



# FAQ

## zu neuen und künftigen Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und darauf basierender Verordnungen 2021 bis 2025

Stand: 31.01.2024

*(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>Zu bisherigen und künftigen Änderungen der NBauO 2021 - 2025</b> .....	<b>7</b>
1.1	Welche Änderungen der NBauO gab es seit 2021? .....	7
1.2	Welche Änderungen der NBauO prägten die vergangenen Jahre bis 2023? .....	8
1.3	Welche Änderungen der NBauO sind derzeit (2024) in Planung? .....	9
1.4	Wo finde ich die aktuelle Niedersächsische Bauordnung? .....	9
1.5	Wo finde ich weitere Informationen zu bauordnungsrechtlichen Themen? .....	9
<b>2</b>	<b>Zu § 2 NBauO (Begriffe)</b> .....	<b>10</b>
2.1	Was bedeutet die Regelung in § 2 Abs. 5 Nr. 7 Buchst. b NBauO? .....	10
<b>3</b>	<b>Zu § 3 a NBauO (Elektronische Kommunikation)</b> .....	<b>11</b>
3.1	Warum sind Verwaltungsleistungen elektronisch anzubieten? .....	11
3.2	Welche Basisdienste stellen Bund und Land zur Verfügung? .....	11
3.3	Wie ist die Rechtslage seit 01.01.2024? .....	11
3.4	Wie lautet der Kern der Regelungen in § 3 a NBauO? .....	11
3.5	An welche Behörden sind seit dem 01.01.2022 Anträge etc. zu übermitteln? .....	12
3.6	Kann auch ein Organisationskonto verwendet werden? .....	12
3.7	Dürfen bei Verwendung des Nutzerkontos verschiedene Personen Dateien „hochladen“? .....	12
3.8	Muss bei der Übermittlung in einen Projektraum ein Nutzerkonto verwendet werden? .....	12
3.9	Wie kann eine Person ohne deutschen Personalausweis ein Nutzerkonto anlegen? .....	13
3.10	Was wird durch die NBauVorIVO zur elektronischen Kommunikation geregelt? .....	13

3.11	Wer darf die Anträge etc. und Bauvorlagen elektronisch übermitteln? .....	13
3.12	Muss vor der elektronischen Übermittlung eine Bevollmächtigung erfolgt sein? .....	13
3.13	Wie ist die Bevollmächtigung nachzuweisen? .....	13
3.14	Was geschieht, wenn eine Übermittlung technisch nicht durchführbar ist? .....	14
3.15	Was bedeutet Unzumutbarkeit in diesem Zusammenhang? .....	14
3.16	In welchem Dateiformat hat die Übermittlung zu erfolgen? .....	14
3.17	Wie sind Dokumente in Papierform zu beschriften? .....	14
3.18	Dürfen bautechnische Nachweise auch in Papierform übermittelt werden? .....	14
3.19	Welche Unterschriften sind bei der Übermittlung in Papierform erforderlich? .....	15
3.20	Wer ist Adressat des Kostenfestsetzungsbescheides? .....	15
3.21	Was ist eine „qualifizierte elektronische Signatur“ (qeS)? .....	15
3.22	Wo ist die qualifizierte elektronische Signatur (qeS) rechtlich geregelt? .....	16
3.23	Welche Vorteile hat eine qualifizierte elektronische Signatur (qeS)? .....	16
3.24	Was wird für eine qualifizierte elektronische Signatur (qeS) benötigt? .....	16
3.25	Wie lässt sich eine qualifizierte elektronische Signatur (qeS) erkennen? .....	17
3.26	Kann ich mit Personalausweis eine qeS erstellen? .....	17
3.27	Was sind elektronische Siegel? .....	17
3.28	Ist für alle Entwurfsverfasser/innen eine qeS technisch erforderlich? .....	18
3.29	Dürfen in Lageplänen mit qeS Eintragungen vorgenommen werden? .....	18
3.30	Benötigen Prüfvermerke externer Prüfingenieure/innen eine qeS? .....	18
3.31	Prüft die Bauaufsichtsbehörde die qualifizierte elektronische Signatur (qeS)? .....	18
<b>4</b>	<b>Zu § 4 NBauO (Zugänglichkeit des Baugrundstücks) .....</b>	<b>19</b>
4.1	Können bestehende Baulasten zu Einstellplätzen und Überwegungsrechten auf Antrag gelöscht werden? .....	19
<b>5</b>	<b>Zu § 5 NBauO (Grenzabstände) .....</b>	<b>20</b>
5.1	Wie sind die Grenzabstandsregelungen in der NBauO konzipiert? .....	20
5.2	Was bedeutet „gebäudegleiche Wirkung“? .....	20
5.3	Was sind „vor die Außenwand tretende Gebäudeteile“? .....	20
5.4	Wer muss belegen, dass ein bestehendes Gebäude rechtmäßig errichtet wurde? .....	20
5.5	Ist jede Umnutzung hinsichtlich der Grenzabstände unbeachtlich? .....	20
5.6	Was bedeutet „freistehende Wärmepumpen“? .....	21
5.7	Auf welcher Länge darf der Abstand von Wärmepumpen unterschritten werden? .....	21
5.8	Wann können bei Wärmepumpen Abstände nicht anders eingehalten werden? .....	21
5.9	Was bedeutet „unzumutbare Beeinträchtigungen“ bei Wärmepumpen? .....	21
5.10	Wie wird der Abstand bei freistehenden Wärmepumpen ermittelt? .....	22
<b>6</b>	<b>Zu § 26 NBauO (Brandverhalten von Baustoffen).....</b>	<b>23</b>
6.1	Was ist neu an der Regelung zum Holzbau? .....	23
<b>7</b>	<b>Zu § 32 a NBauO (Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern).....</b>	<b>24</b>
7.1	Welche Regelungen gelten bis Ende 2024? .....	24
7.2	Welche Regelungen gelten ab 01.01.2025? .....	25

7.3	Was bedeuten die neuen Regelungen für Planungen in 2024? .....	25
7.4	Warum hat der Landtag neue Regelungen zur PV-Pflicht beschlossen? .....	26
7.5	Welche Änderungen ergeben sich ab 01.01.2025? .....	26
7.6	Wann werden die erweiterten PV-Pflichten wirksam? .....	26
7.7	Welche Gebäude werden erfasst? .....	26
7.8	Welche Dachfläche ist anzusetzen? .....	27
7.9	In welchem Umfang ist die Dachfläche mit PV auszustatten? .....	27
7.10	Was geschieht ab 2025 bei Änderung eines Gebäudes? .....	28
7.11	Für welche Parkplätze gilt die PV-Pflicht? .....	28
7.12	Was geschieht bei Änderung / Erneuerung von Parkplätzen? .....	29
7.13	Welche Besonderheiten sind bei der Parkplatz-PV noch zu berücksichtigen? .....	29
7.14	Wann entfallen die PV-Pflichten? .....	29
7.15	Welche zusätzlichen Ausnahmetatbestände gibt es ab 2025? .....	32
7.16	Welche Prüfpflichten hat die Genehmigungsbehörde? .....	32
7.17	Bedarf der Wegfall von PV-Pflichten einer behördlichen Erlaubnis? .....	32
7.18	Was geschieht, wenn die PV-Pflichten nicht erfüllt werden? .....	33
7.19	Welche PV-Anlagen können verfahrensfrei errichtet werden? .....	33
<b>8</b>	<b>Zu § 44 NBauO (Wohnungen).....</b>	<b>34</b>
8.1	Können Anpassungen verlangt werden? .....	34
8.2	Wer beweist, dass ein Gebäude rechtmäßig errichtet wurde? .....	34
<b>9</b>	<b>Zu § 52 NBauO (Bauherrin und Bauherr) .....</b>	<b>35</b>
9.1	Muss eine erteilte Vollmacht vorgelegt werden? .....	35
9.2	Gibt es für die Bevollmächtigung ein Formular? .....	35
9.3	Kann eine Übersendung einer Vollmacht elektronisch erfolgen? .....	35
9.4	Wie ist die verfahrensrechtliche Stellung der am Bau Beteiligten? .....	35
<b>10</b>	<b>Zu § 60 NBauO (Verfahrensfreie Baumaßnahmen) .....</b>	<b>36</b>
10.1	Was bedeutet „Verfahrensfreiheit“ in der NBauO? .....	36
10.2	Kann die Errichtung einer Wärmepumpe verfahrensfrei erfolgen? .....	36
10.3	Ist die vorübergehende Nutzungsänderung verfahrensfrei? .....	36
10.4	Was ist von einer Schulnutzung erfasst? .....	36
10.5	Ist die Umnutzung einer Betriebsleiter-Wohnung verfahrensfrei? .....	37
10.6	Kommt eine Duldung von genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen im Einzelfall in Betracht? .....	37
<b>11</b>	<b>Zu § 60 NBauO (Sonderthema vorübergehende Versammlungsräume) .....</b>	<b>38</b>
11.1	Wann sind Nutzungsänderungen von Räumen verfahrensfrei? .....	38
11.2	Warum beträgt der Wert „200 Besucherinnen und Besucher“? .....	38
11.3	Warum gibt es hierzu überhaupt Regelungen? .....	38
11.4	Was geschieht, wenn die Nutzungsänderung eines Raumes nicht verfahrensfrei ist? .....	39
11.5	Was gilt für „Scheunenfeste“? .....	39
11.6	Warum wurden die Regelungen im Jahr 2021 geändert? .....	39

11.7	Warum wurde § 47 NVStättVO im Jahr 2021 gestrichen?.....	39
11.8	Warum wurden die Regelungen im Juni 2023 erneut geändert?.....	40
11.9	Welche Gebühren fallen für eine Baugenehmigung für eine temporäre Nutzungsänderung an?.....	40
<b>12</b>	<b>Zu § 61 Abs. 3 (Sonderthema „Flüchtlingsunterkünfte/Notsituationen“)</b> .....	<b>41</b>
12.1	Welche Regelung gilt seit 01.01.2022 auch für Notsituationen? .....	41
12.2	Wird davon auch die Unterbringung von Flüchtlingen erfasst? .....	41
12.3	Was ist bei einer temporären Nutzungsänderung von Räumen für viele Menschen insbesondere zu berücksichtigen? .....	41
12.4	Gelten die Regelungen auch für private Personen? .....	41
12.5	Welche zusätzlichen Regelungen bestehen für verfahrensfreie Behelfsbauten?.....	41
12.6	Sind Duldungen von temporären Unterkünften möglich? .....	42
<b>13</b>	<b>Zu § 62 NBauO (Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen)</b> .....	<b>43</b>
13.1	Ist die Errichtung von Wohngebäuden genehmigungsfrei? .....	43
13.2	Welche bautechnischen Nachweise werden geprüft? .....	43
<b>14</b>	<b>Zu § 63 NBauO (Sonderthema „vorübergehende Nutzungsänderung zu Versammlungsräumen“/„Scheunenfeste“)</b> .....	<b>44</b>
14.1	Welche Erleichterungen wurden 2023 eingeführt? .....	44
14.2	Wie sieht das Konzept der 2023 eingeführten Regelungen aus?.....	44
14.3	Regelt das Bauordnungsrecht Veranstaltungen? .....	44
14.4	Sind Plätze oder Wiesen eine bauliche Anlage? .....	44
14.5	Ist eine temporäre Nutzungsänderung einer bestehenden baulichen Anlage eine Baumaßnahme? .....	45
14.6	An wen kann ich mich wenden? .....	45
14.7	Wie sieht die Prüfung der Verfahrensart grafisch aus?.....	45
14.8	Wie lauten die 2023 eingeführten Regelungen für vorübergehenden Nutzungsänderung zu Versammlungsräumen? .....	47
14.9	Worauf beziehen sich die Verweise in § 63 Abs. 2 Satz 6?.....	48
14.10	Wer darf den Bauantrag für eine vorübergehende Nutzungsänderung zu Versammlungsräumen einreichen?.....	48
14.11	Wann weist die Prüfung des Brandschutzes besondere Schwierigkeiten auf? .....	48
14.12	Wann sind die Bauvorlagen nicht hinreichend aussagekräftig? .....	49
14.13	Welche Unterlagen sind zum Bauantrag einzureichen? .....	49
14.14	Wie ist der Bauantrag einzureichen? .....	49
14.15	In welchen Fällen sind Unterlagen nachzureichen?.....	50
14.16	Wann kann die Bauaufsichtsbehörde den Prüfumfang erweitern?.....	50
14.17	Welche Möglichkeiten der Abweichungen bestehen?.....	50
14.18	Worauf erstreckt sich die Baugenehmigung für eine vorübergehende Nutzungsänderung zu Versammlungsräumen? .....	50
14.19	Wie sieht der Ablauf des Verfahrens grafisch aus? .....	51
<b>15</b>	<b>Zu § 63 (Sonderthema Umsetzung EU-RED II-Richtlinie)</b> .....	<b>52</b>
15.1	Weshalb ist die RED II-Richtlinie für das Bauordnungsrecht relevant? .....	52

15.2	Welche Auswirkungen bestehen für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren? .....	52
15.3	Wer ist „einheitliche Stelle“ im Sinne des § 69 Abs. 6 NBauO? .....	52
15.4	Gibt es Baugenehmigungsverfahren für Windenergieanlagen, die nicht dem Immissionsschutzrecht unterfallen? .....	52
<b>16</b>	<b>Zu § 67 NBauO (Bauantrag).....</b>	<b>53</b>
16.1	Warum kann der Standsicherheitsnachweis nachgereicht werden? .....	53
16.2	Welche Rechtsfolgen hat eine aufschiebende Bedingung? .....	53
16.3	Welche Auswirkungen hat eine aufschiebende Bedingung auf die in § 71 Abs. 1 Satz 1 NBauO enthaltene Frist? .....	53
16.4	Was bedeutet „bestätigt“ im Sinne des § 67 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 NBauO? .....	54
16.5	Was geschieht, wenn der Standsicherheitsnachweis nicht innerhalb der Jahresfrist eingereicht wird? .....	54
16.6	Sind von der Jahresfrist auch Konstruktionszeichnungen betroffen? .....	54
16.7	Kann die Jahresfrist mit einer Abweichung verlängert werden? .....	54
16.8	Ist nach Fristablauf eine „Wiedereinsetzung in den vorigen Stand“ möglich? .....	54
<b>17</b>	<b>Zu § 68 NBauO (Beteiligung der Nachbarn) .....</b>	<b>55</b>
17.1	Was bedeutet die Regelung der Präklusion in § 68 Abs. 3 NBauO? .....	55
17.2	Erfasst die Präklusion auch das Widerspruchsverfahren? .....	55
17.3	Ist Nachbarn bei verfristeten Einwendungen eine Genehmigung zuzustellen? .....	55
17.4	Kann die Behörde präkludierte Einwendungen von Nachbarn berücksichtigen? .....	55
17.5	Welche Folgen haben nicht rechtzeitig erhobene Drittwidersprüche? .....	55
<b>18</b>	<b>Zu § 69 NBauO (Behandlung des Bauantrages) .....</b>	<b>57</b>
18.1	Wie erfolgt die Vollständigkeitsprüfung bei der Vorprüfung? .....	57
18.2	Wie stehen die Sätze 1 bis 3 in § 69 Abs. 2 NBauO zueinander? .....	57
18.3	Worauf beziehen sich § 69 Abs. 2 Sätze 2 und 4 NBauO? .....	57
18.4	Können für aufwändige Gutachten längere Fristen eingeräumt werden? .....	57
18.5	Können sehr unvollständige oder mit sonstigen Mängeln behaftete Anträge sofort wegen offensichtlicher Bearbeitungsunfähigkeit abgelehnt werden? .....	58
18.6	Können trotz Unvollständigkeit andere Fachbehörden beteiligt werden? .....	58
18.7	An wen richten sich Mängelrügen bei der Vorprüfung? .....	58
18.8	Wer darf eine Fristverlängerung beantragen? .....	58
18.9	Welche Rechtsqualität hat die Rücknahmefiktion? .....	59
18.10	Beziehen sich die Sätze 2 und 3 auf Satz 1 in § 69 Abs. 2 NBauO? .....	59
18.11	Was geschieht, wenn nach Durchführung der Vorprüfung Unterlagen nachgefordert werden und diese Mängel nicht fristgerecht behoben werden? .....	59
18.12	Wann wird ein Bauantrag abgelehnt? .....	60
18.13	In welchen bauordnungsrechtlichen Verfahren gilt die Rücknahmefiktion? .....	60
18.14	Ist bei einer Rücknahmefiktion eine Gebühr nach Zeitaufwand möglich wie bei einer aktiven Rücknahme? .....	60
18.15	Wie wird die 3-Wochen-Frist berechnet? .....	60
18.16	Tritt die die Rücknahmefiktion ein, wenn die nachzureichende Statik nach § 67 Abs. 3 NBauO nach Ablauf der 3-Wochen-Frist nachgereicht wird? .....	60

