



Niedersächsische Bauordnung

# Fragen / Antworten zur NBauO

## Frequently Asked Questions (FAQ)

Stand: 28.03.2025<sup>1</sup>

### Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeine Vorbemerkungen.....</b>	<b>9</b>
1.1	Welche rechtliche Qualität haben diese FAQ? .....	9
1.2	An wen kann ich mich bei Fehlern in der FAQ-Sammlung wenden?.....	9
1.3	Wo finde ich die aktuelle Niedersächsische Bauordnung? .....	9
1.4	Wo finde ich weitere Informationen zu bauordnungsrechtlichen Themen? .....	9
<b>2</b>	<b>Zu Änderungen der NBauO seit 2021.....</b>	<b>9</b>
2.1	<b>Neu:</b> Welche Änderungen der NBauO gab es seit 2021? .....	9
2.2	Welche Änderungen der NBauO prägten die vergangenen Jahre? .....	11
2.3	Was waren Anlass und Ziel der im Jahr 2024 beschlossenen Regelungen? .....	12
2.4	Seit wann gelten die 2024 beschlossenen Regelungen? .....	13
2.5	<b>Neu:</b> Welche Ziele verfolgte die Landesregierung mit den Regelungen? .....	13
2.6	Wie sind die Regelungen generell auszulegen? .....	13
2.7	Werden die 2024 in Kraft getretenen Regelungen evaluiert? .....	13
<b>3</b>	<b>Zu § 2 NBauO (Begriffe).....</b>	<b>14</b>
3.1	Was bedeutet die Regelung in § 2 Abs. 5 Nr. 7 Buchst. b NBauO? .....	14

<sup>1</sup> Hinweis: Die im Inhaltsverzeichnis enthaltenen Fragen sind zugleich Links. Werden diese im pdf-Dokument angeklickt, springt der Cursor automatisch auf die jeweilige Frage.

**Neu** bedeutet: bisherige Antwort (Stand: 12.09.2024) wurde inhaltlich überarbeitet bzw. neue FAQ

<b>4</b>	<b>Zu § 3 a NBauO (Elektronische Kommunikation)</b> .....	<b>14</b>
4.1	Warum sind Verwaltungsleistungen elektronisch anzubieten? .....	14
4.2	Welche Basisdienste stellen Bund und Land zur Verfügung? .....	14
4.3	<b>Neu:</b> Wie ist die Rechtslage seit 01.01.2024 zur elektronischen Kommunikation? .....	15
4.4	Wie lautet der Kern der Regelungen in § 3 a NBauO? .....	15
4.5	An welche Behörden sind seit dem 01.01.2022 Anträge etc. zu übermitteln? .....	15
4.6	Kann zur Authentifizierung auch ein Organisationskonto verwendet werden?.....	16
4.7	Dürfen bei Verwendung des Nutzerkontos verschiedene Personen Dateien „hochladen“? 16	
4.8	Muss bei der Übermittlung in einen Projektraum ein Nutzerkonto verwendet werden? .....	16
4.9	<b>Neu:</b> Wie kann eine Person ohne deutschen Personalausweis ein Nutzerkonto anlegen? 16	
4.10	Was wird durch die NBauVorIVO zur elektronischen Kommunikation geregelt?.....	16
4.11	Wer darf die Anträge etc. und Bauvorlagen elektronisch übermitteln?.....	17
4.12	Muss vor der elektronischen Übermittlung eine Bevollmächtigung erfolgt sein?.....	17
4.13	Wie ist die Bevollmächtigung nachzuweisen? .....	17
4.14	Was geschieht, wenn eine Übermittlung technisch nicht durchführbar ist?.....	17
4.15	Was bedeutet Unzumutbarkeit in diesem Zusammenhang? .....	18
4.16	In welchem Dateiformat hat die Übermittlung zu erfolgen? .....	18
4.17	Wie sind Dokumente in Papierform zu beschriften? .....	18
4.18	Dürfen bautechnische Nachweise auch in Papierform übermittelt werden? .....	18
4.19	Welche Unterschriften sind bei der Übermittlung in Papierform erforderlich? .....	18
4.20	Wer ist Adressat des Kostenfestsetzungsbescheides? .....	18
4.21	Was ist eine qualifizierte elektronische Signatur (qeS)? .....	19
4.22	Wo ist die qualifizierte elektronische Signatur (qeS) rechtlich geregelt? .....	19
4.23	Welche Vorteile hat eine qualifizierte elektronische Signatur (qeS)? .....	20
4.24	Was wird für eine qualifizierte elektronische Signatur (qeS) benötigt?.....	20
4.25	Wie lässt sich eine qualifizierte elektronische Signatur (qeS) erkennen? .....	21
4.26	Kann mit einem Personalausweis eine qeS erstellt werden? .....	21
4.27	Was sind elektronische Siegel? .....	21
4.28	Ist für alle Entwurfsverfasser/innen eine qeS technisch erforderlich? .....	21
4.29	Dürfen in Lageplänen mit qeS Eintragungen vorgenommen werden? .....	21
4.30	Benötigen Prüfvermerke externer Prüfingenieure/innen eine qeS?.....	22
4.31	Prüft die Bauaufsichtsbehörde die qeS? .....	22
4.32	<b>Neu:</b> Genügt im Onlinedienst „Bauantrag“ eine Hakensetzung für Nachreichung Standsicherheitsnachweis oder Verzicht auf Genehmigungsfiktion? .....	22
<b>5</b>	<b>Zu § 5 NBauO (Grenzabstände)</b> .....	<b>22</b>
5.1	Wie sind die Grenzabstandsregelungen in der NBauO konzipiert? .....	22
5.2	Welche Regelung wurde zum 01.07.2024 neu eingeführt? .....	23
5.3	Wie lautet die Begründung für die neue Regelung? .....	23
5.4	Gelten die seit 01.07.2024 geltenden Grenzabstände auch für bestehende bauliche Anlagen? .....	23
5.5	<b>Neu:</b> Was ist mit bestehenden Baulasten auf Nachbargrundstücken?.....	23

5.6	Was bedeutet „gebäudegleiche Wirkung“ in Absatz 1 Satz 2? .....	24
5.7	Was sind „vor die Außenwand tretende Gebäudeteile“? .....	24
5.8	Wer muss belegen, dass ein bestehendes Gebäude rechtmäßig errichtet wurde? .....	24
5.9	Ist jede Umnutzung hinsichtlich der Grenzabstände unbeachtlich? .....	24
5.10	Was bedeutet „freistehende Wärmepumpen“? .....	25
5.11	Auf welcher Länge darf der Abstand von Wärmepumpen unterschritten werden? .....	25
5.12	Wann können bei Wärmepumpen Abstände nicht anders eingehalten werden? .....	25
5.13	Was bedeutet „unzumutbare Beeinträchtigungen“ bei Wärmepumpen? .....	25
5.14	Wie wird der Abstand bei freistehenden Wärmepumpen ermittelt? .....	26
5.15	Wie ist mit vorhandenen Baulasten vor dem Hintergrund der Änderungen in § 5 umzugehen? .....	26
<b>6</b>	<b>Zu § 26 NBauO (Brandverhalten von Baustoffen).....</b>	<b>27</b>
6.1	Was ist neu an der Regelung zum Holzbau? .....	27
<b>7</b>	<b>Zu § 32 a NBauO (Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern).....</b>	<b>28</b>
7.1	<b>Neu:</b> Warum gab es zum 01.01.2025 eine Neufassung des § 32 a NBauO? .....	28
7.2	<b>Neu:</b> Welche Dachfläche ist anzusetzen? .....	28
7.3	<b>Neu:</b> In welchem Umfang ist die Dachfläche mit PV auszustatten? .....	28
7.4	<b>Neu:</b> Was gilt seit 01.01.2025 bei Änderung eines Gebäudes? .....	29
7.5	<b>Neu:</b> Für welche Parkplätze gilt die PV-Pflicht? .....	29
7.6	<b>Neu:</b> Was bedeuten Ziel, Zweck und Umsetzung der PV-Pflicht auf Parkplätzen? .....	29
7.7	<b>Neu:</b> Welche Besonderheiten sind bei der Parkplatz-PV noch zu berücksichtigen? .....	30
7.8	<b>Neu:</b> Wann entfallen die PV-Pflichten? .....	30
7.9	Welche Prüfpflichten hat die Genehmigungsbehörde? .....	33
7.10	<b>Neu:</b> Bedarf der Wegfall von PV-Pflichten einer behördlichen Erlaubnis? .....	33
7.11	Was geschieht, wenn die PV-Pflichten nicht erfüllt werden? .....	33
7.12	<b>Neu:</b> Welche PV-Anlagen können verfahrensfrei errichtet werden? .....	33
<b>8</b>	<b>Zu § 33 NBauO (Rettungswege).....</b>	<b>34</b>
8.1	Welche Regelung wurde zum 01.07.2024 neu eingeführt? .....	34
8.2	Wie lautet die Begründung für die zum 01.07.2024 eingeführte Regelung? .....	34
8.3	<b>Neu:</b> Was gilt für ebenerdige Nutzungseinheiten? .....	35
<b>9</b>	<b>Zu § 47 NBauO (Notwendige Einstellplätze).....</b>	<b>35</b>
9.1	Welche Regelung wurde zum 01.07.2024 neu eingeführt? .....	35
9.2	Wie lautet die Begründung für die seit dem 01.07.2024 geltende Regelung? .....	35
9.3	Was bedeutet die seit dem 01.07.2024 geltende Regelung für laufende Genehmigungsverfahren? .....	35
9.4	<b>Neu:</b> Wie wirkt sich die seit dem 01.07.2024 geltende Regelung auf bestehende Kfz-Einstellplätze für Wohnungen aus? .....	35
9.5	<b>Neu:</b> Was ist mit den bestehenden Baulasten auf Nachbargrundstücken? .....	37
9.6	Was geschieht mit erfolgten Ablösungen nach § 47 Abs. 4 NBauO? .....	37
9.7	Erfasst der Begriff „Wohnungen“ auch Ferienwohnungen? .....	37

9.8	Was bedeutet die seit dem 01.07.2024 geltende Regelung für kommunale Stellplatzsatzungen? .....	38
9.9	Was bedeutet die seit dem 01.07.2024 geltende Regelung für Bebauungspläne? .....	38
9.10	Was bedeutet die seit dem 01.07.2024 geltende Regelung für städtebauliche Verträge? ..	39
9.11	Dürfen dennoch Einstellplätze für Wohnungen hergestellt werden? .....	39
<b>10</b>	<b>Zu § 52 NBauO (Bauherrin und Bauherr) .....</b>	<b>40</b>
10.1	Muss eine erteilte Vollmacht vorgelegt werden? .....	40
10.2	Gibt es für die Bevollmächtigung ein Formular? .....	40
10.3	Kann eine Übersendung einer Vollmacht elektronisch erfolgen? .....	40
10.4	Wie ist die verfahrensrechtliche Stellung der am Bau Beteiligten? .....	40
<b>11</b>	<b>Zu § 60 NBauO (Verfahrensfreie Baumaßnahmen) .....</b>	<b>41</b>
11.1	Was bedeutet „Verfahrensfreiheit“ in der NBauO? .....	41
11.2	Welche Regelung wurde zum 01.07.2024 neu eingeführt? .....	41
11.3	Wie lautet die Begründung für die seit dem 01.07.2024 geltende Regelung? .....	41
11.4	Wie ist die seit dem 01.07.2024 geltende Regelung auszulegen? .....	42
11.5	Was bedeutet „andere bauplanungsrechtliche Anforderungen“? .....	42
11.6	Was bedeutet „weitergehende bauordnungsrechtliche Anforderungen“? .....	42
11.7	Müssen bei verfahrensfreien Nutzungsänderungen auch andere Regelungen außerhalb der NBauO eingehalten werden? .....	43
11.8	Kann die Errichtung einer Wärmepumpe verfahrensfrei erfolgen? .....	43
11.9	Ist die vorübergehende Nutzungsänderung verfahrensfrei? .....	44
11.10	Was ist von einer Schulnutzung erfasst? .....	44
11.11	Ist die Umnutzung einer Betriebsleiter-Wohnung verfahrensfrei? .....	44
11.12	Kommt eine Duldung von genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen im Einzelfall in Betracht? .....	44
11.13	Welche PV-Anlagen können verfahrensfrei errichtet werden? .....	45
<b>12</b>	<b>Zu § 60 NBauO (Sonderthema vorübergehende Versammlungsräume) .....</b>	<b>45</b>
12.1	Wann sind Nutzungsänderungen von Räumen verfahrensfrei? .....	45
12.2	Warum beträgt der Wert „200 Besucherinnen und Besucher“? .....	45
12.3	Warum gibt es hierzu überhaupt Regelungen? .....	46
12.4	Was geschieht, wenn die Nutzungsänderung eines Raumes nicht verfahrensfrei ist? .....	46
12.5	Was gilt für „Scheunenfeste“? .....	46
12.6	Warum wurden die Regelungen im Jahr 2021 geändert? .....	46
12.7	Warum wurde § 47 NVStättVO im Jahr 2021 gestrichen? .....	47
12.8	Warum wurden die Regelungen im Juni 2023 erneut geändert? .....	47
12.9	Welche Gebühren fallen für eine Baugenehmigung für eine temporäre Nutzungsänderung an? .....	47
<b>13</b>	<b>Zu § 61 Abs. 3 (Sonderthema „Flüchtlingsunterkünfte/Notsituationen“) .....</b>	<b>48</b>
13.1	Welche Regelung gilt seit 01.01.2022 auch für Notsituationen? .....	48
13.2	Welche Regelung gilt seit 01.07.2024? .....	48
13.3	Welche Fälle umfasst der Anwendungsbereich der neuen Regelung? .....	48

13.4	Was bedeutet „vorübergehend“ in § 61 Abs. 3 S. 1 NBauO? .....	48
13.5	Was ist bei einer temporären Nutzungsänderung von Räumen für viele Menschen insbesondere zu berücksichtigen? .....	48
13.6	Gelten die Regelungen auch für private Personen? .....	49
13.7	Welche zusätzlichen Regelungen bestehen für verfahrensfreie Behelfsbauten?.....	49
13.8	Sind Duldungen von temporären Unterkünften möglich? .....	49
<b>14</b>	<b>Zu § 62 NBauO (Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen).....</b>	<b>50</b>
14.1	Welche Änderungen traten zum 01.07.2024 ein?.....	50
14.2	Wie wirken sich die beiden Varianten auf das Mitteilungsverfahren aus?.....	50
14.3	Wie sind die Abläufe in den beiden Strängen? .....	51
14.4	Können zusätzlich weitere Genehmigungen erforderlich werden?.....	52
<b>15</b>	<b>Zu § 63 Abs. 2 NBauO (Sonderthema „vorübergehende Nutzungsänderung zu Versammlungsräumen“/„Scheunenfeste“)</b> .....	<b>52</b>
15.1	Welche Erleichterungen wurden 2023 eingeführt? .....	52
15.2	Wie sieht das Konzept der 2023 eingeführten Regelungen aus?.....	53
15.3	Regelt das Bauordnungsrecht Veranstaltungen? .....	53
15.4	Sind Plätze oder Wiesen eine bauliche Anlage? .....	53
15.5	Ist eine temporäre Nutzungsänderung einer bestehenden baulichen Anlage eine Baumaßnahme? .....	53
15.6	An wen kann ich mich wenden?.....	53
15.7	Wie sieht die Prüfung der Verfahrensart grafisch aus?.....	54
15.8	Wie lauten die 2023 eingeführten Regelungen für vorübergehenden Nutzungsänderung zu Versammlungsräumen? .....	55
15.9	Worauf beziehen sich die Verweise in § 63 Abs. 2 Satz 6 NBauO?.....	56
15.10	Wer darf den Bauantrag für eine vorübergehende Nutzungsänderung zu Versammlungsräumen einreichen?.....	56
15.11	Wann weist die Prüfung des Brandschutzes besondere Schwierigkeiten auf? .....	56
15.12	Wann sind die Bauvorlagen nicht hinreichend aussagekräftig? .....	57
15.13	Welche Unterlagen sind zum Bauantrag einzureichen? .....	57
15.14	Wie ist der Bauantrag einzureichen? .....	57
15.15	In welchen Fällen sind Unterlagen nachzureichen?.....	58
15.16	Wann kann die Bauaufsichtsbehörde den Prüfumfang erweitern?.....	58
15.17	Welche Möglichkeiten der Abweichungen bestehen?.....	58
15.18	Worauf erstreckt sich die Baugenehmigung für eine vorübergehende Nutzungsänderung zu Versammlungsräumen? .....	58
15.19	Wie sieht der Ablauf des Verfahrens grafisch aus? .....	59
<b>16</b>	<b>Zu § 63 Abs. 1 (Sonderthema Umsetzung EU-RED II-Richtlinie).....</b>	<b>60</b>
16.1	Weshalb ist die RED II-Richtlinie für das Bauordnungsrecht relevant? .....	60
16.2	Welche Auswirkungen bestehen für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren?.....	60
16.3	Wer ist „einheitliche Stelle“ im Sinne des § 69 Abs. 6 NBauO?.....	60
16.4	Gibt es Baugenehmigungsverfahren für Windenergieanlagen, die nicht dem Immissionsschutzrecht unterfallen? .....	60

