumkehr ein, d. h. die Signatur ist der Beleg für die „Echtheit“ von Dokument und erklärender Person.

Vereinfacht gesagt: Mit einer qualifizierten elektronischen Signatur wird von einem Vertrauensdienstleister bestätigt, dass die erklärende Person wirklich die ist, die sie vorgibt zu sein – und das in Sekundenschnelle.

### **3.2 Wo ist die qualifizierte elektronische Signatur rechtlich geregelt?**

Das Signaturrecht ist in der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 23. Juli 2014 über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt geregelt und gilt als Verordnung unmittelbar in allen Mitgliedstaaten (sog. „eIDAS-Verordnung – „electronic IDentification, Authentication and trust Services“).

### **3.3 Welche Vorteile hat eine qualifizierte elektronische Signatur (qeS)?**

- Die qeS ist die einzige elektronische Signatur, die der eigenhändigen Unterschrift rechtlich gleichgestellt ist (§ 126a BGB).
- Das System der qeS ist auf Grundlage der eIDAS-Verordnung der EU seit Jahren eingeführt und etabliert. Es wird bereits vielfach im Wirtschaftsleben z.B. beim Abschluss von Verträgen, aber auch von Behörden bei der Erteilung von Bescheiden verwendet.
- QeS werden bei Verträgen und Dokumenten eingesetzt, aus denen sich im Streitfall ein Haftungsrisiko ergeben kann.
- Die qeS bietet als einzige elektronische Signatur Rechtssicherheit. Dies ist relevant bei allen Dokumenten, bei denen rechtssicher die Identität des Verfassers feststehen muss und gewährleistet ist, dass die Datei nicht verändert wurde.
  - Pdf-Dateien mit einer qeS sind ohne Signaturbruch nicht veränderbar. Dies hat für die Verfasserin oder den Verfasser der Datei den Vorteil, dass Dritte keine Änderungen vornehmen können.
  - Es wird mit der qeS deutlich, dass genau „diese“ Fassung der Datei und nicht eine aus Versehen übersandte Datei die rechtlich bindende Fassung ist.

- Es wird garantiert, dass das mit qeS versehene Dokument wirklich von der erklärenden Person stammt.
- Diese Rechtssicherheit ist für Entwurfsverfasser/innen von erheblicher Bedeutung zur Reduzierung von Haftungsrisiken.

### 3.4 Was wird für eine qualifizierte elektronische Signatur benötigt?

- Die Feststellung der Identität der Person, die das Dokument mit einer Signatur versehen möchte, wird von einem nach EU-Recht akkreditierten Vertrauensdiensteanbieter gewährleistet. Mit diesem muss ein Vertrag abgeschlossen werden. Die EU veröffentlicht eine Liste mit allen akkreditierten Vertrauensdiensteanbietern (<https://www.bundesnetzagentur.de/EVD/DE/Verbraucher/Anbieterliste/Anbieterliste-start.html>).
- Der Vertrauensdiensteanbieter nimmt eine Identitätsprüfung z.B. durch Videoident-Verfahren vor.
- Für die Erteilung der qeS gibt es derzeit zwei Wege:

#### Variante 1:

- Vertrag mit Vertrauensdiensteanbieter (z.B. D-Trust <https://www.bundesdruckerei.de/de/loesungen/Signaturkarten> oder telesec <https://www.telesec.de/de/produkte/signaturkarte/ueberblick/>) mit vorheriger Identitätsprüfung
- Signaturkarte wird von Vertrauensdiensteanbieter gestellt.
- Kartenlesegerät
- Signatursoftware

#### Variante 2:

- Vertrag mit Unternehmen mit externer Server-Lösung mit vorheriger Identitätsprüfung.
- Nutzung des Online-Dienstes des Unternehmens (ohne weitere technische Voraussetzungen)

### 3.5 Wie lässt sich eine qualifizierte elektronische Signatur erkennen?

Das Programm, mit dem pdf-Dateien aufgerufen werden, muss das Lesen von qeS unterstützen.

### 3.6 Ist eine qualifizierte elektronische Signatur mit der eID-Funktion des Personalausweises derzeit möglich?

Um mit dem elektronischen Personalausweis eine qualifizierte elektronische Signatur (qeS) zu erzeugen und mit dieser „digital unterschreiben“ zu können, ist ein Signaturzertifikat (qualifiziertes elektronisches Zertifikat) nötig. Solch ein Signaturzertifikat muss auf den elektronischen Personalausweis geladen werden. Qualifizierte elektronische Zertifikate werden von entsprechenden Anbietern kostenpflichtig angeboten. Somit ist der elektronische Personalausweis für die Nutzung einer qeS (Unterschriftsfunktion) lediglich vorbereitet (siehe: <https://www.die-eid-funktion.de/funktionen-des-personalausweises/unterscheidung-der-online-ausweisfunktion-und-unterschriftsfunktion/>)

Mit einem neuen Projekt will das BMI ermöglichen, qeS durch Dritte unter Einsatz des Personalausweises zu erstellen: <https://www.bmi.bund.de/Webs/PA/DE/wirtschaft/eIDAS-konforme-fernsignatur/eidas-konforme-fernsignatur-node.html>;

Weitere Informationen zu den Funktionen des Personalausweises gibt es unter: <https://www.personalausweisportal.de/Webs/PA/DE/buergerinnen-und-buerger/der-personalausweis/funktionen/funktionen-node.html>

### **3.7 Was sind elektronische Siegel?**

Analog zu den elektronischen Signaturen gibt es auch elektronische Siegel. Diese entsprechen den jeweiligen Signaturarten. Allerdings ist hierbei der/die Unterzeichnende keine natürliche Person, sondern eine juristische Person.

### **3.8 Benötigen alle Entwurfsverfasser/innen die technischen Voraussetzungen für die Erstellung einer qeS?**

Für die Anbringung einer qeS an einer Bauvorlage wird eine sichere Signaturerzeugungsumgebung sowie ein qualifiziertes Signaturzertifikat (in der Regel auf einer Signaturkarte) benötigt. Mit einem Nutzerkonto kann keine qeS erzeugt werden. Nach der Formulierung der NBauO kann das Nutzerkonto allerdings anstelle einer qeS verwendet werden, wenn die Bauvorlage vom Entwurfsersteller erstellt wurde und diese unter Verwendung des Nutzerkontos übermittelt wird. Bei der Verwendung des Nutzerkontos wird dann kein Signaturzertifikat eingesetzt, sondern der elektronische Personalausweis.

### **3.9 Dürfen in Lageplänen mit qeS Eintragungen vorgenommen werden?**

Nein, sonst wird die qeS in der Regel zerstört. Es werden daher zwei Lagepläne benötigt. Zum einen der qualifizierte, unveränderte Lageplan mit qeS des ÖBVI oder der Katasterverwaltung. Zudem wird ein zweiter benötigt, der eine Kopie des ersten ist und in dem die erforderlichen Eintragungen durch die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser vorgenommen werden.

### **3.10 Benötigen Prüfvermerke externer Prüfindenieure/-innen, die von den unteren Bauaufsichtsbehörden beauftragt werden, eine qeS?**

Da die externen Personen von der unteren Bauaufsichtsbehörde beauftragt werden, gestaltet die Behörde das Verfahren für die Übermittlung. In das System der NBauO passt hinein, dass auch diese Dokumente eine qeS beinhalten.

### **3.11 Erfüllt das „fortgeschrittene digitale Siegel“ (Qualified Seal ID der D-TRUST) die Anforderungen des qualifizierten elektronischen Siegels gemäß § 3 a Abs. 3 NBauO?**

Nein. Nach Art. 3 Nr. 26 der eIDAS-VO ist ein „fortgeschrittenes elektronisches Siegel“ ein elektronisches Siegel, das die Anforderungen des Artikels 36 erfüllt. Die Anforderungen des Art. 36 sind, dass das Siegel eindeutig dem Siegelersteller zugeordnet ist und eine eindeutige Identifizierung mit dem Siegelersteller ermöglicht. Es muss unter Verwendung von elektronischen Siegelerstellungsdaten erstellt werden, die der Siegelersteller mit einem hohen Maß an Vertrauen unter seiner Kontrolle zum Erstellen elektronischer Siegel verwenden kann. Darüber hinaus muss eine nachträgliche Veränderung der Daten erkennbar sein. Das „qualifizierte elektronische Siegel“ ist nach Art. 3 Nr. 27 ein fortgeschrittenes elektronisches Siegel, das *von einer qualifizierten elektronischen Signaturerstellungseinheit erstellt wird und auf einem qualifizierten Zertifikat für elektronische Siegel beruht*. Es gibt also bewusst einen Unterschied zwi-

schen dem fortgeschrittenen und dem qualifizierten elektronischen Siegel. Bei dem fortgeschrittenen elektronischen Siegel fehlen dann wichtige Aspekte. Nach dem Produktblatt „Qualified Seal ID“ der Bundesdruckerei kommt die Qualified Seal ID bei allen Vorgängen zum Einsatz, bei denen die Authentizität und Integrität eines Dokuments durch eine Organisation sichergestellt werden soll und keine Rechtswirksamkeit nötig ist. Genau diese Rechtswirksamkeit ist wichtig und wird nur bei der qualifizierten elektronischen Signatur erreicht.