18.17	Tritt die Rücknahmefiktion ein, wenn ein nachgefordertes Gutachten fachliche Mängel aufweist? .....	61
18.18	Tritt die Rücknahmefiktion ein, wenn von mehreren nachgeforderten Unterlagen nicht alle eingereicht werden? .....	61
<b>19</b>	<b>Zu § 83 (Technische Baubestimmungen) .....</b>	<b>62</b>
19.1	Wann wurden die Technischen Baubestimmungen zuletzt bekannt gemacht? .....	62
19.2	Gibt es eine Übergangsregelung?.....	62
19.3	Wo finde ich ältere Technische Baubestimmungen? .....	62
<b>20</b>	<b>Vollzugshinweise zu Brandschutzvorschriften der NBauO und der DVO-NBauO sowie des § 42 NBauO – Blitzschutzanlagen .....</b>	<b>63</b>
20.1	Können auf Grundlage des § 32 Abs. 1 Satz 2 NBauO feuerwiderstandsfähige Dachtragwerke gefordert werden, obwohl ein Erfordernis nach § 11 DVO-NBauO nicht besteht? .....	63
20.2	Ist nach § 33 Abs. 2 Satz 3 HS 2 NBauO für Geschosse zur Nutzung durch mehr als 10 Personen ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich? .....	63
20.3	Wann sind nach § 42 NBauO Blitzschutzanlagen erforderlich? .....	63
20.4	Wann sind nach § 15 Abs. 2 Satz 3 DVO-NBauO zusätzliche Vorkehrungen zur Rauchableitung erforderlich und welche Vorkehrungen kommen in Betracht? .....	64
20.5	Sind Großraumbüros mit mehr als 400 m <sup>2</sup> Grundfläche zulässig? .....	65

## 1 Zu bisherigen und künftigen Änderungen der NBauO 2021 - 2025

### 1.1 Welche Änderungen der NBauO gab es seit 2021?

Seit dem Jahr 2021 gab es folgende Änderungen der NBauO:

- Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der NBauO und des Nds. Denkmalschutzgesetzes vom 10.11.2021 ([Nds. GVBl. S. 732](#)) enthält in erster Linie folgende Änderungen / Ergänzungen:
  - Digitalisierung der Baugenehmigungsverfahren (§ 3a);
  - Pflicht zur Errichtung von Solarenergieanlagen auf Dächern (§ 32a);
  - Verfahrensfreiheit für temporäre Nutzungsänderungen von Veranstaltungen in (kleineren) Nicht-Veranstaltungsräumen (§ 60);
  - Verfahrensfreiheit für Windenergieanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie im Außenbereich (Nr. 2.5 des Anhangs zu § 60 Abs. 1);
  - Erweiterung der Genehmigungsfreiheit auf Wohngebäude aller Gebäudeklassen, ausgenommen Sonderbauten (§ 62);
  - Erweiterung des Vereinfachten Genehmigungsverfahrens auf Baumaßnahmen zum Repowering von bestehenden WEA, inklusive Sonderbauten (§ 63);
  - Präklusion von Nachbareinwendungen (§ 68 Abs. 3);
  - Vorprüfung des Bauantrages (§ 69 Abs. 2);
  - Rücknahmefiktion bei Nichtbehebung von Mängeln (§ 69 Abs. 1 und 2);
  - bei Typengenehmigungen bedürfen Prüfungen der Statik und der Feuerwiderstandsfähigkeit einer Typenprüfung (§ 73a).
- Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Nds. Architektengesetzes und des Nds. Ingenieurgesetzes vom 10.11.2021 ([Nds. GVBl. S. 739](#)) enthält Änderung der Anforderungen an Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser (§§ 53, 62 und 65).
- Artikel 3 des Gesetzes vom 28.6.2022 ([Nds. GVBl. S. 388](#)) enthält Konkretisierung der Pflicht zur Errichtung von PV auf Dächern und Erweiterung der Pflicht zur Errichtung von PV auch auf Parkplätzen oder Parkdecks mit mehr als 50 KFZ-Einstellplätzen (§ 32a).
- Artikel 8 des Gesetzes vom 22.9.2022 ([Nds. GVBl. S. 578](#)) enthält Korrekturen der Angaben in den §§ 32a Abs. 2 Satz 1, 74 Abs. 4 Satz 1 und 80 Abs. 1 Nummern 7 und 8.
- Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung der NBauO und des Nds. Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum vom 21.6.2023 ([Nds. GVBl. S. 107](#)) enthält insbesondere folgende Änderungen:
  - Abstandsregelungen für Solarenergieanlagen auf Garagen und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten (§ 5 Abs. 8 Satz 4 Nr. 3);
  - Abstandsregelungen für freistehende Wärmepumpen (§ 5 Abs. 8 Satz 4 Nr. 4);
  - Änderungen zur Bauvorlageberechtigung (§ 53 Abs. 9);
  - Regelungen zu genehmigungsbedürftigen temporären Nutzungsänderungen von Veranstaltungen in (größeren) Nicht-Versammlungsräumen (§ 63 Abs. 2, § 70 Abs. 2);
- Artikel 4 des Gesetzes zur Verbesserung des Klimaschutzes vom 12.12.2023 ([Nds. GVBl. S. 289](#)) enthält Verschärfungen der Pflicht zur Installation von Solarenergieanlagen ab 1.1.2025 (§ 32a) und eine Pflicht der Kommunen zur Berücksichtigung des Klimaschutzes beim Erlass örtlicher Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3).

## 1.2 Welche Änderungen der NBauO prägten die vergangenen Jahre bis 2023?

Seit Jahren wird die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) an aktuelle Herausforderungen angepasst. Viele Änderungen wurden im Jahr 2021 vorgenommen. Hervorzuheben sind:

- Digitalisierung der Baugenehmigungsverfahren: Niedersachsen war Vorreiter bei der Einführung einer Pflicht zur elektronischen Übermittlung von Anträgen. Dies stellt einen wichtigen Meilenstein zur Beschleunigung und Vereinfachung von Baugenehmigungsverfahren dar.
- Zudem wurden in den vergangenen Jahren durch mehrere Änderungen viele Vereinfachungen eingeführt. Die Wichtigsten:
  - Einführung einer Vorprüfungsfrist und Präklusionsvorschrift im Baugenehmigungsverfahren.
  - Die Errichtung aller Wohngebäude – mit Ausnahme von Hochhäusern – ist in Gebieten mit Bebauungsplan genehmigungsfrei gestellt; es bedarf nur eines einfachen Mitteilungsverfahrens.
  - Umfangreiche Erleichterungen hinsichtlich der Einhaltung von Grenzabständen für Änderungen, Nutzungsänderungen, An- und Aufbauten sowie der Errichtung von Dach- und Staffelgeschossen in/auf bestehenden Gebäuden.
  - Keine Aufzugspflicht bei Nutzungsänderungen oberster Geschosse oder nachträglicher Errichtung von nicht mehr als zwei weiteren Geschossen.
  - Erleichterungen für die brandschutztechnische Beschaffenheit bestehender Bauteile bei Umnutzungen zu Wohnungen.
  - Anforderungen an die Barrierefreiheit von Wohnungen gelten nur noch dann, wenn ein Gebäude errichtet wird.
  - Erleichterungen für feuerbeständige und hochfeuerhemmende Bauteile, die auch aus brennbaren Baustoffen bestehen dürfen, beispielsweise in Holzbauweise, auch in höheren Gebäudeklassen.
  - Temporäre Erleichterungen für die Schaffung von Wohnraum durch das Gesetz zur Erleichterung von Wohnraum (NESWoG) vom 10.11.2020 (gilt für Bauanträge und Mitteilungen bis 31.12.2025),
    - kein Kinderspielplatz notwendig bei Wohngebäude, das in Baulücke errichtet wird,
    - bei Änderungen eines Gebäudes, durch die mindestens eine zusätzliche Wohnung geschaffen wird, keine Anpassungen der nicht vom Bau betroffenen Bereiche.
  - Prüfung des Stand sicherheitsnachweises durch Bauaufsichtsbehörde nur für bestimmte Wohngebäude .
  - Nachreichung des Stand sicherheitsnachweises möglich.
  - Einführung der Typengenehmigung.

### **1.3 Welche Änderungen der NBauO sind derzeit (2024) in Planung?**

Am 05.12.2023 hat das Kabinett der Niedersächsischen Landesregierung einen Entwurf für eine Änderung der NBauO gebilligt und die Freigabe für die Verbändebeteiligung ausgesprochen. Nach deren Durchführung wird sich die Landesregierung ein umfassendes Bild von den Rückmeldungen der Verbände machen, diese bewerten und dem Landtag einen entsprechenden Vorschlag für eine Änderung der NBauO unterbreiten. Im Zentrum des Gesetzentwurfes stehen die Umbauordnung sowie die Umsetzung des zwischen Bund und Ländern am 06.11.2023 geschlossenen „Bau-Turbo-Paktes“.

### **1.4 Wo finde ich die aktuelle Niedersächsische Bauordnung?**

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie alle Verordnungen finden Sie in dem Niedersächsischen Vorschrifteninformationssystem. Der Link hierzu lautet: [NI-VORIS](#).

### **1.5 Wo finde ich weitere Informationen zu bauordnungsrechtlichen Themen?**

Auf der Homepage des MW werden sowohl im [Pressebereich](#) und im [Themenbereich Wohnen und Bauen](#) regelmäßig aktuelle Informationen veröffentlicht.

## **2 Zu § 2 NBauO (Begriffe)**

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

Durch die im Jahr 2021 beschlossene Änderung 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 Verkoppelung 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.

### **3 Zu § 3 a NBauO (Elektronische Kommunikation)**

#### **3.1 Warum sind Verwaltungsleistungen elektronisch anzubieten?**

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 (EU-Dienstleistungsrichtlinie, Single Digital Gateway-VO, eIDAS-VO).

#### **3.2 Welche Basisdienste stellen Bund und Land zur Verfügung?**

- Der Bund bietet mit bundID ein zentrales Nutzerkonto zur Identifizierung an. Nähere Informationen finden Sie hier bei [bundID](#). Die früher in den Bundesländern bestehenden Landes-Nutzerkonten werden abgeschaltet.
- Das Land bietet als Basisdienst das „[Serviceportal Niedersachsen](#)“ (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 mehrere Bauaufsichtsbehörden angeschlossen haben.
- Niedersachsen hat einen Vertrag zur Nachnutzung der vom Land Mecklenburg-Vorpommern für digitale Baugenehmigungsverfahren entwickelten Software geschlossen (EfA-Prinzip; „[Einer-für Alle-Prinzip](#)“).

#### **3.3 Wie ist die Rechtslage seit 01.01.2024?**

Mit dem 31.12.2023 ist die in der NBauO vorgesehene zweijährige Übergangsfrist abgelaufen, in der eine elektronische Kommunikation möglich, aber noch nicht verpflichtend war. Seit dem 01.01.2024 besteht für Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser nun die Pflicht, Anträge, Mitteilungen etc. elektronisch über ein Nutzerkonto zu übermitteln; dies gilt auch, wenn Bauherrinnen und Bauherrn zur Übermittlung berechtigt sind. Sofern dieses vereinzelt noch nicht bei allen Bauaufsichtsbehörden möglich sein sollte, sollten sich Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser über den aktuellen Ablauf bei der unteren Bauaufsichtsbehörde informieren.

#### **3.4 Wie lautet der Kern der Regelungen in § 3 a NBauO?**

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

- Die elektronische Antragstellung, Anzeige 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 Sicherheitsniveaus und Signaturvorgaben.

- Es erfolgt eine elektronische Bündelung des Verfahrens bei der Bauaufsichtsbehörde, von dort werden alle anderen beteiligt.
- Es wird angeknüpft an das Nutzerkonto nach dem Onlinezugangsgesetz.

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 aufrufen können.



NdsVBl\_04\_2022.pdf

f

### **3.5 An welche Behörden sind seit dem 01.01.2022 Anträge etc. zu übermitteln?**

An die unteren Bauaufsichtsbehörden. Aufgrund der Umstellung auf die elektronische Kommunikation als Standardverfahren sind Anträge, Anzeigen und Mitteilungen nun – anders als früher – durch die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser (mit Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn) oder die Bauherrin oder den Bauherrn in den Fällen, in denen diese berechtigt sind, an die unteren Bauaufsichtsbehörden zu übermitteln. Bauherrinnen oder Bauherren sind in den Fällen der Abbruchanzeige und Bauvoranfrage berechtigt.

Die Bauaufsichtsbehörde ist grundsätzlich Herrin des Verfahrens. Sie beteiligt die Gemeinde, Behörden und Stellen, und bei ihr gehen die Stellungnahmen wieder ein. Die technische Ausstattung der Bauaufsichtsbehörde ermöglicht eine zügige „sternförmige“ Beteiligung sowie die Vorgangsverfolgung, so dass auch die Rückläufe zügig übermittelt werden können; lange Postwege entfallen.

### **3.6 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“) derzeit aus. Es ist das persönliche Nutzerkonto der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers einzusetzen. Erst wenn das Organisationskonto zu einem späteren Zeitpunkt eine individualisierbare Zuordnung ermöglicht, kommt diese in Betracht.

### **3.7 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.

### **3.8 Muss bei der Übermittlung 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.

### **3.9 Wie kann eine Person ohne deutschen Personalausweis ein Nutzerkonto anlegen?**

Die BundID kann die nationalen und europäischen eID verarbeiten. Personen, die keinen eID besitzen, können als Unionsbürger bzw. im Rahmen des EWR eine eID-Karte nutzen. Bei einer türkischen Staatsangehörigkeit steht allerdings keine eID als Zugang zur digitalen Verwaltung zur Verfügung.

### **3.10 Was wird durch die NBauVorIVO zur elektronischen Kommunikation geregelt?**

Die Niedersächsische Bauvorlagenverordnung (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.

### **3.11 Wer darf die Anträge etc. und Bauvorlagen elektronisch übermitteln?**

Nach der Konzeption in der NBauO haben nach § 67 Abs. 1 NBauO nur die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser den Bauantrag etc. an die untere Bauaufsichtsbehörde unter Verwendung ihres Nutzerkontos (bundID) nach § 3 a NBauO zu übermitteln. Dies gilt auch für die damit verbundenen Anträge auf Abweichung, Ausnahme oder Befreiung (§ 66 NBauO) sowie Anträge auf Typengenehmigung (§ 73 a NBauO), separat gestellte Anträge auf Bestätigung des Nachweises der Standsicherheit oder des Nachweises des Brandschutzes (§ 65 Abs. 2 Satz 3 NBauO) sowie Mitteilungen nach § 62 NBauO. Sofern diese Anträge von einer Bauherrin oder einem Bauherrn gestellt werden, die oder der nicht selbst die Anforderungen nach § 53 NBauO erfüllt, sind sie in nicht zulässiger Weise gestellt worden.

Die Bauherrin oder der Bauherr ist auch in einigen Fällen grundsätzlich berechtigt, Anträge zu stellen (z. B. Abweichungsantrag bei verfahrensfreien Baumaßnahmen, Bauvoranfrage, wenn kein/e Entwurfsverfasser/in erforderlich), Anzeigen (z. B. Abbruchanzeige) und Mitteilungen (z. B. Bauleitungswechsel) zu machen.

### **3.12 Muss vor der elektronischen Übermittlung eine Bevollmächtigung erfolgt sein?**

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.

### **3.13 Wie ist die Bevollmächtigung nachzuweisen?**

Es gilt § 14 Abs. 1 Satz 3 Verwaltungsverfahrensgesetz (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. Die Bevollmächtigung kann auf Verlangen auch elektronisch übermittelt werden und

erfordert dann gemäß § 3 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG als Ersatz für die Schriftform eine qualifizierte elektronische Signatur (siehe auch [9.3](#)).

### **3.14 Was geschieht, wenn eine Übermittlung technisch nicht durchführbar ist?**

Durch die Pflicht zur elektronischen Übermittlung durch die Antragstellerinnen und Antragsteller entsteht zugleich für diese Personen die Notwendigkeit, die technischen Voraussetzungen zu schaffen. Für Ausnahmefälle 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.

### **3.15 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.

Für den Regelfall verlangt allerdings der Gesetzgeber von der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser, sich ein Nutzerkonto zuzulegen und die Möglichkeit, qualifizierte elektronische Signaturen anfertigen zu können.

### **3.16 In welchem Dateiformat hat die Übermittlung zu erfolgen?**

Grundsätzlich ist die Datei im pdf-Format zu übersenden, dies ergibt sich aus Nummer 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 Nummer 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.

### **3.17 Wie sind Dokumente in Papierform zu beschriften?**

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

### **3.18 Dürfen bautechnische Nachweise auch in Papierform übermittelt werden?**

Aufgrund des § 3 a Abs. 1 Satz 1 NBauO sind alle Bauvorlagen grundsätzlich elektronisch zu übermitteln. Nach § 3 Abs. 3 NBauVorlVO 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 NBauVorlVO eine Spezialregelung für ein „Arbeitsexemplar“ aufgenommen worden, das – soweit erforderlich – zusätzlich zu den elektronischen Bauvorlagen als Dokument in Papierform angefordert werden kann.