<b>17</b>	<b>Zu § 65 NBauO (Bautechnische Nachweise).....</b>	<b>61</b>
17.1	Welche Regelungen wurden zum 01.07.2024 neu eingeführt? .....	61
<b>18</b>	<b>Zu § 66 NBauO (Abweichungen).....</b>	<b>61</b>
18.1	Welche Regelung wurde zum 01.07.2024 neu eingeführt? .....	61
18.2	Wie lautet die Begründung für die neue Regelung? .....	61
18.3	Wie ist § 66 Abs. 1 Satz 2 NBauO auszulegen?.....	62
18.4	Was sind „Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen“ .....	63
<b>19</b>	<b>Zu § 67 NBauO (Bauantrag).....</b>	<b>63</b>
19.1	Warum kann der Standsicherheitsnachweis nachgereicht werden? .....	63
19.2	Welche Voraussetzungen hat der Bedingungseintritt? .....	63
19.3	Welche Rechtsfolgen hat eine aufschiebende Bedingung?.....	64
19.4	Welche Auswirkungen hat eine aufschiebende Bedingung auf die in § 71 Abs. 1 Satz 1 NBauO enthaltene Frist? .....	64
19.5	Was bedeutet „bestätigt“ im Sinne des § 67 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 NBauO? .....	64
19.6	Was geschieht, wenn der Standsicherheitsnachweis nicht innerhalb der Jahresfrist eingereicht wird? .....	65
19.7	Sind von der Jahresfrist auch Konstruktionszeichnungen betroffen? .....	65
19.8	Kann die Jahresfrist mit einer Abweichung verlängert werden? .....	65
19.9	Ist nach Fristablauf eine „Wiedereinsetzung in den vorigen Stand“ möglich? .....	65
19.10	Welche Folgen hat die Neuerung in § 67 Abs. 3 Satz 3 NBauO? .....	65
<b>20</b>	<b>Zu § 68 NBauO (Beteiligung der Nachbarn) .....</b>	<b>66</b>
20.1	Was bedeutet die Regelung der Präklusion in § 68 Abs. 3 NBauO? .....	66
20.2	Erfasst die Präklusion auch das Widerspruchsverfahren? .....	66
20.3	Ist Nachbarn bei verfristeten Einwendungen eine Genehmigung zuzustellen?.....	66
20.4	Kann die Behörde präkludierte Einwendungen von Nachbarn berücksichtigen? .....	66
20.5	Welche Folgen haben nicht rechtzeitig erhobene Drittwidersprüche? .....	66
<b>21</b>	<b>Zu § 69 NBauO (Behandlung des Bauantrages) .....</b>	<b>67</b>
21.1	Wie erfolgt die Vollständigkeitsprüfung bei der Vorprüfung? .....	67
21.2	Wie stehen die Sätze 1 bis 3 in § 69 Abs. 2 NBauO zueinander?.....	67
21.3	Worauf beziehen sich § 69 Abs. 2 Sätze 2 und 4 NBauO? .....	67
21.4	Können für aufwändige Gutachten längere Fristen eingeräumt werden? .....	68
21.5	Können sehr unvollständige oder mit sonstigen Mängeln behaftete Anträge sofort wegen offensichtlicher Bearbeitungsunfähigkeit abgelehnt werden? .....	68
21.6	Können trotz Unvollständigkeit andere Fachbehörden beteiligt werden?.....	68
21.7	An wen richten sich Mängelrügen bei der Vorprüfung? .....	68
21.8	Wer darf eine Fristverlängerung beantragen? .....	68
21.9	Welche Rechtsqualität hat die Rücknahmefiktion? .....	69
21.10	Beziehen sich die Sätze 2 und 3 auf Satz 1 in § 69 Abs. 2 NBauO?.....	69
21.11	Was geschieht, wenn nach Durchführung der Vorprüfung Unterlagen nachgefordert werden und diese Mängel nicht fristgerecht behoben werden? .....	69
21.12	Wann wird ein Bauantrag abgelehnt? .....	70

21.13	In welchen bauordnungsrechtlichen Verfahren gilt die Rücknahmefiktion? .....	70
21.14	Ist bei einer Rücknahmefiktion eine Gebühr nach Zeitaufwand möglich wie bei einer aktiven Rücknahme? .....	70
21.15	Wie wird die 3-Wochen-Frist berechnet? .....	70
21.16	Tritt die die Rücknahmefiktion ein, wenn die nachzureichende Statik nach § 67 Abs. 3 NBauO nach Ablauf der 3-Wochen-Frist nachgereicht wird? .....	70
21.17	Tritt die Rücknahmefiktion ein, wenn ein nachgefordertes Gutachten fachliche Mängel aufweist? .....	71
21.18	Tritt die Rücknahmefiktion ein, wenn von mehreren nachgeforderten Unterlagen nicht alle eingereicht werden? .....	71
<b>22</b>	<b>Zu § 70 a NBauO (Genehmigungsfiktion) .....</b>	<b>71</b>
22.1	Welche Regelung wurde zum 01.07.2024 neu eingeführt? .....	71
22.2	Welchen Inhalt hat § 42 a VwVfG? .....	72
22.3	Wie lautet die Begründung für die seit 01.07.2024 geltende Regelung? .....	72
22.4	Wie lange gilt die Regelung zur Genehmigungsfiktion? .....	73
22.5	Auf welche Verfahren bezieht sich die Genehmigungsfiktion? .....	73
22.6	Welche Rechtsqualität hat eine Genehmigungsfiktion? .....	73
22.7	Welchen Umfang hat eine Genehmigungsfiktion? .....	73
22.8	<b>Neu:</b> Worin liegt der Unterschied zwischen Baugenehmigung und Fiktion? .....	73
22.9	<b>Neu:</b> Welche Vor- und Nachteile haben Planende bei einer Genehmigungsfiktion? .....	74
22.10	Kann auf eine Fiktion verzichtet werden, um eine Baugenehmigung zu erhalten? .....	74
22.11	Welchen Rechtscharakter hat die Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG? .....	74
22.12	Welchen Inhalt hat die Bescheinigung zu haben? .....	74
22.13	<b>Neu:</b> Kann trotz Fiktion von der Bauaufsichtsbehörde weiter geprüft werden? .....	75
22.14	Welche Voraussetzungen müssen für eine Fiktion vorliegen? .....	75
22.15	Wann beginnt die Entscheidungsfrist? .....	75
22.16	<b>Neu:</b> Wie berechnen sich die Fristen? .....	75
22.17	Wann ist der Bauantrag „vollständig“ und „ohne erhebliche Mängel“? .....	76
22.18	<b>Neu:</b> Welche Handlungsmöglichkeiten bestehen bei einer Fiktion einer materiell rechtswidrigen Baugenehmigung .....	76
22.19	Können nachträglich zur Fiktion Nebenbestimmungen erlassen werden? .....	76
22.20	Kann die fingierte Genehmigung aufgehoben und modifiziert werden? .....	77
22.21	Kann die Entscheidungsfrist verlängert werden? .....	77
22.22	Können Gebühren / Auslagen nach Eintritt der Fiktion erhoben werden? .....	77
22.23	Wie sieht der Ablauf einer Genehmigungsfiktion grafisch aus? .....	78
<b>23</b>	<b>Zu § 83 (Technische Baubestimmungen) .....</b>	<b>78</b>
23.1	Wann wurden die Technischen Baubestimmungen zuletzt bekannt gemacht? .....	78
23.2	Gibt es eine Übergangsregelung? .....	78
23.3	Wo finde ich ältere Technische Baubestimmungen? .....	78
23.4	<b>Neu:</b> Sind Abweichungen von Technischen Baubestimmungen möglich? .....	79
<b>24</b>	<b>Zu § 73 a (Typengenehmigung) .....</b>	<b>81</b>

24.1	Was wurde zum 01.07.2024 geändert? .....	81
24.2	Wie lautet die Begründung für die seit dem 01.07.2024 geltende Regelung?.....	81
24.3	Was sollte bei der Beantragung einer Typengenehmigung beachtet werden? .....	81
<b>25</b>	<b>Zu § 84 NBauO (Örtliche Bauvorschriften) .....</b>	<b>82</b>
25.1	<b>Neu:</b> Allgemeines zu örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO.....	82
25.2	Wie wirkt sich die Änderung zum 01.07.2024 auf örtliche Bauvorschriften aus? .....	82
<b>26</b>	<b>Zu § 85 a NBauO (Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen) .....</b>	<b>82</b>
26.1	Welche Regelung wurde zum 01.07.2024 neu eingeführt? .....	82
26.2	<b>Neu:</b> Wie lautet die Begründung für die seit dem 01.07.2024 geltende Regelung?.....	84
26.3	Wie lauten die Ziele zum 01.07.2024 eingeführten Regelung? .....	85
26.4	Welcher Standard muss nach § 85 a Abs. 1 NBauO eingehalten werden? .....	86
26.5	<b>Neu:</b> Welcher Handlungsspielraum ergibt sich daraus für Bauende? .....	86
26.6	Welche Dokumentationspflicht besteht für Entwurfsverfassende? .....	86
26.7	Warum erfolgen keine detaillierten Vorgaben für die Dokumentation?.....	87
26.8	Wer trägt die Verantwortung für die Dokumentation? .....	87
26.9	Kann die Dokumentation von der Bauaufsichtsbehörde angefordert werden? .....	87
26.10	Haben die Bauaufsichtsbehörden eine Beratungspflicht für die Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 NBauO?.....	87
26.11	Was bedeutet die seit 01.07.2024 geltende Regelung für eine Aufstockung? .....	88
26.12	<b>Neu:</b> Was bedeutet die seit 01.07.2024 geltende Regelung für eine Nutzungsänderung des Dachgeschosses? .....	89
26.13	Gilt die seit 01.07.2024 geltende Regelung auch für einen Anbau?.....	89
26.14	Was geschieht, wenn der Bestand keinen Standard für den Umbau vorgibt? .....	90
26.15	Warum sind Sonderbauten von den Erleichterungen des § 85 a Abs. 1 NBauO ausgenommen?.....	91
26.16	Besteht eine Wahlmöglichkeit zwischen Umbau mit Erleichterungen nach § 85 a NBauO oder nach regulärem Standard?.....	91
26.17	Sind Anträge auf Abweichungen nach § 66 NBauO zusätzlich erforderlich? .....	91
<b>27</b>	<b>Zu § 85 b NBauO (Ortsveränderliche Wohngebäude) .....</b>	<b>92</b>
27.1	Welche Regelung wurde zum 01.07.2024 neu eingeführt? .....	92
27.2	Wie lautet die Begründung für die neue Regelung? .....	92
<b>28</b>	<b>Vollzugshinweise zu Brandschutzvorschriften und Blitzschutzanlagen .....</b>	<b>93</b>
28.1	Können auf Grundlage des § 32 Abs. 1 Satz 2 NBauO feuerwiderstandsfähige Dachtragwerke gefordert werden, obwohl ein Erfordernis nach § 11 DVO-NBauO nicht besteht? .....	93
28.2	Wann sind nach § 42 NBauO Blitzschutzanlagen erforderlich? .....	93
28.3	Wann sind nach § 15 Abs. 2 Satz 3 DVO-NBauO zusätzliche Vorkehrungen zur Rauchableitung erforderlich und welche Vorkehrungen kommen in Betracht? .....	94
28.4	Sind Großraumbüros mit mehr als 400 m <sup>2</sup> Grundfläche zulässig? .....	95

## 1 Allgemeine Vorbemerkungen

### 1.1 Welche rechtliche Qualität haben diese FAQ?

Diese Frequently Asked Questions (FAQ) geben Antworten auf eine Vielzahl von Fragen und eine Auslegungshilfe für Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung aus Sicht der obersten Bauaufsichtsbehörde wieder. Die FAQ sind daher rechtlich nicht verbindlich. Insbesondere können in Einzelfällen andere Antworten notwendig sein. Dieses entscheidet die jeweils zuständige untere Bauaufsichtsbehörde in eigener Verantwortung.

Es ist auch nicht ausgeschlossen, dass trotz großer Sorgfalt bei der Erstellung dieses FAQ-Kataloges Fehler enthalten sind.

Zudem können alle Einschätzungen der (obersten und unteren) Bauaufsichtsbehörden gerichtlich überprüft werden. Unser Rechtssystem sieht vor, dass die Gerichte bei der Auslegung der Gesetze und bei der Überprüfung von behördlichen Entscheidungen nicht gebunden sind.

Aus diesem Grunde ergeben sich aus dem FAQ-Katalog für die Beteiligten keine Ansprüche, insbesondere keine Haftungsansprüche.

### 1.2 An wen kann ich mich bei Fehlern in der FAQ-Sammlung wenden?

Falls Sie Fehler entdecken oder vermuten, können Sie sich an [bauaufsicht63@mw.niedersachsen.de](mailto:bauaufsicht63@mw.niedersachsen.de) wenden.

### 1.3 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**.

### 1.4 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 Änderungen der NBauO seit 2021

### 2.1 **Neu:** 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 (§ 3 a NBauO);
  - Pflicht zur Errichtung von Solarenergieanlagen auf Dächern (§ 32 a NBauO);

- Verfahrensfreiheit für temporäre Nutzungsänderungen von Veranstaltungen in (kleineren) Nicht-Veranstaltungsräumen (§ 60 NBauO);
  - Verfahrensfreiheit für Windenergieanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie im Außenbereich (Nr. 2.5 des Anhangs zu § 60 Abs. 1 NBauO);
  - Erweiterung der Genehmigungsfreiheit auf Wohngebäude aller Gebäudeklassen, ausgenommen Sonderbauten (§ 62 NBauO);
  - Erweiterung des Vereinfachten Genehmigungsverfahrens auf Baumaßnahmen zum Repowering von bestehenden WEA, inklusive Sonderbauten (§ 63 NBauO);
  - Präklusion von Nachbareinwendungen (§ 68 Abs. 3 NBauO);
  - Vorprüfung des Bauantrages (§ 69 Abs. 2 NBauO);
  - Rücknahmefiktion bei Nichtbehebung von Mängeln (§ 69 Abs. 1 und 2 NBauO);
- 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 NBauO).
  - 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 (§ 32 a NBauO).
  - Artikel 8 des Gesetzes vom 22.9.2022 (**Nds. GVBl. S. 578**) enthält Korrekturen der Angaben in den §§ 32 a Abs. 2 Satz 1, 74 Abs. 4 Satz 1 und 80 Abs. 1 Nrn. 7 und 8 NBauO.
  - 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 NBauO);
    - Abstandsregelungen für freistehende Wärmepumpen (§ 5 Abs. 8 Satz 4 Nr. 4 NBauO);
    - Änderungen zur Bauvorlageberechtigung (§ 53 Abs. 9 NBauO);
    - Regelungen zu genehmigungsbedürftigen temporären Nutzungsänderungen von Veranstaltungen in (größeren) Nicht-Versammlungsräumen (§ 63 Abs. 2, § 70 Abs. 2 NBauO);
  - 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 (§ 32 a NBauO) und eine Pflicht der Kommunen zur Berücksichtigung des Klimaschutzes beim Erlass örtlicher Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO).
  - Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und zur Änderung des Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum vom 18. Juni 2024 (**Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt vom 20. Juni 2024, Nummer 51**).
  - Die Regierungsfractionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen haben am 19.03.2025 einen Gesetzentwurf zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Ingenieurgesetzes eingebracht, der bereits am 26.03.2025 im Landtag diskutiert und in die Ausschüsse verwiesen wurde (**Drs. 19/6816**).
  - Die Fraktion der CDU hat am 18.03.2025 am 18.03.2025 einen Entwurf für ein Artikelgesetz zur Stärkung der Bundeswehr eingebracht, der ebenfalls am 26.03.2025 im Landtag diskutiert und in die Ausschüsse verwiesen wurde (**Drs. 19/6804**).

## 2.2 Welche Änderungen der NBauO prägten die vergangenen Jahre?

Seit Jahren wird die NBauO an aktuelle Herausforderungen angepasst. Viele Änderungen wurden in den letzten Jahren vorgenommen und zielen auf Vereinfachung und Beschleunigung. Hervorzuheben sind:

- Vereinfachungen beim Umbau, bei Nutzungsänderungen und beim Neubau (2024).
  - Spezialregelung für Umbaumaßnahmen im Bestand mit materiellen Standardabsenkungen,
  - Genehmigungsfiktion,
  - Grundsätzliche Reduzierung der Grenzabstände auch im Neubau auf 0,4 H,
  - Regelung für “Mobile Tiny Houses”,
  - Innovationsklausel in § 66 NBauO (z. B. für “Gebäudetyp E”),
  - Keine Pflicht für Kfz-Einstellplätze für Wohnungen,
  - Erweiterung der Pflicht für Fahrradabstellanlagen auch für Wohngebäude,
  - Klarstellungen zur Genehmigungsfreiheit von temporären Nutzungsänderungen für Flüchtlingsunterkünfte,
  - Erweiterung verfahrensfreier Baumaßnahmen, u. a. höhere Mobilfunk-Antennen.
- 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 Kinderspielfeld 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; Anerkennung von Typengenehmigungen anderer Bundesländer.

### 2.3 Was waren Anlass und Ziel der im Jahr 2024 beschlossenen Regelungen?

Mit dem Gesetz wurden insbesondere erhebliche Erleichterungen für Baumaßnahmen bei bestehenden Gebäuden eingeführt, die als „Umbauordnung“ in die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) integriert wurden. Zudem wurden die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass ein „Gebäudetyp E“ entstehen kann. Die Regelungen entsprechen dem Ziel, komplizierte Regelungen und zu lange Verfahrensabläufe deutlich zu vereinfachen und zu beschleunigen und damit auch beim Bauen schneller, einfacher und günstiger zu werden.

Bei der Durchführung von Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen ergibt sich häufig – gerade bei älteren Gebäuden – das Problem, dass die bestehenden Bauteile nicht den aktuellen bautechnischen Anforderungen der Verordnungen aufgrund der Niedersächsischen Bauordnung oder der Technischen Baubestimmungen entsprechen. Die neuen Bauteile, die an die bestehenden Bauteile angebaut werden, verbessern zwar das Anforderungsniveau, in einigen Fällen genügen jedoch die zusammengebauten Teile insgesamt nicht dem aktuellen Anforderungsniveau des Brandschutzes oder der Standsicherheit („Schnittstellenproblematik“ alter und neuer Bauteile).

Damit nicht alle betroffenen bestehenden Bauteile ausgetauscht oder aufwändig ertüchtigt werden müssen, werden mit diesem Gesetz hierfür erhebliche Erleichterungen vorgesehen. Es erfolgt eine Steigerung der Verantwortung der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser durch eine Abkopplung von der Verpflichtung, bestimmtes Regelwerk einzuhalten. Diese Abkopplung ist neu und löst sich von den bisherigen Strukturen gesetzlicher und untergesetzlicher Vorgaben bis hin zu Technischen Baubestimmungen. Diese Neuausrichtung basiert auf dem Grundgedanken, dass die Vielzahl staatlicher Vorgaben inzwischen als so hemmend angesehen werden, dass in vielen Bereichen Umbauten gar nicht erst mehr begonnen werden. Staatliche Vorgaben und Kontrollen werden damit auf ein Minimum reduziert und das Verfahren deutlich vereinfacht.

Die in die Niedersächsische Bauordnung integrierten Regelungen zur Erleichterung des Umbaus reduzieren die Kosten und geben daher den Bauherinnen und Bauherren einen hohen Anreiz, anstelle eines Abrisses und Neubaus im Bestand zu investieren. Die Regelungen haben damit auch einen erheblichen Effekt für den Klimaschutz und können die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Baubereich senken.

Zudem wurden in dem Gesetz weitere Vereinfachungen und Verbesserungen insbesondere für den Wohnungsbau vorgenommen sowie der zwischen Bund und Ländern am 6. November 2023 geschlossenen „Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ („Bau-Turbo-Pakt“) umgesetzt. So wird unter anderem vorgeschlagen, sogenannte „Mobile Tiny Houses“ hinsichtlich des Bestandsschutzes zu stärken, die Pflicht für Einstellplätze bezogen auf Wohnungen zu streichen, die Typengenehmigung anderer Länder anzuerkennen

und für bestimmte Gebäude sowie Mobilfunkanlagen vorübergehend die Genehmigungsfiktion einzuführen.

## **2.4 Seit wann gelten die 2024 beschlossenen Regelungen?**

Die wesentlichen Neuerungen in der Niedersächsischen Bauordnung traten zum 1. Juli 2024 in Kraft. Damit sind sie allen Baugenehmigungen zugrunde zu legen, die ab dem 1. Juli 2024 genehmigt werden.

## **2.5 Neu: Welche Ziele verfolgte die Landesregierung mit den Regelungen?**

Mit dem Ziel ‚Einfacher, schneller, günstiger‘ beschreitet Niedersachsen zwei, einander ergänzende Wege: die Umsetzung des Bund-Länder-Paktes für Planungs- Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung sowie landeseigene Vereinfachungs- und Beschleunigungsmaßnahmen. Hierzu hat die Niedersächsische Landesregierung am 20.08.2024 eine Zwischenbilanz gezogen. „Einfacher, schneller, günstiger“ zu bauen ist auch weiterhin ein zentrales Ziel der niedersächsischen Landesregierung.