### **3.12 Hat die Bauaufsichtsbehörde die Signatur qualifiziert elektronisch signierter Bauvorlagen zu überprüfen und bei ungültiger Signatur nachzufordern?**

Die Bauaufsichtsbehörde hat sich davon überzeugen, dass die qualifizierte elektronische Signatur von dem stammt, der vorgibt, die Unterlage „gezeichnet“ zu haben. Dieses kann mit einem einfachen pdf-Reader geschehen.

## **4 Digitalisierung: Nutzerkonto (§ 3 a Abs. 1 Satz 2 NBauO)**

### **4.1 Woraus ergibt sich, dass nur Bund und Länder ein Nutzerkonto nach OZG anbieten dürfen und nicht Kommunen?**

Die Kommunen können natürlich auch eigene Nutzerkonten anbieten, diese können aber nicht für die Verwaltungsleistungen nach § 3 a Abs. 1 Satz 1 NBauO genutzt werden. Nutzerkonten im Sinne des OZG sind gemäß § 2 Abs. 5 OZG nur die zentralen Konten der Länder, die gemäß § 3 Abs. 2 OZG auch im Portalverbund bereitgestellt werden. Dezentrale Konten der Kommunen sind damit keine Nutzerkonten im Sinne des OZG. Neben ihren eigenen Konten haben die Kommunen jedenfalls gemäß NDIG das zentrale Nutzerkonto des Landes, Servicekonto Niedersachsen, anzubieten.

### **4.2 Was ist ein Nutzerkonto?**

Das Nutzerkonto, welches in Niedersachsen als Servicekonto bzw. - für höhere Vertrauensniveaus - Servicekonto Plus bezeichnet wird, ist eine Identifizierungskomponente, mit dessen Verwendung eine bundesweit einheitliche Identifizierung von Personen in Verfahren (nicht nur im Baubereich und auch länderübergreifend = interoperable) vorgenommen werden kann. Im niedersächsischen Verwaltungsportal, dem Serviceportal Niedersachsen, über das alle elektronischen Verwaltungsleistungen im Land auffindbar sein werden, ist auch eine Verlinkung zum Servicekonto zu finden, <https://service.niedersachsen.de/>. Hier besteht die Möglichkeit, bereits vor Antragstellung ein kostenloses Servicekonto oder Servicekonto Plus anzulegen. Die Basisregistrierung kann zunächst über Nutzernamen und Passwort erfolgen, bei der allerdings keine Identifizierung stattfindet und damit nicht zur Nutzung aller Online-Verwaltungsleistungen ausreicht. Dagegen kann mit dem Servicekonto Plus eine eindeutige Identifizierung vorgenommen werden, um das Vertrauensniveau „hoch“ für bestimmte Online-Verwaltungsleistungen zu erreichen. Hier erfolgt die Registrierung bzw. Anmeldung mit einem elektronischen Identitätsnachweis (eID-Funktion des Personalausweises etc.) und einem Lesegerät, z.B. einem NFC-fähigen Smartphone und der AusweisApp2. Mit dem Lesegerät und der PIN des Identitätsnachweises können die Identitätsdaten aus dem eID-Chip ausgelesen und an die Verwaltungsleistung weitergegeben werden. Die unteren Bauaufsichtsbehörden in Niedersachsen binden das Servicekonto in ihre Online-Verwaltungsleistung ein, so dass von dort ein Bau- oder anderer Antrag gestellt werden und eine Identifizierung über das Servicekonto erfolgen kann.

#### **4.3 Sind „Nutzerkonto“ und „Servicekonto“ identisch?**

Das NDIG verwendet gleichlautend zum OZG den Begriff „Nutzerkonto“ und versteht darunter gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 9 NDIG ebenso eine zentrale Identifizierungskomponente. Das Nutzerkonto wird gemäß NDIG durch das Niedersächsische Innenministerium als Basiskomponente bereitgestellt. Die Basiskomponente heißt „Servicekonto Niedersachsen“ und entspricht mehrheitlich in ihrer Bezeichnung den Nutzerkonten der übrigen Länder. Der Leitfaden zum NDIG (vgl. [https://www.mi.niedersachsen.de/startseite/themen/it\\_bevollmachtigter\\_der\\_landesregierung/recht/rechtliche-grundlagen-fuer-egovernment-62293.html](https://www.mi.niedersachsen.de/startseite/themen/it_bevollmachtigter_der_landesregierung/recht/rechtliche-grundlagen-fuer-egovernment-62293.html)) gibt hier Erklärung. Servicekonto ist der Oberbegriff für Nutzerkonto mit den Funktionen Postfach und E-Payment.

#### **4.4 Welches Nutzerkonto des Landes Niedersachsen steht bereits zur Verfügung?**

In Niedersachsen steht das Servicekonto mit verschiedenen Sicherheitsstufen zur Verfügung (siehe auch: <https://servicekonto.niedersachsen.de/Start/>). Wann für das Nutzerkonto Lösungen mit dem Vertrauensniveau „substanziell“ zur Verfügung stehen werden, steht noch nicht fest.

#### **4.5 Welches Nutzerkonto muss eingebunden werden, solange das Sicherheitsniveau „substanziell“ noch nicht zur Verfügung steht?**

Nach § 3a Abs. 1 Satz 3 NBauO muss das Nutzerkonto mindestens auf dem Sicherheitsniveau „substanziell“ beruhen. Sofern das Niveau „substanziell“ nicht vorhanden ist, muss das Sicherheitsniveau „hoch“ verwendet werden.

#### **4.6 Kann auch ein Organisationskonto verwendet werden?**

Mit der Festlegung der Rolle der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers auf eine natürliche Person scheidet die Nutzung des Organisationskontos („Firmenkonto“) aus. Es ist das persönliche Nutzerkonto der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers einzusetzen.

#### **4.7 Dürfen bei Verwendung des Nutzerkontos verschiedene Personen Dateien „hochladen“?**

Nein, die „erklärende Person“ – in den meisten Fällen die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser - soll die Kommunikation führen und alle Fäden in der Hand halten.

#### **4.8 Muss bei der Übermittlung nach § 3 a Abs. 1 Satz 6 NBauO in einen Projektraum ein Nutzerkonto verwendet werden?**

Nein; die Regelung in § 3 a Abs. 1 Satz 6 NBauO stellt eine Ausnahme von dem Grundsatz der Übermittlung unter Verwendung eines Nutzerkontos dar. Allerdings müssen dann alle Bauvorlagen eine qualifizierte elektronische Signatur enthalten, weil die Ausnahme nach § 3 a Abs. 1 Satz 5 Nr. 2 NBauO nicht einschlägig ist.

## 5 Digitalisierung: Übergangsregelungen (§ 86 Abs. 7 und 8 NBauO)

### 5.1 Muss unbedingt zum 01.01.2022 die öffentliche Bekanntmachung erfolgen, wenn sich der Beginn der elektronischen Kommunikation verschiebt?

Sinn und Zweck der öffentlichen Bekanntmachung ist, dass Entwurfsverfasser/innen ab 01.01.2022 Kenntnis erlangen können, wie die Antragstellung zu erfolgen hat. Daher hat eine öffentliche Bekanntmachung zum 01.01.2022 zu erfolgen, wenn sich der Beginn verschiebt.

### 5.2 Was geschieht, wenn der Zeitpunkt der endgültigen Inbetriebnahme zum Zeitpunkt der Bekanntmachung noch nicht feststeht?

In diesem Fall empfiehlt sich eine zweifache Ankündigung. In der ersten Bekanntmachung wird mitgeteilt, dass eine elektronische Kommunikation im Sinne des § 3a NBauO noch nicht erfolgen kann und der genaue Zeitpunkt noch nicht feststeht. Vorteilhaft wäre, den Zeitraum ungefähr benennen zu können. In der zweiten Bekanntmachung wird der konkrete Termin mitgeteilt, sobald er feststeht.

### 5.3 Welche Anforderungen werden an eine „öffentliche Bekanntmachung“ gestellt?

Aus Sicht der obersten Bauaufsicht reicht eine Bekanntmachung im Internet auf der Homepage der Behörde aus. Die Behörde müsste allerdings für sich prüfen, ob sich aus den jeweiligen kommunalen Regelungen noch weitere Anforderungen ergeben.

### 5.4 Gibt es für Bekanntmachungen nach § 86 Abs. 8 NBauO eine Musterbekanntmachung?

Für den Inhalt der Bekanntmachung macht die oberste Bauaufsicht keine Vorgaben. Entscheidend ist nur der Zweck der Bekanntmachung, nämlich die Information der Bürgerinnen und Bürger.

### 5.5 Wie findet die Übermittlung in Papierform von Unterlagen statt, wenn die Behörde den Eintritt der elektronischen Kommunikation verschoben hat?

Es finden die Regelungen in der NBauO und in der NBauVorlVO für die Übermittlung von Unterlagen in Papierform Anwendung; dies ergibt sich aus § 86 Abs. 8 Satz 3 2. Halbsatz in Verbindung mit § 86 Abs. 7 Satz 2 NBauO.

## 6 Zugänglichkeit des Baugrundstücks (§ 4 NBauO)

### 6.1 Wenn eine Vereinigungsbaulast mit einem Vordergrundstück vorhanden ist, gilt dann immer das Hintergrundstück als erschlossen, obwohl nur das Vordergrundstück an der öffentlichen Verkehrsfläche liegt?