### 3.19 Welche Unterschriften sind 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.

### 3.20 Wer ist Adressat des Kostenfestsetzungsbescheides?

Gemäß § 41 Abs. 1 VwVfG ist ein Verwaltungsakt der- oder demjenigen Beteiligten bekannt zu geben, für den er bestimmt ist. Ist eine Bevollmächtigte oder ein Bevollmächtigter bestellt, so kann die Bekanntgabe auch diesem gegenüber vorgenommen werden. Kostenschuldnerin oder Kostenschuldner ist gem. § 5 Abs. 1 NVwKostG die Bauherrin oder der Bauherr und damit gemäß § 41 Abs. 1 Satz 1 VwVfG Empfängerin bzw. Empfänger des Kostenbescheides. Soweit eine Entwurfsverfasserin oder ein Entwurfsverfasser für das jeweilige Verfahren zu bestellen ist, ist diese Bevollmächtigte bzw. dieser Bevollmächtigter im Sinne des § 14 VwVfG. Gemäß § 41 Abs. 1 Satz 2 VwVfG könnte in diesem Fall die Bekanntgabe des Kostenbescheides auch gegenüber der Entwurfsverfasserin bzw. dem Entwurfsverfasser erfolgen.

### 3.21 Was ist eine „qualifizierte elektronische Signatur“ (qeS)?

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 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 unterzeichneten 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.

### 3.22 Wo ist die qualifizierte elektronische Signatur (qeS) 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“).

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

- Die qeS ist die einzige elektronische Signatur, die der eigenhändigen Unterschrift rechtlich gleichgestellt ist (§ 126 a 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 der Verfasserin oder 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 die Entwurfsverfasserin und den Entwurfsverfasser von erheblicher Bedeutung zur Reduzierung von Haftungsrisiken.

### 3.24 Was wird für eine qualifizierte elektronische Signatur (qeS) 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, die bei der Bundesnetzagentur [hier](#) einsehbar ist.
- Der Vertrauensdiensteanbieter nimmt eine Identitätsprüfung z.B. durch Video-Ident-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)

### 3.25 Wie lässt sich eine qualifizierte elektronische Signatur (qeS) erkennen?

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

### 3.26 Kann ich mit Personalausweis eine qeS erstellen?

Nein. 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>

### 3.27 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.

### **3.28 Ist für alle Entwurfsverfasser/innen eine qeS technisch erforderlich?**

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 von der Entwurfsverfasserin oder vom Entwurfsverfasser erstellt wurde und diese unter Verwendung des Nutzerkontos übermittelt wird. Bei der Verwendung des Nutzerkontos wird dann kein Signaturzertifikat eingesetzt, sondern der elektronische Personalausweis oder das Elster-Zertifikat.

### **3.29 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 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin oder des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs oder der Katasterverwaltung. Zudem wird ein zweiter Lageplan benötigt, der eine Kopie des ersten ist und in dem die erforderlichen Eintragungen durch die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser vorgenommen werden.

### **3.30 Benötigen Prüfvermerke externer Prüfsingenieure/innen 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.

### **3.31 Prüft die Bauaufsichtsbehörde die qualifizierte elektronische Signatur (qeS)?**

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 Zu § 4 NBauO (Zugänglichkeit des Baugrundstücks)**

##### **4.1 Können bestehende Baulasten zu Einstellplätzen und Überwegungsrechten 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.

## 5 Zu § 5 NBauO (Grenzabstände)

### 5.1 Wie sind die Grenzabstandsregelungen in der NBauO konzipiert?

Der Paragraph 5 in der NBauO ist sehr komplex, weil er viele Varianten für die verschiedensten baulichen Anlagen regelt. Die Abstandsregelungen in § 5 NBauO bezwecken in erster Linie, genügend freien Raum zwischen Gebäuden zu sichern. Es soll insbesondere eine ausreichende Belüftung, Besonnung und Tageslichtbeleuchtung der Gebäude und Grundstücke gewährleistet werden. Zudem dienen die Abstandsregelungen auch dem Nachbarschaftsfrieden.

Die Abstandsregelungen beziehen sich auf alle auf den Außenflächen gelegenen Punkte von Gebäuden und von „anderen bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen...“. Zur Frage, in welchen Fällen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, siehe [5.2](#).

Für Gebäude und für bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, besteht vereinfacht gesagt der Grundsatz, dass mindestens ein Abstand von 3 Metern zu halten ist. Nähere Einzelheiten sind in § 5 Abs. 2 NBauO enthalten. Davon kann es Ausnahmen geben, die in weiteren Absätzen geregelt sind.

Der Grenzabstand von Wärmepumpen darf beispielsweise nur in bestimmten Fällen und auch nur auf einer bestimmten Länge unterschritten werden (siehe [5.7](#)).

### 5.2 Was bedeutet „gebäudegleiche Wirkung“?

Wirkungen wie von Gebäuden treten ein, wenn eine bauliche Anlage die Belichtung, Besonnung und Belüftung des Nachbargrundstücks mehr als nur unerheblich beeinträchtigt (vgl. VG Hannover, Urteil vom 14.10.2022 – 12 A 2675/20). Auf Emissionen wird bei den Grenzabstandsregelungen nicht abgestellt.

### 5.3 Was sind „vor die Außenwand tretende Gebäudeteile“?

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.

### 5.4 Wer muss belegen, dass ein bestehendes Gebäude rechtmäßig errichtet wurde?

Die in § 5 Abs. 10 NBauO enthaltene Voraussetzung „bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden“ muss die Bauherrin oder der Bauherr belegen.

### 5.5 Ist jede Umnutzung hinsichtlich der Grenzabstände unbeachtlich?

Nach dem einleitenden Teil von § 5 Abs. 10 NBauO 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.

## **5.6 Was bedeutet „freistehende Wärmepumpen“?**

Die Formulierung „freistehende Wärmepumpen“ in § 5 Abs. 8 Satz 4 Nr. 4 NBauO macht deutlich, dass Wärmepumpen als Teil eines Gebäudes nicht freistehend sind und daher nicht unter die Privilegierung der genannten Grenzabstandsregelungen fallen. Teil eines Gebäudes wären sie zum Beispiel, wenn sie an der Außenwand angeschraubt oder auf einem Garagendach montiert werden würden.

## **5.7 Auf welcher Länge darf der Abstand von Wärmepumpen unterschritten werden?**

Aufgrund der im Jahr 2023 eingeführten Regelung in § 5 Abs. 8 Satz 5 Halbsatz 2 darf der Abstand nur mit einer Gesamtlänge von 3 Metern unterschritten werden.

## **5.8 Wann können bei Wärmepumpen Abstände nicht anders eingehalten werden?**

Sinn der Regelung in § 5 Abs. 8 Satz 4 Nr. 4 Buchst. a NBauO ist, dass eine Unterschreitung von Grenzabständen nur dann erfolgt, wenn eine Errichtung auf dem Grundstück an anderer Stelle nicht möglich ist. Kann die Wärmepumpe an anderer Stelle unter Einhaltung der Grenzabstände aufgestellt werden, muss dies dort erfolgen. Dieses war den Abgeordneten des Niedersächsischen Landtages im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens ein wichtiges Anliegen.

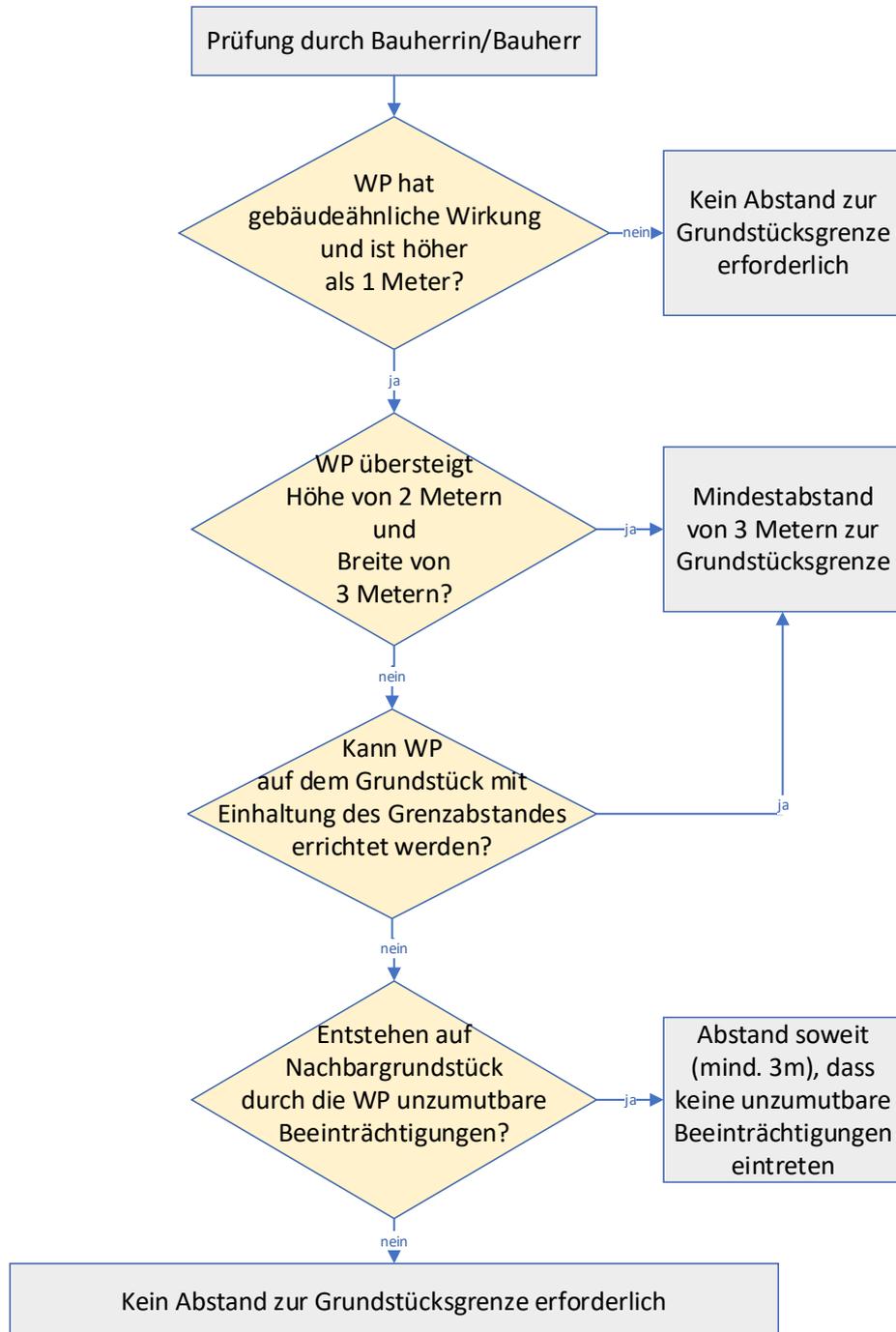
## **5.9 Was bedeutet „unzumutbare Beeinträchtigungen“ bei Wärmepumpen?**

Bei Anwendung der in § 5 Abs. 8 Satz 4 Nr. 4 Buchst. b NBauO enthaltenen Regelung ist auf den jeweiligen Einzelfall abzustellen. Eigentümerinnen und Eigentümer sollten auf jeden Fall sorgfältig die Herstellerinformationen prüfen und vergleichen. Zur Vermeidung von Konflikten mit Nachbarinnen und Nachbarn sollte ein geräuscharmes Gerät möglichst weit von der Grundstücksgrenze aufgestellt werden, gegebenenfalls könnte es auch eingehaust werden. Zudem ist darauf zu achten, dass die Abluft und etwaige Eisbildung die Nachbarin oder den Nachbarn nicht stören. Unzumutbare Beeinträchtigungen dürfen übrigens generell - unabhängig vom Aufstellort - nicht eintreten.

### 5.10 Wie wird der Abstand bei freistehenden Wärmepumpen ermittelt?

## Grenzabstand freistehender Wärmepumpen (WP)

(Errichtung ist verfahrensfrei – keine Genehmigung erforderlich)



## **6 Zu § 26 NBauO (Brandverhalten von Baustoffen)**

### **6.1 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.

## **7 Zu § 32 a NBauO (Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern)**

### **7.1 Welche Regelungen gelten bis Ende 2024?**

Bis zum 31.12.2024 gilt folgender Wortlaut des § 32 a NBauO:

#### *„§ 32 a Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern*

*(1) <sup>1</sup>Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten. <sup>2</sup>Satz 1 gilt, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3*

- 1. bei Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, nach dem 31. Dezember 2022,*
- 2. bei Wohngebäuden nach dem 31. Dezember 2024 und*
- 3. bei Gebäuden, die nicht unter die Nummern 1 und 2 fallen, nach dem 31. Dezember 2023*

*übermittelt wird. <sup>3</sup>Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen und bei denen für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird, ist die Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung errichtet werden können; wird der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt, so gilt nur Satz 1.*

*(2) Die Pflichten nach Absatz 1 Sätze 1 und 3 entfallen,*

- 1. wenn ihre Erfüllung im Einzelfall*
  - a) anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,*
  - b) technisch unmöglich ist,*
  - c) wirtschaftlich nicht vertretbar ist*

*oder*

- 2. soweit auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet sind.*

*(3) <sup>1</sup>Bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine solche Nutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. <sup>2</sup>Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind; Absatz 2 Nr. 1 gilt entsprechend. <sup>3</sup>Satz 1 gilt, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird.“*

## 7.2 Welche Regelungen gelten ab 01.01.2025?

Ab dem 01.01.2025 gelten folgende Regelungen:

*„§ 32a Solarenergieanlagen<sup>1</sup> zur Stromerzeugung auf Dächern*

*(1) Bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.*

*(2) Wird ein bestehendes Gebäude geändert durch*

- 1. eine Aufstockung,*
- 2. einen Anbau oder*
- 3. eine Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht,*

*so sind, wenn eine dabei neu errichtete oder erneuerte Dachfläche mindestens 50 m<sup>2</sup> beträgt, mindestens 50 Prozent dieser Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.*

*(3)<sup>1</sup> Wird ein offener Parkplatz oder ein offenes Parkdeck mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge errichtet, so ist über der Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren.<sup>2</sup> Dieselbe Pflicht besteht auch, wenn mindestens 50 Prozent der vorhandenen Fläche eines offenen Parkplatzes in seinen Abmessungen oder Fahrbahnkonstruktionen wesentlich geändert oder erneuert werden.<sup>3</sup> Ausgenommen von den Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind.<sup>4</sup> Die Pflichten nach den Sätzen 1 und 2 gelten auch, wenn der Parkplatz oder das Parkdeck von mehreren Nutzungseinheiten auch in unterschiedlichen Gebäuden genutzt wird.*

*(4)<sup>1</sup> Die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall*

- 1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,*
- 2. technisch unmöglich ist,*
- 3. wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder*
- 4. auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind.*

*<sup>2</sup>Die Pflichten nach Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 Satz 2 entfallen auch, wenn die Baumaßnahme aufgrund besonderer äußerer Umstände, insbesondere zur Behebung unvorhergesehener Schäden durch Unwetterereignisse, zwingend erforderlich ist.“*

## 7.3 Was bedeuten die neuen Regelungen für Planungen in 2024?

Bauherrinnen und Bauherren, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser sind gehalten, bei den Entwurfsplanungen im Jahr 2024 bereits die ab dem 01.01.2025 gültige Vorschrift zu beachten und zu berücksichtigen.

---

<sup>1</sup> Es wird im Gesetz auf *Solarenergieanlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien* abgestellt, dies in Anlehnung an die Begriffsbestimmungen im Bundesrecht. Im folgenden Text/FAQ wird dafür gleichbedeutend auch *PV-Anlage* verwendet.

#### 7.4 Warum hat der Landtag neue Regelungen zur PV-Pflicht beschlossen?

Um die klimapolitischen Ziele des Landes umzusetzen, wurden erweiterte Pflichten zur Installation von Solarenergieanlagen (PV) bei der Errichtung, Änderung/ Sanierung von Gebäuden und Parkplätzen eingeführt.

Die Neufassung war erforderlich, um die bisher vorhandenen bzw. dann abgelaufenen Einführungsfristen zu beseitigen sowie durch Änderung der Grundstruktur des § 32 a NBauO eine bessere Lesbarkeit und Anwendbarkeit zu erreichen.

#### 7.5 Welche Änderungen ergeben sich ab 01.01.2025?

Wesentlich neu ist, dass die Pflicht zur Errichtung von Solarenergieanlagen (PV) zur Stromerzeugung auf Dächern besteht:

- für alle Gebäudearten bei Errichtung ohne Bezug auf eine Frist der Antragstellung/ Mitteilung, sondern mit Beginn der Baumaßnahme und bei Änderungen (Aufstockung, Anbau, Dachsanierung) von Bestandsgebäuden,
  - bei einer Dachfläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> (entspricht der bisherigen Regelung),
  - mit einer Belegung von 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen (entspricht der bisherigen Regelung),
- bei Errichtung von Parkplätzen und Parkdecks ab 25 (*bisher 50*) Einstellplätzen,
- bei wesentlichen Änderungen (Abmessungen, Fahrbahnkonstruktion) von Parkplätzen ab 25 Einstellplätzen,
- ab dem 1. Januar 2025.