## **2.6 Wie sind die Regelungen generell auszulegen?**

Die neuen Regelungen enthalten zahlreiche unbestimmte Rechtsbegriffe. Zu den generellen juristischen Auslegungsmethoden zählt, den jeweiligen Sinn und Zweck des jeweiligen Rechtsatzes zu ermitteln und den Willen des Gesetzgebers bei der Auslegung zugrunde zu legen. Die Regelungen sind demnach generell so auszulegen, dass die Zwecke des Gesetzgebers erreicht werden. Diese finden sich in den Materialien des Gesetzgebungsverfahrens des Niedersächsischen Landtages wieder und werden in diesem FAQ-Katalog bei den jeweiligen Paragraphen zusammengefasst. Zudem nimmt die oberste Bauaufsicht gegebenenfalls im Wege der Fachaufsicht Zweckmäßigkeitserwägungen vor, um dem vom Gesetzgeber gewollten Zwecke zur Geltung zu verhelfen.

## **2.7 Werden die 2024 in Kraft getretenen Regelungen evaluiert?**

Sowohl die Landesregierung als auch die Mitglieder des Niedersächsischen Landtages beobachten die Wirksamkeit der beschlossenen Regelungen.

Zudem hat der Niedersächsische Landtag in Artikel 5 des Gesetzes zur Änderung der NBauO vom 18.06.2024 eine Evaluation beschlossen. Danach legt die Landesregierung dem Landtag bis zum 31.12.2028 einen Bericht über die tatsächliche Wirksamkeit des

- § 47 NBauO hinsichtlich des Wegfalls der Pflicht, für den durch Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf notwendige Einstellplätze zu errichten,
- § 73 a Abs. 5 NBauO hinsichtlich der uneingeschränkten Anerkennung der Typenehmigungen anderer Länder und des
- § 85 a NBauO bei Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen

vor. Die oberste Bauaufsicht wird für diese Evaluation ein Konzept erarbeiten.

### **3 Zu § 2 NBauO (Begriffe)**

#### **3.1 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.

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

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

Das Onlinezugangsgesetz (OZG) des Bundes verpflichtet Bund und Länder, 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).

#### **4.2 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 wurden abgeschaltet.
- Zudem bietet der Bund mit „Mein Unternehmenskonto“ (MUK) eine Identifizierungsmöglichkeit auf Basis von Elster-Zertifikaten an.
- 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 für mehrere Kommunen die Nachnutzung der vom Land Mecklenburg-Vorpommern für digitale Baugenehmigungsverfahren entwickelten Software ermöglicht (EfA-Prinzip; „Einer-für Alle-Prinzip“).

#### 4.3 **Neu: Wie ist die Rechtslage seit 01.01.2024 zur elektronischen Kommunikation?**

Am 31.12.2023 lief die in der NBauO enthaltene zweijährige Übergangsfrist ab, in der eine elektronische Kommunikation möglich, aber noch nicht verpflichtend war. Seit dem 01.01.2024 besteht für Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser die Pflicht, Anträge, Mitteilungen etc. elektronisch über ein Nutzerkonto zu übermitteln; dies gilt auch, wenn Bauherrinnen und Bauherrn zur Übermittlung berechtigt sind.

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

Mit den 2021 erfolgten Änderungen der NBauO im Zusammenspiel mit der Niedersächsischen Bauvorlagenverordnung (NBauVorlVO) 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“.<sup>2</sup>

#### 4.5 **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.

---

<sup>2</sup> NdsVBl. 4/2022, S. 101ff.

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

Nach § 3 a Abs. 1 Satz 2 NBauO muss die Person, die Anträge etc. an die Bauaufsichtsbehörde elektronisch übermittelt, ihre Identität nachweisen (Authentifizierung). Dieses ist über das persönliche Nutzerkonto von „bundID“ möglich.

Bislang scheiterte die Verwendung des vom Bund eingerichteten Organisationskontos „Mein Unternehmenskonto“ an der Individualisierbarkeit der Authentifizierung, weil eine Nachverfolgung, welche Person gehandelt hat, nicht möglich war. Dieses Problem hat der Bund nun behoben. Eine Individualisierbarkeit im Rahmen des Unternehmenskontos ist nun mit zusätzlichen Zertifikaten möglich. Benötigt werden ein Unternehmenszertifikat und ein persönliches Zertifikat, die miteinander verknüpft werden. Nähe Informationen finden Sie unter „Mein Unternehmenskonto“ (MUK).

Allerdings muss die Software der unteren Bauaufsichtsbehörden die Anbindung an „Mein Unternehmenskonto“ vorsehen. Da diese Anbindung erst jetzt durch die Individualisierungsmöglichkeit in Betracht kommt, wird diese Verknüpfung in den Kommunen erst nach und nach erfolgen können.

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

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

#### **4.8 Muss bei der Übermittlung 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.

#### **4.9 Neu: 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. Als Alternative kommt die Anlegung eines Nutzerkontos mit einem Elster-Zertifikat in Betracht.

#### **4.10 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.

Hinweis: Dateinamen sind durch die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser gegebenenfalls umzubenennen, dass sie den Anforderungen der NBauVorlVO entsprechen

#### **4.11 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.

#### **4.12 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.

#### **4.13 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.

#### **4.14 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.

#### **4.15 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.

#### **4.16 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) NBauVorIVO. 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) NBauVorIVO eine Datei in einem Format benötigt, das Eintragungen zulässt. In Buchstabe b sind hierzu einige Datei-Formate als Beispiele genannt.

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

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

#### **4.18 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 NBauVorIVO kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass einzelne Bauvorlagen als Dokument in Papierform übermittelt werden, wenn dies für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlich ist. Für den Nachweis der Standsicherheit ist in § 14 Abs. 4 NBauVorIVO eine Spezialregelung für ein „Arbeitsexemplar“ aufgenommen worden, das – soweit erforderlich – zusätzlich zu den elektronischen Bauvorlagen als Dokument in Papierform angefordert werden kann.

#### **4.19 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.

#### **4.20 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.

#### **4.21 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.

#### **4.22 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“).

#### 4.23 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.

#### 4.24 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)

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

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

#### **4.26 Kann mit einem Personalausweis eine qeS erstellt werden?**

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>

#### **4.27 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.

#### **4.28 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.

#### **4.29 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 Vermessungs-

ingenieurin 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.

#### **4.30 Benötigen Prüfvermerke externer Prüfinden 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.

#### **4.31 Prüft die Bauaufsichtsbehörde die 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.

#### **4.32 Neu: Genügt im Onlinedienst „Bauantrag“ eine Hakensetzung für Nachreichung Standsicherheitsnachweis oder Verzicht auf Genehmigungsfiktion?**

Aus dem Runderlass des MU vom 01.06.2022 ist in den Ausführungen der Nr. 1 Satz 2 zu entnehmen, dass bei der Durchführung der bauordnungsrechtlichen Verfahren in elektronischer Form (elektronische Kommunikation) die Inhalte der Formulare als Mindestangaben gelten. Die Darstellung in elektronischer Form kann abweichen. Die unteren Bauaufsichtsbehörden haben einen Spielraum, was sie als Pflichtangaben in ihrem Onlinedienst abfragen. Allerdings ist empfehlenswert, nicht zu detailliert weitere Angaben abzufragen, da Änderungen der NBauO – insbesondere hinsichtlich weiterer Verfahrenserleichterungen – auch für die Zukunft zu erwarten sind. Das Setzen eines Hakens beispielsweise für den Verzicht auf Genehmigungsfiktion oder für den Antrag auf Nachreichung des Standsicherheitsnachweises würde in einem Online-Dienst genügen, da die Form hierfür weder in § 70 a Abs. 2 bzw. § 67 Abs. 3 noch in § 3 a NBauO vorgeschrieben ist.

## **5 Zu § 5 NBauO (Grenzabstände)**

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

§ 5 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 baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen...“. Zur Frage, in welchen Fällen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, siehe 5.4

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 5.9)

## 5.2 Welche Regelung wurde zum 01.07.2024 neu eingeführt?

Kern der Neuregelung ist die generelle Reduzierung des Grenzabstandes von 0,5 H auf 0,4 H. Der neu formulierte Absatz 2 lautet:

*„(2) <sup>1</sup>Der Abstand beträgt 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. <sup>2</sup>Abweichend von Satz 1 beträgt der Abstand in Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, die nach ihrer baulichen Nutzung diesen Baugebieten entsprechen, 0,2 H, mindestens jedoch 3 m. <sup>3</sup>Satz 2 gilt nicht, soweit auf dem Nachbargrundstück zu dem betroffenen Grenzabschnitt ein größerer Abstand einzuhalten wäre. <sup>4</sup>Abweichend von Satz 1 beträgt der Abstand für Windenergieanlagen im Außenbereich oder in Sondergebieten für Windenergie 0,2 H, mindestens jedoch 3 m. <sup>5</sup>Satz 4 gilt nicht, soweit Windenergieanlagen auf dem Nachbargrundstück zu dem betroffenen Grenzabschnitt einen größeren Abstand einzuhalten hätten.“*

## 5.3 Wie lautet die Begründung für die neue Regelung?

Zur Erleichterung von Baumaßnahmen bei Gebäuden im Bestand, aber auch für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen insgesamt ist mit diesem Gesetz eine Reduzierung der Grenzabstände beabsichtigt. In Absatz 2 wurde der grundsätzliche Grenzabstand von 0,5 H auf 0,4 H und in Gewerbe- und Industriegebieten von 0,25 H auf 0,2 H reduziert werden. Zudem wurde der für Windenergieanlagen im Außenbereich oder in Sondergebieten für Windenergie geltende Grenzabstand ebenfalls von 0,25 H auf 0,2 H reduziert. Dadurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien weiter unterstützt und stellt somit einen Beitrag zum Klimaschutz dar.

## 5.4 Gelten die seit 01.07.2024 geltenden Grenzabstände auch für bestehende bauliche Anlagen?

Die zum 01.07.2024 eingeführte neue Abstandsregelung gilt generell, unabhängig davon, wann die bauliche Anlage errichtet wurde.

## 5.5 **Neu:** Was ist mit bestehenden Baulasten auf Nachbargrundstücken?

Gemäß § 81 Abs. 1 NBauO können Grundstückseigentümer Baulasten übernehmen, die sich nicht schon aus dem öffentlichen Baurecht ergeben. Wenn ein Grundstückseigentümer sogenannte Abstandsbaulasten übernimmt, vereinbart man quasi eine neue, gedachte Grenze mit einer Fläche auf einem Nachbargrundstück, die nicht überbaut werden darf. Für die Sicherung durch Baulast, dass bauliche Anlagen auf einem dem Baugrundstück benachbarten Grundstück die vorgeschriebenen Abstände von der gedachten Grenze halten, ist unerheblich, wo die gedachte Grenze auf dem benachbarten Grundstück verläuft. Dies dürfen die Nachbarn vereinbaren. Die gedachte Grenze muss jedoch außerhalb der Abstände liegen, die durch

vorhandene oder genehmigte bauliche Anlagen verursacht werden. (BeckOK BauordnungsR Nds/Otto, 30. Ed. 1.3.2022, NBauO § 6 Rn. 15).

Das öffentliche Interesse, dass die Baulastverpflichtung fortbesteht, entsteht mit der Baugenehmigung, bei genehmigungs- oder verfahrensfreien Vorhaben mit ihrer Errichtung, auf der Grundlage der Baulast, weil sonst nachträglich die Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht entfallen würde. (Große-Suchsdorf/Mann, 10. Aufl. 2020, NBauO § 81 Rn. 26).

Sollte die für die Einhaltung der Abstandsvorschriften ermittelten gedachten Grenzen also nach vor dem 01.07.2024 gültigen Bestimmungen von den Nachbarn ermittelt worden sein, steht dies einer entsprechenden Abstandsbaulast nicht im Wege. Einer erneuten Prüfung bedarf es demnach nicht. Gegebenenfalls mögen im Zuge der Baulasterklärung geschlossene zivilrechtliche Vereinbarungen betroffen sein.

### **5.6 Was bedeutet „gebäudegleiche Wirkung“ in Absatz 1 Satz 2?**

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.

### **5.7 Was sind „vor die Außenwand tretende Gebäudeteile“?**

Die Regelung in § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO ist sehr eng an den angeführten Beispielen (Eingangüberdachung, 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.

### **5.8 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.

### **5.9 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 angebaute 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.

### **5.10 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.

### **5.11 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.

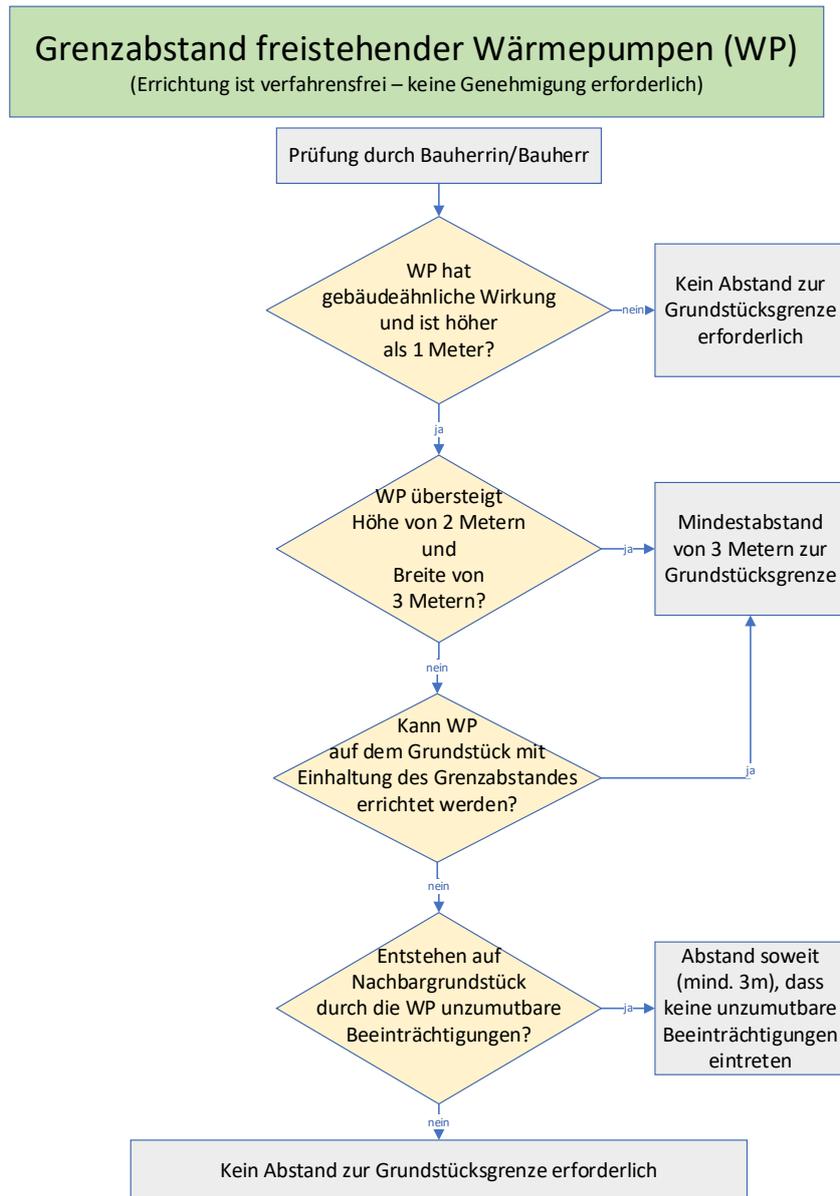
### **5.12 Wann können bei Wärmepumpen Abstände nicht anders eingehalten werden?**

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.

### **5.13 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.

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



### 5.15 Wie ist mit vorhandenen Baulasten vor dem Hintergrund der Änderungen in § 5 umzugehen?

Für die Sicherung durch Baulast, dass bauliche Anlagen auf einem dem Baugrundstück benachbarten Grundstück die vorgeschriebenen Abstände von der gedachten Grenze halten, ist unerheblich, wo die gedachte Grenze auf dem benachbarten Grundstück verläuft. Dies dürfen die Nachbarn vereinbaren. Die gedachte Grenze muss jedoch außerhalb der Abstände liegen, die durch vorhandene oder genehmigte bauliche Anlagen verursacht werden. (BeckOK BauordnungsR Nds/Otto, 30. Ed. 1.3.2022, NBauO § 6 Rn. 15).

Das öffentliche Interesse, dass die Baulastverpflichtung fortbesteht, entsteht mit der Baugenehmigung, bei genehmigungs- oder verfahrensfreien Vorhaben mit ihrer Errichtung, auf der Grundlage der Baulast, weil sonst nachträglich die Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht entfallen würde. (Große-Suchsdorf/Mann, 10. Aufl. 2020, NBauO § 81 Rn. 26).

Sollte die für die Einhaltung der Abstandsvorschriften ermittelten gedachten Grenzen also nach den Bestimmungen, die vor dem 01.07.2024 galten, von den betroffenen Grundstückseigentümern ermittelt worden sein, steht diese vereinbarte Abstandsbaulast nicht den geltenden Baulastvorschriften entgegen. Einer Prüfung bedarf es demnach nicht. Gegebenenfalls mögen im Zuge der Baulasterklärung geschlossene zivilrechtliche Vereinbarungen betroffen sein.

## **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<sup>3</sup> zur Stromerzeugung auf Dächern)**

### **7.1 Neu: Warum gab es zum 01.01.2025 eine Neufassung des § 32 a NBauO?**

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. Es wird auch nicht mehr auf einen Antrag oder eine Mitteilung abgestellt. Die bisherigen Fristen sind de facto abgelaufen.

Die Bekanntmachung der Neufassung zu 01.01.2025 erfolgte im Dezember 2023, so dass sich alle Bauherrinnen und Bauherren in einer einjährigen Übergangsfrist bei ihrer Planung darauf einstellen konnten.

Auch Wohngebäude mussten bereits seit dem 31.12.2022 (Antragstellung, Mitteilung) „pv-ready“ geplant werden. Nun ist aufgrund der Neufassung des § 32 a NBauO zum 01.01.2025 die PV-Anlage bei der Errichtung des Gebäudes auch zu installieren.

### **7.2 Neu: 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).

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 teilweise oder ganz entfallen.

### **7.3 Neu: 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

---

<sup>3</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.

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.

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.

#### **7.4 Neu: Was gilt seit 01.01.2025 bei Änderung eines Gebäudes?**

Wenn bestehende Gebäude gemäß § 32 a Abs. 2 NBauO 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).

#### **7.5 Neu: Für welche Parkplätze gilt die PV-Pflicht?**

Es gilt eine Pflicht zur Installation von PV bei der Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 25 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge.

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.

Zudem wurde der Anwendungsbereich der PV-Pflichten bei Parkplätzen erweitert, „*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.

#### **7.6 Neu: Was bedeuten Ziel, Zweck und Umsetzung der PV-Pflicht auf Parkplätzen?**

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 Schneeräumung 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.