Wie sich aus § 4 Abs. 2 Satz 2 NBauO ergibt, bedarf es künftig hinsichtlich der Frage der Zugänglichkeit eines Hinterliegergrundstücks weder einer Baulast oder des Miteigentums noch einer Grunddienstbarkeit, wenn das Grundstück mit einem Vorderliegergrundstück vereinigt ist.

## **6.2 Können somit schon bestehende Baulasten bezüglich notwendiger Einstellplätze und Überwegungsrechte auf Antrag gelöscht werden?**

Vereinigungsbaulasten, die vom 01.05.1986 (Inkrafttreten der derzeit noch geltenden Rechtslage, nach der eine Vereinigungsbaulast die Zugänglichkeit des Baugrundstücks und die notwendigen Einstellplätze nicht umfasst) bis zum 31.12.2021 (Außerkräfttreten der bisherigen Regelung) begründet wurden, hatten nur einen geringeren Regelungsinhalt als künftige Vereinigungsbaulasten, da die Zugänglichkeit über ein anderes Grundstück und die auf einem anderen Grundstück angeordneten notwendigen Einstellplätze durch die Vereinigungsbaulast nicht mit abgesichert waren. Es bedurfte also zusätzlicher Zuwegungs- und Einstellplatzbaulasten. Dieser beschränkte Inhalt bestehender Vereinigungsbaulasten, der ja auch der Willenserklärung des Baulastgebers zu Grunde lag, kann durch die neue Rechtslage nicht nachträglich erweitert werden. Daher können die Zuwegungs- und Stellplatzbaulasten nicht gelöscht werden.

## **7 Grenzabstände (§ 5 NBauO)**

### **7.1 Was sind „vor die Außenwand tretende Gebäudeteile“ nach § 5 Abs. 3 Nr.2 NBauO?**

Die Regelung in § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO ist sehr eng an den angeführten Beispielen (Eingangsüberdachung, Hauseingangstreppe ...) auszulegen. „Blumenfenster“, Erker und „Zwerchgiebel“ bzw. „Zwerchhauselemente“ sind ein normaler Teil des Gebäudes und bilden ebenfalls die Außenwand; sie dürfen nicht hervortreten. Es handelt sich um eine nachbarschützende Vorschrift.

Ein Aufzug – nur weil er außen liegt oder eventuell aus einem anderen Material besteht als die Außenwand – darf ebenfalls nicht hervortreten. Für Aufzüge gibt es die Sonderregelung in Nr. 3 zur nachträglichen Errichtung an baulichen Anlagen, die vor dem 01.01.2019 rechtmäßig errichtet waren.

### **7.2 Wer muss belegen, dass ein bestehendes Gebäude nach § 5 Abs. 10 NBauO rechtmäßig errichtet wurde?**

Dieses muss der Bauherr oder die Bauherrin belegen.

### **7.3 Ist aufgrund der neuen Regelung in § 5 Abs. 10 Nr. 2 NBauO jede Umnutzung hinsichtlich der Grenzabstände unbeachtlich?**

Nach dem einleitenden Teil des Absatzes 10 gilt die Regelung nur für rechtmäßig bestehende Gebäude, die die aktuell geltenden Grenzabstände nach den Absätzen 1 bis 8 des § 5 NBauO nicht einhalten, also für Gebäude, die aufgrund eines alten Rechts grundsätzlich mit diesem Grenzabstand errichtet werden durften. Hierbei ist insbesondere an die Umnutzung von Dachböden zu Wohnraum gedacht.

Die Regelung gilt nicht für Gebäude, die aufgrund einer geltenden Spezialregelung in den Absätzen 3, 4 und 8 den regulären Grenzabstand nach den Absätzen 1 und 2 unterschreiten dürfen oder nicht einhalten brauchen. Für die Umnutzung von Garagen und Abstellräumen, die nach § 5 Abs. 8 Satz 4 Nr. 1 NBauO den Grenzabstand unterschreiten dürfen, kommt also eine Ingebrauchnahme der Regelung des Absatzes 10 Nr. 2 ausdrücklich nicht in Betracht.

Die Regelung soll auch nicht für die Umnutzung selbständiger/isolierter oder angebauter Nebenanlagen gelten, die nach altem Recht mit einem verringerten Abstand errichtet werden konnten, da diese mit den baulichen Anlagen nach § 5 Abs. 8 Satz 4 Nr. 1 NBauO vergleichbar sind und aufgrund deutlich geringerer Anforderungen in Verbindung mit ihrer Nutzung nur der Vergünstigung im Grenzabstandsbereich unterliegen.

Dies wurde durch einen Erlass der obersten Bauaufsicht vom 21.12.2021 klargestellt, den Sie [hier](#) finden.

## **8 Holzbau (§ 26 NBauO)**

### **8.1 Was ist neu an der Regelung zum Holzbau?**

Die Änderung in § 26 Abs. 3 Satz 2 orientiert sich an der Landesbauordnung von Baden-Württemberg. Bei der allgemeinen Zulässigkeit von tragenden, aussteifenden und raumabschließenden Holzbauteilen, die hochfeuerhemmend oder feuerbeständig sein müssen, wird nicht mehr auf die Vereinbarkeit mit Technischen Baubestimmungen abgestellt. Dies führt insofern zu einer Verfahrenserleichterung, als nunmehr bei Bauarten, die außerhalb des Anwendungsbereichs Technischer Baubestimmungen liegen, keine Abweichung nach § 66 NBauO mehr zugelassen werden muss. Allerdings sind in solchen Fällen weiterhin allgemeine oder vorhabenbezogene Bauartgenehmigungen nach § 16 a Abs. 2 Satz 1 NBauO erforderlich, da die Standsicherheit im Brandfall und der Widerstand gegen eine Brandausbreitung in andere Brand- oder Rauchabschnitte technisch im Detail zu belegen ist. Als Technische Baubestimmung ist die Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise (HolzbauRL) mit der VV TB – Fassung März 2022 – bauaufsichtlich eingeführt worden.

## **9 Photovoltaik (§ 32 a NBauO)**

Siehe hierzu auch die FAQ speziell zum Thema Photovoltaik.

### **9.1 Inwieweit ergeben sich für die Genehmigungsbehörde Prüfpflichten im Genehmigungsverfahren?**

Eine Auseinandersetzung mit dem Thema muss in den Bauvorlagen enthalten sein. Dieses wird – soweit erforderlich – im Rahmen von § 65 NBauO (Standsicherheit) geprüft. In den Verfahren nach § 64 NBauO würde die grundsätzliche Auseinandersetzung mit dem Thema in den Bauvorlagen überprüft.

### **9.2 Bedarf der Wegfall von Pflichten nach § 32a Abs. 1 Sätze 1 und 2 NBauO einer Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde?**

Hierzu heißt es in der Begründung zum Gesetzentwurf: „Aufgrund der Regelung in Absatz 2 zum Wegfall der Pflicht bedarf es weder einer Abweichungsentscheidung nach § 66 noch einer besonderen Entscheidung über den Wegfall der Pflicht durch die untere Bauaufsichtsbehörde.“ (vgl. Gesetzentwurf zur Änderung der NBauO, Landtags-Drucksache 18/9393, S. 42).

### **9.3 Was geschieht, wenn die Pflichten nach § 32a Abs. 1 Sätze 1 und 2 NBauO nicht erfüllt werden?**

Dann widerspricht die bauliche Anlage dem öffentlichen Baurecht. In diesem Fall kann gemäß § 79 Abs. 1 NBauO die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen die Maßnahmen anordnen, die zur Herstellung oder Sicherung rechtmäßiger Zustände erforderlich sind.

## **10 Umnutzung (§ 44 Abs. 6 NBauO)**

### **10.1 Besteht weiterhin die Möglichkeit, Anpassungen für Bauteile gemäß § 85 Abs. 2 NBauO zu verlangen, wenn Leib und Leben in Gefahr sind?**

Ja, denn nach § 44 Abs. 6 Satz 2 NBauO gilt § 85 Abs. 2 NBauO entsprechend.

### **10.2 Wie soll geprüft werden, ob es sich um ein „rechtmäßig bestehendes Gebäude“ handelt?**

Dies muss sich aus den Bauvorlagen ergeben und kann durch eigene Unterlagen der Bauaufsichtsbehörde ggf. überprüft werden.

## **11 Bevollmächtigung der Entwurfsverfasser/innen (§ 52 Abs. 2 Satz 3 NBauO)**

### **11.1 Muss die erteilte Vollmacht vorgelegt werden?**

Nein, es gilt die Regelung des § 14 VwVfG. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2 VwVfG hat der Bevollmächtigte auf Verlangen seine Vollmacht schriftlich nachzuweisen.

### **11.2 Gibt es für die Vollmacht ein Formular?**

Nein. Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird auch kein Formular für eine Vollmacht herausgeben, weil die Bevollmächtigung der Entwurfsverfasser/innen ein etabliertes Verfahren ist.

### **11.3 Kann eine Übersendung einer Vollmacht elektronisch mit qualifizierter elektronischer Signatur erfolgen?**

Die bevollmächtigte Person hat nach § 14 VwVfG nur „auf Verlangen“ der unteren Bauaufsichtsbehörde die Vollmacht schriftlich nachzuweisen. Aufgrund des § 3 a VwVfG kann die Schriftform ersetzt werden und wäre z. B. mit qualifizierter elektronischer Signatur zu versehen.