#### 7.6 Wann werden die erweiterten PV-Pflichten wirksam?

Die vom Landtag im Dezember 2023 beschlossene Neufassung des § 32 a NBauO tritt gemäß Art. 8 des NKlimaG (Drs. 19/1598) am 1. Januar 2025 ([Nds. GVBl. 2023, S. 289](#)) in Kraft.

Bis dahin gelten die bestehenden Regelungen des § 32a fort.

Baugenehmigungen, die vor diesem Zeitpunkt 1. Januar 2025 erteilt wurden, behalten gemäß § 71 Abs. 1 NBauO drei Jahre Gültigkeit in der genehmigten Form.

Die Frist bis zum Inkrafttreten der Neufassung des § 32 a NBauO zum 1. Januar 2025 gilt, um die Auswahl und Konzeption der PV-Anlage in der Planungsphase bereits berücksichtigen zu können bzw. um einen Übergang zwischen „alter“ und „neuer“ Regel zu gewährleisten. Aufgrund des faktischen Ablaufs der bereits geltenden Fristen zur Einführung der PV-Pflicht ergibt sich keine Lücke.

#### 7.7 Welche Gebäude werden erfasst?

Die neue ab 2025 geltende Fassung von § 32 a Abs. 1 gilt für alle Gebäude im Geltungsbereich der NBauO bei der Errichtung. Es wird nicht mehr – wie in der 2024 geltenden Fassung - nach Gebäuden mit gewerblicher Nutzung, Wohngebäude oder sonstigen Gebäuden unterscheiden. Die Pflicht zur Installation von Solarenergieanlagen tritt also bei jedem Bauvorhaben mit

Baubeginn ein, es wird nicht mehr auf einen Zeitpunkt der Antragstellung oder Mitteilung abgestellt.

Durch die Geltung der bisherigen Regelung bis 31. Dezember 2024 (Frist Antragstellung) und Inkrafttreten der Neufassung zum 1. Januar 2025 (Baubeginn) wird es keine Lücken geben.

### **7.8 Welche Dachfläche ist anzusetzen?**

Um möglichst alle Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden zu nutzen, verbunden mit einer wirtschaftlichen Größe der Solarenergieanlagen, wurde eine Mindestgröße der Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> festgelegt, ausgehend von dem Ansatz, dass Solarenergieanlagen mit einer Leistung ab ca. 3-5 kWp optimal und als wirtschaftlich angesehen werden können in Bezug auf die Investitionskosten und der Nutzung (Eigennutzung/Einspeisung). Diese Regelung ist in den 2024 und ab 2025 geltenden Fassungen identisch.

Es ist die gesamte Dachfläche (Dacheindeckung - Giebel-Giebel/ Traufe-First) und nicht die Grundfläche des Gebäudes anzusetzen, größere Dachüberstände wären hinsichtlich Eignung und Optimierung zu prüfen. Für weitere zur Baumaßnahme gehörende Gebäude wie z.B. Nebengebäude oder Carports gilt dann auch die Mindestgröße von 50 m<sup>2</sup>, für die die PV-Pflicht zu erfüllen wäre.

Bei Errichtung von Gebäuden ist der Entwurf des Hauses bzw. des Daches so zu gestalten, dass die Anforderungen aus § 32 a Abs. 1 NBauO erfüllt werden. Es sollte ein Optimierungsgebot für Bauherrinnen und Bauherren bzw. deren Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern gelten, die Dachflächen in Form, Oberfläche, Neigung, Ausrichtung und Dacheindeckung so zu gestalten, dass sich diese Flächen optimal zur Belegung mit PV-Modulen eignen. Bei nicht geeigneten Dachflächen kann die PV-Pflicht entsprechend der Regelungen nach Absatz 4 ganz oder teilweise entfallen.

Auch kleinere Flächen können natürlich mit einer Solarenergieanlage belegt werden, sollen jedoch nicht als Kompensationsflächen für das Dach angerechnet werden.

### **7.9 In welchem Umfang ist die Dachfläche mit PV auszustatten?**

Um aufwändige Berechnungen zu geeigneten Dachflächen zu vermeiden, wurde vereinfachend festgelegt, dass mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit PV-Modulen zu belegen ist. Es ist die gesamte Dachfläche des Gebäudes Giebel-Giebel/ Traufe-First anzusetzen. Mit der Belegung von mindestens 50 Prozent ist bereits berücksichtigt, dass Randbereiche, Bereiche für technische Gebäudeausstattung, ggf. Abstandsflächen, Bereiche für Belichtung oder Laufwege und Flächen mit ungünstiger Himmelsausrichtung (N, NNO, NNW) für eine Belegung mit PV-Modulen ggf. nicht geeignet sind. Diese Regelung ist in den 2024 und ab 2025 geltenden Fassungen identisch.

Gemäß der ggf. anzuwendenden gesetzlichen Ausnahmetatbestände besteht die Verpflichtung, die Dachfläche dann auch mit weniger als 50 Prozent der Dachfläche auszustatten, soweit es beispielsweise technisch oder bei Nord/Nordwest/Nordost-Ausrichtung nicht anders möglich ist.

### 7.10 Was geschieht ab 2025 bei Änderung eines Gebäudes?

Wenn bestehende Gebäude durch eine Aufstockung, einen Anbau oder einer Erneuerung der Dachhaut bis zur wasserführenden Schicht geändert werden, gilt mit Beginn der Baumaßnahme die Pflicht, eine PV-Anlage zu installieren. Diese gilt in Analogie zu Absatz 1 ab einer zu ändernden oder neu hinzukommenden Dachfläche von 50 m<sup>2</sup>, die zu 50 Prozent mit einer Solarenergieanlage zu belegen wäre.

Eine Erneuerung der Dachhaut umfasst eine grundlegende Dachsanierung, bei der die Abdichtung oder Dacheindeckung vollständig aus- und eingebaut werden. Es sollte auch gelten, wenn Materialien wieder verwendet werden (bspw. Erneuerung der Dachabdichtung und Wärmedämmung und dabei Wiederverwendung von Dachziegeln).

Auch hier greifen ggf. die gesetzlichen Ausnahmetatbestände.

### 7.11 Für welche Parkplätze gilt die PV-Pflicht?

Nach der noch 2024 geltenden Fassung (§ 32 a Abs. 3 NBauO) gilt eine Pflicht zur Installation von PV bei der Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge. In der ab 2025 geltenden Fassung wird die Anzahl auf 25 Einstellplätze reduziert.

Ziel der Regelung ist es, die versiegelten Flächen, die für eine Solarnutzung geeignet sind, mit Solarenergieanlagen zu versehen. Daher sind keine Abweichungen (§ 66 NBauO) für Kompensationsflächen vorgesehen. Bei der Errichtung von Parkplatzflächen ist es sinnvoll, diese Flächen einer „Doppelnutzung“ zuzuführen. Große Parkplatzflächen werden im Bereich von Einkaufszentren oder Gewerbebetrieben benötigt. Die Errichtung von Solarenergieanlagen führt hier zu Synergieeffekten: Verschattung, Regenschutz, ggf. Einsparung für Schneerräumung auf den Parkplatzflächen und die Möglichkeit den erzeugten Strom bspw. für die Elektromobilität direkt zu nutzen.

Die Regelung ist bewusst offengehalten, so dass Bauherrinnen und Bauherren sowie Eigentümerinnen und Eigentümer ihre zur Verfügung stehenden Flächen technologieoffen beplanen und die PV-Pflicht sowie auch andere Anforderungen umsetzen können.

Die Pflicht zur Installation von Solarenergieanlagen besteht zunächst über den gesamten Flächen der Einstellplätze. Bei anderen baulichen Hindernissen, erforderlicher Begrünung, Flucht- und Rettungswegen, nicht vorhandener Netzinfrastruktur oder fehlendem Stromanschluss etc. greifen die gesetzlichen Ausnahmetatbestände. Fahrwege und Nebenanlagen sind nicht von der PV-Pflicht betroffen, auf diesen Flächen könnten aber auch Solarenergieanlagen installiert werden.

Als offener Parkplatz oder offenes Parkdeck werden Stellplätze ohne Überbauung angesehen. Es kommt nicht darauf an, ob es sich um private bzw. betriebseigene, die ggf. über eine Einlassschranke verfügen, oder um öffentliche Parkplätze handelt.

Bauplanungsrechtliche Vorschriften zu den überbaubaren Flächen, Baugrenzen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind zu beachten. Die Solarenergieanlagen auf Parkplätzen sind bauliche Anlagen bzw. Gebäude i.S. § 2 NBauO bzw. der GaStpIVO.

Diese baulichen Anlagen können je nach Dimensionierung unterschiedliche Bauweisen und Tragkonstruktionen aufweisen.

Die Möglichkeiten der Nutzung oder Einspeisung des erzeugten Stroms und erforderliche Betrachtungen zu den Anforderungen des EEG mit einer ggf. Ausschreibungspflicht und Einordnung der PV-Anlage (Solaranlagen auf sonstigen baulichen Anlagen oder besondere Solaranlagen als Freiflächenanlage) für die Art der Vergütung nach EEG sind nicht Bestandteil des bauaufsichtlichen Verfahrens. Diese können jedoch relevant werden, wenn als Ausnahmetatbestand „wirtschaftlich nicht vertretbar“ herangezogen wird, um die PV-Pflicht nicht oder nur teilweise zu erfüllen.

### **7.12 Was geschieht bei Änderung / Erneuerung von Parkplätzen?**

Die neue ab 2025 geltende Fassung erweitert den Anwendungsbereich der PV-Pflichten bei Parkplätzen, „wenn mindestens 50 Prozent der vorhandenen Fläche eines offenen Parkplatzes in seinen Abmessungen oder Fahrbahnkonstruktion wesentlich geändert oder erneuert werden“.

Unter einer wesentlichen Änderung eines Parkplatzes im Sinne dieser Regelung wird verstanden, wenn mindestens 50 Prozent der Fläche eines vorhandenen Parkplatzes in seiner gesamten Fläche – also Stellplätzen, Fahrwegen und Nebenanlagen verändert und erneuert wird. Dies kann eine Änderung der Anordnung der Fahrwege und Stellplätze sein oder eine Erweiterung (Vergrößerung) der Parkplatzfläche mit Schaffung neuer Einstellplätze und Fahrwegen. Die grundlegende Instandsetzung der Fahrbahnkonstruktion, also Abbruch und Neubau der Fahrbahndecke mit Deck- und Binderschicht/ Pflaster sowie der Tragschicht wird als wesentliche Erneuerung im Sinne dieser Regelung angesehen.

### **7.13 Welche Besonderheiten sind bei der Parkplatz-PV noch zu berücksichtigen?**

Flächen entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, sind von der PV-Pflicht ausgenommen. Diese Flächen unterliegen den gesetzlichen Regelungen des Straßenrechts. Der in der ab 2025 geltende Fassung enthaltene Satz 3 in Abs. 3 „ausgenommen von den Pflichten...“ dient weiter lediglich einer Klarstellung.

Die Pflicht zur Installation der Solarenergieanlage obliegt der Bauherrin oder dem Bauherrn der betreffenden Baumaßnahme bzw. der Eigentümerin oder dem Eigentümer des Parkplatzes oder des Parkdecks. Eine nachfolgende Nutzung durch unterschiedliche Betreiber mit geringeren Stellplatzzahlen durch eine Splittung des Parkplatzes ist nicht maßgebend für die Erfüllung der PV-Pflicht ab 25 Einstellplätzen.

### **7.14 Wann entfallen die PV-Pflichten?**

In § 32 a NBauO sind sowohl in der derzeit als auch in der ab 2025 geltenden Fassung Kriterien aufgeführt, wann die PV-Pflicht im Einzelfall entfallen kann, da sie ggf. unter bestimmten – hier angegebenen Bedingungen – nicht erfüllt werden kann. Dies kann in Einzelfällen zutreffen und wäre entsprechend von dafür sachkundigen Personen zu ermitteln bzw. zu begründen und ggf. zu belegen.

In der derzeit geltenden Fassung befinden sich die Regelungen zum Entfallen der Pflichten in Absatz 2, in der ab dem Jahr 2025 geltenden Fassung befinden sich die Regelungen in Absatz 4.

Die PV-Pflicht entfällt soweit die im Gesetz genannten Ausnahmetatbestände greifen. Durch die Formulierung „soweit“ wird deutlich gemacht, dass unter Umständen die PV-Pflicht nur teilweise entfällt (bspw. infolge technischer Unmöglichkeit, Anordnung von Solarthermieanlagen) und auf den übrigen zur Verfügung stehenden und geeigneten Flächen, eine Solarenergieanlage zu installieren ist.

In der derzeit geltenden Fassung wird nicht der Begriff „soweit“, sondern das Wort „wenn“ verwendet. Die Intention ist allerdings die gleiche. „Wenn“ ist wie „soweit“ auszulegen. Daher wird im Folgenden auf den Begriff „soweit“ abgestellt.

Es ist angezeigt, einen möglichen teilweisen oder vollständigen Entfall der PV-Pflicht im Einzelfall bereits im Genehmigungsprozess zu betrachten und abzustimmen.

Die Pflichten für eine PV-Installation entfallen, soweit ihre Erfüllung im Einzelfall

- „anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht“

Andere öffentliche-rechtliche Pflichten aus europäischem Recht oder Bundesrecht sind vorrangig vor den Regelungen im Landesrecht zu erfüllen. Dies können bspw. Festsetzungen in B-Plänen, Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), Pflichten zur Dachbegrünung oder auch denkmalschutzrechtliche Belange sein. Bei einer Pflicht zur Dachbegrünung ist zu prüfen, inwiefern die Dachbegrünung und die Installation der PV-Anlage kombiniert werden können, beide Nutzungen gleichzeitig schließen sich dem Grunde nach nicht aus.

Insbesondere bei Parkplatz-PV können Festsetzungen in B-Plänen eine PV-Anlage verhindern oder beeinträchtigen. Wenn ausreichend Fläche zur Verfügung steht, sind alle Flächenkonkurrenzen (Baugrenzen, Flächen für Versickerung, Vegetation, Flucht- und Rettungswege) gegenseitig abzuwägen. Eine zu große Parkplatz-PV-Anlage könnte ggf. aufgrund von Anforderungen des EEG (Ausschreibungspflicht) und EnWG auch nicht immer umgesetzt werden bzw. optimal sein.

- „technisch unmöglich ist“

Hier können mehrere Kriterien kumulieren, die in Anlehnung an die Kriterien des GEG oder auch an ähnliche Regelungen zu Photovoltaik in anderen Bundesländern gelten sollen.

Zunächst sollte die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser bei Errichtung eines Gebäudes das Gebäude mit den Dachflächen so planen, dass es möglich ist, eine Solarenergieanlage zu installieren. Es kann jedoch technisch nicht geeignete Gebäude oder nicht geeignete Dachflächen geben.

Als nicht geeignete Gebäude, wo eine technische Umsetzung nicht möglich ist, werden bspw. Traglufthallen und Zelte, unterirdische Bauten, Gewächshäuser und Fliegende Bauten angesehen. Gebäude, die in den Anwendungsfall der Störfall-Verordnung fallen und wo größere Sicherheitsrisiken zu erwarten sind, fallen unter dieses Ausschlusskriterium.

Unter technisch unmöglich können auch nicht geeignete oder unebene Dachflächen (Reet, Holz, Glas) fallen oder Dachflächen mit Dachaufbauten und Technischer Gebäudeausrüstung einschließlich Wegeführung und Randabständen, die für die Nutzung des Gebäudes zwingend auf dem Dach erforderlich sind.

Bei Bestandsgebäuden kann es sein, dass die Tragkonstruktion des Daches bzw. des Gebäudes keine ausreichenden Lastreserven bzw. Standsicherheit der Anschlussmöglichkeiten,

keine ebenen Dachflächen oder zu viele kleine Teildachflächen aufweist, um zusätzlich eine Solarenergieanlage zu installieren. Bestehende Gebäude mit überwiegender Nord-/ Nordwest-/ Nordostausrichtung oder Verschattung des Daches können unter diesen Ausnahmetatbestand fallen.

Im Einzelfall kann ggf. keine Möglichkeit der Einspeisung des Stroms ins Netz (keine Infrastruktur vorhanden oder Netzunverträglichkeit) bestehen, womit die Installation der Solarenergieanlage auch als technisch nicht möglich einzustufen wäre. Es wäre jedoch zu berücksichtigen, wenn die Netzinfrastruktur zeitnah nach Beginn bzw. auch Fertigstellung der Baumaßnahme zur Verfügung steht, dass die PV-Pflicht dann auch umzusetzen wäre. Der Zeitraum zwischen Planung, Durchführung und Fertigstellung der Baumaßnahme kann zur Schaffung von Netzinfrastruktur durchaus ausreichend sein, so dass die PV-Anlage dann auch zu einem etwas späteren Zeitpunkt angeschlossen werden kann. Gemäß Regelungen des Bundes (Solarpaket) soll der Netzanschluss einfacher und transparent gewährleistet werden.