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.

### **7.7 Neu: 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.

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.

### **7.8 Neu: Wann entfallen die PV-Pflichten?**

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.

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.

Bei Baumaßnahmen nach Absatz 2 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.

## 7.9 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.

## 7.10 Neu: 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).

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

## 7.11 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 Nr.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.

## 7.12 Neu: Welche PV-Anlagen können verfahrensfrei errichtet werden?

Nach dem Anhang zu § 60 Abs. 1 Nr. 2.3 können Solarenergieanlagen in den dort angegebenen Dimensionen verfahrensfrei errichtet werden. Hauptsächliche Voraussetzung ist, dass die vorgesehene Modulreihe (i.d.R. bis zu 3 m breit) der Solarenergieanlage nicht höher als 3 m und in ihrer Gesamtlänge nicht länger als 9 m ist. Betrachtet wird das jeweilige Grundstück. Bei der Längenberechnung ist es egal, ob die PV-Anlage in einer Reihe oder mehreren Reihen aufgestellt werden. Es geht immer um die Länge der Modulreihe/Solarenergieanlage insgesamt.

PV-Anlagen, die in ihrer Länge über 9 m hinausgehen, wären genehmigungspflichtig.

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

## **8 Zu § 33 NBauO (Rettungswege)**

### **8.1 Welche Regelung wurde zum 01.07.2024 neu eingeführt?**

§ 33 Abs. 2 Sätze 3 und 4 erhält folgende Fassung:

*„<sup>3</sup>Der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen; ist die bauliche Anlage, in der sich die Nutzungseinheit befindet, kein Sonderbau und hat die Nutzungseinheit kein Geschoss, das für die Nutzung durch mehr als 30 Personen bestimmt ist, so ist davon auszugehen, dass keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. <sup>4</sup>Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung*

- 1. über einen sicher erreichbaren und durch besondere Vorkehrungen gegen Feuer und Rauch geschützten Treppenraum oder*
- 2. für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten über einen unmittelbaren Ausgang ins Freie*

*möglich ist.“*

### **8.2 Wie lautet die Begründung für die zum 01.07.2024 eingeführte Regelung?**

Nach der früheren Rechtslage musste die Geeignetheit des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei anderen Nutzungseinheiten als Wohnungen bei mehr als zehn Personen je Geschoss – auch bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, bei denen der Brandschutznachweis nicht zu prüfen ist – geprüft werden. Diese Prüfvorschrift stand neben der in § 65 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 NBauO. Für Geschosse von Wohnungen hingegen galt das Prüferfordernis nach § 33 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 zwar nicht, bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 war der Brandschutznachweis aber zu prüfen, wozu auch die Frage des Rettungsweges gehört. Die frühere Vorschrift war daher schon systematisch nicht passend. Sie führte, wie die Praxis gezeigt hat, aber auch häufig dazu, dass ab elf Personen je Geschoss regelmäßig ein zweiter baulicher Rettungsweg nur deshalb gefordert wird, weil dies „auf der sicheren Seite“ liegt.

Mit der neuen Regelung wird nicht mehr auf ein Prüferfordernis abgestellt, sondern ein Zulässigkeitstatbestand für Sonderbauten sowie für andere Nutzungseinheiten mit mehr als 30 Personen je Geschoss eingeführt. In allen anderen Fällen wird die Zulässigkeit des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr - ohne weitere Differenzierung - unterstellt. Die Personenzahl in § 33 Abs. 2 Satz 3 bezieht sich auf Geschosse von Nutzungseinheiten. Die Personenzahl darf nicht geschossweise über Nutzungseinheiten hinweg kumuliert werden. Demzufolge ist die allg. Zulässigkeit des zweiten Rettungsweges über Gerät der Feuerwehr auch anzunehmen, wenn sich beispielsweise in einem Geschoss eines Gebäudes mehrere Nutzungseinheiten mit jeweils weniger als 30 Personen befinden.

Die Zulässigkeitsfrage vor dem Hintergrund möglicher Bedenken wegen der Personenrettung wird nun allein im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises geklärt werden.

Die von der 142. Bauministerkonferenz am 23./24. November 2023 beschlossene Regelung des § 33 Abs. 1 Satz 2 der Musterbauordnung wird übernommen. Aus systematischen Gründen erfolgt dies durch Änderung des § 33 Abs. 2 Satz 4, wobei die bisherige Regelung (Sicherheitstreppe) in Nr. 1 aufgeht. Die neue Nr. 2 entspricht der Regelung des § 33 Abs. 1 Satz 2 MBO für zu ebener Erde liegende, eingeschossige Nutzungseinheiten; hinsichtlich

der Fläche oder Personenzahl in der Nutzungseinheit sieht der neue § 33 Abs. 2 Satz 4 Nr. 2 keine Begrenzung vor, § 51 Satz 3 Nr. 7 NBauO bleibt jedoch unberührt.“

### **8.3 Neu: Was gilt für ebenerdige Nutzungseinheiten?**

Für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten genügt ein Rettungsweg über einen unmittelbaren Ausgang ins Freie. Diese Regelung ist von sich heraus nicht auf Höchstmaße der Grundflächen der Nutzungseinheit oder der benutzenden Personen begrenzt. Die für Sonderbauten einschlägige Regelung des § 51 Satz 3 Nr. 7 NBauO bleibt jedoch unberührt, so dass für Sonderbauten soweit erforderlich allgemein durch Verordnung oder im Einzelfall weitergehende Anforderungen u. a. an die Zahl der Rettungswege gestellt werden können. Ungeachtet dessen bleiben auch für Standardbauten die konkretisierenden Regelungen für Rettungsweglängen nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. DVO-NBauO und dergleichen zu beachten.“

## **9 Zu § 47 NBauO (Notwendige Einstellplätze)**

### **9.1 Welche Regelung wurde zum 01.07.2024 neu eingeführt?**

Die Pflicht zur Herstellung von notwendigen Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge gilt nicht mehr für den durch Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf.

### **9.2 Wie lautet die Begründung für die seit dem 01.07.2024 geltende Regelung?**

Die Pflicht zur Schaffung von Einstellplätzen in der Niedersächsischen Bauordnung war sehr flexibel ausgestaltet und stellte nur auf den tatsächlichen Bedarf ab. Dennoch wurde diese Pflicht immer wieder als Hemmnis für den Wohnungsneubau oder Nachverdichtungen gesehen. Daher erschien es in der Abwägung aller Argumente richtig, die gesetzliche Verpflichtung zur Schaffung von Einstellplätzen bezogen auf Wohnraum zur Reduzierung von Kosten beim Wohnungsbau abzuschaffen.

### **9.3 Was bedeutet die seit dem 01.07.2024 geltende Regelung für laufende Genehmigungsverfahren?**

Das „zur Verfügung stehen“ von Einstellplätzen ist eine materielle Anforderung nach § 47 Abs. 1 NBauO. Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zum 01.07.2024 entfällt für Wohnungen diese Anforderung aufgrund des neu eingefügten Satzes 3. Das bedeutet, dass für bereits eingereichte Bauanträge, über die am 01.07.2024 oder danach entschieden wird, diese Anforderung nicht mehr gilt.

### **9.4 Neu: Wie wirkt sich die seit dem 01.07.2024 geltende Regelung auf bestehende Kfz-Einstellplätze für Wohnungen aus?**

§ 47 NBauO fordert, dass notwendige Einstellplätze für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten, „zur Verfügung stehen“. Damit ergeben sich zwei Bestandteile: Das Einrichten und das anschließende dauerhafte Erhaltenbleiben.

Dieses „zur Verfügung stehen“ war nach dem seit dem 01.07.2024 geltenden Gesetzeswortlaut für Wohnungen zunächst nicht mehr erforderlich. Die ersten Praxiserfahrungen haben gezeigt, dass von Inhaberinnen und Inhabern bestehender Wohngebäude vorhandene Stellplätze abgeschafft wurden, ohne dass neuer Wohnraum entsteht. Dieses Vorgehen war zwar vom Wortlaut des Gesetzes gedeckt, war aber vom Gesetzgeber nicht beabsichtigt.

Aus Sicht des Wirtschaftsministeriums und der Regierungsfractionen soll dieses „Schlupfloch“ nun gestopft und die Bauordnung den ursprünglichen gesetzgeberischen Willen – Wegfall der Stellplatzpflicht für die Schaffung von neuem Wohnraum – klar zum Ausdruck zu bringen. Die Regierungsfractionen haben daher einen Gesetzentwurf in den Landtag eingebracht, nach dem § 47 Abs. 1 Sätze 1 bis 3 NBauO wie folgt lauten würden:

*„<sup>1</sup>Für bauliche Anlagen, die einen Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen erwarten lassen, müssen Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen aufnehmen können; wird die erforderliche Anzahl der Einstellplätze durch eine örtliche Bauvorschrift festgelegt, so ist diese Festlegung maßgeblich (notwendige Einstellplätze). <sup>2</sup>Wird die Nutzung einer Anlage geändert, so braucht, auch wenn ihr notwendige Einstellplätze bisher fehlten, nur der durch die Nutzungsänderung verursachte Mehrbedarf gedeckt zu werden. <sup>3</sup>Werden durch die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage zusätzliche Wohnungen geschaffen und der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 für diese Baumaßnahme nach dem 30. Juni 2024 übermittelt oder wird eine verfahrensfreie Nutzungsänderung gemäß § 60 Abs. 2 nach dem 30. Juni 2024 vorgenommen, so gelten die Sätze 1 und 2 nicht für den durch die zusätzlich geschaffenen Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf.“*

Zudem soll eine Übergangsregelung geschaffen werden, damit diejenigen Personen, die seit dem 01.07.2024 bis zum Einbringen des Gesetzentwurfes durch die Regierungsfractionen Stellplätze für vorhandene Wohnungen abgeschafft haben, nachträglich nicht rechtswidrig gehandelt haben. Diese Einstellplätze müssen nicht wieder hergestellt werden. Wer allerdings nach Einbringung des Gesetzentwurfes in den Landtag Einstellplätze für vorhandene Einstellplätze abschafft, muss diese wieder herstellen.

Aus diesem Grund soll dem § 86 der folgende Absatz 9 angefügt werden:

*„(9) <sup>1</sup>Notwenige Einstellplätze, die bis zum 30. Juni 2024 nach § 47 Abs. 1 Sätze 1 und 2 zur Verfügung stehen mussten und gestanden haben, aber am **[einsetzen: Tag vor Inkrafttreten dieses Gesetzes]** nicht mehr zur Verfügung standen, müssen ab dem **[einsetzen: Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes]** wieder zur Verfügung stehen, wenn sie nach dem **[einsetzen: Tag vor der Einbringung des Gesetzentwurfes in den Landtag]** beseitigt oder einer anderen Nutzungseinheit zugeordnet wurden. <sup>2</sup>Dies gilt entsprechend für die dazugehörigen Baulasten.“*

Die vorgesehene Regelung hätte, falls sie vom Landtag beschlossen wird, zur Folge:

- **Rückbau von Kfz-Einstellplätzen vor dem 01.07.2024:**

Für einen Rückbau von notwendigen Einstellplätzen vor dem 01.07.2024 enthielt die Regelung in § 47 NBauO keine Rechtsgrundlage. Zu diesem Zeitpunkt bestand die Erleichterung bzgl. der Einstellplatzpflicht für (Neu-)Wohnraum noch nicht. Die Einstellplätze müssen daher weiter zur Verfügung stehen und ggfs. wiederhergestellt werden.

- **Rückbau von Kfz-Einstellplätzen zwischen 01.07.2024 und 18.03.2025**

Bestehende notwendige Einstellplätze, die zwischen dem 01.07.2024 und dem **18.03.2025 (Tag vor Einbringung des Gesetzentwurfes)** im Vertrauen auf den Gesetzeswortlaut („das Schlupfloch“) in dem Zeitraum 01.07.2024 bis 18.03.2025 tatsächlich abgeschafft wurden, obwohl sie bestehendem Wohnraum zugeordnet waren, müssen nicht wiederhergestellt werden. Grund hierfür ist der gesetzliche Vertrauensschutz, der mit der vorgesehene Übergangsregelung in § 86 Abs. 9 (neu) festgeschrieben wird.

- **Rückbau von Kfz-Einstellplätzen ab 19.03.2025**

Der Rückbau von notwendigen Einstellplätzen zu Wohnungen, die bereits vor dem 01.07.2024 hergestellt waren, ist ab dem 19.03.2025 nicht mehr zulässig. Ab dem 19.03.2025 ist davon auszugehen, dass die Öffentlichkeit Kenntnis davon erhält, dass das Schlupfloch seitens des Gesetzgebers ungewollt ist und dieser jenes nun zu schließen beabsichtigt. Folglich liegt ab diesem Moment kein schützenswertes Vertrauen in die Möglichkeit der Stellplatzreduzierung mehr vor. Um den Einstellplatzbestand so weit wie möglich zu erhalten und damit die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Straßenverkehrs zu schützen, wird das Schlupfloch zum frühestmöglichen Zeitpunkt geschlossen.

Ist seit dem 01.07.2024 neuer Wohnraum entstanden, ohne dass hierfür der vor dem 01.07.2024 vorgeschriebene notwendige Einstellplatzbedarf gedeckt wurde, müssen nachträglich keine notwendigen Einstellplätze geschaffen werden. Die Wohnraumneuschaffung wird seit dem 01.07.2024 gegenüber den notwendigen Einstellplätzen priorisiert.

## **9.5 Neu: Was ist mit den bestehenden Baulasten auf Nachbargrundstücken?**

Gemäß § 81 Abs. 3 Satz 1 NBauO kann die Baulast durch die Bauaufsichtsbehörde gelöscht werden, wenn ein öffentliches Interesse und ein privates Interesse an der Baulast nicht mehr besteht; die übrigen Voraussetzungen des § 81 Abs. 3 NBauO sind hierbei zu beachten.

Wenn zum Zeitpunkt der Löschung keine öffentlich-rechtliche Verpflichtung für die Einstellplätze auf einem anderen Grundstück bestehen, für die ein Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück Baulasten übernommen hat, ist von einem öffentlichen Interesse an der Baulast nicht auszugehen.

Es ist anzunehmen, dass hierbei in den meisten Fällen noch ein privates Interesse des Begünstigten für den Erhalt der Baulast bestehen wird, auch weil dafür eventuell Geldbeträge gezahlt wurden.

## **9.6 Was geschieht mit erfolgten Ablösungen nach § 47 Abs. 4 NBauO?**

Wurde die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Einstellplätze durch die Zahlung eines „Ablösebetrages“ nach § 47 Abs. 4 NBauO ersetzt, so ist diese Vereinbarung von der Neuregelung nicht betroffen („abgelöst ist abgelöst“).

## **9.7 Erfasst der Begriff „Wohnungen“ auch Ferienwohnungen?**

Nein. Der verwendete Begriff „Wohnungen“ knüpft an den in § 44 NBauO verwendeten Begriff an und erfasst eine durch Räume gebildete Nutzungseinheit, die zur Führung eines selbständigen Haushalts bestimmt ist. An dieser „Eigengestaltung der Haushaltsführung“ fehlt es bei

Ferienwohnungen, die jeweils nur für kurze Zeiträume verwendet werden und in der Regel einen gewerblichen Hintergrund haben. Für Ferienwohnungen sind weiterhin notwendige Einstellplätze vorzusehen.

### **9.8 Was bedeutet die seit dem 01.07.2024 geltende Regelung für kommunale Stellplatzsatzungen?**

Nach der neuen Rechtslage besteht keine Möglichkeit, die Herstellung von Einstellplätzen für den durch Wohnungen verursachten (Mehr-) Bedarf zu fordern. Die Satzungsbefugnis aus § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO erstreckt sich künftig nur noch auf die Nicht-Wohnungen. Somit sind bereits in Kraft getretene Satzungen in Bezug auf den Teil der Wohnungen ab 01.07.2024 nichtig.

Im Einzelnen:

- Bereits in Kraft getretene Satzungen sind in Bezug auf den Teil der Wohnungen seit 01.07.2024 nichtig.
- Satzungen nach § 84 Abs. 2, die zur Verwirklichung verkehrlicher oder sonstiger städtebaulicher Absichten die Herstellung von Einstellplätzen untersagen oder einschränken (z. B. Stadt OS), sind hiervon nicht betroffen.
- Festsetzungen in einem bestehenden Bebauungsplan hinsichtlich der Festlegung von einer Mindestanzahl an Parkplätzen (Stellplätzen) pro Wohneinheit = Verweis auf örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 6 NBauO). Für den Vollzug dieser örtlichen Bauvorschriften gilt nichts anderes als für den Vollzug von selbständigen örtlichen Bauvorschriften.

### **9.9 Was bedeutet die seit dem 01.07.2024 geltende Regelung für Bebauungspläne?**

Nach § 9 BauGB sind die in Bebauungsplänen möglichen Festsetzungen abschließend geregelt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden *„die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten“* sowie nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB *„die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen“*.

Sind Flächen nach Nr. 4 festgesetzt, können dort Stellplätze bzw. Garagen errichtet werden. Eine Pflicht zur Herstellung besteht danach jedoch nicht, diese muss sich aus anderen Vorschriften (hier: NBauO) ergeben (vgl. OVG Lüneburg 5.12.2006 – 1 KN156/05, BauR 2007, 927, BRS 70 Nr. 50). Andere Nutzungen sind auf diesen Flächen ausgeschlossen. Nach vorherrschender Rechtsauffassung (vgl. Gierke in Brügelmann, BauGB, Kommentar, § 9, Rdnr. 310f) können nach Nr. 4 keine Flächen für Stellplätze und Garagen, die nicht nach anderen Vorschriften erforderlich sind bzw. dem Umfang nach über das nach anderen Vorschriften geforderte Maß hinausgehen (freiwillige Stellplätze) festgesetzt werden. Festsetzungen nach Nr. 4 können daher – zumindest für reine Wohngebiete – obsolet geworden sein.

Für Festsetzungen nach Nr. 22 gelten die obigen Voraussetzungen analog (vgl. Gierke in Brügelmann, BauGB, Kommentar, § 9, Rdnr. 854). Auch § 12 BauNVO regelt lediglich die Zulässigkeit von Stellplätzen in den Baugebieten, nicht jedoch die dem Landesrecht vorbehaltene Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen in einem bestimmten Umfang.

In Bebauungsplänen konnte und kann auch zukünftig nach § 9 Abs. 1 BauGB keine Stellplatzpflicht und keine Mindestzahl von Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt werden. Sofern in einem bestehenden Bebauungsplan eine Festsetzung „hinsichtlich der Festlegung von Mindestanzahl an Parkplätzen (Stellplätzen) pro Wohneinheit“ enthalten sein sollte, kann es sich nur um eine örtliche Bauvorschrift nach § 84 NBauO handeln, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 6 NBauO aufgenommen wurde. Für den Vollzug dieser örtlichen Bauvorschriften gilt nichts anderes als für den Vollzug von selbständigen örtlichen Bauvorschriften.