### **11.4 Wie lautet die verfahrensrechtliche Stellung von Bauherr/in und Entwurfsverfasser/in?**

Die Pflichten der Bauherrin/ des Bauherrn sind in § 52 NBauO festgelegt. Sie/ er ist u. a. Antragsteller/in und hat die erforderlichen Nachweise zu erbringen. In einem Baugenehmigungsverfahren und einem Mitteilungsverfahren ist die Bauherrin/ der Bauherr Beteiligte/r im Sinne des § 13 Abs. 1 VwVfG. Ihr/ ihm ist gem. § 41 Abs. 1 Satz 1 VwVfG die Baugenehmigung bekannt zu geben. Da die Bauherrin/ der Bauherr gem. § 5 Abs. 1 NVwKostG Kostenschuldner/in ist, ist sie/ er auch grundsätzlich Empfänger/in des Kostenbescheides.

Für Baugenehmigungsverfahren ist im Regelfall eine Entwurfsverfasserin/ ein Entwurfsverfasser zu bestellen, die/ der dann nach § 52 Abs. 2 Satz 3 NBauO die Vertretung der Bauherrin/ des Bauherrn übernimmt. Sie/ er ist damit Bevollmächtigte/r im Sinne des § 14 Abs. 1 VwVfG. Gemäß § 14 Abs. 3 Satz 1 VwVfG soll sich die Behörde, wenn für das Verfahren ein/e Bevollmächtigte/r bestellt ist, an diese/n wenden. Soweit sie sich an die/ den Beteiligte/n (Bauherrin/ Bauherr) selbst wendet, weil diese/ dieser zur Mitwirkung verpflichtet ist, soll die/ der Bevollmächtigte verständigt werden. Daher erfolgt die Kommunikation im laufenden Verfahren zwischen Bauaufsichtsbehörde und Bauherrin/ Bauherr im Regelfall über die Entwurfsverfasserin/ den Entwurfsverfasser.

## **12 Versammlungsstätten und Versammlungsräume**

### **12.1 Was bedeutet die Streichung der bisherigen Nr. 13 in § 2 Abs. 1 NBauO für vorübergehenden Veranstaltungen?**

Flächen für Veranstaltungen, unabhängig davon ob befestigt oder unbefestigt und für welche Besucherzahl, sind nur noch dann Versammlungsstätten, wenn sie Szenenflächen haben und Tribünen, die keine fliegenden Bauten sind, d. h. dauerhaft für Veranstaltungen genutzt werden (siehe auch die Antwort zu Frage 12.3 zum neuen Sonderbautatbestand in § 2 Abs. 5 Nr. 7 Buchst. b NBauO).

Flächen, die nur vorübergehend für Veranstaltungen genutzt werden, sind wie nach der Musterbauordnung und den übrigen Landesbauordnungen, auch wenn die Flächen umzäunt sind, nicht mehr als Versammlungsstätten aufzufassen. Da zudem der Tatbestand der bisherigen Nr. 13 in § 2 Abs. 1 NBauO gestrichen wurde, sind für veranstaltungsbezogene sicherheitsrechtliche Anordnungen in Bezug auf solche Flächen nunmehr die Ordnungsbehörden zuständig. Dies gilt allerdings nicht für fliegende Bauten wie Tribünen und Bühnen.

### **12.2 Was bedeutet dies für Freiluftveranstaltungen, die auch an eine vorübergehende Gebäudeumnutzung gekoppelt sind?**

Bei Versammlungsstätten ist der äußere Bereich getrennt vom inneren Bereich zu betrachten. Hierbei sind insbesondere die Regelungen in § 2 Abs. 5 Nr. 7 und § 60 Abs. 2 neue Nr. 4 NBauO zu betrachten. Soweit eine Veranstaltung im Freien auf Flächen stattfindet, die nicht dauerhaft für diesen Zweck bestimmt sind, kommt für diese Nutzung eine Baugenehmigung nicht in Betracht, da eine Versammlungsstätte im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 7 Buchst. b NBauO nicht vorliegt (siehe auch die Antwort auf Frage 12.1). Für den Teil der Veranstaltung, der in Gebäuden stattfindet, richtet sich die Genehmigungsbedürftigkeit nach § 60 Abs. 2 Nr. 4 NBauO.

### **12.3 Was bedeutet die neue Regelung in § 2 Abs. 5 Nr. 7 Buchst. b NBauO?**

Durch die neue Regelung sind nicht mehr alle Flächen für Großveranstaltungen im Freien ein Sonderbau im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 7 Buchst. b NBauO, sondern nur noch diejenigen mit Tribünen, die keine fliegenden Bauten sind und insgesamt mehr als 1 000 Besucherinnen und Besucher fassen. Das Vorhandensein von Szenenflächen und Tribünen und deren Verkopplung mit dem dauerhaften Nutzungszweck der Anlage sind Voraussetzungen, um unter die Regelung zu fallen; temporäre Veranstaltungen wie Musikfestivals auf Freiflächen werden

nicht erfasst. Werden bei solchen Veranstaltungen allerdings Tribünen (und Bühnen) aufgestellt, handelt es sich bei diesen um fliegende Bauten, die wiederum in den Regelungsbereich der Niedersächsischen Bauordnung und damit auch in die Zuständigkeit der Bauaufsicht fallen (siehe § 75 NBauO).

#### **12.4 Wie hängt die Streichung des § 47 NVStättVO mit der neuen Regelung in § 60 Abs. 2 Nr. 4 NBauO zusammen?**

Der § 47 NVStättVO war unstimmgig zur Systematik der NBauO. Er regelte nach den reinen Formulierungen zwar nur Ausnahmemöglichkeiten zu Regelungen der NVStättVO, sollte aber gleichzeitig bewirken, dass neben den Zulassungen von Ausnahmen Baugenehmigungen nicht mehr erforderlich waren. Diese Erleichterung galt aber nur für Versammlungsräume im Anwendungsbereich der NVStättVO. Für kleinere Versammlungsräume war dagegen eine Baugenehmigung erforderlich, was widersprüchlich war. In § 66 Abs. 1 Satz 1 NBauO sind bereits Abweichungsmöglichkeiten auch von den Verordnungen aufgrund der NBauO geregelt. Um für einige temporäre Veranstaltungen Erleichterungen zu schaffen, wurde nun die Regelung in § 60 Abs. 2 NBauO neu aufgenommen. Im Übrigen ist eine Baugenehmigung erforderlich. Die Veranstaltung kann drei Tage hintereinander dauern oder es sind Veranstaltungen an drei einzelnen Tagen verteilt über das Jahr in einer baulichen Anlage.

#### **12.5 Regelt das Bauordnungsrecht Veranstaltungen?**

Nein. Das Bauordnungsrecht regelt nicht Veranstaltungen, sondern Anforderungen an bauliche Anlagen aufgrund ihrer Nutzung und an den Betrieb der baulichen Anlagen.

#### **12.6 Stellt der „Ort“ eine bauliche Anlage dar?**

Eine „grüne Wiese“ stellt keine bauliche Anlage dar. Bauliche Anlagen (§ 2 Abs. 1 NBauO) könnten im Zusammenhang mit Veranstaltungen beispielsweise sein:

- Schützenplatz / Veranstaltungsplatz,
- Campingplatz / Zeltplatz,
- Biergarten,
- Stellplatz / Parkplatz,
- Messegelände / Veranstaltungsgelände,
- Flugplatz,
- Militärgelände,

wenn diese als solche genehmigt oder zugelassen sind.

#### **12.7 Ist eine temporäre Nutzungsänderung einer bestehenden baulichen Anlage eine Baumaßnahme?**

Nutzungsänderungen, egal ob temporär oder dauerhaft, von bestehenden baulichen Anlagen stellen eine Baumaßnahme im Sinne des § 2 Abs. 13 NBauO dar.

#### **12.8 Ist die temporäre Nutzungsänderung verfahrensfrei?**

*Beispiele für verfahrensfreie temporäre Nutzungsänderungen:*

- Zelte können nach den Nummern 11.6 und 11.7 des Anhangs zu § 60 Abs.1 NBauO verfahrensfrei errichtet werden,
- eintägige (am Sonntag) Flohmärkte auf einem Baumarkt-Parkplatz, die nicht mit der zugelassenen Nutzung kollidieren, stellen eine temporäre Nutzungsänderung nach § 60 Abs. 2 Nr. 1 NBauO dar, die weder andere noch weitergehende Anforderungen stellt; die notwendigen Einstellplätze müssen zur Verfügung stehen,

- nachmittägliches Firmengrillen auf dem Firmen-Parkplatz stellt eine temporäre Nutzungsänderung nach § 60 Abs. 2 Nr. 1 NBauO dar, die weder andere noch weitergehende Anforderungen stellt; die notwendigen Einstellplätze müssen zur Verfügung stehen.

*Beispiele für nicht verfahrensfreie temporäre Nutzungsänderungen:*

- die auf einer bestimmten Fläche für eine bestimmte Personenzahl zugelassene Außenbewirtschaftung einer Gaststätte soll temporär für einen größeren Personenkreis zur Verfügung stehen (andere oder weitergehende Anforderungen),
- eine Sportstätte soll über den zugelassenen, regulären Sportbetrieb hinaus für eine Veranstaltung mit einem deutlich größeren Personenkreis und zusätzlichen „Aufbauten“ (wie Bühnen, weitere Tribünen, Ausschankwagen etc.) genutzt werden.