- „wirtschaftlich nicht vertretbar ist“

In Anlehnung an § 5 GEG wird als wirtschaftlich vertretbar angesehen, wenn generell die Anforderungen (PV-Pflicht) innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können. Für Solarenergieanlagen wird eine Nutzungsdauer von mindestens 20, eher 25 – 30 Jahren angenommen.

Als wirtschaftlich nicht vertretbar wird also angesehen, wenn sich eine optimiert konzipierte Solarenergieanlage (Größe, Ausrichtung, Verschattung, Neigung) auf dem Gebäude nicht innerhalb von 20 Jahren amortisieren würde. Dieser Ausnahmetatbestand kann auch angesetzt werden, wenn für das Gebäude eine Nutzungsdauer von weniger als 20 Jahren vorgesehen ist.

Ebenso kann in Gebieten mit einem geringeren Solareintrag (siehe Solarkataster) oder einer größeren Verschattung durch höhere Gebäude oder Vegetation der Fall sein, dass der Wirkungsgrad der PV-Anlage zu gering wird und damit die Amortisationsdauer nicht gegeben ist.

Die Durchführung einer Berechnung oder eines Nachweises durch eine sachkundige Person wäre vorteilhaft.

Als wirtschaftlich nicht vertretbar gilt auch, wenn das Bauvorhaben – insbesondere im Bestand - durch die Installationspflicht einer Solarenergieanlage wirtschaftlich nicht mehr durchführbar wäre.

Für die Solarnutzung geeignete Flächen können auch an Dritte für die Installation und Nutzung von Solarenergieanlagen verpachtet werden, insbesondere auch dann, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer für die Installation einer PV-Anlage und zugehörige Baumaßnahmen keinen Kredit mehr erhalten können.

Auch bei der Installation größerer Parkplatz-PV-Anlagen könnte es aufgrund der höheren Kosten für die bauliche Anlage, des Netzanschlusses und der Systemkosten in Verbindung mit den zugehörigen Anforderungen des EEG oder bei zu geringem Eigenverbrauch oder Problemen bei der Direktvermarktung wirtschaftlich für Eigentümer nicht vertretbar werden. Die Verpachtung der Flächen wäre dann jedoch eine gute Option zur Ausführung. Wenn auch die Möglichkeit einer Verpachtung nicht besteht, dann greift dieser Ausnahmetatbestand.

- „auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer Energie errichtet werden sollen oder worden sind“

Die Erfüllung der Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) als Bundesrecht gehen den Regelungen des Landesrechts vor. Dachflächen, die also mit Solarenergieanlagen zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien genutzt werden sollen, können aus der zur Verfügung stehenden Dachfläche und der Mindestbelegung dieser Dachfläche herausgerechnet werden.

### **7.15 Welche zusätzlichen Ausnahmetatbestände gibt es ab 2025?**

Nach der ab 2025 geltenden Fassung können die Pflichten für die Erneuerung der Dachhaut oder eines Parkplatzes entfallen, „wenn die Baumaßnahme aufgrund besonderer äußerer Umstände, insbesondere zur Behebung unvorhergesehener Schäden durch Unwetterereignisse, zwingend erforderlich ist“.

Wenn also durch unvorhersehbare äußere Umstände - wie bspw. Wetterereignisse - Schäden auftreten, die eine unfreiwillige Erneuerung i.S. von Abs. 2 Nr. 3 (Erneuerung Dachhaut) und Abs. 3 Satz 2 (Erneuerung eines Parkplatzes) erfordern und der Eigentümer unmittelbar gezwungen ist, diese Baumaßnahmen durchzuführen, dann kann die Erfüllung der PV-Pflicht in diesem Zusammenhang entfallen.

### **7.16 Welche Prüfpflichten hat die Genehmigungsbehörde?**

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

Die Prüfung bezieht sich auf die bauliche Anlage. Kein Nachweis- und Genehmigungserfordernis ist vorgesehen für die Art der Nutzung und den Anschluss der PV-Anlage an das Stromnetz. Die Umsetzung der Pflicht durch einen Nachweis des Marktstammdatenregisters bei der unteren Bauaufsichtsbehörde ist nicht vorgesehen.

### **7.17 Bedarf der Wegfall von PV-Pflichten einer behördlichen Erlaubnis?**

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).

Diese Begründung bezieht sich auf die 2024 geltende Fassung, ist aber weiterhin für die ab 2025 geltende Fassung maßgeblich.

Eine Abweichung von der PV-Pflicht durch bspw. Erfüllung auf Kompensationsflächen ist nicht vorgesehen. Der teilweise oder vollständige Entfall der PV-Pflicht beruht auf den gesetzlichen Ausnahmetatbeständen.

Gemäß § 66 Abs. 1 Satz NBauO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von Anforderungen der NBauO nur zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweili-

gen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. § 32 a NBauO fordert, dass bei der Errichtung von Gebäuden bestimmter Größe, diese Dachfläche grundsätzlich zu 50 Prozent mit Solarenergieanlagen auszustatten sind. Der Grund für Errichtung auf diesem Dach liegt insbesondere darin, dass die neue versiegelte Fläche für die Stromerzeugung des eigenen Bedarfes auf dem eigenen Grundstück genutzt werden soll, damit die Stromnetze nicht unnötig belastet werden. Eine Möglichkeit, wie in § 47 Abs. 4 Satz 1 NBauO, dass die Einstellplätze auch auf einem anderen Grundstück sein können, sieht § 32 a NBauO deshalb nicht vor. Das Zulassen einer Abweichung würde dem Zweck der Anforderung des § 32 a NBauO zuwiderlaufen und kann deshalb nicht zugelassen werden.

#### **7.18 Was geschieht, wenn die PV-Pflichten 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.

Die in § 32 a NBauO enthaltenen Ausnahmetatbestände sind zu berücksichtigen.

#### **7.19 Welche PV-Anlagen können verfahrensfrei errichtet werden?**

Nach dem Anhang zu § 60 Abs. 1 Nr. 2.3 können Solarenergieanlagen verfahrensfrei errichtet werden.

„Die Längenbeschränkung von 9 m für die verfahrensfreie Errichtung einer PV-Anlage bezieht sich auf eine Aneinanderreihung von PV-Modulen, die in der Regel ca. 2 m breit sind. Ihre Höhe darf 3 m nicht überschreiten.

Bei Errichtung der PV-Anlage an der Grundstücksgrenze sind die Anforderungen an die Grenzabstände gemäß § 5 NBauO einzuhalten.

## **8 Zu § 44 NBauO (Wohnungen)**

### **8.1 Können Anpassungen verlangt werden?**

§ 44 Abs. 6 NBauO schafft Erleichterungen bei Umnutzungen. Dennoch können nach § 44 Abs. 6 Satz 2 NBauO Anpassungen verlangt werden, wenn dies zur Erfüllung der Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO erforderlich ist, insbesondere wenn Leben und Gesundheit in Gefahr sind - § 85 Abs. 2 und 4 NBauO gelten entsprechend.

### **8.2 Wer beweist, dass ein Gebäude rechtmäßig errichtet wurde?**

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

## **9 Zu § 52 NBauO (Bauherrin und Bauherr)**

### **9.1 Muss eine 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.

### **9.2 Gibt es für die Bevollmächtigung ein Formular?**

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

### **9.3 Kann eine Übersendung einer Vollmacht elektronisch 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 nach § 3 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG mit qualifizierter elektronischer Signatur zu versehen (siehe [3.13](#)).

### **9.4 Wie ist die verfahrensrechtliche Stellung der am Bau Beteiligten?**

Die Pflichten der Bauherrin oder des Bauherrn sind in § 52 NBauO festgelegt. Danach sind diese Beteiligten die Personen, die einen Antrag etc. stellen die erforderlichen Nachweise erbringen. In einem Baugenehmigungsverfahren und einem Mitteilungsverfahren ist die Bauherrin oder der Bauherr Beteiligte/r im Sinne des § 13 Abs. 1 VwVfG. Der Bauherrin oder dem Bauherrn ist gem. § 41 Abs. 1 Satz 1 VwVfG die Baugenehmigung bekannt zu geben. Da die Bauherrin oder 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 oder Bauherrn im Regelfall über die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser.

## **10 Zu § 60 NBauO (Verfahrensfreie Baumaßnahmen)**

### **10.1 Was bedeutet „Verfahrensfreiheit“ in der NBauO?**

„Verfahrensfrei“ bedeutet, dass weder eine Baugenehmigung noch eine Mitteilung erforderlich ist, also kein „Verfahren“ durchgeführt wird. Dennoch müssen auch verfahrensfreie Baumaßnahmen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts erfüllen (§ 59 Abs. 3 Satz 1 NBauO). Für die Einhaltung des öffentlichen Baurechts ist die Bauherrin oder der Bauherr selbst verantwortlich. Die Bauaufsichtsbehörden können die Erfüllung der Regelungen durchsetzen (§ 79 NBauO).

### **10.2 Kann die Errichtung einer Wärmepumpe verfahrensfrei erfolgen?**

Ja. Für die Errichtung einer Wärmepumpe wird weder eine Baugenehmigung noch ein Mitteilungsverfahren nach der NBauO benötigt; die Errichtung einer Wärmepumpe ist verfahrensfrei nach Nummer 2.2 des Anhangs zu § 60 Abs. 1 NBauO.

### **10.3 Ist die vorübergehende Nutzungsänderung verfahrensfrei?**

Beispiele für verfahrensfreie vorübergehende Nutzungsänderungen sind:

- Zelte nach den Nummern 11.6 und 11.7 des Anhangs zu § 60 Abs.1 NBauO verfahrensfrei,
- eintägige (am Sonntag) Flohmärkte auf einem Baumarkt-Parkplatz, die nicht mit der zugelassenen Nutzung kollidieren, die weder andere noch weitergehende Anforderungen stellt; die notwendigen Einstellplätze müssen zur Verfügung stehen,
- nachmittägliches Firmengrillen auf dem Firmen-Parkplatz, das weder andere noch weitergehende Anforderungen stellt; die notwendigen Einstellplätze müssen zur Verfügung stehen.

Beispiele für nicht verfahrensfreie vorübergehende Nutzungsänderungen:

- die auf einer bestimmten Fläche im Geltungsbereich der NBauO 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.

### **10.4 Was ist von einer Schulnutzung erfasst?**

Jede Nutzung ist in einem Raum zulässig, für die dieser genehmigt wurde. Beispiele: Einschulungsfeiern und Abschlussfeiern sind von der typischen Schulnutzung in einer Aula oder in einem Raum, der für eine solche Personenzahl zugelassen ist, miterfasst. Wenn Turnhallen auch als Versammlungsraum genehmigt wurden, sind entsprechende Nutzungen zulässig.

### **10.5 Ist die Umnutzung einer Betriebsleiter-Wohnung verfahrensfrei?**

Die Umnutzung von einer „Betriebsleiter-Wohnung“ zu einer „normalen Wohnung“ in einem Gewerbegebiet ist nicht verfahrensfrei durch § 60 Abs. 2 Nr. 1 NBauO abgedeckt, da das öffentliche Baurecht andere Anforderungen stellt. Denn normale Wohnungen sind in Gewerbe- und Industriegebieten nach den §§ 8 und 9 BauNVO nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise. Hier käme eine Duldung in Betracht, wenn durch die Bauaufsichtsbehörde insbesondere überprüft wurde, dass der Umgang mit bestimmten Stoffen (u. a. Störfallbetriebe) auf dem Gelände kein Problem darstellt.

### **10.6 Kommt 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.

## **11 Zu § 60 NBauO (Sonderthema vorübergehende Versammlungsräume)**

### **11.1 Wann sind Nutzungsänderungen von Räumen verfahrensfrei?**

Nach § 60 Abs. 2 Nr. 4 NBauO ist verfahrensfrei

„die vorübergehende Nutzung eines Raumes, der nicht als Versammlungsraum genehmigt ist, als Versammlungsraum für die Durchführung einer Veranstaltung, die auch Übernachtungen einschließen kann, wenn die Nutzungsdauer nicht mehr als drei Tage im Jahr beträgt und

- a) der Versammlungsraum nicht mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fasst oder
- b) durch die Änderung der Nutzung mehrere Versammlungsräume, die einen gemeinsamen Rettungsweg haben, insgesamt nicht mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen.“

### **11.2 Warum beträgt der Wert „200 Besucherinnen und Besucher“?**

Der Wert „200 Besucherinnen und Besucher“ für das Fassungsvermögens eines Versammlungsraumes oder mehrerer Versammlungsräume, die einen gemeinsamen Rettungsweg haben, ergibt sich aus dem Sonderbautatbestand nach der Niedersächsischen Bauordnung für Versammlungsstätten (§ 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 7 Buchst. a NBauO). Dieser Schwellenwert für den Sonderbautatbestand entspricht auch dem zwischen den Ländern in der ARGEBAU abgestimmten Schwellenwert in der Musterbauordnung und den Bauordnungen der anderen Länder. Für diese Sonderbauten ist regelmäßig ein umfangreiches Baugenehmigungsverfahren erforderlich, in dem das gesamte öffentliche Baurecht zu prüfen ist.

Der Schwellenwert resultiert aus den praktischen Erfahrungen bezüglich des Sozial- und Fluchtverhaltens von Personen über einen gemeinsamen Rettungsweg bei Massenveranstaltungen in kritischen Situationen, wie einem Brand oder Paniksituationen. Diese Erfahrungen zeigen, dass das Risiko von Personenschäden bei einer Größenordnung von etwa 200 Besucherinnen und Besucher an deutlich ansteigt, wenn nicht besondere Sicherheitsmaßnahmen, wie nach der NVStättVO, getroffen werden. Hinweis: Für Versammlungsstätten im Freien mit Tribünen gilt ein Schwellenwert von 1000 Besucherinnen und Besucher, weil die Gefährdung von Personen durch Feuer und Rauch im Freien nicht so groß ist wie in Gebäuden.

### **11.3 Warum gibt es hierzu überhaupt Regelungen?**

Bauliche Anlagen werden in der Regel für bestimmte Nutzungen errichtet. Wenn für die baulichen Anlagen Baugenehmigungen erteilt werden, beziehen sich diese auch auf die bestimmte Nutzung. Beide Aspekte – bauliche Anlage und Nutzung – werden daher immer im Zusammenhang gesehen. Sobald die genehmigte Nutzung geändert werden soll, bedarf es in der Regel wieder eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Nur in Ausnahmefällen sind Nutzungsänderungen verfahrensfrei.

Bei den Regelungen in der NBauO geht es demnach nicht um die Genehmigung einer Veranstaltung (z. B. „Scheunenfest“ oder „Tag der offenen Tür“) an sich. Im vorliegenden bauordnungsrechtlichen Zusammenhang ist vielmehr maßgeblich, dass derartige Veranstaltungen in Räumen stattfinden sollen, die für eine Nutzung dieser Art an sich nicht genehmigt sind. Die Nutzung für ein „Scheunenfest“ stellt in Bezug auf das betreffende Gebäude mithin eine – temporäre – Nutzungsänderung dar, also eine Baumaßnahme im Sinne des § 2 Abs. 13

NBauO, die grundsätzlich einer Baugenehmigung bedarf (§ 59 Abs. 1), falls es sich nicht um eine verfahrensfreie Baumaßnahme nach § 60 Abs. 2 Nr. 4 handelt.

#### **11.4 Was geschieht, wenn die Nutzungsänderung eines Raumes nicht verfahrensfrei ist?**

Eine Nutzungsänderung ist dann genehmigungspflichtig, wenn die Voraussetzungen des § 60 Abs. 2 Nr. 4 NBauO nicht vorliegen und die Nutzungsänderung damit nicht verfahrensfrei ist.

Sie unterliegt nach § 63 Abs. 2 NBauO dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, wenn die Nutzungsänderung nicht mehr als drei Mal im Jahr für jeweils nicht mehr als vier Tage stattfindet. Wird diese Grenze überschritten, ist ein „reguläres“ Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

#### **11.5 Was gilt für „Scheunenfeste“?**

Sofern die vorübergehende Nutzungsänderung nicht verfahrensfrei ist, unterliegt sie nach § 63 Abs. 2 NBauO dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren.

#### **11.6 Warum wurden die Regelungen im Jahr 2021 geändert?**

Der frühere Rechtszustand warf viele Fragen auf und war nur auf den ersten Blick eine gute Lösung. Daher hatte die Landesregierung in einem Gesetzgebungsverfahren im Jahr 2021 zunächst vorgeschlagen, alle temporären Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen für die Durchführung von Veranstaltungen verfahrensfrei zu stellen. Dagegen gab es zahlreiche Bedenken vor dem Hintergrund des Gefährdungspotenzials. Die Landesregierung schloss sich diesen Überlegungen an und begrenzte im Gesetzentwurf die Verfahrensfreiheit von temporären Nutzungsänderungen auf eine Besucherzahl von 200 Personen. Es bedarf seit der Änderung bei temporären Nutzungsänderungen für mehr als 200 Personen nunmehr eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens, das von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser beantragt werden muss. In diesem Verfahren kann die Bauaufsichtsbehörde auch Abweichungen nach § 66 NBauO von gesetzlichen Vorgaben oder Vorschriften in auf der Bauordnung beruhenden Verordnungen (z. B. der Versammlungsstättenverordnung) genehmigen.