### **9.10 Was bedeutet die seit dem 01.07.2024 geltende Regelung für städtebauliche Verträge?**

Städtebauliche Verträge nach § 11 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind Instrumente, mittels derer die Zusammenarbeit zwischen den Städten und Gemeinden mit privaten Investoren zur Realisierung eines städtebaulichen Projekts geregelt werden kann. Meistens geht es dabei um komplexe Vorhaben wie z.B. die Umwandlung von ehemaligen Industrie- oder Gewerbestandorten in Wohn- oder Mischgebiete oder die Erschließung und Bebauung eines Neubaugebiets „auf der grünen Wiese“, im Zusammenhang mit einem neuen Bebauungsplan, beispielsweise auch um Ergebnisse von Wettbewerben und Konzeptvergaben vertraglich abzusichern. Ein städtebaulicher Vertrag setzt voraus, dass es einen Anreiz zur Unterzeichnung für den Vertragspartner der Gemeinde gibt. Dies ist in der Regel die Schaffung oder Erweiterung von Baurecht durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans.

Voraussetzung für eine Regelung im städtebaulichen Vertrag ist nicht, dass der Kommune oder dem privaten Investor ausdrücklich eine entsprechende gesetzliche Verpflichtung für die Leistung obliegt. Es ist also nicht erforderlich, dass § 47 NBauO eine Stellplatzpflicht für Wohnraum vorsieht, damit dieser Punkt in einen städtebaulichen Vertrag einbezogen werden darf. Städtebauliche Verträge bleiben daher von der Neuregelung unberührt.

Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB sind öffentlich-rechtliche Verträge nach § 54 VwVfG; es liegt in der Vertrags- und Dispositionsfreiheit der Beteiligten, ob sie einen städtebaulichen Vertrag abschließen oder nicht.

### **9.11 Dürfen dennoch Einstellplätze für Wohnungen hergestellt werden?**

Ja. Die Streichung der Pflicht zur Herstellung von Einstellplätzen bedeutet nicht, dass keine Einstellplätze mehr für Wohnungen entstehen dürfen. Dies entscheiden die Bauherinnen, Bauherren oder Investoren selbständig.

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

### **10.1 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.

### **10.2 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.

### **10.3 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.

### **10.4 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.

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

### **11.1 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).

### **11.2 Welche Regelung wurde zum 01.07.2024 neu eingeführt?**

Verfahrensfrei ist nach § 60 Abs. 2 Nr. 1

- „1. *die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn das städtebauliche Planungsrecht keine anderen und dieses Gesetz sowie die Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes keine weitergehenden Anforderungen an die neue Nutzung stellen oder die Errichtung oder Änderung der baulichen Anlage nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre*“.

### **11.3 Wie lautet die Begründung für die seit dem 01.07.2024 geltende Regelung?**

Mit der neuen Formulierung des § 60 Abs. 2 Nr. 1 NBauO wird die Verfahrensfreistellung von Nutzungsänderungen deutlich ausgeweitet. Die zuvor geltende Formulierung, nach der die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage verfahrensfrei ist, wenn das öffentliche Baurecht an die neue Nutzung weder andere noch weitergehende Anforderungen stellt, führte in der Praxis dazu, dass zu viele Nutzungsänderungen von der Verfahrensfreistellung ausgenommen wurden und damit genehmigungspflichtig wurden. Der Grund hierfür ist darin zu sehen, dass das öffentliche Baurecht fast immer an eine neue – bisher nicht genehmigte – Nutzung andere Anforderungen stellt, seien sie auch nur sehr geringfügig oder blieben hinter den bisherigen Anforderungen zurück.

Die neue Regelung stellt statt auf das gesamte öffentliche Baurecht einschließlich seiner vielen dazugehörigen Fachgesetze – wie vor dem 01.07.2024 – nun lediglich auf das städtebauliche Planungsrecht sowie auf die Niedersächsische Bauordnung und die dazu ergangenen Verordnungen ab. Nutzungsänderungen sind nun verfahrensfrei, wenn das Planungsrecht an die neue Nutzung keine anderen und das Bauordnungsrecht keine weitergehenden Anforderungen stellen. Damit wird im Ergebnis ein Genehmigungsverfahren bei einer Nutzungsänderung in deutlich weniger Fällen erforderlich sein.

Die Änderung dient nicht nur der Verfahrenserleichterung und damit dem Bürokratieabbau, sondern auch der Erleichterung von Änderungen im Bestand und damit auch dem Klimaschutz, denn bestehende Bauteile können weitestgehend bestehen bleiben.

Zugleich wollte der niedersächsische Gesetzgeber im auch in diesem Punkt den „Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung zwischen Bund und Ländern“ umsetzen. Danach sollen „zügige Nutzungsänderungen im Bestand“ ermöglicht werden, um schnell neuen Wohnraum schaffen zu können.

#### **11.4 Wie ist die seit dem 01.07.2024 geltende Regelung auszulegen?**

Die neue Regelung enthält unbestimmte Rechtsbegriffe und ist im Sinne des gesetzgeberischen Willens auszulegen. Dieser möchte - wie unter 11.3 erläutert - die Zahl der verfahrensfreien Baumaßnahmen deutlich erhöhen und die Eigenverantwortung der Bauherren und Bauherinnen steigern. Einen besonders positiven Effekt erwartet der Gesetzgeber von der neuen Regelung für die Schaffung von Wohnraum. Deshalb sollen soweit wie möglich, also unter den Prämissen bauplanungsrechtlich zulässig und bauordnungsrechtlich verantwortbar, Nutzungsänderungen zur Schaffung von Wohnraum verfahrensfrei sein. Bauordnungsrechtlich verantwortbar sind die Nutzungsänderungen immer dann, wenn kein Gefahrenpotenzial gegeben ist bzw. das Gefahrenpotenzial mit der neuen Nutzung erhöht wird.

#### **11.5 Was bedeutet „andere bauplanungsrechtliche Anforderungen“?**

Mit der seit dem 01.07.2024 neu geltenden Regelung in § 60 Abs. 2 Nr. 1 sind diejenigen „anderen“ Anforderungen gemeint, die sich aufgrund der anders zu beurteilenden neuen Nutzung in einer Baugebietskategorie ergeben oder eine andere Bewertung im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot erfordern. Wenn zum Beispiel die neue Nutzung in dem Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig ist, ist die Nutzungsänderung grundsätzlich verfahrensfrei, wenn die neue Nutzung keine anderen, insbesondere keine weitergehenden Anforderungen (wie zum Beispiel durch zusätzlichen Lärm und Geruchsemissionen oder in einem Mischgebiet eine Änderung der Gebietskategorie bewirkt) auslöst. Wenn die neue Nutzung nur ausnahmsweise zulässig ist, muss dieses gemäß § 31 BauGB geprüft werden. Die neue Nutzung muss also innerhalb der Baugebietskategorie allgemein zulässig sein, damit sie verfahrensfrei ist. Beispiel: Soll ein Ladengeschäft in einem „allgemeinen Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) in eine Wohnung umgenutzt werden, so sind beide in dem Baugebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig mit der Folge, dass die Nutzungsänderung aus bauplanungsrechtlicher Sicht verfahrensfrei ist.

#### **11.6 Was bedeutet „weitergehende bauordnungsrechtliche Anforderungen“?**

Der Begriff „weitergehende Anforderungen“ ist als unbestimmter Rechtsbegriff im Sinne der Auslegungsregel in 11.4 ausfüllungsbedürftig.

Die Ausweitung der Verfahrensfreiheit hat das Ziel, die Zahl der verfahrensfreien Baumaßnahmen zu erhöhen und die genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen auf diejenigen zu beschränken, die eine gewisse bauordnungsrechtliche Relevanz haben. In diesem Sinne ist der Begriff „weitergehende“ Anforderungen zu verstehen.

Der Begriff „weitergehende“ Anforderungen im Bauordnungsrecht erfasst demnach diejenigen, die ein „Mehr“ an Anforderungen haben. Das kann numerisch sein (höhere Traglast ist erforderlich) oder ein „Mehr“ an Anforderungen zur Erreichung der Schutzziele. Geringere Anforderungen führen nicht zu einem Genehmigungserfordernis.

Hierbei ist auf den konkreten Einzelfall abzustellen, wie die tatsächlichen Begebenheiten der baulichen Anlage vorliegen.

Beispiele für eine Verfahrensfreiheit aus bauordnungsrechtlicher Sicht:

- Umwandlung von bisheriger Nutzungsart in Wohnraum, wenn die Anforderungen an Wohnraum in sicherheitstechnischer Hinsicht erfüllt werden, z. B.

- Arztpraxis oder Rechtsanwaltskanzlei werden in eine Wohnung umgewandelt. Hier ist im Regelfall davon auszugehen, dass beide Nutzungen auch den Anforderungen an Wohnraum (insbesondere an Aufenthaltsräume) grundsätzlich erfüllen. Dass in der NBauO für Wohnungen zusätzliche Anforderungen wie eine Küche/Kochnische und einen Rauchwarnmelder enthalten sind, ist hier unschädlich, weil es an einer baulich relevanten Auswirkung mangelt. Eine Küche und ein Rauchwarnmelder stellen Ausstattungsmerkmale dar.
- Ladenlokal in einem Gebäude mit Wohnungen wird ebenfalls in eine oder mehrere Wohnungen umgewandelt. Hierbei ist davon auszugehen ist, dass das Ladenlokal die Anforderungen an eine Wohnung erfüllt.
- Im Bereich der Landwirtschaft z. B:
  - Änderung der Tierart in Ställen, wenn sich durch diese Änderung keine weitergehenden Anforderungen aus der NBauO ergeben (z. B. Traglasten, Ausgänge in Freie). Werden allerdings zur Vereinbarkeit der neuen Nutzung mit § 41 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Satz 1 mehr Flächen zur Nährstoffverwendung benötigt, ist dies eine weitergehende bauordnungsrechtliche Anforderung; damit läge keine Verfahrensfreiheit vor. Anforderungen aus anderen Rechtsgebieten wie Immissionsschutzrecht spielen für die Bewertung der Verfahrensfreiheit keine Rolle, müssen aber eingehalten werden.

Beispiele für „weitergehende“ Anforderungen, bei denen keine Verfahrensfreiheit in bauordnungsrechtlicher Hinsicht besteht:

- Durch die Nutzungsänderung entsteht eine wesentlich höhere Traglast, die im konkreten Einzelfall Auswirkungen auf die Standsicherheit hat.
- Es wird eine Nutzungsänderung in eine „Wohnung“ angestrebt, obwohl die bauliche Anlage für die konkrete bisherige Nutzung keine Fenster enthält.
- Statt der Lagerung von nicht gefährlichen Stoffen sollen wassergefährdende Stoffe gelagert werden.
- Durch die Nutzungsänderung wird eine Pflicht zur Einrichtung von KfZ-Einstellplätzen ausgelöst, die vorher nicht gegeben war (z. B. Umnutzung von Wohnung in Arztpraxis).

### **11.7 Müssen bei verfahrensfreien Nutzungsänderungen auch andere Regelungen außerhalb der NBauO eingehalten werden?**

Ja. Nach § 59 Abs. 3 NBauO müssen auch verfahrensfreie Baumaßnahmen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts einhalten. Diese spielen nur für die Frage, ob die Nutzungsänderung verfahrensfrei ist oder nicht keine Rolle mehr und die Beteiligung der Bauaufsichtsbehörde entfällt. Es müssen Regelungen aus anderen Gesetzen und Verordnungen, die aber auch zum öffentlichen Baurecht zählen (z. B. Denkmalschutzrecht) eingehalten werden. Die Verantwortung für die Einhaltung der Anforderungen bei Verfahrensfreiheit liegt in der alleinigen Verantwortung der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers und der Bauherrin oder des Bauherrn – auch mit dem Risiko, dass bei Nichteinhaltung der Anforderungen die Bauaufsichtsbehörde nach § 79 NBauO gegen die Baumaßnahme einschreitet.

### **11.8 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.

### 11.9 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.

### 11.10 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.

### 11.11 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.

### 11.12 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. Die-

ses 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.

### **11.13 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.

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

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

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

- „4. *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.“*

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

Der Wert „200 Besucherinnen und Besucher“ für das Fassungsvermögen 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.

### **12.3 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.

### **12.4 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.

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

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

### **12.6 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.

### **12.7 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.

### **12.8 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.

### **12.9 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.

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

### **13.1 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.

### **13.2 Welche Regelung gilt seit 01.07.2024?**

Mit dem Gesetz zur Änderung der NBauO vom 18.06.2024 wurde klargestellt, dass auch vorübergehende Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen zur Unterbringung schutzsuchender Menschen vom Regelungsgehalt des § 61 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Satz 2 Nr. 4 NBauO vorliegt.

### **13.3 Welche Fälle umfasst der Anwendungsbereich der neuen Regelung?**

Der Anwendungsbereich umfasst die Unterbringung geflüchteter Menschen sowie weitere Fälle, bei denen Menschen in Niedersachsen Schutz suchen. Der neu hinzugefügte Begriff „schutzsuchender“ beinhaltet damit jede Art von Krise, in der Menschen Hilfe bedürfen, wie beispielsweise Trockenheit, Kälte, Hochwasser und Flüchtlingsströme.

### **13.4 Was bedeutet „vorübergehend“ in § 61 Abs. 3 S. 1 NBauO?**

§ 61 Abs. 3 war für Katastrophen- und ähnliche Notfälle geschaffen worden, in denen sofortiges Handeln geboten und keine Zeit für eine baurechtliche Prüfung der Nutzungsänderung der für die staatliche Hilfe in Anspruch genommenen Gebäude ist. Zudem muss die Nutzungsänderung eine „vorübergehende“ sein und darf nicht länger andauern als die Notsituation vorliegt. Eine längerfristige Unterbringung von Menschen auf Grundlage des § 61 Abs. 3 wäre mit der Regelung nicht vereinbar. Diese Auslegung wurde noch einmal im Rahmen der Beratungen im Niedersächsischen Landtag auch vom Gesetz- und Beratungsdienst bekräftigt.

### **13.5 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 im Sinne des § 2 Abs. 5 Satzes 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.

### **13.6 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.

### **13.7 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.

### **13.8 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.

## 14 Zu § 62 NBauO (Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen)

### 14.1 Welche Änderungen traten zum 01.07.2024 ein?

Das Mitteilungsverfahren wurde deutlich erweitert. Es ist nicht mehr nur auf bestimmte Gebiete mit Bebauungsplan beschränkt, sondern wurde für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 NBauO – allerdings nur für diese – unabhängig vom Gebiet erweitert. Es ergeben sich die folgenden Fallstränge:

<b>Absatz 1</b> <b>Bestimmte Baumaßnahmen in bestimmten Gebieten mit B-Plan</b>	<b>Absatz 1 a</b> <b>Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 NBauO</b>
<u>Vorgehensweise:</u> [wie bisher] Einreichen bei unterer Bauaufsichtsbehörde. Die Gemeinde wird beteiligt und prüft, ob sie die vorläufige Untersagung der Baumaßnahme beantragen will.	<u>Vorgehensweise:</u> Einreichen bei unterer Bauaufsichtsbehörde. Die Gemeinde wird beteiligt und prüft, <ul style="list-style-type: none"> <li>• in B-Plan-Gebieten ob sie die vorläufige Untersagung der Baumaßnahme beantragen will oder § 34-/ § 35-BauGB-Gebieten planungsrechtliche Zulässigkeit und ob sie hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit ihr Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt.“</li> </ul>
<u>Ersteller/in Bauvorlagen:</u> [wie bisher] <b>Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser</b> (Verantwortung für gesamten Entwurf): Personen nach § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 [ab 01.12.2024 nach § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 4]. Ersteller/in <b>Brandschutznachweis:</b> (gemäß § 65 Abs. 1) Personen nach § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 bis 4 Ersteller/in <b>Standsicherheitsnachweis:</b> Personen nach § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 bis 4. Wenn Tragwerksplaner/in oder gleichgestellte Person nach § 65 Abs. 4 und kein Prüferfordernis nach § 65 Abs. 3 Satz 1 besteht, keine Prüfung.	<u>Ersteller/in Bauvorlagen:</u> Verantwortung für gesamten Entwurf): Personen nach § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 [ab 01.12.2024 nach § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 4]. Ersteller/in <b>Brandschutznachweis:</b> (gemäß § 65 Abs. 1) Personen nach § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 bis 4 Ersteller/in <b>Standsicherheitsnachweis</b> <u>zwingend:</u> <u>Tragwerksplaner/in</u> oder gleichgestellte Person nach § 65 Abs. 4
<u>Prüferfordernis von Nachweisen:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bautechnische Nachweise, wenn zu prüfen,</li> <li>• Abweichungen, Ausnahmen, Befreiungen</li> </ul>	<u>Prüferfordernis von Nachweisen:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bautechnische Nachweise</b> sind nach § 65 Abs. 2 Satz 1 NBauO <b>nicht</b> zu prüfen.</li> <li>• Abweichungen, Ausnahmen, Befreiungen, soweit sie nicht Erleichterungen von Bauteilen nach § 85 a Abs. 1 NBauO betreffen</li> </ul>
<u>Wahlmöglichkeit:</u> [wie bisher] <b>Ja.</b> Nach § 62 Abs. 10 NBauO ist Wahlmöglichkeit für die Bauherrin oder den Bauherrn zum Wechsel in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren weiterhin gegeben.	<u>Wahlmöglichkeit:</u> <b>Nein.</b> Nach § 85 a Abs. 2 Nr. 4 NBauO ist Wahlmöglichkeit für die Bauherrin oder den Bauherrn zum Wechsel in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren für Baumaßnahmen <b>mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 NBauO</b> nicht gegeben. Hingegen ist <b>für „Umbaumaßnahmen“</b> , die dem <b>aktuellen Standard</b> entsprechen oder für die Abweichungen nach § 66 NBauO zugelassen werden, die <b>Wahlmöglichkeit gegeben</b> .

### 14.2 Wie wirken sich die beiden Varianten auf das Mitteilungsverfahren aus?

Bei dem Mitteilungsverfahren ergeben sich nun in Abhängigkeit von den Baumaßnahmen (die nach Absatz 1 oder die nach Absatz 1 a) „zwei Stränge“:

Für Baumaßnahmen nach Absatz 1 gibt es das Mitteilungsverfahren mit den bisherigen Regelungen und Voraussetzungen (*links dargestellt*).