## 12.9 Was ist von der Schulnutzung erfasst?

Einschulungsfeiern und Abschlussfeiern sind von der typischen **Schulnutzung in einer Aula oder in einem Raum, der für eine solche Personenzahl zugelassen ist**, miterfasst.

### **12.10 Käme eine Duldung von genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen im Einzelfall in Betracht?**

Falls eine Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung zeitlich nicht realisierbar ist, wäre grundsätzlich eine aktive Duldung durch die untere Bauaufsichtsbehörde denkbar. Eine Duldung kommt allerdings nur dann in Betracht, wenn die Schutzziele des § 3 Abs. 1 Satz 1 NBauO zur Vermeidung von Gefahren für das Leben und die Gesundheit von Menschen, insbesondere hinsichtlich der Standsicherheit und des Brandschutzes, eingehalten werden. Dieses erfordert eine materielle Prüfung insbesondere des Brandschutzes. Die sich aus der Prüfung ergebenden Auflagen wären in der Duldung gegenüber den Antragstellerinnen und Antragstellern schriftlich festzuhalten.

## 13 Notsituationen (§ 61 Abs. 3 NBauO)

### 13.1 Welche Neuerung gilt ab 01.01.2022?

Neu aufgenommen wurde in § 61 Abs. 3 Satz 2 Nr. 4 NBauO, dass eine Notsituation auch bei einem vergleichbaren Notstand vorliegt, bei dem Leben, Gesundheit etc. in einem solchen Maße gefährdet oder beeinträchtigt sind, dass zu seiner Bekämpfung die sofortige Nutzung der betreffenden baulichen Anlage für die in § 61 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 NBauO genannten Zwecke erforderlich ist.

### 13.2 Erfasst ein „vergleichbarer Notstand“ auch Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, wenn eine epidemische Lage oder ein Katastrophenfall nicht formal festgestellt ist?

Der Niedersächsische Landtag hat am 07.12.2021 nach dem Ende einer durch den Deutschen Bundestag festgestellten epidemischen Lage von nationaler Tragweite nunmehr gemäß § 28 a Abs. 8 Satz 1 IfSG für Niedersachsen die konkrete Gefahr der epidemischen Ausbreitung der Covid-19 Krankheit festgestellt. Diese konkrete Gefahr begründet einen entsprechenden Notstand im Sinne des § 61 Absatz 3 S. 2 Nr. 4 NBauO, bei dem die Gesundheit bzw. das Leben der Bevölkerung in einem solchen Maße gefährdet ist, dass zur seiner Bekämpfung die

sofortige Nutzung der baulichen Anlagen für die in S. 1 genannten Zwecke (medizinische Versorgung) erforderlich ist. Daher fällt die Nutzung z. B. als Impfzentrum auch unter Nr. 4.

### **13.3 Gelten die Regelungen in § 61 Abs. 3 NBauO auch für private Personen?**

Nein, die Regelungen in § 61 Abs. 3 NBauO beziehen sich auf öffentliche Baumaßnahmen. Sofern private Personen oder Institutionen vorübergehende Nutzungsänderungen zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie vornehmen möchten, kommt eine Duldung durch die Bauaufsichtsbehörden in Betracht. Hierfür wurde am 08.12.2020 ein Erlass der obersten Bauaufsicht erstellt, der mit Erlass vom 08.12.2021 bis Ende 2022 verlängert wurde. Die Erlasse sind in „Bauaufsicht intern“ hinterlegt.

## **14 Genehmigungsfreie Wohngebäude (§ 62 Abs. 1 Nr. 1 NBauO)**

### **14.1 Welche Neuerung wurde in § 62 Abs. 1 NBauO eingeführt?**

In der bis Ende 2021 geltenden Fassung der NBauO waren lediglich Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 genehmigungsfrei, so dass das in § 62 NBauO geregelte Mitteilungsverfahren nicht für Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 galt. Diese Einschränkung wurde nun aufgehoben, so dass die Genehmigungsfreiheit nun für alle Wohngebäude gilt. Allerdings gilt die Erweiterung aufgrund der Regelung in § 62 Abs. 1 Sätze 3 und 4 NBauO nicht für Sonderbauten und nicht für Baumaßnahmen innerhalb eines Achtungsabstands um einen Betriebsbereich im Sinne des § 3Abs. 5a BImSchG.

### **14.2 Warum wurde die Neuerung in § 62 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 NBauO eingeführt?**

Die Ausweitung der Genehmigungsfreiheit entspricht dem Wunsch nach Bürokratieabbau.

### **14.3 Besteht die Wahlmöglichkeit nach § 62 Abs. 10 NBauO weiter?**

Ja, die Bauherrinnen und Bauherrn können weiterhin – und nun auch für die Gebäudeklassen 4 und 5 – verlangen, dass für eine Baumaßnahme das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63 NBauO durchgeführt wird.

### **14.4 Müssen für genehmigungsfreie Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 bautechnische Nachweise zur Standsicherheit und zum Brandschutz geprüft werden?**

Ja, dies ergibt sich aus § 65 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 Nr. 1 NBauO.

## **15 Umsetzung EU-RED II-Richtlinie (§§ 63 Abs. 1 Satz 2, 69 Abs. 6 NBauO)**

### **15.1 Weshalb ist die RED II-Richtlinie für das Bauordnungsrecht relevant?**

Es werden die für das Bauordnungsrecht relevanten Artikel 15 und 16 der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Renewable Energies Directive II - RED II) für das Baugenehmigungsverfahren umgesetzt, die am 24.12.2018 in Kraft getreten ist und bis zum 30.06.2021 in nationales Recht umzusetzen war.

## 15.2 Welche Auswirkungen gibt es für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren?

Gemäß Artikel 16 Abs. 6 RED II ist für Baumaßnahmen zum Repowering bestehender Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchzuführen. Deshalb sind diese dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 zu unterstellen. Dabei sollte für die Bezeichnung der betreffenden Anlagen an den gegenüber Artikel 16 Abs. 6 UAbs. 1 der Richtlinie präziseren Wortlaut des Artikels 16 Abs. 1 Satz 4 der Richtlinie angeknüpft werden. Durch den Verweis auf Artikel 2 Nr. 10 der Richtlinie wird der Begriff des „Repowerings“ im Sinne der Richtlinie in Bezug genommen. Der neue zweite Halbsatz soll sicherstellen, dass auch dann, wenn es sich bei der betreffenden Anlage um einen Sonderbau handelt (Windenergieanlagen mit mehr als 30 m Höhe), die Behandlung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

## 15.3 Wer ist „einheitliche Stelle“ im Sinne des § 69 Abs. 6 NBauO?

In § 1 Abs. 1 Nds. Gesetz über einheitlichen Ansprechpartner (NEAG) ist dies geregelt:

*„(1) <sup>1</sup>Wenn eine Rechtsvorschrift anordnet, dass Verwaltungsverfahren über eine einheitliche Stelle (§ 71 a Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes - VwVfG -) abgewickelt werden können, sind die Landkreise und kreisfreien Städte und die großen selbständigen Städte sowie das für Wirtschaft zuständige Ministerium für die Aufgaben dieser Stelle (§§ 71 b bis 71 e VwVfG) als Einheitliche Ansprechpartner zuständig. <sup>2</sup>Die kommunalen Körperschaften nehmen die Aufgabe nach Satz 1 im übertragenen Wirkungskreis wahr. <sup>3</sup>Die Zuständigkeit der selbständigen Gemeinden wird ausgeschlossen.“*

## 15.4 Wird es noch ergänzende Regelungen zu den Aufgaben der einheitlichen Stelle geben?

Nein, dies ist aus Sicht der obersten Bauaufsichtsbehörde abschließend geregelt.

## 15.5 Gibt es Baugenehmigungsverfahren für Windenergieanlagen, die nicht dem Immissionsschutzrecht unterfallen?

Ja. Zum einen ist für die nach NBauO genehmigungspflichtigen Windenergieanlagen, die also nicht verfahrensfrei oder genehmigungsfrei sind, ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Für Windenergieanlagen mit mehr als 50 m Gesamthöhe ist grundsätzlich ein BImSch-Verfahren durchzuführen. Allerdings gibt es auch Änderungen von Windenergieanlagen mit mehr als 50 m Höhe, die wegen mangelnder Immissionsschutzrechtsrelevanz keines BImSch-Verfahrens bedürfen, für diese Änderung ist dann ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich, da diese einen Sonderbau im Sinne der NBauO darstellen.

## 16 Nachreichen des Standsicherheitsnachweises (§ 67 Abs. 3 NBauO)

### 16.1 Warum wurde diese Regelung eingeführt?

Die Regelung geht auf das Bedürfnis von vielen Bauherrinnen und Bauherrn zurück, zunächst eine Baugenehmigung zu erhalten und erst dann den Nachweis der Standsicherheit zu beauftragen. Dieser bereits in einigen unteren Bauaufsichtsbehörden gelebten Praxis sollte nun mit einer Regelung Rechtssicherheit verliehen werden.