#### **11.7 Warum wurde § 47 NVStättVO im Jahr 2021 gestrichen?**

§ 47 Niedersächsische Versammlungsstättenverordnung (NVStättVO) erlaubte nach seinem Wortlaut nur Abweichungen von der Versammlungsstättenverordnung. Es war allerdings rechtlich zweifelhaft, ob die Regelung in § 47 NVStättVO zugleich eine Nutzungsänderung eines Gebäudes formell legitimierte. Zugleich enthält die NBauO mit § 66 bereits eine Möglichkeit für Abweichungen. Um diese Unsicherheit und die Unstimmigkeit zu beseitigen wurde – wie unter 11.6 dargestellt – die NBauO geändert und als Folge der § 47 NVStättVO gestrichen.

### **11.8 Warum wurden die Regelungen im Juni 2023 erneut geändert?**

Die oberste Bauaufsicht hatte die Erfahrungen sowohl der Veranstalterseite als auch der Bauaufsichtsbehörden ausgewertet. Ziel sollte sein, eine bessere Balance zwischen administrativem Aufwand und der Gewährleistung von Sicherheit zu erreichen.

Aus diesem Grunde hatten die Fraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen einen Gesetzentwurf in den Landtag eingebracht. Grundlage hierfür war eine von der Landesregierung erarbeitete Formulierungshilfe, die das Kabinett am 28.03.2023 bestätigt hatte.

Dieser Gesetzentwurf wurde im Landtag intensiv beraten; es gab auch eine Anhörung hierzu. Das Plenum im Landtag verabschiedete am 20.06.2023 schließlich die neuen gesetzlichen Änderungen.

### **11.9 Welche Gebühren fallen für eine Baugenehmigung für eine temporäre Nutzungsänderung an?**

Für die Genehmigung einer Nutzungsänderung, auch einer nur temporären Nutzungsänderung, sind Gebühren nach Nr. 1.5 des Gebührenverzeichnisses zur BauGO zu erheben. Nach dem dort vorgegebenen Gebührenrahmen sind Gebühren in Höhe von 90 bis 2.470 Euro vorgesehen. Gem. § 9 Abs. 1 NVwKostG sind bei der Festsetzung einer Gebühr, für die durch die Gebührenordnung ein Rahmen bestimmt ist, das Maß des Verwaltungsaufwandes für die einzelne Amtshandlung sowie der Wert des Gegenstandes der Amtshandlung zu berücksichtigen. Der Gegenstandswert der Amtshandlung dürfte bei einer temporären Nutzungsänderung weit unter dem Wert einer nicht temporären Nutzungsänderung liegen. Eine temporäre Nutzungsänderung für eine einmalige und eintägige Veranstaltung ohne Übernachtung dürfte darüber hinaus einen nochmal geringeren Gegenstandswert haben als eine auf fünf Jahre befristete Nutzungsänderung für eine vorübergehende Nutzung eines Raumes mit Übernachtungen von bis zu 12 Tagen im Jahr, so dass auch dieser Umstand bei der Gebührenermittlung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Ein Ausschöpfen des Gebührenrahmens bis zur Höchstgrenze kommt für eine temporäre Nutzungsänderung nicht in Betracht.

## **12 Zu § 61 Abs. 3 (Sonderthema „Flüchtlingsunterkünfte/Notsituationen“)**

### **12.1 Welche Regelung gilt seit 01.01.2022 auch für Notsituationen?**

Im Jahr 2022 wurde in § 61 Abs. 3 Satz 2 Nr. 4 NBauO neu aufgenommen, 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.

### **12.2 Wird davon auch die Unterbringung von Flüchtlingen erfasst?**

Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, die der plötzlichen Aufnahme von vielen geflüchteten Menschen dienen, werden vom Regelungsbereich des § 61 Abs. 3 NBauO erfasst. Derartige Nutzungsänderungen dienen dem Bevölkerungsschutz im Sinne des § 61 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 NBauO. Die Situation von Vertriebenen durch Kriegsfolgen stellt zudem einen vergleichbaren Notstand im Sinne des § 61 Abs. 3 Satz 2 Nr. 4 NBauO dar.

### **12.3 Was ist bei einer temporären Nutzungsänderung von Räumen für viele Menschen insbesondere zu berücksichtigen?**

Es wird vor dem Hintergrund des erhöhten Gefahrenpotenzials, welches besteht, wenn viele Menschen sich gemeinsam in Sonderbauten i. S. d. § 2 Abs. 5 S. 1 Nr. 11 NBauO, insbesondere in großen Räumen ohne Rauch- und Brandabschnitte, aufhalten und schlafen, darauf hingewiesen, dass nach § 61 Abs. 3 Satz 4 NBauO der Brandschutz so gewährleistet sein muss, dass Gefahren für das Leben und die Gesundheit von Menschen vermieden werden. Daher wird empfohlen, sich für die Konzeptionierung des Brandschutzes ggf. Sachverständiger zu bedienen. Weiter wird empfohlen, bei einer hohen Anzahl von Unterzubringenden in einer gemeinsamen Unterkunft die Gesundheitsämter zur Beurteilung des Gesundheitsschutzes und der Hygiene hinzuzuziehen.

### **12.4 Gelten die Regelungen auch für private Personen?**

Natürliche oder juristische Personen können nur dann vorübergehende Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen genehmigungsfrei nach § 61 Abs. 3 NBauO vornehmen, wenn sie von einer in § 61 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 genannten Stelle beauftragt wurden und nach ihrer Fachkenntnis, ihrer Zuverlässigkeit und ihren Leistungen die Gewähr dafür bietet, dass die Aufgaben dem öffentlichen Baurecht entsprechend wahrgenommen werden. Diese natürliche oder juristische Person mit der entsprechenden Fachkenntnis muss dann die Planungen leiten und die Ausführung der Arbeiten überwachen.

### **12.5 Welche zusätzlichen Regelungen bestehen für verfahrensfreie Behelfsbauten?**

Gemäß Ziffer 11.8 des Anhangs (zu § 60 Abs. 1) NBauO können Behelfsbauten, die in Notsituationen erforderlich sind und nur vorübergehend aufgestellt werden, verfahrensfrei aufgestellt werden. Dieses können z. B. Wohncontainer sein.

Damit es insbesondere keine Rettungswegprobleme oder unzureichenden sanitären Einrichtungen etc. gibt und diese auch nicht an nicht geeigneten Stellen aufgestellt werden, sollte

gewährleistet sein, dass eine kompetente Institution (wie THW, Rotes Kreuz, Bundeswehr etc.) dies vornimmt und die jeweilige Baubehörde der Kommune dies begleitet.

### **12.6 Sind Duldungen von temporären Unterkünften möglich?**

§ 61 Abs. 3 NBauO ist die Standardregelung für Notsituationen und soll insbesondere den Kommunen und anderen fachlich-kompetenten Stellen die Möglichkeit geben, sichere Unterkünfte zu gewährleisten. Es ist nachvollziehbar, dass auch Private in den Notsituationen unterstützend mitwirken möchten. Für temporäre Nutzungsänderungen durch Private kann die untere Bauaufsichtsbehörde in Einzelfällen eine Duldung vornehmen oder von einer „aktiven Duldung“ durch Verwaltungsakt Gebrauch machen, wenn insbesondere 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. Dies liegt im Ermessen der Behörde und sollte im Hinblick auf die vorrangig anzuwendende gesetzliche Regelung in § 61 Abs. 3 NBauO auf Einzelfälle beschränkt bleiben.

## **13Zu § 62 NBauO (Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen)**

### **13.1 Ist die Errichtung von Wohngebäuden genehmigungsfrei?**

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 im Jahr 2021 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 § 3 Abs. 5a BImSchG. Die Ausweitung der Genehmigungsfreiheit entspricht dem Wunsch nach Bürokratieabbau. Allerdings besteht weiterhin eine Wahlmöglichkeit nach § 62 Abs. 10 NBauO: Die Bauherrinnen und Bauherren können weiterhin – und nun auch für die Gebäudeklassen 4 und 5 – verlangen, dass für eine Baumaßnahme das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 63 NBauO durchgeführt wird.

### **13.2 Welche bautechnischen Nachweise werden geprüft?**

In den Verfahren nach den §§ 62 bis 64 werden die bautechnischen Nachweise zur Standsicherheit und zum Brandschutz nur für die in § 65 Abs. 3 Satz 1 bzw. Satz 2 NBauO genannten Baumaßnahmen geprüft. Für Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 ergibt sich aus § 65 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 Nr. 1 NBauO.

## **14 Zu § 63 NBauO (Sonderthema „vorübergehende Nutzungsänderung zu Versammlungsräumen“/„Scheunenfeste“)**

### **14.1 Welche Erleichterungen wurden 2023 eingeführt?**

Für Veranstalterinnen und Veranstalter gibt es durch die neuen Regelungen folgende Erleichterungen bei der Planung einer vorübergehenden Nutzungsänderung eines nicht als Versammlungsraum genehmigten Raumes als Versammlungsraum (z.B. Scheunenfeste):

- Künftig gilt das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren.
- Es bedarf zunächst keiner besonders qualifizierten entwurfsverfassenden Person – die Veranstalterin oder der Veranstalter selbst kann den Antrag einreichen. Wenn die Prüfung des Brandschutzes besondere Schwierigkeiten aufweist oder der Antrag nicht hinreichend aussagekräftig ist, kann die Baugenehmigungsbehörde eine qualifizierte Entwurfsverfasserin oder einen qualifizierten Entwurfsverfasser verlangen.
- Der Prüfumfang der Bauaufsichtsbehörden wird neu definiert und auf die Gewährleistung des Brandschutzes begrenzt. Wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass durch die Veranstaltung aus anderen Gründen als den Brandschutz eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist, kann die Bauaufsichtsbehörde die Prüfung deswegen auf die Einhaltung weiterer Vorschriften erweitern.

Das gleiche Prinzip gilt bei den einzureichenden Unterlagen: Zunächst sind nur wenige Dokumente einzureichen, die Bauaufsichtsbehörde kann bei einer Ausweitung der Prüfung weitere Unterlagen verlangen.

### **14.2 Wie sieht das Konzept der 2023 eingeführten Regelungen aus?**

Die gesetzlichen Regelungen sind gestuft aufgebaut: Zunächst bedarf die Antragstellung in formeller Hinsicht nur geringen Anforderungen; auch die Bauaufsichtsbehörde hat nur einen stark eingegrenzten Prüfungsumfang (Brandschutz). Wenn es gute Gründe für die Sicherheit gibt, können sowohl die Bauvorlagen als auch der Prüfumfang angemessen ausgeweitet werden.

### **14.3 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.

### **14.4 Sind Plätze oder Wiesen eine bauliche Anlage?**

Eine „grüne Wiese“ stellt keine bauliche Anlage dar. Bauliche Anlagen (§ 2 Abs. 1 NBauO) im Geltungsbereich der 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.

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

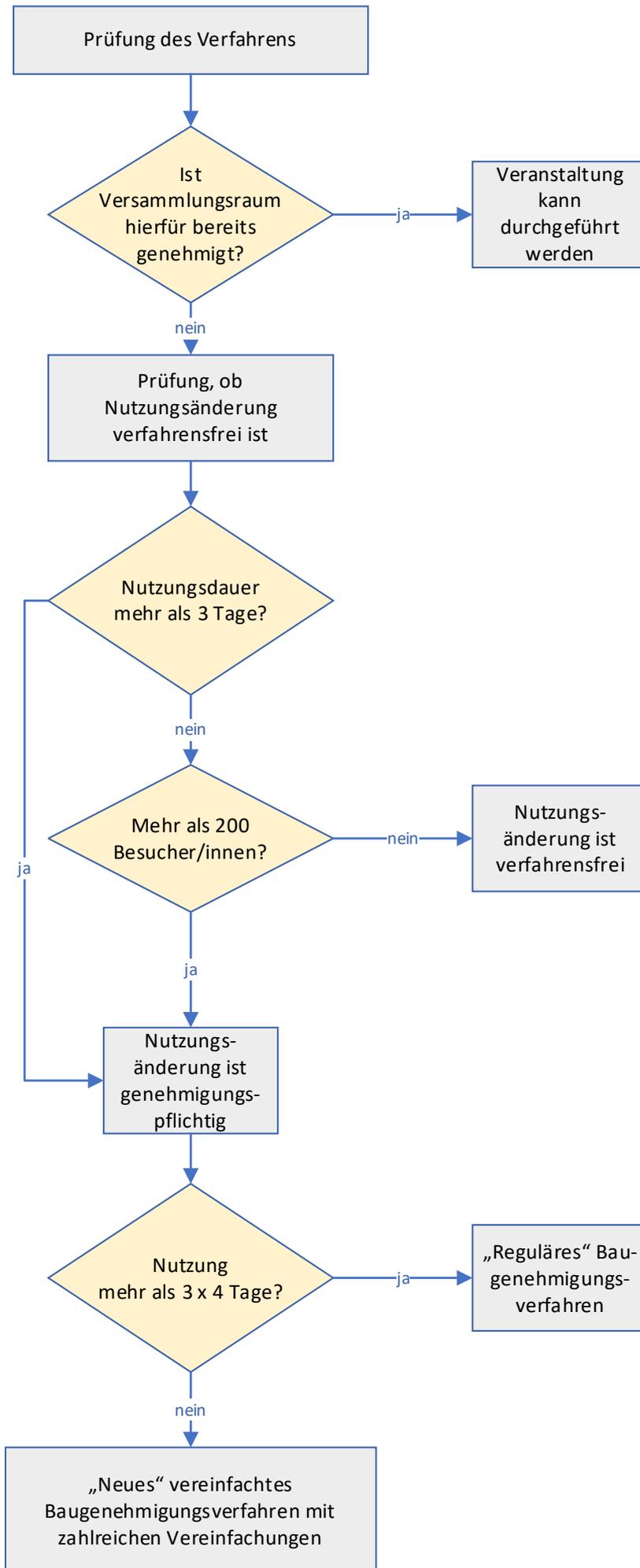
Eine Nutzungsänderung, egal ob temporär oder dauerhaft, von einer bestehenden baulichen Anlage stellt eine Baumaßnahme im Sinne des § 2 Abs. 13 NBauO dar.

#### **14.6 An wen kann ich mich wenden?**

Die richtige Ansprechpartnerin für Veranstalterinnen und Veranstalter, die eine vorübergehende Nutzungsänderung bauordnungsrechtlich beantragen wollen, ist die untere Bauaufsichtsbehörde, in deren Zuständigkeitsbereich sich der betreffende Veranstaltungsraum befindet. Es wird empfohlen, sich rechtzeitig mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung zu setzen.

#### **14.7 Wie sieht die Prüfung der Verfahrensart grafisch aus?**

*(siehe Grafik Folgeseite)*



#### **14.8 Wie lauten die 2023 eingeführten Regelungen für vorübergehenden Nutzungsänderung zu Versammlungsräumen?**

Die im Jahr 2023 eingeführten Regelungen ergänzen die §§ 53, 63 und 70 NBauO und lauten wie folgt:

##### § 53 Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser

[...] (9) <sup>1</sup>Die Beschränkungen der Absätze 3 bis 8 gelten nicht für Bauvorlagen: [...]

4. zu Entwürfen für Baumaßnahmen nach § 63 Abs. 2 Satz 1.

<sup>2</sup>Die Bauaufsichtsbehörde kann abweichend von Satz 1 Nr. 4 verlangen, dass Bauvorlagen zu Entwürfen für Baumaßnahmen nach § 63 Abs. 2 Satz 1 von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, die oder der nach Absatz 3 Satz 2 Nrn. 1 bis 4, Absatz 4 Nrn. 2 bis 4 oder den Absätzen 5 bis 8 bauvorlagenberechtigt ist, erstellt werden müssen, wenn die Prüfung des Brandschutzes besondere Schwierigkeiten aufweist oder die übermittelten Bauvorlagen für die nach § 63 Abs. 2 Satz 2 oder 3 erforderliche Prüfung nicht hinreichend aussagekräftig sind.