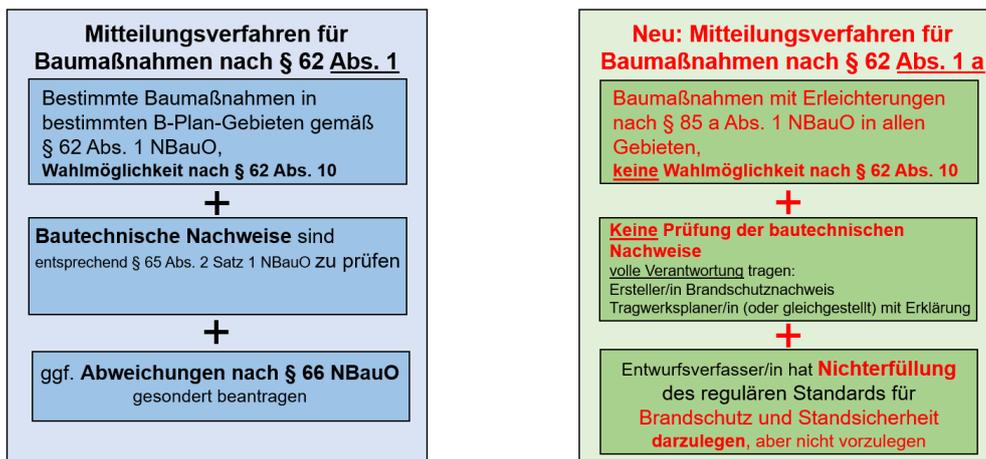
- Die Wahlmöglichkeit (nach Absatz 10) für Bauherinnen und Bauherren bleibt bestehen,
- Bautechnische Nachweise sind ggf. zu prüfen
- Abweichungen sind gemäß § 66 NBauO zu beantragen

Für Baumaßnahmen nach Absatz 1a gibt es das Mitteilungsverfahren mit neuen Regelungen (*rechts dargestellt*). Besonders wichtig dabei:

- Eine Wahlmöglichkeit (nach Absatz 10) für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach § 85 a gibt es nicht (s. § 85 a Abs. 2 Nr. 4 NBauO),
- Bautechnische Nachweise sind nie zu prüfen
- Nichterfüllung des regulären Standards nur für Brandschutz und Standsicherheit sind von Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern darzulegen.

Die Auswirkungen sind in den folgenden beiden Grafiken dargestellt:

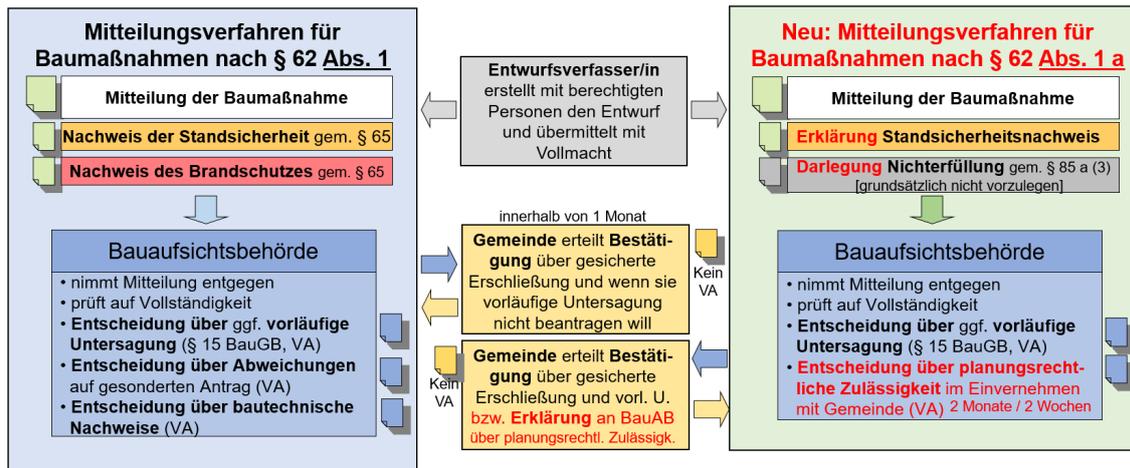
### § 62 NBauO – Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen, „Die zwei Stränge“



#### 14.3 Wie sind die Abläufe in den beiden Strängen?

Im Folgenden sind „Die zwei Stränge“ aus Sicht der Beteiligten schematisch dargestellt. Die wichtigsten Unterschiede bei den bautechnischen Nachweisen, den Abweichungen und der planungsrechtlichen Zulässigkeit sind in roter Schrift hervorgehoben. Ebenfalls dargestellt: Wer hat schließlich welche Bestätigung oder Entscheidung zu erstellen bzw. treffen.

## § 62 NBauO – Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen, „Die zwei Stränge“



### 14.4 Können zusätzlich weitere Genehmigungen erforderlich werden?

Sofern sich aus anderen Rechtsgebieten (z. B. Denkmalschutzrecht) Genehmigungspflichten ergeben, hat die Entwurfserstellerin und Entwurfsersteller diese eigenständig einzuholen.

## 15 Zu § 63 Abs. 2 NBauO (Sonderthema „vorübergehende Nutzungsänderung zu Versammlungsräumen“/„Scheunenfeste“)

### 15.1 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 Entwurfserstellerin oder einen qualifizierten Entwurfsersteller 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.

### **15.2 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 Prüfungsumfang angemessen ausgeweitet werden.

### **15.3 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.

### **15.4 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.

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

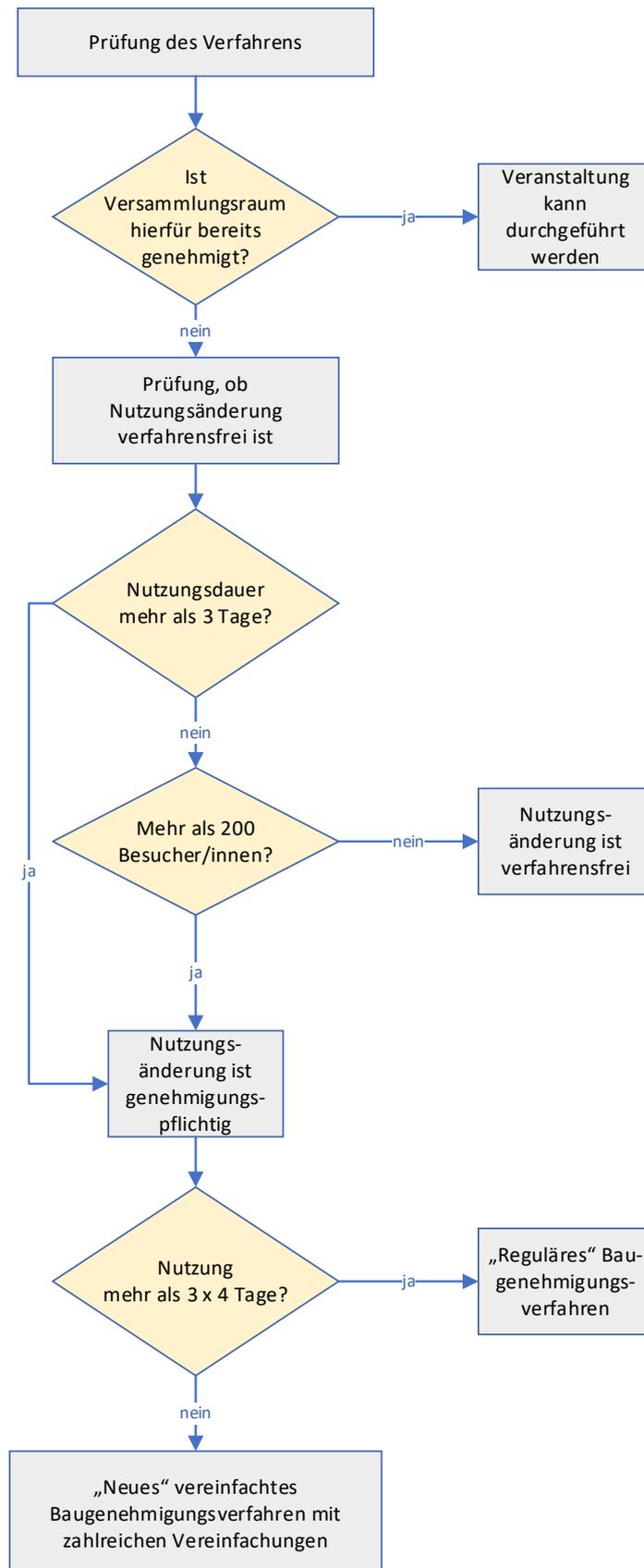
Eine Nutzungsänderung, egal ob temporär oder dauerhaft, von einer bestehenden baulichen Anlage stellt eine Baumaßnahme im Sinne des § 2 Abs. 13 NBauO dar.

### **15.6 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.

### 15.7 Wie sieht die Prüfung der Verfahrensart grafisch aus?

Die Prüfung der Verfahrensart lässt sich grafisch wie folgt darstellen:



## 15.8 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.“

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

Die Verweise in § 63 Abs. 2 Satz 6 beziehen sich auf die in fetter 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.

### 15.10 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.

### 15.11 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 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

#### **15.12 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).

#### **15.13 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.

#### **15.14 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.

#### **15.15 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 NBauO 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.

#### **15.16 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.

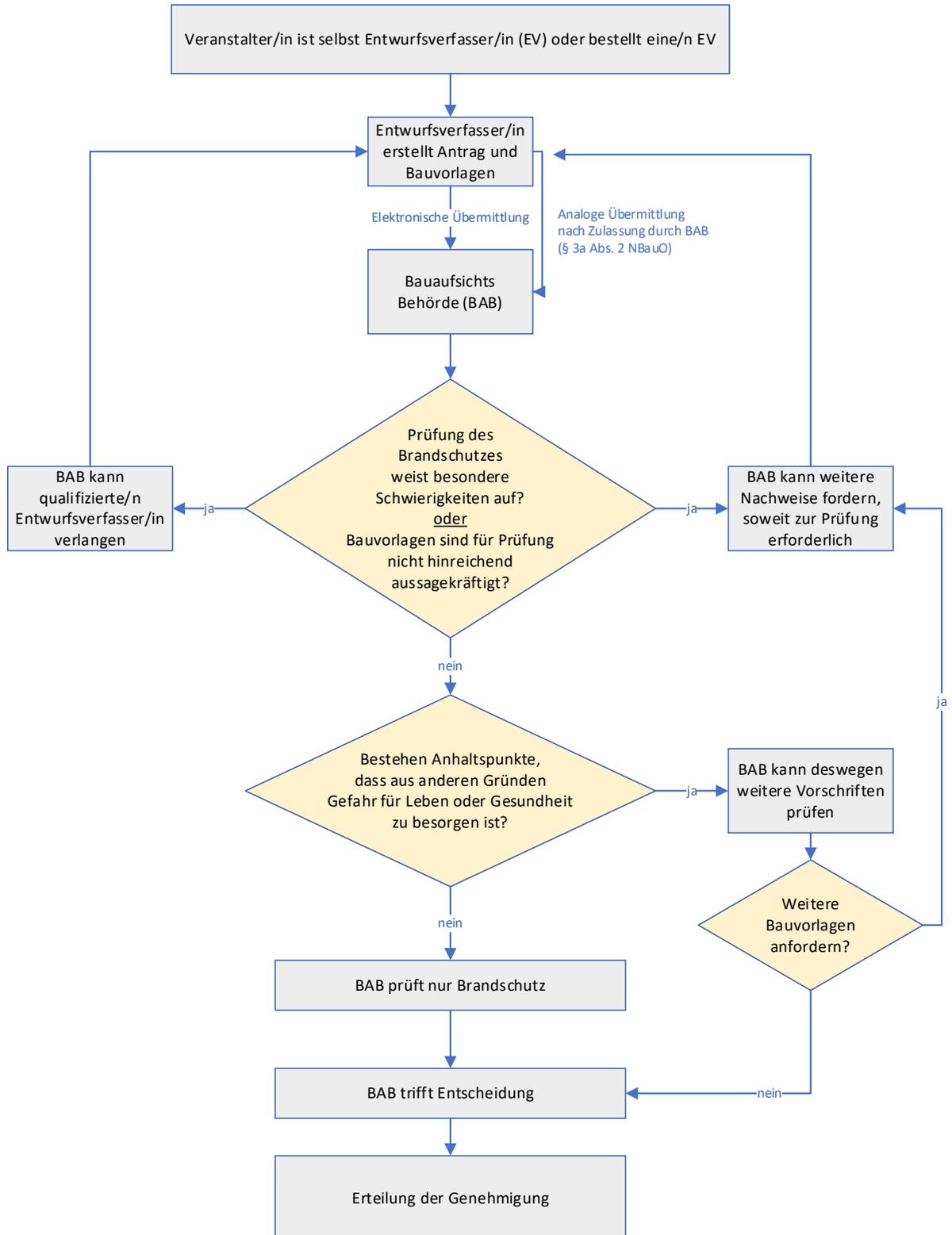
#### **15.17 Welche Möglichkeiten der Abweichungen bestehen?**

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.

#### **15.18 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.

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



## **16 Zu § 63 Abs. 1 (Sonderthema Umsetzung EU-RED II-Richtlinie)**

### **16.1 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.

### **16.2 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.

### **16.3 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.“

### **16.4 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.

## **17 Zu § 65 NBauO (Bautechnische Nachweise)**

### **17.1 Welche Regelungen wurden zum 01.07.2024 neu eingeführt?**

Da für Baumaßnahmen, die Erleichterungen nach dem neuen § 85 a Abs. 1 NBauO vorsehen, keine Prüfung der bautechnischen Nachweise durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgen soll, ist in Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 2 eine Anpassung vorgenommen worden. Die Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 NBauO sollen, auch wenn sie unter den Prüfkatalog des Absatzes 3 fallen, nicht durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft werden, da eine Überprüfung aufgrund der gesetzlichen Freiräume zu aufwändig wäre.

Im Zusammenhang mit der Konkretisierung der elektronischen Kommunikation bei der Übermittlung von Bauvorlagen durch das Gesetz vom 10. November 2021 wurden die bisher analogen Unterschriftenfordernisse in digitale Sicherungsmechanismen überführt. In der Praxis hat sich herausgestellt, dass es noch eines Belegs von der Tragwerksplanerin oder dem Tragwerksplaner gegenüber den Bauaufsichtsbehörden über die Erstellung von Nachweisen bedarf, die nicht von den Bauaufsichtsbehörden geprüft werden. Mit der seit dem 01.07.2024 in Kraft getretenen Ergänzung im neuen Satz 2 des Absatzes 4 wird diesem Bedürfnis nach mehr Rechtssicherheit durch die Abgabe einer „Erklärung“ entsprochen.

## **18 Zu § 66 NBauO (Abweichungen)**

### **18.1 Welche Regelung wurde zum 01.07.2024 neu eingeführt?**

In § 66 Abs. 1 NBauO wurde ein neuer Satz 2 eingefügt; der vollständige Absatz lautet:

*„(1) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 vereinbar sind. <sup>2</sup>Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen*

- 1. bei Nutzungsänderungen,**
- 2. bei Baumaßnahmen, die der Modernisierung, dem Ausbau oder dem Erhalt bestehender Gebäude dienen, und**
- 3. bei Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.**

*<sup>3</sup>Es ist anzugeben, von welchen Vorschriften und in welchem Umfang eine Abweichung zu-gelassen wird. <sup>4</sup>§ 83 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 bleibt unberührt. <sup>5</sup>Für Bauteile, die bereits nach § 85 a abweichende Anforderungen erfüllen müssen, bedarf es keiner Zulassung einer Abweichung nach Satz 1 oder 2.“*

### **18.2 Wie lautet die Begründung für die neue Regelung?**

§ 66 Abs. 1 NBauO stellt ein weiteres Regelungselement für das Bauen im Bestand und für den Neubau durch die Stärkung des Instruments der Abweichung dar. Ziel der Ergänzung ist, dass Abweichungen nach Satz 2 einfacher zu erzielen sind.

Nach der bisherigen Regelung des § 66 NBauO stand es im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn Abweichungen von Anforderungen der oder aufgrund der Niedersächsischen Bauordnung erlassenen Verordnungen zuzulassen, wenn die Abweichungen unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO, vereinbar sind.

Nach der neuen Regelung sind nun bei den in Satz 2 aufgeführten Baumaßnahmen Abweichungen zuzulassen; es besteht also kein Ermessen mehr. Die in Satz 1 aufgeführten Belange und Anforderungen müssen weiterhin gegeben sein.

Die in dem neuen Satz 2 aufgeführten Fälle sind Nutzungsänderungen und Baumaßnahmen, die der Modernisierung oder dem Erhalt bestehender Gebäude dienen, sowie Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen (Innovationsklausel).

### **18.3 Wie ist § 66 Abs. 1 Satz 2 NBauO auszulegen?**

§ 66 Abs. 1 Satz 2 NBauO ist im Lichte des Willens des Gesetzgebers dahingehend auszulegen, dass die in Satz 2 aufgeführten Fälle in der Weise privilegiert werden, dass für sie leichter Abweichungen möglich sind. Es werden damit die sonst geforderten „atypischen“ Fälle vom Gesetzgeber als solche definiert. Hinzu tritt, dass keine Abwägung auf Ermessensebene mehr erfolgt. Das „Abweichungsinteresse“ wird vom Gesetzgeber als stets überwiegend angesehen, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen gegeben sind.

Die Abweichungen sind daher zuzulassen (kein Ermessen), wenn die Abweichungen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1 NBauO vereinbar sind. Bei der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen kommt es darauf an, dass den jeweiligen Anforderungen so weit wie möglich Rechnung zu tragen ist. Dies lässt einen Entscheidungsspielraum zu. Bei dieser Vereinbarkeitsprüfung müssen der Zweck der jeweiligen Anforderung berücksichtigt und öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange gewürdigt werden.

Die Abweichung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar, wenn den gesonderten Anforderungen, die als Konkretisierung der öffentlichen Belange zu verstehen sind, ausreichend Rechnung getragen werden (vgl. Busse/Kraus, Bay. Bauordnung, Art. 63, Rn. 20). Dabei besteht ein Entscheidungsspielraum. Je stärker die öffentliche Sicherheit (z. B. Leben, Gesundheit, natürliche Lebensgrundlagen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Verunstaltung des Gesamtbildes der Umgebung) durch eine Abweichung betroffen würde, desto geringer ist der Handlungsspielraum für eine Abweichung nach § 66 (vgl. Große Suchsdorf, NBauO, § 66, Rn. 34). Ein weiterer Handlungsspielraum existiert auch bei der Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung. Den Zielen der Norm ist so weit wie möglich Rechnung zu tragen (vgl. Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Art. 63, Rn. 21).

Aufgrund der Systematik des Gesetzes und des gesetzgeberischen Willens müssen Anforderungen, die sich aus dem Gesetz oder aus zugrundeliegenden Verordnungen ergeben, nicht vollständig erfüllt werden.

## **18.4 Was sind „Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen“**

Diese Formulierung orientiert sich an der Musterbauordnung und Formulierungen in anderen Bundesländern, mit denen der „Bau-Turbo-Pakt“ zwischen Bund und Ländern umgesetzt wird. Diese Regelung unterstützt einen einfacheren Wohnungsbau nach der von der Bayerischen Architektenkammer entworfenen Idee eines „Gebäudetyps E“. Dieser „richtet sich auf eine größere Freiheit der Planung von der als Korsett empfundenen technischen Normen“ (BMWSB, Gebäudetyp E – Leitlinie, Entwurf 2024). Dieser Gebäudetyp E soll auf zweifache Weise staatlicherseits unterstützt werden. Der Bund wird die zivilrechtlichen Grundlagen für ein Abweichen von regulären Standards vereinfachen, damit zwischen den Vertragsparteien rechtssicher einfacher gebaut werden kann. Wie oben dargelegt, wird dieses Bestreben auf bauordnungsrechtlicher Seite unterstützt.