## 16.2 Welche Rechtsfolgen hat eine aufschiebende Bedingung?

Die in § 67 Abs. 3 Satz 1 NBauO genannte aufschiebende Bedingung lässt die sog. „innere Wirksamkeit“ des Verwaltungsaktes zu einem späteren Zeitpunkt eintreten. Das bedeutet, dass die Rechtswirkungen und bei einer Baugenehmigung insbesondere das Recht, mit dem Bau beginnen zu dürfen, erst mit Bedingungseintritt eintreten (vgl. auch Große-Suchsdorf/Burzynska/Mann, 10. Aufl. 2020, NBauO § 72 Rn. 4). Hiervon zu unterscheiden ist die sog. „äußere Wirksamkeit“ eines Verwaltungsaktes, die mit dessen Bekanntgabe eintritt. Das Bundesverwaltungsgericht hat zu dieser Unterscheidung ausgeführt: *„Ein Verwaltungsakt kommt zustande durch die Entscheidung der Behörde und die Eröffnung dieser Entscheidung an den Adressaten und gegebenenfalls an sonstige durch die Regelung betroffenen Personen. Wirksam wird ein Verwaltungsakt grundsätzlich im Zeitpunkt seiner Bekanntgabe an den, gegen den er sich richtet. Der Beginn der äußeren Wirksamkeit eines Verwaltungsaktes hat allerdings nicht immer den gleichzeitigen Eintritt seiner inneren Wirksamkeit zur Folge. Die in ihm enthaltene Regelung (Begründung, Änderung oder Aufhebung eines Rechts oder eines Rechtsverhältnisses, der Pflicht zur Vornahme oder Unterlassung einer Handlung) kann unabhängig von dem Beginn der äußeren Wirksamkeit des Verwaltungsaktes zu einem früheren oder späteren Zeitpunkt in Kraft gesetzt werden. Im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigung kann die Behörde kraft ihrer Gestaltungsmacht also für das Inkrafttreten der durch den Verwaltungsakt verfügten Regelung einen besonderen, vor oder nach dem Tage der Bekanntgabe des Verwaltungsaktes an den Adressaten liegenden Zeitpunkt bestimmen.“* (BVerwG, Urteil vom 21. 6. 1961 - BVerwG VIII C 398/59 (Bebenhausen) = BVerwGE 13,1,7). Mit der Bekanntgabe des Verwaltungsaktes beginnen die Rechtsbehelfsfristen zu laufen (BVerwG, Urteil vom 1. 2. 1978 - 6 C 9/77 =BVerwGE 55, 212).

## 16.3 Welche Auswirkungen hat die aufschiebende Bedingung auf die in § 71 Abs. 1 Satz 1 NBauO enthaltene Frist?

Nach § 71 Abs. 1 Satz 1 NBauO erlischt eine Baugenehmigung, wenn innerhalb von drei Jahren nach Ihrer Erteilung mit der Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen wurde. Fraglich ist, ob für die Fristberechnung auf den Zeitpunkt der Bekanntgabe der Baugenehmigung (§ 41 VwVfG) oder auf den Bedingungseintritt abzustellen ist. Nach nochmaliger Überprüfung ist auf den Beginn der sog. „äußeren Wirksamkeit“ des Verwaltungsaktes abzustellen. Die in § 71 Abs. 1 Satz 1 NBauO enthaltene 3-Jahres-Frist verlängert sich somit nicht um den Zeitraum für das Nachreichen des Standsicherheitsnachweises.

## 16.4 Was bedeutet „bestätigt“ im Sinne des § 67 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 NBauO?

In der NBauO wird bezüglich der Nachweise der Standsicherheit an diversen Stellen im Gesetz das Wort „bestätigt“ verwendet (siehe zum Beispiel § 3 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 NBauO, § 62 Abs. 8 Satz 2 NBauO), so auch in § 67 Absatz 3. Wenn die Baugenehmigung unter einer aufschiebenden Bedingung erteilt wurde, so tritt die sog. „innere Wirksamkeit“ erst mit Eintritt der aufgeführten Bedingung ein. Dieser Bedingungseintritt erfolgt nicht allein durch die Übermittlung des Nachweises der Standsicherheit, sondern erst durch die „Bestätigung“ nach erfolgter Prüfung, dass der Standsicherheitsnachweis mit dem öffentlichen Baurecht vereinbar ist. Diese Bestätigung löst den Bedingungseintritt aus. Sie stellt selbst keinen Verwaltungsakt dar, sondern ist eine Mitteilung, welche zur Wirksamkeit des Verwaltungsaktes – also der Baugenehmigung – führt.

### **16.5 Wie kann die aufschiebende Bedingung rechtssicher formuliert werden?**

Es sollte bei der Formulierung deutlich werden, dass die mit der Baugenehmigung verbundene Begünstigung erst mit Eintritt der Bedingung eintritt.

### **16.6 Was geschieht, wenn der Standsicherheitsnachweis nicht innerhalb der Jahresfrist eingereicht wird?**

Wenn die Frist zur Einreichung des Standsicherheitsnachweises nicht eingehalten, die aufschiebende Bedingung also nicht erfüllt wird, tritt die sog. „innere Wirksamkeit“ der Baugenehmigung nicht ein. Da die Regelung in § 67 Abs. 3 Satz 1 NBauO eine Fristverlängerung nicht vorsieht führt dieses dazu, dass sich die Baugenehmigung nach § 43 Abs. 2 VwVfG „auf andere Weise“ erledigt hat, so dass sie unwirksam wird.

### **16.7 Sind von der Nachreichungsfrist auch Konstruktionszeichnungen etc. betroffen?**

Nein, die Regelung bezieht sich ausschließlich auf den Nachweis der Standsicherheit im engeren Sinne. Nach § 14 Abs. 1 Satz 1 zweiter Halbsatz NBauVorlVO sind Konstruktionszeichnungen spätestens bis zum Beginn des Baus des tragenden Bauteils anzufertigen und, soweit sie geprüft werden, spätestens vier Wochen vor diesem Zeitpunkt zu übermitteln.

## **17 Präklusionsvorschrift (§ 68 Abs. 3 NBauO)**

### **17.1 Was bedeutet die Präklusionsvorschrift in § 68 Abs. 3 NBauO?**

Nachbarn sind für das Genehmigungsverfahren mit Einwendungen ausgeschlossen, die sie nicht innerhalb der 4-Wochen-Frist vorgebracht haben. Der Ausschluss bezieht sich aus Gründen, die in der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes liegen, nicht auf das sich ggfs. anschließende Gerichtsverfahren. Die Rechtsweggarantie nach Art. 19 Abs. 4 GG soll nicht beeinträchtigt werden.

### **17.2 Erfasst die Präklusion auch das Widerspruchsverfahren?**

Nach hiesiger Auffassung erfasst die Präklusionswirkung auch das Widerspruchsverfahren, weil dieses als Verwaltungsverfahren die Verwaltungsentscheidung behördlicherseits überprüfen soll. Die Rechtsweggarantie nach Art. 19 Abs. 4 GG bleibt unberührt.

### **17.3 Ist bei einer Beteiligung eine Postzustellungsurkunde geboten?**

Wie die Bauaufsichtsbehörde das absichern will, bleibt ihr überlassen. Die PZU ist ein geeignetes Mittel.

### **17.4 Ist Nachbarn bei verfristeten Einwendungen dennoch eine Genehmigung zuzustellen?**

Die Zustellung einer Baugenehmigung an Nachbarn, die Einwendungen erhoben haben, ist in § 70 Abs. 5 NBauO geregelt. Daraus ist aus hiesiger Sicht auch vor dem Hintergrund der Präklusionsregelung in § 68 Abs. 3 NBauO zu schließen, dass eine Zustellung rechtlich nicht erforderlich ist, sofern die Nachbarn verfristete Einwendungen vorgebracht haben und nicht die Bauherrin oder der Bauherr die Zustellung der Baugenehmigung nach § 70 Abs. 5 Satz 2 NBauO verlangt hat. Es spricht aber auch nichts gegen eine Zustellung und diese kann sogar

sinnvoll sein, weil Nachbarn stets Klagerechte haben, die auch durch die Präklusionsvorschrift nach § 68 Abs. 3 NBauO nicht eingeschränkt werden.

### **17.5 Kann die Behörde präkludierte Einwendungen von Nachbarn dennoch berücksichtigen?**

Unbenommen bleibt es der Behörde, sich trotz des Fristablaufs mit den Einwendungen auseinanderzusetzen. Bei gewichtigen neuen Tatsachen muss sie das schon tun, um die inhaltliche Richtigkeit der das Verfahren abschließenden Sachentscheidung zu gewährleisten (vgl. Dürrig/Herzog/Scholz/Schmidt-Aßmann GG Art. 19 Abs. 4 Rn. 259).