##### § 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

[...] (2) <sup>1</sup>Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird auch durchgeführt für die genehmigungsbedürftige vorübergehende Nutzung eines nicht als Versammlungsraum genehmigten Raumes als Versammlungsraum für die Durchführung einer Veranstaltung, die auch Übernachtungen einschließen kann, wenn der Raum für diese vorübergehende Nutzung nicht mehr als drei Mal im Jahr für jeweils nicht mehr als vier Tage genutzt wird. <sup>2</sup>Bei Baumaßnahmen nach Satz 1 prüft die Bauaufsichtsbehörde nur, ob für die vorübergehende Nutzung der Brandschutz gewährleistet ist. <sup>3</sup>Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass durch das Vorhaben aus anderen Gründen eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist, kann die Bauaufsichtsbehörde die Prüfung deswegen auf die Einhaltung weiterer Vorschriften des öffentlichen Baurechts erweitern. <sup>4</sup>Die §§ 51 und 65 finden keine Anwendung. <sup>5</sup>Bauvorlagen sind nur zu übermitteln, soweit dies für die Prüfung nach Satz 2 erforderlich ist; Regelungen in einer Verordnung nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 oder Abs. 2 Nr. 8, nach denen Nachweise, die den in § 65 genannten entsprechen oder weitere Bauvorlagen, die für die Prüfung nach Satz 2 nicht erforderlich sind, zu übermitteln sind, finden ebenfalls keine Anwendung. <sup>6</sup>Die Bauaufsichtsbehörde kann abweichend von Satz 5 im Einzelfall die Vorlage weiterer Nachweise, insbesondere eines Brandschutzkonzepts fordern, wenn die in § 53 Abs. 9 Satz 2 genannten Umstände vorliegen und soweit es zur Prüfung nach Satz 2 oder 3 erforderlich ist. <sup>7</sup>§ 64 Satz 2 gilt entsprechend.

##### § 70 Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung

[...] (2) [...] <sup>3</sup>Die vorübergehende Nutzung eines Raumes als Versammlungsraum, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 Abs. 2 genehmigt wird, darf nur widerruflich und auf längstens fünf Jahre befristet genehmigt werden.

#### 14.9 Worauf beziehen sich die Verweise in § 63 Abs. 2 Satz 6?

Die Verweise in § 63 Abs. 2 Satz 6 beziehen sich auf die in blauer Schrift dargestellten Aspekte:

Die Bauaufsichtsbehörde kann abweichend von Satz 5 (=Bauvorlagen sind nur zu übermitteln, soweit dies für die Prüfung des Brandschutzes erforderlich ist) im Einzelfall die Vorlage weiterer Nachweise, insbesondere eines Brandschutzkonzepts fordern, wenn die in § 53 Abs. 9 Satz 2 genannten Umstände (=Prüfung des Brandschutzes weist besondere Schwierigkeiten auf oder Bauvorlagen sind für erforderliche Prüfung nicht hinreichend aussagekräftig) vorliegen und soweit es zur Prüfung nach Satz 2 (=Gewährleistung des Brandschutzes) oder 3 (=liegen Anhaltspunkte für Gefahr von Leben/Gesundheit vor) erforderlich ist.

#### 14.10 Wer darf den Bauantrag für eine vorübergehende Nutzungsänderung zu Versammlungsräumen einreichen?

Im Regelfall ist nach den neuen gesetzlichen Regelungen keine Bestellung einer besonders qualifizierten Entwurfsverfasserin oder eines besonders qualifizierten Entwurfsverfassers mehr erforderlich (§ 53 Abs. 9 Satz 1 Nr. 4 NBauO). Es reicht aus, wenn die Antragstellerin oder der Antragsteller über die nötigen Kenntnisse für den Antrag verfügt.

Die Bauaufsichtsbehörde kann allerdings verlangen, dass Bauvorlagen von einer „formell“ qualifizierten Entwurfsverfasserin oder einem qualifizierten Entwurfsverfasser erstellt werden müssen, wenn die Prüfung des Brandschutzes besondere Schwierigkeiten aufweist oder die übermittelten Bauvorlagen für die erforderliche Prüfung des Brandschutzes oder weiterer Vorschriften des öffentlichen Baurechts zum Schutz von Leben oder Gesundheit von Menschen nicht hinreichend aussagekräftig sind. Der Bauaufsichtsbehörde kommt damit ein Ermessen zu, das sie pflichtgemäß auszuüben hat, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen gegeben sind.

#### 14.11 Wann weist die Prüfung des Brandschutzes besondere Schwierigkeiten auf?

Die Frage ist von Bedeutung im Hinblick auf die Möglichkeit, nach § 53 Abs. 9 Satz 2 NBauO für die Erstellung der Bauvorlagen eine „formell“ qualifizierte Person als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser zu verlangen oder nach § 63 Abs. 2 Satz 6 NBauO die Vorlage besonderer Nachweise wie z. B. ein Brandschutzkonzept zu fordern.

Die Beantwortung der Frage hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Folgende Hinweise können jedoch gegeben werden:

Die Schwierigkeit der Prüfung wird zunächst natürlich davon abhängen, ob es sich um die Nutzung von Räumen handelt, die erstmalig für eine Veranstaltung genutzt werden und bisher kein genehmigter Sonderbau sind, oder ob es sich um wiederholte, bereits früher und möglicherweise als Sonderbau genehmigte temporäre Nutzungen handelt. Bei genehmigten Sonderbauten wie Verkaufsstätten oder Schulen etwa ist davon auszugehen, dass bereits erhöhte Anforderungen an den Brandschutz gestellt wurden und besondere Schwierigkeiten der Prüfung eher seltener auftreten werden.

Indizien für besondere Schwierigkeiten bei der Prüfung können beispielsweise sein:

- Für das Gebäude oder die Räume liegen keine Genehmigungsakten vor, z. B.
  - auf Grund des Alters (alte Scheune, errichtet vor Inkrafttreten der NBauO),

- für Landes- oder Bundesbauten unter Regie des Staatlichen Baumanagements Niedersachsen
  - bei verfahrensfrei errichteten Gebäuden.
- Es ist bekannt, dass das Gebäude nicht entsprechend der Baugenehmigung errichtet wurde und wesentlich von ihr abweicht.
  - In den Gebäuden befinden sich hohe Brandlasten oder gefährliche Stoffe (z. B. Lagergebäude, Gewerbehallen) oder nach der Art der beabsichtigten Veranstaltung muss mit erhöhten Gefahren gerechnet werden (z. B. Einsatz von Pyrotechnik oder offenem Feuer).
  - Das Gebäude ist schon länger aus der Nutzung genommen (z. B. Bunker, gewerbliche Objekte), so dass mit Mängeln am baulichen oder anlagentechnischen Zustand zu rechnen ist.
  - Unterirdische Versammlungsräume oder Versammlungsräume in Obergeschossen mit komplizierter Rettungswegführung

#### **14.12 Wann sind die Bauvorlagen nicht hinreichend aussagekräftig?**

Diese Frage ist von Bedeutung im Hinblick auf die Möglichkeit, nach § 53 Abs. 9 Satz 2 NBauO für die Erstellung der Bauvorlagen eine „formell“ qualifizierte Person als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser zu verlangen oder nach § 63 Abs. 2 Satz 6 NBauO die Vorlage besonderer Nachweise wie z. B. ein Brandschutzkonzept zu fordern.

An der hinreichenden Aussagekraft der eingereichten Bauvorlagen kann es z. B. fehlen, wenn

- keine Bauvorlagen für das bestehende Gebäude vorgelegt werden,
- trotz Nachforderung in den eingereichten Bauvorlagen die Veranstaltung nicht ausreichend beschrieben ist (ist eine Ausstellung oder eine Tanzveranstaltung geplant? Werden Speisen angeboten, welche vor Ort zubereitet werden?),
- der Brandschutz nicht thematisiert ist (z. B. fehlende Angaben zu Flächen für Sitzplätze, Stehplätze, Bühnen, zu Rettungswegen und zu anlagentechnischen und betrieblich-organisatorischen Brandschutzmaßnahmen).

#### **14.13 Welche Unterlagen sind zum Bauantrag einzureichen?**

Bauvorlagen sind nur zu übermitteln, soweit dies für die Prüfung nach § 63 Abs. 2 Satz 2 erforderlich ist; Regelungen in einer Verordnung nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 oder Abs. 2 Nr. 8, nach denen § 65 entsprechende Nachweise oder weitere Bauvorlagen, die für die Prüfung nach Satz 2 nicht erforderlich sind, zu übermitteln sind, finden ebenfalls keine Anwendung.

Welche Bauvorlagen erforderlich sind, hängt vom jeweiligen Einzelfall ab. Es wird daher empfohlen, sich rechtzeitig mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde in Verbindung zu setzen.

#### **14.14 Wie ist der Bauantrag einzureichen?**

Nach § 3 a NBauO sind Anträge auf Erteilung einer Baugenehmigung und die beizufügenden Bauvorlagen von der erklärenden Person elektronisch zu übermitteln. Die Übermittlung hat

unter Verwendung eines Nutzerkontos nach dem Onlinezugangsgesetz zu erfolgen. Die Bauaufsichtsbehörde lässt im Einzelfall zu, dass Anträge und Bauvorlagen als Dokumente in Papierform übermittelt werden, wenn eine elektronische Übermittlung nicht zumutbar ist. Für die Klärung dieser Frage sollten sich Veranstalterinnen und Veranstalter, die eine temporäre Nutzungsänderung beantragen wollen, rechtzeitig mit der für sie zuständigen Bauaufsichtsbehörde in Verbindung setzen.

#### **14.15 In welchen Fällen sind Unterlagen nachzureichen?**

Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall die Vorlage weiterer Nachweise, insbesondere eines Brandschutzkonzepts fordern, wenn die in § 53 Abs. 9 Satz 2 genannten Umstände (*Prüfung des Brandschutzes weist besondere Schwierigkeiten auf; übermittelte Bauvorlagen sind nicht hinreichend aussagekräftig*) vorliegen und soweit es zur Prüfung des Brandschutzes oder aufgrund der Annahme, dass durch das Vorhaben aus anderen Gründen als des Brandschutzes eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist, erforderlich ist.

#### **14.16 Wann kann die Bauaufsichtsbehörde den Prüfumfang erweitern?**

Liegen Anhaltspunkte dafür vor, dass durch das Vorhaben aus anderen als Brandschutzgründen eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen zu besorgen ist, kann die Bauaufsichtsbehörde die Prüfung deswegen auf die Einhaltung weiterer Vorschriften des öffentlichen Baurechts erweitern (§ 63 Abs. 2 Satz 3 NBauO). Dieses kann z.B. der Fall sein,

- wenn die Standsicherheit der baulichen Anlage fraglich ist, etwa weil schwere Beleuchtungs- oder Beschallungsanlagen am Tragwerk befestigt werden sollen,
- eine Sicherheitsbeleuchtung zur Vermeidung von Panik bei Ausfall der allgemeinen Stromversorgung erforderlich ist,
- die Frage von erforderlichen Umwehungen oder Absperrungen zu klären ist.

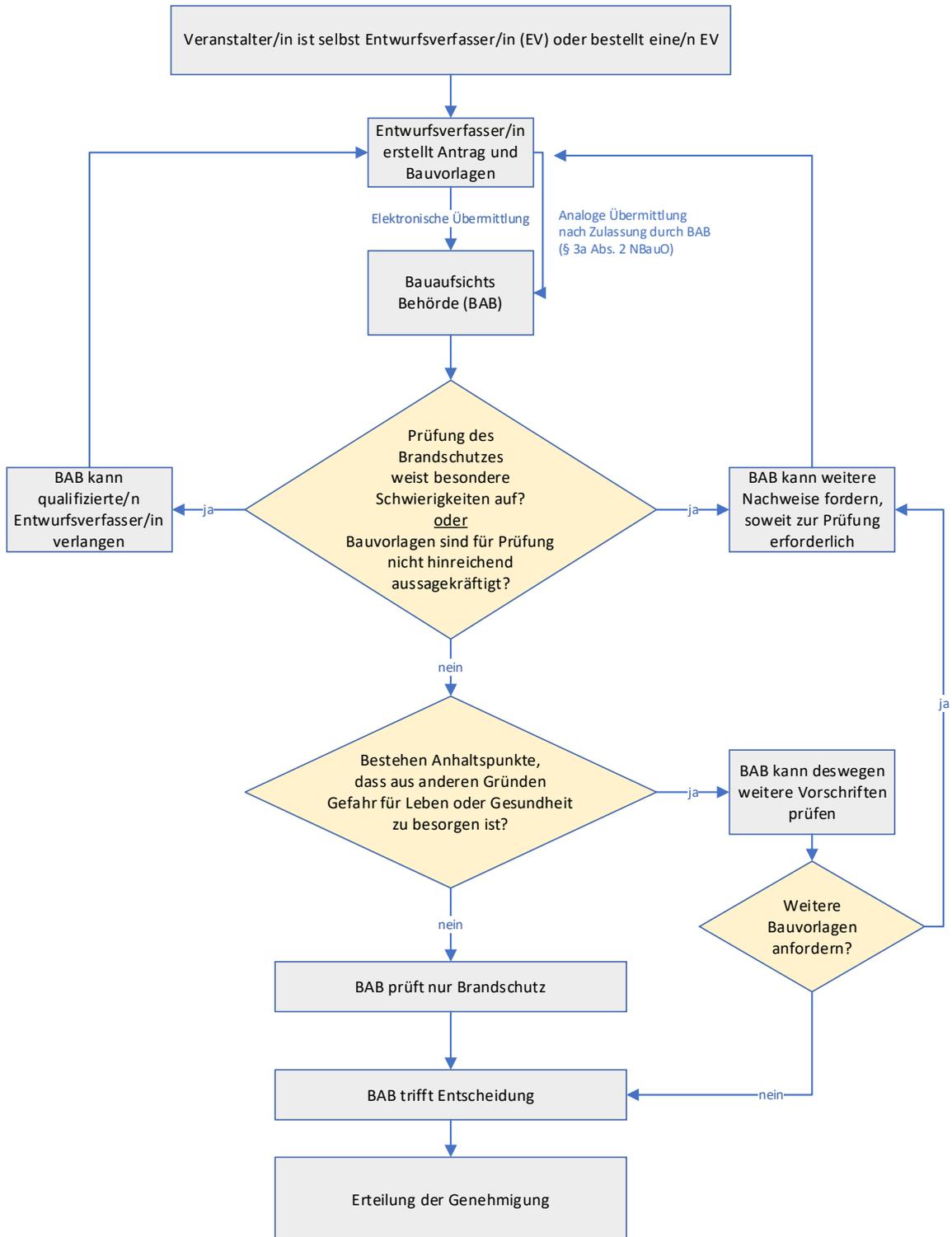
#### **14.17 Welche Möglichkeiten der Abweichungen bestehen?**

Abweichungen, insbesondere von den Vorschriften der NVStättVO, können nach § 66 NBauO zugelassen werden. Als Kompensationen kommen z.B. besonders breite und leicht erreichbare Ausgänge oder die Einrichtung einer Brandsicherheitswache in Betracht. Abweichungen im Bereich der Besucherparkplätze sind durch Aufstellen eines Mobilitätskonzeptes möglich.

#### **14.18 Worauf erstreckt sich die Baugenehmigung für eine vorübergehende Nutzungsänderung zu Versammlungsräumen?**

Die Legitimierungswirkung der Baugenehmigung erstreckt sich nach § 70 Abs. 1 Satz 1 NBauO nur auf die von der Bauaufsichtsbehörde geprüften Aspekte.

### 14.19 Wie sieht der Ablauf des Verfahrens grafisch aus?



## **15Zu § 63 (Sonderthema Umsetzung EU-RED II-Richtlinie)**

### **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 bestehen 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 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 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 Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 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 Zu § 67 NBauO (Bauantrag)**

### **16.1 Warum kann der Standsicherheitsnachweis nachgereicht werden?**

Die in § 67 Abs. 3 NBauO im Jahr 2021 eingefügte 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 wurde mit einer Regelung Rechtssicherheit verliehen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann nach § 67 Abs. 3 NBauO auf Antrag im Einzelfall zulassen, dass der zu prüfende Nachweis der Standsicherheit nach Erteilung der Baugenehmigung eingereicht wird. Die Baugenehmigung ist dann unter der aufschiebenden Bedingung zu erteilen, dass der Nachweis der Standsicherheit innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung übermittelt und seine Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht nach Prüfung bestätigt wird. Die mit der Baugenehmigung verbundene Begünstigung tritt erst mit Eintritt der Bedingung ein.

### **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 eine 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. Für die Fristberechnung 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 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.

#### **16.6 Sind von der Jahresfrist auch Konstruktionszeichnungen betroffen?**

Nein, die Regelung bezieht sich ausschließlich auf den Nachweis der Standsicherheit im engeren Sinne. Nach § 14 Abs. 1 Satz 1 zweiter Halbsatz NBauVorIVO 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.

#### **16.7 Kann die Jahresfrist mit einer Abweichung verlängert werden?**

Wenn die Frist zur Einreichung des Standsicherheitsnachweises nicht eingehalten wird, die aufschiebende Bedingung also nicht erfüllt wird, tritt die sogenannte „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. Eine Abweichung aufgrund von § 66 NBauO zu den im Gesetz festgelegten Fristen ist daher nicht möglich.

#### **16.8 Ist nach Fristablauf eine „Wiedereinsetzung in den vorigen Stand“ möglich?**

Nein. Eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach § 32 VwVfG ist nur möglich bei gesetzlichen Fristen, die generell und abstrakt gelten und über die die sachbearbeitende Behörde nicht von sich aus verfügen darf. Im Fall des § 67 Abs. 3 NBauO handelt es sich nicht um eine solche gesetzliche Frist.