Aus diesem Grund ist die Begriffskette „Baumaßnahmen zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen“ im Sinne dieser neuen Entwicklung auszulegen. Erfasst werden alle Baumaßnahmen, die abweichend von regulären Standards einfacher entstehen sollen.

## **19 Zu § 67 NBauO (Bauantrag)**

### **19.1 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.

### **19.2 Welche Voraussetzungen hat der Bedingungseintritt?**

Der Bedingungseintritt hat zwei Voraussetzungen:

1. Einreichung eines Standsicherheitsnachweises, bei dem
2. anschließend bestätigt wird, dass die Prüfung die Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht ergeben hat.

Für die Einhaltung der Jahresfrist ist es ausreichend, dass der Standsicherheitsnachweis eingereicht ist. Dieser muss den Vorgaben des § 14 NBauVorlVO entsprechen.

Dadurch, dass die Jahresfrist nur in der Nummer 1 genannt wird, folgt, dass der zweite Schritt zur Erfüllung der Bedingung nicht innerhalb der Jahresfrist zu erfolgen braucht. Der zweite Schritt ist der, dass eine Prüfung ergibt, dass der Standsicherheitsnachweis auch korrekt ist. Falls ja: Bedingung ist eingetreten, falls nein: Bedingung ist nicht eingetreten. Die Prüfung

muss nicht innerhalb der Jahresfrist erfolgen. Die Konstellationen lassen sich wie folgt darstellen:

Stand sicherheitsnachweis nach § 14 NBauVorlVO innerhalb Jahresfrist eingereicht	Bestätigung, dass Prüfung Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht ergeben hat	Bedingung erfüllt / nicht erfüllt
Ja	Ja	Bedingung erfüllt
Nein	---	Bedingung nicht erfüllt
Ja	Nein	Bedingung nicht erfüllt

### 19.3 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).

### 19.4 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.

### 19.5 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.

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

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

#### **19.7 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 NBauVorVO 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.

#### **19.8 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.

#### **19.9 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.

#### **19.10 Welche Folgen hat die Neuerung in § 67 Abs. 3 Satz 3 NBauO?**

Die Neuerung hat klarstellenden Charakter. Sie macht deutlich, dass verfahrensrechtliche Regelungen und Nebenbestimmungen (z. B. Auflagen und Bedingungen) nur nach den jeweiligen verfahrensrechtlichen Regelungen des Fachrechts erfolgen können. Die Entscheidung über das Nachreichen des Standsicherheitsnachweises wäre dann z. B. nach § 12 BImSchG in einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, die eine Baugenehmigung miteinschließt, zu regeln.

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

### **20.1 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.

### **20.2 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.

### **20.3 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.

### **20.4 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).

### **20.5 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 Abs. 1 Satz 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 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

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

### **21.1 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.

### **21.2 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.

### **21.3 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>4</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.

<sup>4</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.“

#### **21.4 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.

#### **21.5 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.

#### **21.6 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.

#### **21.7 An wen richten sich Mängelrügen bei der Vorprüfung?**

Nach der Gesetzesänderung zum 01.07.2024 ist in § 69 Abs. 2 Satz 2 NBauO geregelt, dass die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser zur Behebung von Mängeln aufzufordern ist.

Da die Bauherrin/ der Bauherr sich gemäß § 52 Abs. 2 Satz 3 NBauO bei der Abgabe der jeweiligen Erklärungen durch eine Entwurfsverfasserin/ einen Entwurfsverfasser vertreten zu lassen hat, soweit eine solche/ ein solcher zu bestellen ist, war diese Regelung geändert worden.

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

#### **21.8 Wer darf eine Fristverlängerung beantragen?**

In der Regel handelt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser aufgrund einer Vollmacht der Bauherrin oder des Bauherrn für diese. Daher ist die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser diejenige Person, die im Regelfall die Fristverlängerung nach § 69 Abs. 2 Satz 3 2. Halbsatz NBauO beantragen wird. Da vollmachtgebende Person die Bauherrin oder der Bauherr ist, sollte ihr oder ihm die Stellung eines Antrages auf Fristverlängerung nicht verwehrt werden. Denn ansonsten käme die Rücknahmefiktion zur Geltung, die in erster Linie die Bauherrin oder den Bauherrn träge.

### **21.9 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).

### **21.10 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 Satz 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“.

### **21.11 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.

### **21.12 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 gemäß § 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.

### **21.13 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.

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

Ja. Eine Rücknahmefiktion ist mit einer Rücknahme gleichzusetzen.

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

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

### **21.16 Tritt die 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.

### **21.17 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.

### **21.18 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.

## **22 Zu § 70 a NBauO (Genehmigungsfiktion)**

### **22.1 Welche Regelung wurde zum 01.07.2024 neu eingeführt?**

#### *„§ 70 a*

#### *Genehmigungsfiktion*

*(1) <sup>1</sup>Ist über einen Bauantrag*

- 1. zur Errichtung oder Änderung eines Wohngebäudes oder eines Gebäudes, das überwiegend dem Wohnen dient, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63,*
- 2. zur Nutzungsänderung von Räumen oder eines Gebäudes, durch die Wohnraum geschaffen werden soll, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 oder*
- 3. zur Errichtung oder Änderung von Antennen einschließlich der Masten und dazugehöriger Anlagen*

*zu entscheiden, so gilt § 42 a VwVfG in Verbindung mit § 1 Abs. 1 NVwVfG. <sup>2</sup>Wird nach § 67 Abs. 3 zugelassen, dass der Nachweis der Standsicherheit nach Erteilung der Baugenehmigung eingereicht wird, so beginnt die Frist für die Entscheidung über den Bauantrag abweichend von § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG bereits mit Eingang der im Übrigen vollständigen Unterlagen. <sup>3</sup>Im Fall des Satzes 2 gilt § 42 a Abs. 1 Satz 1 VwVfG mit der Maßgabe, dass die Baugenehmigung als unter der in § 67 Abs. 3 Satz 2 genannten aufschiebenden Bedingung erteilt gilt; für die Bestätigung des Nachweises der Standsicherheit nach § 67 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 gilt § 42 a VwVfG entsprechend. <sup>4</sup>In den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 gilt der Bauantrag abweichend von § 42 a Abs. 2 Satz 2 VwVfG vier Wochen nach Eingang des Antrags als vollständig, wenn die Bauaufsichtsbehörde die*

*Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser nicht nach § 69 Abs. 2 Satz 2 zur Behebung von Mängeln aufgefordert hat. <sup>5</sup>Die Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG ist unverlangt und unverzüglich nach Eintritt der Genehmigungsfiktion durch die Bauaufsichtsbehörde auszustellen und muss den Inhalt der Baugenehmigung wiedergeben. <sup>6</sup>Die Regelungen über die Baugenehmigung gelten entsprechend für die Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG.*

*(2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet wurde; § 3 a Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 2 Satz 1 sowie § 67 Abs. 1 gelten entsprechend.*

*(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nur für Bauanträge,*

- 1. die ab dem 1. Juli 2024 bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen und*
- 2. bei denen die erforderlichen Unterlagen vollständig und ohne erhebliche Mängel bis zum 31. Dezember 2026 bei der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.“*

## **22.2 Welchen Inhalt hat § 42 a VwVfG?**

Der Wortlaut des § 42 a VwVfG lautet:

*(1) Eine beantragte Genehmigung gilt nach Ablauf einer für die Entscheidung festgelegten Frist als erteilt (Genehmigungsfiktion), wenn dies durch Rechtsvorschrift angeordnet und der Antrag hinreichend bestimmt ist. Die Vorschriften über die Bestandskraft von Verwaltungsakten und über das Rechtsbehelfsverfahren gelten entsprechend.*

*(2) Die Frist nach Absatz 1 Satz 1 beträgt drei Monate, soweit durch Rechtsvorschrift nichts Abweichendes bestimmt ist. Die Frist beginnt mit Eingang der vollständigen Unterlagen. Sie kann einmal angemessen verlängert werden, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit gerechtfertigt ist. Die Fristverlängerung ist zu begründen und rechtzeitig mitzuteilen.*

*(3) Auf Verlangen ist demjenigen, dem der Verwaltungsakt nach § 41 Abs. 1 hätte bekannt gegeben werden müssen, der Eintritt der Genehmigungsfiktion schriftlich zu bescheinigen.*

## **22.3 Wie lautet die Begründung für die seit 01.07.2024 geltende Regelung?**

Bund und Länder haben sich am 6. November 2023 auf einen gemeinsamen „Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ verständigt. Der Pakt soll dafür sorgen, dass für eine befristete Zeit in Orten mit hohem Bedarf schneller Bauvorhaben geplant und umgesetzt werden können. Neben den zu diesem Zeitpunkt im Gesetzentwurf ohnehin schon vorgesehenen Regelungen wird nun eine bundesweit weitgehend einheitliche befristet geltende Genehmigungsfiktion für bestimmte Baumaßnahmen zur zügigen Schaffung von Wohnraum entsprechend dem Pakt aufgenommen, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu genehmigen sind.

## 22.4 Wie lange gilt die Regelung zur Genehmigungsfiktion?

Entsprechend des Bund-Länder Paktes tritt diese Regelung am 1. Juli 2027 außer Kraft. Dieses ergibt sich aus Artikel 6 Satz 2 in Verbindung mit Artikel 2 Nr. 2 des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung vom 18. Juni 2024.

## 22.5 Auf welche Verfahren bezieht sich die Genehmigungsfiktion?

Die Genehmigungsfiktion beschränkt sich auf folgende Baugenehmigungsverfahren:

- Errichtung oder Änderung eines Wohngebäudes oder eines Gebäudes, das überwiegend dem Wohnen dient, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 NBauO),
- Nutzungsänderung von Räumen oder eines Gebäudes, durch die Wohnraum geschaffen werden soll, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 NBauO),
- Errichtung oder Änderung von Antennen einschließlich der Masten und dazugehöriger Anlagen.

## 22.6 Welche Rechtsqualität hat eine Genehmigungsfiktion?

Eine gesetzlich fingierte Genehmigung hat die gleichen Wirkungen wie eine ausdrücklich erteilte Baugenehmigung. Die Fiktion ersetzt damit einen Verwaltungsakt und schlüpft – vereinfacht ausgedrückt – in dessen Funktion und wird damit wie ein solcher behandelt.

Zu der Rechtsqualität gibt es umfangreiche Kommentierungen, z. B.

- Stelkens/Bonk, Sachs, VwVfG, zu § 42, Rn. 50ff.
- Schoch/Schneider/Baer/Wiedmann, VwVfG, § 42 a, Rn. 15ff.
- Busse/Kraus, BayBO, Art. 68, Rn. 423ff.
- Hullmann/Zorn, Probleme der Genehmigungsfiktion im Baugenehmigungsverfahren, NVwZ 2009, 756.

## 22.7 Welchen Umfang hat eine Genehmigungsfiktion?

Die gesetzliche Genehmigungsfiktion schließt – wie in den oben genannten Kommentierungen dargelegt – alle ansonsten erforderlichen Mitwirkungen anderer Behörden oder Stellen mit ein. Dieser Einschluss erfolgt selbst dann, wenn z. B. die Gemeinde ihr Einvernehmen verweigert hat oder hätte oder wenn eine Fachbehörde ihre fachliche Stellungnahme noch nicht abgegeben hat. Eingeschlossen werden auch Anträge auf Abweichungen, wenn sie Bestandteil des Bauantrages sind (vgl. Busse/Kraus, BayBO, Art. 68, Rn. 423ff.).

Grundlage für die fingierte Baugenehmigung ist das durch den vollständigen und hinreichend bestimmten Bauantrag und die nach der Bauvorlagenverordnung vorzulegenden Pläne konkretisierte Vorhaben.

## 22.8 **Neu:** Worin liegt der Unterschied zwischen Baugenehmigung und Fiktion?

Kraft gesetzlicher Entscheidung tritt die fingierte Baugenehmigung an die Stelle einer behördlich erlassenen Baugenehmigung. Die Fiktion erlaubt damit die Durchführung der Baumaßnahme. Die Regelungen über die Baugenehmigung gelten entsprechend für die Bescheinigung über die Fiktion (§ 70 a Abs. 1 Satz 6 NBauO).

Eine Rechtmäßigkeitsfiktion ist mit der fiktiven Baugenehmigung allerdings nicht gegeben (vgl. Stelkens/Bonk/Sachs, Verwaltungsverfahrensgesetz, § 42a, Rn. 14.).

Wesentlicher Unterschied zwischen einer regulären Baugenehmigung und einer Fiktion ist, dass nur bei der regulären Baugenehmigung eine Prüfung der Rechtmäßigkeit der Baumaßnahme durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde stattgefunden hat. Unzulänglichkeiten und Fehler des Antrags können mit höherer Wahrscheinlichkeit gefunden und korrigiert werden. Dies beugt repressiven bauaufsichtlichen Maßnahmen wie dem Erlass nachträglicher Nebenbestimmungen oder einer Rücknahme bzw. einem Widerruf nach §§ 48, 49 VwVfG vor, was ein höheres Maß an Rechtssicherheit verspricht. Obwohl die rechtliche Wirkung gleich ist, kann die Fiktion somit als Unsicherheitsfaktor wahrgenommen werden. Falls der Eintritt der Fiktion aus den vorgenannten Gründen unerwünscht ist, ist dem Antragsteller/der Antragstellerin zu raten, einen Verzicht auf die Genehmigungsfiktion in Erwägung zu ziehen.

### **22.9 Neu: Welche Vor- und Nachteile haben Planende bei einer Genehmigungsfiktion?**

Die Genehmigungsfiktion hat für Planende den Vorteil, dass eine Erlaubnis zum Bau in der beantragten Weise fingiert wird. Die Nachteile ergeben sich aus dem Umstand, dass mit der Fiktion keine Rechtmäßigkeit des Bauvorhabens fingiert wird. Fehler im Antrag können zu einer rechtswidrigen aber durch die Fiktion bestandskräftigen Genehmigung führen (s.o., 22.8). Die Rechtmäßigkeit des Bauvorhabens kann in diesen Fällen ggf. nur durch nachträgliche Nebenbestimmungen hergestellt werden, ansonsten droht die Rücknahme der Genehmigung. Daher führt die Fiktion zu einem höheren Maß an Rechtsunsicherheit. Da die planende Person in ihrem zivilrechtlichen Vertrag gegenüber dem Bauherrn eine mangelfreie Leistung versprochen hat, muss sie für Fehler, die eine Rücknahme auslösen, selbst einstehen. Dies ist selbstredend auch im Falle der regulären Baugenehmigung der Fall, durch die Prüfung der Antragsunterlagen durch die Bauaufsichtsbehörde würden jene Fehler jedoch mit einer hohen Wahrscheinlichkeit im laufenden Verfahren aufgedeckt werden und so eine entsprechende Nachsteuerung bzw. Korrektur ermöglicht.

### **22.10 Kann auf eine Fiktion verzichtet werden, um eine Baugenehmigung zu erhalten?**

Ja, auf den Eintritt der Fiktion kann vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde verzichtet werden (§ 70 a Abs. 2 NBauO).

### **22.11 Welchen Rechtscharakter hat die Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG?**

Bei der Bescheinigung über die Genehmigungsfiktion handelt es sich um eine Reproduktion des fiktiv genehmigten Verwaltungsaktes ohne eigenen Regelungsgehalt. Die Bescheinigung selbst ist damit kein Verwaltungsakt. Vielmehr würde diese einen Realakt darstellen, der „lediglich“ das Bestehen eines Rechtsverhältnisses bzw. eines fiktiven Verwaltungsaktes (Baugenehmigung) attestiert.

### **22.12 Welchen Inhalt hat die Bescheinigung zu haben?**

Die Bescheinigung muss gem. § 70 a Abs. 1 S. 5 NBauO den Inhalt der Baugenehmigung beinhalten und bestätigen, dass die Fiktion der Baugenehmigung eingetreten ist.

Zudem ist die Bescheinigung mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen. Die Bescheinigung ist zwar nicht selbst ein Verwaltungsakt, bezieht sich aber auf den fingierten Verwaltungsakt. Sie wird damit wie eine Trägerin für eine Rechtsbehelfsbelehrung, die durch den gesetzlichen Fiktionseintritt nicht möglich gewesen war.

Der Inhalt der Bescheinigung muss somit den regulären Tenor der Baugenehmigung wiedergeben, dass die fingierte Baugenehmigung als erteilt gilt. Eine Begründung ist der Bescheinigung mangels abgeschlossener Prüfung nicht beizufügen.

Im Tenor der Bescheinigung ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass es sich um eine fingierte Baugenehmigung handelt, die durch Ablauf der Entscheidungsfrist aus § 42 a Abs. 2 S. 1 VwVfG ohne abschließende behördliche Prüfung ergangen ist. Dieser Hinweis ist erforderlich, da sich der Eintritt der Fiktion nicht auf die materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung bezieht, da diese mit Eintritt der Fiktion nicht abschließend geprüft wurde.

### **22.13 Neu: Kann trotz Fiktion von der Bauaufsichtsbehörde weiter geprüft werden?**

Ja, der unteren Bauaufsichtsbehörde ist es nach hiesiger Rechtsauffassung weiterhin möglich, Bauanträge stichprobenartig dahingehend anzusehen, ob der eingereichte Bauantrag und die zugehörigen Bauvorlagen im Einklang mit dem öffentlichen Baurecht stehen. Dies geschieht dann allerdings nicht (mehr) im laufenden Genehmigungsverfahren, sondern in ihrer allgemeinen bauaufsichtlichen Tätigkeit. Sofern im Rahmen der Überprüfung baurechtswidrige Zustände offenbart werden, können diese ggf. über die nachträgliche Rücknahme und Modifizierung geheilt werden.

### **22.14 Welche Voraussetzungen müssen für eine Fiktion vorliegen?**

- Sachlicher Anwendungsbereich (s. 22.5)
- Hinreichende Bestimmtheit des Antrages
- Vollständiger Bauantrag mit den erforderlichen Unterlagen
- Bauantrag und Unterlagen ohne erhebliche Mängel
- Kein Verzicht auf Fiktion

### **22.15 Wann beginnt die Entscheidungsfrist?**

Die Entscheidungsfrist beginnt gem. § 42 a Abs. 2 S. 2 VwVfG im Regelfall mit Eingang der vollständigen Bauvorlagen. Für den Fall, dass ein Antrag nach § 67 Abs. 3 NBauO zugelassen wird, gilt gem. § 70 a Abs. 1 S. 2, 3 Halbsatz 1 NBauO, dass die Entscheidungsfrist abweichend mit Eingang der übrigen vollständigen Bauvorlagen beginnt und die fingierte Baugenehmigung unter der aufschiebenden Bedingung des § 67 Abs. 3 S. 2 NBauO erteilt wird.

Wird im Rahmen der Hauptprüfung festgestellt, dass weitere Unterlagen erforderlich sind (vgl. § 69 Abs. 2 S. 4 NBauO), so beginnt die Entscheidungsfrist von vorne.

### **22.16 Neu: Wie berechnen sich die Fristen?**

Die Modalitäten für die Berechnung von Fristen ergeben sich aus § 31 VwVfG in Verbindung mit den § 187 BGB (Fristbeginn) und § 188 BGB (Fristende).