## **18 Vorprüfung (§ 69 Abs. 2 NBauO)**

### **18.1 Welchen Umfang hat die Vollständigkeitsprüfung?**

Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb von drei Wochen nach Eingang des Bauantrags diesen auf seine Vollständigkeit zu prüfen. Hierzu zählt, ob der Bauantrag und die Bauvorlagen den Anforderungen bzw. den Vorschriften zur Antragsstellung insbesondere § 3 a NBauO sowie der NBauVorlVO entsprechen, d. h. alle erforderlichen Unterlagen beigelegt und die geforderten Signaturen bzw. Unterschriften vorhanden sind. Die Vorprüfung stellt eine überschlägige insbesondere formelle (Evidenz-)Prüfung dar. Eine umfassende fachliche Prüfung, ob das Vorhaben mit materiellem Recht übereinstimmt, kann in der Kürze der Zeit nicht erfolgen und ist nicht Bestandteil einer Vorprüfung. Gleiches gilt für die Frage, ob über die nach der NBauO bzw. der NBauVorlVO obligatorisch geforderten Bauvorlagen hinaus weitere Nachweise erforderlich sind, die sich erst aus der inhaltlichen Prüfung ergeben, z. B. die Beibringung eines Schallschutznachweises. Nicht unvollständig im Sinne der Vorprüfung sind die Bauvorlagen dann, wenn die Bauaufsichtsbehörde die Nachreichung einzelner Bauvorlagen z. B. des Standsicherheitsnachweises nach § 67 Abs. 3 NBauO zugelassen hat.

### **18.2 Wie stehen die Sätze 1 bis 3 in § 69 Abs. 2 NBauO zueinander?**

Die Sätze 1 bis 3 sind in direktem Zusammenhang zu sehen, das heißt, sie beziehen sich nur auf die Vorprüfung. Die Bauaufsichtsbehörde hat zur Behebung der Mängel, die im Wege der ersten Sichtung der Bauantragsunterlagen auffallen, unter Fristsetzung aufzufordern.

### **18.3 Bezieht sich Satz 2 auf alle Bauvorlagen, die in Bezug auf das konkrete Vorhaben regelmäßig vorzulegen sind und Satz 4 auf weitere Unterlagen, die die Bauaufsicht darüber hinaus aufgrund der Prüfung des Antrages für erforderlich hält?**

Nach § 69 Abs. 2 Satz 2 sind die nach überschlägiger Sichtung der eingereichten Unterlagen fehlenden Bauvorlagen nachzufordern und ggf. andere in diesem Zusammenhang festgestellten erheblichen Mängel mitzuteilen. Diesbezüglich hat das OVG Lüneburg bzgl. der früheren Rechtslage entschieden<sup>1</sup>, dass die Rechtsnatur des (früheren) § 73 Abs. 2 darin liege, nach Art des schlichten „Abhakens“ das Vorliegen der Unterlagen zu überprüfen, welche nach der Bauvorlagenverordnung dem Baugesuch beizufügen oder ggf. nachzureichen sind. Wurde dieses Stadium reinen „Abhakens“ verlassen, sei für eine Anwendung des § 73 Abs. 2 NBauO kein Raum mehr.

<sup>1</sup> OVG Lüneburg v. 21.12.2011 -1 LA 257/09 zur vorherigen Regelung des § 73 Abs. 2: „Die Bauaufsichtsbehörde soll die Behandlung des Bauantrags unter Angabe der Gründe ablehnen, wenn die Bauvorlagen wesentliche Mängel aufweisen.“.

§ 69 Abs. 2 Satz 4 dagegen bezieht sich auf die Mängel, die später bei der Bearbeitung des Bauantrags, also der materiellen Prüfung des Bauantrags festgestellt werden, die also im Rahmen der überschlägigen ersten Sichtung nicht sofort erkennbar waren.

#### **18.4 Wie ist damit umzugehen, wenn für aufwändige Gutachten längere Fristen zur Vorlage angemessen sind?**

Es sind grundsätzlich angemessene Fristen zu setzen. Aus hiesiger Sicht spricht nichts dagegen, unterschiedliche Fristen bei verschiedenen Bauvorlagen zu setzen.

#### **18.5 Besteht die Möglichkeit, sehr unvollständige oder mit sonstigen Mängeln behaftete Anträge ohne die Möglichkeit einer Fristverlängerung im Sinne einer offensichtlichen Bearbeitungsunfähigkeit direkt zurückzugeben?**

Zunächst erfolgt eine Aufforderung zur Mängelbehebung mit angemessener Frist. Eine Fristverlängerung nach § 69 Abs. 2 Satz 3 zweiter Halbsatz NBauO steht im Ermessen der Behörde und könnte daher abgelehnt werden, wenn die Unterlagen nach wie vor sehr unvollständig oder mit erheblichen Mängeln behaftet sind.

#### **18.6 Wie ist in den Fällen zu verfahren, in denen sich eine Unvollständigkeit im Rahmen der Vorprüfung ergibt, Beteiligungen anderer Fachbehörden jedoch schon möglich wären?**

Die Festlegung der Vorprüfung in § 69 Abs. 2 NBauO verfolgt den Zweck, die Baugenehmigungsverfahren zu optimieren. Daher spricht nichts dagegen, andere Fachbehörden zu beteiligen, wenn die Unterlagen diesbezüglich schon aussagefähig sind und mit einer Vervollständigung des Bauantrags innerhalb der gesetzten Frist realistisch zu rechnen ist, also nicht die Gefahr besteht, dass der Antrag in absehbarer Zeit als zurückgenommen gilt.

#### **18.7 Dürfen Mängelrügen nach § 69 Abs. 2 Satz 2 NBauO nur an die Bauherrinnen und Bauherren adressiert werden?**

Die Bauherrin/ der Bauherr hat gemäß § 52 Abs. 2 Satz 2 NBauO die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge zu stellen, Anzeigen zu machen und Nachweise zu erbringen. Daher ist in § 69 Abs. 2 Satz 2 NBauO geregelt, dass die Bauherrin/ der Bauherr zur Behebung von Mängeln aufzufordern ist.

Die Bauherrin/ der Bauherr hat sich allerdings gemäß § 52 Abs. 2 Satz 3 NBauO bei der Abgabe der jeweiligen Erklärungen durch eine Entwurfsverfasserin/ einen Entwurfsverfasser vertreten zu lassen, soweit eine solche/ ein solcher zu bestellen ist. Die Entwurfsverfasserin/ der Entwurfsverfasser ist dann Bevollmächtigte/r im Sinne des § 14 VwVfG. Gemäß § 14 Abs. 3 VwVfG soll sich die Behörde, wenn für das Verfahren ein/e Bevollmächtigte/r (hier: Entwurfsverfasser/in) bestellt ist, an diese/n wenden. Sie kann sich aber auch an die/ den Beteiligte/n (hier: Bauherr/in) selbst wenden, soweit sie/ er zur Mitwirkung verpflichtet ist. Wenn sich die Behörde an die/ den Beteiligte/n selbst wendet, soll die/ der Bevollmächtigte aber verständigt werden.

Sollte die Bestellung einer Entwurfsverfasserin/ eines Entwurfsverfassers nicht erforderlich sein, wendet sich die Bauaufsichtsbehörde direkt an die Bauherrin/ den Bauherrn.

#### **18.8 Wer darf die Verlängerung der Frist nach § 69 Abs. 2 Satz 3 2. HS beantragen?**

Wie unter 18.7 dargestellt, handelt in den meisten Fällen die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser aufgrund einer Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn. Daher ist die

Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser diejenige Person, die im Regelfall die Fristverlängerung beantragen wird. Da vollmachtgebende Person die Bauherrin oder der Bauherr ist, sollte ihr oder ihm die Stellung eines Antrages auf Fristverlängerung nicht verwehrt werden. Denn ansonsten käme die Rücknahmefiktion zur Geltung, die in erster Linie die Bauherrin oder den Bauherrn träge.

## **19 Rücknahmefiktion (§ 69 Abs. 2 Satz 3 NBauO)**

### **19.1 Welche Rechtsqualität hat die Rücknahmefiktion?**

Nach § 69 Abs. 2 Satz 3 NBauO gilt der Antrag drei Wochen nach Ablauf der Frist als zurückgenommen, wenn die bei der Vorprüfung festgestellten Mängel innerhalb der Frist nicht behoben werden. Es handelt sich damit um eine gesetzliche Rücknahmefiktion, mit deren Eintritt das Baugenehmigungsverfahren automatisch beendet ist. Es ist nicht erforderlich, dass sich die Bauaufsicht auf den Eintritt der Rücknahmefiktion beruft. Der Eintritt der Fiktionswirkung wird der Disposition der Bauaufsichtsbehörde entzogen, so dass es ihr verwehrt ist, einen solchen als zurückgenommen geltenden Bauantrag weiter zu bearbeiten. Die Bauaufsichtsbehörde hat dann die eingereichten Bauvorlagen zurückzugeben. Das Vorhaben kann nur mittels eines neuen Bauantrages zur Genehmigung gestellt werden (vgl. VG Schleswig Ur. v. 15.3.2012 – 2 A 55/11, BeckRS 2012, 210581). In Betracht kommt zudem ein klarstellender Bescheid der Verfahrenseinstellung oder der Feststellung der Fiktion der Rücknahme (vgl. Busse/Kraus/Shirvani, 143. EL Juli 2021, BayBO Art. 65 Rn. 199, 200).

### **19.2 Beziehen sich die Sätze 2 und 3 auf Satz 1 in § 69 Abs. 2 NBauO?**

Wie unter 18.2 dargestellt, steht die Rücknahmefiktion in einem direkten Regelungsverhältnis mit der Vorprüfungsfrist. Es war Ziel des Gesetzgebers, dass der Bauantrag als zurückgenommen gilt, wenn die in der Vorprüfung gem. § 69 Abs. 2 S. 1 NBauO aufgefallenen Mängel (Unvollständigkeit oder sonstige Mängel) nicht innerhalb der gesetzten Frist behoben werden.