## **17Zu § 68 NBauO (Beteiligung der Nachbarn)**

### **17.1 Was bedeutet die Regelung der Präklusion 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 Nachbarn bei verfristeten Einwendungen 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.

### **17.4 Kann die Behörde präkludierte Einwendungen von Nachbarn 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. Dürig/Herzog/Scholz/Schmidt-Aßmann GG Art. 19 Abs. 4 Rn. 259).

### **17.5 Welche Folgen haben nicht rechtzeitig erhobene Drittwidersprüche?**

Aufgrund der EuGH-Rechtsprechung zur unionsrechtlichen Zulässigkeit von Präklusionsregelungen wurde bei der NBauO der Ausschluss von Einwendungen nur für das Genehmigungsverfahren, nicht aber auch für das gerichtliche Verfahren angeordnet.

Das bedeutet allerdings nicht, dass der Widerspruch als solcher im Sinne des § 68 Absatz 1 S. 2 VwGO ausgeschlossen ist. Dieser Rechtsbehelf steht dem Nachbar noch offen. Lediglich der materielle Prüfrahmen der Widerspruchsbehörde ist insoweit eingeschränkt, wie die Einwendungen präkludiert sind. Dies kann zur Folge haben, dass der Nachbar nicht widerspruchsbefugt ist (§ 42 Absatz 2 VwGO analog). Denn die Prüfung des Rechts, dessen Verletzung er geltend machen muss, kann durch die Widerspruchsbehörde nicht mehr stattfinden. Dennoch ist und bleibt das Widerspruchsverfahren Voraussetzung für eine sich anschließende Klage und wäre demnach durchzuführen. Entsprechend wäre auch die Rechtsbehelfsbelehrung zu verfassen. Der Nachbar ist darauf hinzuweisen, dass er das Recht hat, fristgerecht

Widerspruch zu erheben. Im Rahmen der Rechtsbehelfsbelehrung sollte der Nachbar redlicherweise darauf hingewiesen werden, dass präkludierte Einwendungen im Widerspruchsverfahren materiellrechtlich nicht geprüft werden und zur Zurückweisung des Widerspruchs führen können. Gleichwohl ist die Durchführung des Widerspruchsverfahrens Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Klage (§ 68 Absatz 1 S. 1 VwGO).

## **18Zu § 69 NBauO (Behandlung des Bauantrages)**

### **18.1 Wie erfolgt die Vollständigkeitsprüfung bei der Vorprüfung?**

Nach § 69 Abs. 2 NBauO hat die Bauaufsichtsbehörde 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 NBauVorIVO 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 NBauVorIVO 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 Worauf beziehen sich § 69 Abs. 2 Sätze 2 und 4 NBauO?**

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>2</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.

§ 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 Können für aufwändige Gutachten längere Fristen eingeräumt werden?**

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

<sup>2</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.“.

### **18.5 Können sehr unvollständige oder mit sonstigen Mängeln behaftete Anträge sofort wegen offensichtlicher Bearbeitungsunfähigkeit abgelehnt werden?**

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 und eine Bearbeitung nicht möglich ist.

### **18.6 Können trotz Unvollständigkeit andere Fachbehörden beteiligt werden?**

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 An wen richten sich Mängelrügen bei der Vorprüfung?**

Die Bauherrin oder 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 eine Fristverlängerung 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 nach § 69 Abs. 2 Satz 3 2. Halbsatz 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 träfe.

### **18.9 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 Urt. 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).

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

Die Rücknahmefiktion steht 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“.

### **18.11 Was geschieht, 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 sowie in der Verantwortung einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers, 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.

#### **18.12 Wann wird ein Bauantrag abgelehnt?**

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.

#### **18.13 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.

#### **18.14 Ist bei einer Rücknahmefiktion eine Gebühr nach Zeitaufwand möglich wie bei einer aktiven Rücknahme?**

Ja. Eine Rücknahmefiktion ist mit einer Rücknahme gleichzusetzen.

#### **18.15 Wie wird die 3-Wochen-Frist berechnet?**

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

#### **18.16 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.

**18.17 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.

**18.18 Tritt die Rücknahmefiktion 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.

## **19 Zu § 83 (Technische Baubestimmungen)**

### **19.1 Wann wurden die Technischen Baubestimmungen zuletzt bekannt gemacht?**

Mit Runderlass vom 15.12.2023 wurden im [Niedersächsischen Ministerialblatt \(NdsMBL. vom 15.12.2023, 1060ff.\)](#) die aktuell geltenden Technischen Baubestimmungen bekannt gemacht.

### **19.2 Gibt es eine Übergangsregelung?**

In dem oben genannten Runderlass heißt es in Ziffer 5: „Bei Baumaßnahmen, für die der Bauantrag nach § 67 NBauO, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 NBauO bis zum 31. 12. 2023 übermittelt wurde, sowie bei verfahrensfreien Baumaßnahmen nach § 60 Abs. 1 und 2 NBauO mit Baubeginn vor dem 1. 1. 2024 darf die VV TB nach der bisherigen Fassung angewendet werden.“

### **19.3 Wo finde ich ältere Technische Baubestimmungen?**

Die Technischen Baubestimmungen werden in Niedersachsen von der Amtsblattstelle im Niedersächsischen Ministerialblatt bekannt gemacht. Die Ministerialblätter der Jahre 2006 bis 2023 sind unter [hier](#) archiviert. Um das richtige Blatt zu finden, ist ein Blick in das Gesamtverzeichnis des jeweiligen Jahres hilfreich.

## **20 Vollzugshinweise zu Brandschutzvorschriften der NBauO und der DVO-NBauO sowie des § 42 NBauO – Blitzschutzanlagen**

### **20.1 Können auf Grundlage des § 32 Abs. 1 Satz 2 NBauO feuerwiderstandsfähige Dachtragwerke gefordert werden, obwohl ein Erfordernis nach § 11 DVO-NBauO nicht besteht?**

§ 32 Abs. 1 Satz 2 NBauO bestimmt als allgemeines Schutzziel, dass das Tragwerk von Dächern einschließlich des Trägers der Dachhaut ausreichend widerstandsfähig gegen Feuer sein muss, soweit es der Brandschutz erfordert. Daran anknüpfend sind die Fälle, in denen dieses Erfordernis besteht, abschließend in § 11 Abs. 5 und 7 DVO-NBauO festgelegt, sofern nicht nach § 51 NBauO oder aufgrund von Sonderbauverordnungen für Sonderbauten besondere Anforderungen gestellt oder Erleichterungen gestattet werden. Allgemeine Schutzzielbestimmungen in der NBauO und Konkretisierungen in der DVO-NBauO finden sich auch zu anderen Bauteilen, wie Wänden und Stützen, Außenwänden, Trennwänden, Brandwänden und Decken.

Für Sonderbauten werden regelhaft besondere Anforderungen zur Erreichung des Schutzziels von § 32 Abs. 1 Satz 2 NBauO etwa in § 8 Abs. 1 VKVO, § 4 Abs. 1 NVStättVO und Abschnitt 6.3.1 der IndBauRL gestellt.

### **20.2 Ist nach § 33 Abs. 2 Satz 3 HS 2 NBauO für Geschosse zur Nutzung durch mehr als 10 Personen ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich?**

Die Vorschrift verlangt für den Fall, dass die Führung des zweiten Rettungsweges aus einem nicht zu ebener Erde liegenden Geschoss einer Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen über eine mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit vorgesehen ist, die Prüfung der Eignung dieser Rettungswegführung, wenn das Geschoss für die Nutzung durch mehr als 10 Personen bestimmt ist, wobei Geschosse von Wohnungen ausgenommen sind. Die Vorschrift darf nach ihrem klaren Wortlaut nicht so ausgelegt werden, dass ein solcher zweiter Rettungsweg bei mehr als 10 Personen je Geschoss einer Nutzungseinheit grundsätzlich ungeeignet ist mit der Folge des Erfordernisses eines zweiten baulichen Rettungsweges.

Ob die Eignung gegeben ist, hängt von den Umständen in den jeweiligen Einzelfällen ab, die sehr unterschiedlich sein können. Von Bedeutung sind insbesondere die Leistungsfähigkeit und Ausstattung der örtlichen Feuerwehr, die Hilfsfrist, die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile des Gebäudes und Besonderheiten des Nutzerkreises (regelmäßige Anwesenheit von Personen mit besonderer Hilfsbedürftigkeit, wie Menschen mit Behinderungen oder Kleinkinder).

### **20.3 Wann sind nach § 42 NBauO Blitzschutzanlagen erforderlich?**

Die Vorschrift fordert dauernd wirksame Blitzschutzanlagen für bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Benutzung Blitzschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann.

Für die Frage, ob eine bauliche Anlage mit einer Blitzschutzanlage versehen sein muss, ist eine Risikoanalyse auf der Grundlage privatrechtlicher Regelwerke, wie etwa die in Große-

Suchsdorf, Niedersächsische Bauordnung, Kommentar, 10. Auflage 2020, § 42 Rn. 4 genannte DIN EN 62305-2 (VDE 0185-305-2), bauordnungsrechtlich nicht veranlasst. Ob Blitzschlag leicht eintreten kann, hängt von Lage (z. B. an exponierter Stelle) und Höhe der baulichen Anlage ab. Eine statistische Auftretenswahrscheinlichkeit von Einschlägen, die sich je nach betrachtetem Zeitraum ändern kann, ist damit nicht gemeint.

Ob schwere Folgen zu befürchten sind, ergibt sich überwiegend aus der Art der Nutzung. Regelmäßig vorgeschrieben sind Blitzschutzanlagen nach § 19 VKVO, § 14 Abs. 4 NVStättVO und Abschnitt 5 der SchulbauR. Von schweren Folgen wird regelmäßig auch auszugehen sein bei anderen Gebäuden für viele Menschen und für Menschen mit besonderer Schutzbedürftigkeit (z. B. Krankenhäuser, Pflegeheime, Kindertageseinrichtungen) sowie bei baulichen Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist.

Allein die Tatsache, dass ein Gebäude ein Reetdach hat, bedeutet nicht, dass Blitzschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann. So ist z. B. für ein reetgedecktes, nicht exponiert stehendes Einfamilienhaus eine Blitzschutzanlage bauordnungsrechtlich nicht erforderlich.

Sind in Gebäuden bestimmte sicherheitstechnische Anlagen und für deren Weiterbetrieb bei Stromausfall auch eine Sicherheitsstromversorgungsanlage bauordnungsrechtlich erforderlich, so ist für eine Blitzschutzanlage regelmäßig auch ein innerer Blitzschutz vorzusehen (s. a. VV TB, Abschnitt A 2.1.15.2).

#### **20.4 Wann sind nach § 15 Abs. 2 Satz 3 DVO-NBauO zusätzliche Vorkehrungen zur Rauchableitung erforderlich und welche Vorkehrungen kommen in Betracht?**

Für notwendige Treppenräume, die keine Fenster nach § 15 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 DVO-NBauO haben, müssen bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 nach Satz 3 der Vorschrift neben der nach Satz 1 Nr. 2 der Vorschrift an oberster Stelle erforderlichen Öffnung zur Rauchableitung zusätzlich Vorkehrungen zur Rauchableitung getroffen sein, wenn dies für den Einsatz der Feuerwehr erforderlich ist.

Sowohl die an oberster Stelle des notwendigen Treppenraumes angeordnete Öffnung als auch die zusätzlichen Vorkehrungen zur Rauchableitung sind nur für die Unterstützung der Brandbekämpfung durch die Feuerwehr bestimmt. Sie dienen nicht der Personenrettung. Dies ist bei der Prüfung des Erfordernisses zusätzlicher Vorkehrungen zu beachten.

Die Forderung an „oberster Stelle“ des Treppenraumes ist erfüllt, wenn die Öffnung zur Rauchableitung entweder direkt in der Dachfläche oder auch in einer ggf. vorhandenen Außenwandfläche an nahezu oberster Stelle des Treppenraumes (unterhalb eines Sturzes oder Fensterrahmens) angeordnet ist.

Zusätzliche Vorkehrungen zur Rauchableitung im Sinne der Vorschrift sind nicht nur Maßnahmen zur Verstärkung der Zuluftzufuhr (Spülluft). Auch andere Maßnahmen kommen in Betracht, die die Rauchableitung nicht aktiv bewirken, sondern die Ableitung von in den Treppenraum eingedrunenem Rauch lediglich dadurch erleichtern, dass das Eindringen von Rauch in den Treppenraum von vornherein erschwert wird. Letzteres kann z. B. durch qualifizierte Türen zum Treppenraum hin oder durch die Anordnung von Vorräumen erreicht werden.

Zum Erfordernis und zur Art der Vorkehrungen können folgende Hilfestellungen gegeben werden:

Liegt ein notwendiger Treppenraum im Gebäudeinneren so, dass eine Tür des Treppenraumes ins Freie zur direkten Unterstützung der Belüftung aus dem Freien nicht zur Verfügung steht (mittelbarer Ausgang ins Freie gemäß § 35 Absatz 3 Satz 2 NBauO), ist im Allgemeinen das Erfordernis von zusätzlichen Vorkehrungen zur Rauchableitung gegeben.

In Abhängigkeit von der Gebäudehöhe und der Größe und Art der Nutzungseinheiten, die auf den Treppenraum angewiesen sind, kommen z. B. folgende Vorkehrungen in Betracht:

- a) Bei Gebäuden mit einer Höhe im Sinne des § 2 Abs. 3 Satz 3 NBauO von nicht mehr als 13 m und mit nicht mehr als 10 Wohnungen oder anderen Nutzungseinheiten mit einer Grundfläche von nicht mehr als 200 m<sup>2</sup>, die direkt an den Treppenraum angeschlossen sind, genügt es in der Regel, wenn zum Treppenraum rauchdichte, selbstschließende und mindestens feuerhemmende Türen vorhanden sind.
- b) In anderen Gebäuden kommen insbesondere folgende Alternativen in Betracht:
  - b 1) Der Treppenraum darf aus den Geschossen nur über einen Vorraum oder einen notwendigen Flur zugänglich sein. Der Vorraum darf weitere Öffnungen nur zu Aufzügen und zu Sanitärräumen haben. Im Übrigen hat er die Anforderungen an notwendige Flure zu erfüllen.
  - b 2) Ein Vorraum oder Flur ist nicht erforderlich, wenn durch eine Druckbelüftungsanlage der Eintritt von Rauch in den Treppenraum behindert und dort eingetretener Rauch abgeleitet wird (sogenannte Spüllüftungsanlage). Diese Druckbelüftungsanlage muss so bemessen und beschaffen sein, dass
    - für den Treppenraum ein Zuluftvolumenstrom von mindestens 10.000 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung steht,
    - die Abströmung an der obersten Stelle des Treppenraumes erfolgt,
    - im Treppenraum kein Unterdruck gegenüber den Geschossen auftritt und
    - bei geschlossenen Türen zum Treppenraum der Überdruck im Treppenraum gegenüber dem Freien einen Wert von 25 Pa nicht unterschreitet.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der VV TB – Fassung März 2022, Anhang 14, Abschnitte 8.2 bis 8.4, soweit sich diese nicht ausdrücklich nur auf Druckbelüftungsanlagen für Sicherheitstreppe nräume und deren Vorräume sowie Feuerwehraufzugschächte und deren Vorräume beziehen.

Aus Sicht der obersten Bauaufsichtsbehörde ist, gestützt auf § 78 NBauO, eine regelmäßige Überprüfung der Druckbelüftungsanlage und der Sicherheitsstromversorgungsanlage durch eine bauordnungsrechtlich anerkannte sachverständige Person vorzuschreiben.

## **20.5 Sind Großraumbüros mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig?**

Nach § 17 Abs. 1 Nr. 4 DVO-NBauO sind innerhalb von Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundfläche, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen, notwendige Flure nicht erforderlich, wobei dies auch für Teile größerer Nutzungseinheiten mit dieser Nutzung gilt,

wenn die Teile nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundfläche, qualifizierte Trennwände und unabhängige Rettungswege haben. Die Vorschrift lässt also Großraumbüros bis zu 400 m<sup>2</sup> Grundfläche zu.

Büro- oder Verwaltungsgebäude mit einem oder mehreren Großraumbüros mit jeweils mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundfläche sind gem. § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 5 NBauO Sonderbauten, für die gem. § 51 Satz 2 in Verbindung mit Satz 1 NBauO Erleichterungen auch von der DVO-NBauO gestattet werden können, soweit es der Einhaltung der Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf. Größere Nutzungseinheiten oder Teile von Nutzungseinheiten ohne notwendige Flure als nach § 17 Abs. 1 Nr. 4 DVO-NBauO können also – ohne dass es der Zulassung einer Abweichung nach § 66 NBauO bedarf - gestattet werden, wenn zur Kompensation besondere Anforderungen gestellt werden. Hierbei kommen etwa Anforderungen an die Personenrettung in Betracht, wie eine rauminterne Rettungswegführung durch die Anordnung von Gängen, maximale Entfernungen zu möglichst weit auseinanderliegenden Ausgängen aus dem Büro und die Alarmierung der Personen im Brandfall in Betracht.