Aufgrund dieses Sachzusammenhanges sind die Sätze 2 und 3 in § 69 Abs. 2 NBauO nicht isoliert zu sehen. Das hat zur Folge, dass die Rücknahmefiktion nicht bei späteren Fristsetzungen für das Nachfordern von Unterlagen gilt. So tritt die Rücknahmefiktion z. B. nicht ein, wenn bei einer Nachforderung nach § 69 Abs. 2 Satz 4 NBauO eine Frist ohne Nachreichung von Unterlagen verstreicht oder wenn Bauvorlagen trotz Nachreichens inhaltlich Mängel aufweisen.

Weiter hat dies zur Folge, dass die Rücknahmefiktion dann nicht eintritt, wenn es der Bauaufsichtsbehörde entgegen ihrer Verpflichtung aus § 69 Abs. 2 S. 1 nicht gelingt, die Vorprüfung binnen drei Wochen nach Antragseingang abzuschließen. Denn die Vorschrift dient insgesamt der Verfahrensbeschleunigung. Zum einen soll die Bauaufsichtsbehörde schneller fehlende Unterlagen nachfordern. Im Gegenzug tritt dann aber eine gesetzliche Rücknahmefiktion ein, wenn dies nicht oder nicht rechtzeitig geschieht. Würde man die Rücknahmefiktion auch dann eintreten lassen, wenn die Bauaufsichtsbehörde die Vorprüfung nicht binnen der Frist nach § 69 Abs. 2 S. 1 vornimmt, würde nur einseitig der Antragstellerseite eine Pflicht auferlegt werden. Die Intention des § 69 Abs. 2 NBauO beruht aber vielmehr auf einem „Geben und Nehmen“.

### **19.3 Wie ist damit umzugehen, wenn nach Durchführung der Vorprüfung Unterlagen nachgefordert werden und diese Mängel nicht fristgerecht behoben werden?**

Wie oben dargelegt, bezieht sich die Rücknahmefiktion aufgrund des Sachzusammenhangs nur auf die Nachforderung, die aufgrund der Vorprüfung ergeht. Wenn nach der Vorprüfungsphase Unterlagen nachgefordert werden oder Unterlagen als mangelbehaftet gerügt werden, tritt keine Rücknahmefiktion ein.

Stattdessen hat die untere Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung zu versagen, wenn nicht ausreichend dargelegt und nachgewiesen wurde, dass die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht (§ 70 Abs. 1 Satz 1 NBauO).

Es liegt in der Verantwortung einer Bauherrin oder eines Bauherrn (§ 52 Abs. 1 NBauO) sowie in der Verantwortung einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers (§ 53 Abs. 1 NBauO), dass die Baumaßnahme bzw. der Entwurf für die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht. Daraus folgt eine Nachweispflicht. Wird dieser nicht nachgekommen, wird in letzter Konsequenz die Baugenehmigung versagt. Vor diesem Versagungsbescheid empfiehlt sich eine Anhörung nach § 28 VwVfG sowie eine Rechtsbehelfsbelehrung.

### **19.4 Wie sollte verfahren werden, wenn Anträge aus dem Jahr 2021 mangelhaft sind?**

Der rechtssichere Weg für bereits vor dem 01.01.2022 gestellte Bauanträge ist nach hiesiger Auffassung der folgende Weg: Wenn der Bauantrag oder die Bauvorlagen unvollständig sind oder erhebliche Mängel aufweisen, ist eine Aufforderung zur Behebung in einem Schreiben mit einer angemessenen Fristsetzung zu verfassen. Werden die Mängel nicht innerhalb dieser Frist behoben, gilt das unter 19.3 dargestellte Vorgehen; eine Rücknahmefiktion kommt nicht in Betracht.

### **19.5 Darf ein Bauantrag trotz § 69 Abs. 2 Satz 3 (neu) NBauO noch abgelehnt werden?**

Wenn der Entwurf nicht dem öffentlichen Baurecht entspricht, kann keine Baugenehmigung gemäß § 70 Abs. 1 NBauO erteilt werden. In diesem Fall wäre die Baugenehmigung zu versagen bzw. der Bauantrag inhaltlich abzulehnen. Denn auch außerhalb des Anwendungsbereichs der Rücknahmefiktion gem. § 69 Abs. 2 S. 3 NBauO bleibt eine inhaltliche Ablehnung möglich und dies auch dann, wenn die Bauherrin oder der Bauherr seiner Pflicht nicht nachkommt, entsprechend dem gesetzlich vorgegebenen Prüfumfang durch die erforderlichen Bauvorlagen und Anträge entsprechend nachzuweisen, dass sein Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht.

### **19.6 In welchen bauordnungsrechtlichen Verfahren gilt die Rücknahmefiktion?**

Die Rücknahmefiktion gilt neben dem Baugenehmigungsverfahren auch überall dort, wo auf § 69 Abs. 2 Satz 3 NBauO Bezug genommen wird, wie bei der Bauvoranfrage (§ 73 Abs. 2 Satz 2) und dem Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung (§ 74 Abs. 2 Satz 2). Sie gilt hingegen beispielsweise nicht bei separaten Anträgen nach § 66 NBauO auf Abweichung, Ausnahme oder Befreiung.

### **19.7 Ist bei der Rücknahmefiktion nach § 69 Abs. 2 Satz 3 NBauO nach Ablauf der Frist eine Gebühr nach Zeitaufwand möglich wie bei einer aktiven Rücknahme?**

Ja. Eine Rücknahmefiktion ist mit einer Rücknahme gleichzusetzen.

### **19.8 Wie wird die Frist (3 Wochen nach Ablauf der Frist) berechnet?**

Fristen werden gemäß § 31 VwVfG nach den Regelungen in den §§ 187 bis 193 BGB berechnet.

### **19.9 Tritt die Rücknahmefiktion ein, wenn die nachzureichende Statik nach § 67 Abs. 3 NBauO nach Ablauf der 3-Wochen-Frist nachgereicht wird?**

Nach § 67 Abs. 3 NBauO kann im Einzelfall zugelassen werden, dass die Statik innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung nachgereicht wird. Für eine Rücknahmefiktion ist in diesem Stadium der Antragsbearbeitung kein Raum mehr.

### **19.10 Tritt die Rücknahmefiktion ein, wenn ein nachgefordertes Gutachten fachliche Mängel aufweist?**

Fachliche Mängel können erst bei einer intensiven Prüfung festgestellt werden und nicht bei einer Vorprüfung. Falls ein im Wege der Mängelrüge nach § 69 Abs. 2 Satz 2 NBauO nachgefordertes Gutachten innerhalb der gesetzten Frist eingereicht wird, kommt es nicht zur Rücknahmefiktion. Wenn bei der fachlichen Bearbeitung/Prüfung des Gutachtens Mängel im Gutachten festgestellt werden, kann erneut um Mängelbehebung ersucht oder auch der Antrag abgelehnt werden.

### **19.11 Tritt die Rücknahmefiktion auch dann ein, wenn von mehreren nachgeforderten Unterlagen nicht alle eingereicht werden?**

Die neuen Regelungen sollen der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser und damit auch der Bauherrin und dem Bauherrn einen schnellen Überblick darüber verschaffen, welche Unterlagen oder Angaben in formeller Hinsicht noch fehlen. Wenn diese Mängel nicht vollständig innerhalb der von der Bauaufsichtsbehörde gesetzten angemessenen Frist ausgeräumt werden und von mehreren fehlenden Unterlagen nicht alle nachgereicht werden, so tritt die Rücknahmefiktion ein.

## **20 Ruhen der Kostenschuld bei Ersatzvornahme als öffentliche Last auf dem Grundstück (§ 79 Abs. 5 NBauO)**

### **20.1 Gilt die neue Regelung auch für vor dem 1.1.2022 begonnene Fälle?**

Die neue Regelung in § 79 Abs. 5 NBauO gilt nur für die Kosten für Ersatzvornahmen, die nach Inkrafttreten der Regelung angefallen sind (also ab 1.1.22). Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Entstehung der Kostenschuld. Kostenrechtlich ist es so, dass die Gebührensschuld mit Beendigung der Amtshandlung entsteht, die Verpflichtung zur Erstattung von Auslagen (z.B. wenn für die Ersatzvornahme eine Firma beauftragt wurde und zu bezahlen ist) mit der Aufwendung des zu erstattenden Betrages (§ 6 NVwKostG).

### **20.2 Was geschieht, wenn bei einem Schwarzbau im Rahmen eines § 79er-Verfahrens ein nachträglicher Bauantrag gestellt wird und die Unterlagen unvollständig sind?**

Die Verfahren nach § 79 NBauO und das Bauantragsverfahren sind voneinander zu trennen. Wird zur Heilung eines „Schwarzbaus“ ein nachträglicher Antrag auf Baugenehmigung gestellt, so gelten die für den Bauantrag einschlägigen Regelungen, einschließlich der Vorprüfungsfrist

und der Rücknahmefiktion. Sollte eine nachträgliche „Heilung“ des Schwarzbaus nicht durch eine Genehmigung eintreten, so bleiben natürlich die Eingriffsmöglichkeiten nach § 79 NBauO.