### **22.17 Wann ist der Bauantrag „vollständig“ und „ohne erhebliche Mängel“?**

Nach hiesiger Rechtsauffassung sind der Bauantrag und die Bauvorlagen „vollständig“, wenn – in formeller Hinsicht - alle für die Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde erforderlichen Unterlagen entsprechend der Niedersächsischen Bauvorlagenverordnung vorgelegt werden.

Die in § 69 Abs. 2 NBauO enthaltene 3-Wochen-Frist für die Prüfung der Vollständigkeit hat für die Frage der Vollständigkeit nach § 70 a lediglich eine Indizwirkung, weil § 70 a – anders als die Bauordnung Bayerns – nicht auf diese 3-Wochen-Frist abhebt. Die Vollständigkeit kann daher auch schon vor Ablauf der drei Wochen gegeben sein. Dieses ist im Hinblick auf die Praxis jedoch der Ausnahmefall.

Die Erfahrungen der Praxis zeigen, dass im Regelfall der Bauantrag nicht vollständig ist. Aus diesem Grund enthalten § 69 Abs. 2 Satz 2 NBauO, § 69 Abs. 2 Satz 4 NBauO als auch § 2 Abs. 2 NBauVorVO für die Bauaufsichtsbehörde Nachforderungsmöglichkeiten. Sofern von diesen Nachforderungsmöglichkeiten von der Bauaufsichtsbehörde Gebrauch gemacht wird, sind erst danach die Unterlagen „vollständig“.

Zudem sieht § 70 a Abs. 3 Nr. 2 NBauO als Voraussetzung für die Genehmigungsfiktion vor, dass die erforderlichen Unterlagen „ohne erhebliche Mängel“ der Baugenehmigungsbehörde vorliegen. Die Unterlagen sind ohne erhebliche Mängel, wenn eine materielle Prüfung der Baumaßnahme durch die Bauaufsichtsbehörden hinreichend möglich ist.

Durch die Kombination der Tatbestandsmerkmale „vollständig“, „ohne erhebliche Mängel“ und die Nachforderungsmöglichkeiten kann nach hiesiger Rechtsauffassung die Fiktion nur dann eintreten, wenn die eingereichten Unterlagen entscheidungsreif sind.

Für die Entscheidungsreife spielt es aber keine Rolle, ob Fachbehörden zu den Unterlagen eine Bewertung abgegeben haben. Es ist ausreichend, dass über die Unterlagen entschieden werden kann.

### **22.18 Neu: Welche Handlungsmöglichkeiten bestehen bei einer Fiktion einer materiell rechtswidrigen Baugenehmigung**

Die Fiktion betrifft allein den verfügenden Teil bzw. die Wirksamkeit der fingierten Baugenehmigung (vgl. Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, § 42 a, Rn. 3a). Die Fiktion kann sich nicht auf die Rechtmäßigkeit der fingierten Baugenehmigung ausweiten (VGH Mannheim, Urt. v. 20.12.2016 – 12 1142/16 in BeckRS 2016 112607, Rn. 29). Anders ausgedrückt:

Die Vorschrift über die Rücknahme von Verwaltungsakten (§ 48 VwVfG) ist anwendbar, dabei kann die Bauaufsichtsbehörde die Rechtswidrigkeit jedoch nicht mit dem Fehlen einer Entscheidung begründen. Im Rahmen des Ermessens ist das schutzwürdige Interesse des Begünstigten am Fortbestand der Baugenehmigung zu berücksichtigen. Ferner kann der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gebieten, dass anstelle der Rücknahme die Baugenehmigung nachträglich mit Nebenbestimmungen zu versehen ist (vgl. BeckOK VwVfG, § 42 a, Rn. 8).

### **22.19 Können nachträglich zur Fiktion Nebenbestimmungen erlassen werden?**

Aus hiesiger Sicht ja; die fingierte Genehmigung kann als milderes Mittel - anstelle von Rücknahme oder Widerruf - nachträglich mit Nebenbestimmungen versehen werden (vgl. Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht, § 42 a Rn. 52; Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, § 36, Rn. 65). Die Nebenbestimmungen können im Rahmen der Bescheinigung oder separat erlassen

werden. Die Nebenbestimmungen werden dann zu einem selbständigen Verwaltungsakt. Sofern die fingierte Genehmigung aufgehoben wird, fehlt es an einem Verwaltungsakt der Gegenstand für Nebenbestimmungen sein kann.

### **22.20 Kann die fingierte Genehmigung aufgehoben und modifiziert werden?**

Die Vorschriften über Rücknahme und Widerruf von Verwaltungsakten (§§ 48, 49 VwVfG) sind anwendbar. Das schutzwürdige Interesse des Bauherrn bzw. der Bauherrin am Fortbestand der Genehmigung ist bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen. Anstelle der Aufhebung der fingierten Genehmigung kann es geboten sein, die fingierte Genehmigung nachträglich mit Nebenbestimmungen zu versehen, soweit dies bei einem regulären Verwaltungsakt materiell zulässig wäre (vgl. BeckOK VwVfG, § 42 a, Rn. 8).

### **22.21 Kann die Entscheidungsfrist verlängert werden?**

Nach § 42 a Abs. 2 S. 3 VwVfG kann die Entscheidungsfrist von der Bauaufsichtsbehörde einmal angemessen verlängert werden, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit gerechtfertigt ist; Entsprechend Satz 4 ist die Fristverlängerung – durch die untere Bauaufsichtsbehörde - zu begründen und dem Antragssteller bzw. Entwurfsverfasser rechtzeitig mitzuteilen.

Es müssen atypische Umstände vorliegen, die die Schwierigkeit der Angelegenheit begründen. Für die Entscheidung notwendige Verfahrensschritte wie die Tatsachenermittlung, Einholung von Auskünften anderer Behörden oder Dritter können, sofern sie gesetzlich vorgeschrieben sind, keine besondere Schwierigkeit begründen. Im Umkehrschluss könnte die Einholung von Auskünften dann eine besondere Schwierigkeit begründen, wenn die Auskünfte zur Antragsentscheidung notwendig sind, nicht gesetzlich vorgeschrieben sind und die Einholung im Ergebnis mit in die Entscheidungsfrist einzubeziehen ist (vgl. Schoch/Schneider, VerwR VwVfG, § 42 a, Rn. 42; Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, § 42 a, Rn. 82; Cornils; Nomos-Kommentar, RL 2006/123/EG, Art. 13, Rn. 18).

### **22.22 Können Gebühren / Auslagen nach Eintritt der Fiktion erhoben werden?**

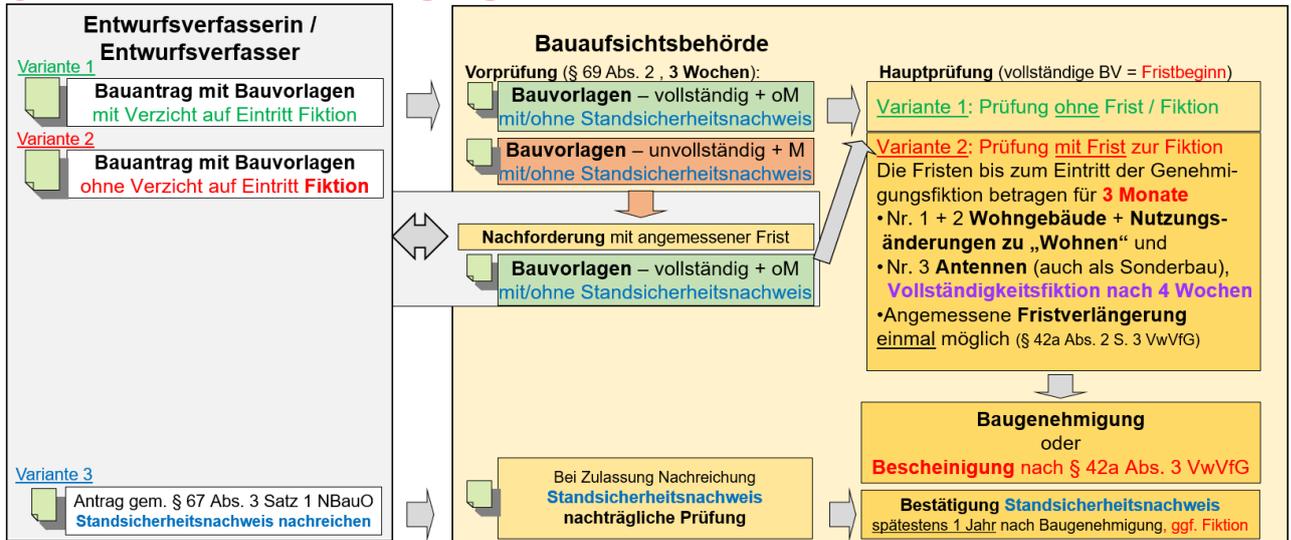
Die Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG ist gemäß § 70 a Abs. 1 Satz 5 NBauO von der Bauaufsichtsbehörde auszustellen und muss den Inhalt der Baugenehmigung wiedergeben. Gemäß Satz 6 gelten die Regelungen über die Baugenehmigung entsprechend für die Bescheinigung nach § 42 a Abs. 3 VwVfG. Aus diesem Grunde spricht nach hiesiger Rechtsauffassung nichts dagegen, Gebühren nach Nr. 1.1 oder 1.2 des Gebührenverzeichnisses zur BauGO zu erheben, wenn bis zum Eintritt der Fiktion für die Prüfung der Antragsunterlagen entsprechender Verwaltungsaufwand entstanden ist.

Sollte im Einzelfall für die Bearbeitung eines Antrags wenig oder kein Verwaltungsaufwand entstanden sein, weil beispielsweise eine Prüfung aus zeitlichen Gründen nicht oder nur eingeschränkt möglich war, sollte in analoger Anwendung des § 11 NVwKostG die Gebühr ermäßigt oder von der Erhebung ganz abgesehen werden.

Auslagen, die im Rahmen der Prüfung der Baumaßnahme bis zum Eintritt der Genehmigungsfiktion entstanden sind, sind gem. § 13 NVwKostG erstattungsfähig.

## 22.23 Wie sieht der Ablauf einer Genehmigungsfiktion grafisch aus?

### § 70 a NBauO – Genehmigungsfiktion



## 23 Zu § 83 (Technische Baubestimmungen)

### 23.1 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.

### 23.2 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.“

### 23.3 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.

### 23.4 Neu: Sind Abweichungen von Technischen Baubestimmungen möglich?

Ja; diese sind jedoch abhängig von der Art der Abweichung an Bedingungen geknüpft.

Die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch Bekanntmachung eingeführten Technischen Baubestimmungen konkretisieren die Anforderungen nach § 3 NBauO und sind einzuhalten (§ 83 Abs. 1 Sätze 1 und 2 NBauO).

Bei ihrer Einhaltung kann davon ausgegangen werden, dass das Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen entspricht, auf die sich die Regeln beziehen<sup>5</sup>. Somit wird durch die Technischen Baubestimmungen ein bauordnungsrechtliches Schutzniveau etabliert, welches auch bei Abweichungen von den Technischen Baubestimmungen aufrechterhalten werden muss.

Dem Grundsatz nach darf von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden und in den Technischen Baubestimmungen eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist (§ 83 Abs. 1 Satz 3 NBauO). Diese Regelung eröffnet die Möglichkeit, dass per Gesetz<sup>6</sup> – und damit ohne separate behördliche Entscheidung – von Technischen Baubestimmungen abgewichen werden darf, wenn die oben genannten Voraussetzungen gegeben sind. Damit entsteht jedoch eine Beweislastumkehr für die Einhaltung des durch die Technischen Baubestimmungen etablierten Sicherheitsniveaus und damit die Gleichartigkeit der abweichenden Lösung. Die Verantwortlichkeit geht folglich auf die Bauenden über.<sup>7</sup>

Wird ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, so ist die Frage, ob die abweichende Lösung die bauaufsichtlichen Anforderungen erfüllt, in der Regel Gegenstand des Verfahrens, z. B. hat hinsichtlich der Standsicherheit der beauftragte Prüferingenieur oder die beauftragte Prüferingenieurin zu überprüfen, ob mit der anderen Lösung die Anforderungen im gleichen Maße erfüllt werden. Eines besonderen Ausspruches in der Baugenehmigung bedarf es dann nicht, da bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Abweichung kraft Gesetzes zulässig ist (s.o.).

Abweichungen gem. § 83 Abs. 1 Satz 3 NBauO sind Teil des originären Baugenehmigungsverfahrens, soweit ein solches notwendig ist, und werden somit gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde dargelegt. Gemäß § 83 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 NBauO bleiben § 16a Abs. 2 und 3, § 17 Abs. 1 und § 66 Abs. 1 NBauO unberührt. Unberührt bedeutet, dass diese Regelungen parallel gelten. Im Folgenden werden die Besonderheiten und Unterschiede dieser Regelungen im Verhältnis zu § 83 NBauO beleuchtet.

#### Verhältnis zu § 66 NBauO

§ 66 NBauO bietet die Möglichkeit, dass die Bauherrin oder der Bauherr auf Antrag von materiellen Vorschriften der NBauO abweicht. Dies soll eine Flexibilisierung des Bauordnungsrecht bei atypischen Sachverhalten gewährleisten.<sup>8</sup> Die Gemeinsamkeit zu § 83 NBauO ist jene, dass in beiden Fällen der unteren Bauaufsichtsbehörde gegenüber die Abweichungslösung dargelegt wird. Allerdings ist im Falle des § 66 NBauO – da von materiellem Recht abgewichen

<sup>5</sup> Finkelnburg/Ortloff/Otto, Öffentliches Baurecht, Band II, Bauordnungsrecht, 7. Aufl., S. 25.

<sup>6</sup> Busse/Kraus/Hofer BayBO Art. 81a Rn. 56-61.

<sup>7</sup> Baureis/Dressel/Friedrich: Allgemein anerkannte Regeln der Technik als Hemmnis für technische Innovationen im Sinne der Nachhaltigkeit?, NZBau 2023, 641.; Winkelmüller/van Schewick/Müller, Bauproduktenrecht und technische Normung, 2015, S. 116.

<sup>8</sup> BeckOK BauordnungsR Nds/Fricke NBauO § 66 Rn. 1-3a.

werden soll – ein Antrag und letztlich eine Entscheidung (Genehmigung) der unteren Bauaufsichtsbehörde notwendig. Dies kann auch im Zuge der originären Baugenehmigung geschehen.

Im Falle des § 83 NBauO wird nicht von materiellem Recht abgewichen. Für das technische Bauordnungsrecht kommt es in erster Linie darauf an, dass bestimmte Schutzgüter nicht gefährdet oder geschädigt werden, wobei nicht entscheidend ist, auf welche Art und Weise dies geschieht.<sup>9</sup> Somit ist bei Abweichungen nach § 83 NBauO nicht erforderlich, dass eine atypische Sachlage vorliegt. Materiellrechtliche Abweichungen von den Vorschriften der NBauO sind nach wie vor nach § 66 zu beurteilen, was durch die Klarstellung in § 83 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2, dass der § 66 unberührt bleiben soll, zum Ausdruck gebracht wird.<sup>10</sup>

#### Sonderfälle Bauarten und Bauprodukte

Wenn im Falle einer Bauart nach § 16 a Abs. 2 NBauO wesentlich von Technischen Baubestimmungen gem. § 83 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 3 a NBauO abgewichen werden soll, so ist dies nur dann zulässig, wenn es für diese Bauart eine allgemeine Bauartgenehmigung des Deutschen Instituts für Bautechnik gibt bzw. ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis vorliegt, soweit dies gem. § 16 a Abs. 3 NBauO ausreicht. Ist dies nicht der Fall, so ist eine vorhabensbezogene Bauartgenehmigung erforderlich, welche von der obersten Bauaufsichtsbehörde in einem eigenen, separaten Verfahren erteilt wird.

Dies gilt in gleichem Maße für Bauprodukte, die gem. § 17 Abs. 1 NBauO wesentlich von einer Technischen Baubestimmung (§ 83 Abs. 2 Nr. 3 NBauO) abweichen. In diesen Fällen ist ein Verwendbarkeitsnachweis erforderlich welcher durch eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung des Deutschen Instituts für Bautechnik (§ 18 NBauO) bzw. ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (§ 19 NBauO) erbracht werden kann. Liegt keine der beiden Varianten vor, kann die Verwendbarkeit gem. § 20 NBauO durch Zustimmung im Einzelfall erbracht werden. Hierzu ist die Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde erforderlich.

Die Besonderheit in Abweichungskonstellationen bei Bauarten und Bauprodukten liegt darin, dass es anders als im Falle § 83 Abs.1 Satz 3 NBauO auf eine Erheblichkeit der Abweichung ankommt („wesentlich abweicht“). Was wesentlich ist, ist Einzelfallfrage und wird durch die zuständige Behörde bestimmt. Somit löst nicht jede Abweichung die im Gesetz vorgesehene Nachweispflicht aus. Wird die Wesentlichkeit angenommen, sind die Voraussetzungen an die zulässige Abweichung jedoch enger gefasst als im Falle des § 83 NBauO. Zu beachten ist insbesondere, dass die vorhabenbezogene Bauartgenehmigung bzw. der vorhabenbezogene Verwendbarkeitsnachweis in einem eigenen Verfahren vor der obersten Baugenehmigungsbehörde erteilt wird. Ist diese Zustimmung bzw. Genehmigung im Zuge einer Baugenehmigung notwendig, so wird das Baugenehmigungsverfahren nicht etwa zur obersten Bauaufsichtsbehörde gezogen, sondern verbleibt in der originären Verfahrenshoheit der unteren Bauaufsichtsbehörde. Die Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde wird dann den übrigen Baununterlagen beigelegt und dient der unteren Bauaufsichtsbehörde als Beurteilungsgrundlage der materiellen Rechtmäßigkeit in diesem Punkt.

---

<sup>9</sup> Ebd.

<sup>10</sup> LT-Drs. 18/1136, 47.

## **24 Zu § 73 a (Typengenehmigung)**

### **24.1 Was wurde zum 01.07.2024 geändert?**

Mit dem Gesetz wurde in § 73 a Abs. 5 die Regelung eingeführt, dass Typengenehmigungen anderer Länder auch in Niedersachsen gelten. Gemeint damit sind die anderen Bundesländer.

### **24.2 Wie lautet die Begründung für die seit dem 01.07.2024 geltende Regelung?**

Das Instrument der Typengenehmigung spielte in der Praxis bislang keine nennenswerte Rolle, obwohl in den meisten Bauordnungen der Länder – wie auch in Niedersachsen – eine solche Genehmigungsform enthalten ist. Sowohl das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ auf Bundesebene als auch das niedersächsische „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ sprechen sich für eine Stärkung der Typengenehmigung aus. Auch im Bau-Turbo-Pakt zwischen Bund und Bundesländern wurde das Ziel festgelegt, dass Typengenehmigungen aus einem Bundesland auch in anderen Bundesländern gelten.

Dies kann dann zur Folge haben, dass bestimmte Anforderungen aus Niedersachsen, die in anderen Bundesländern niedriger sind, beispielsweise hinsichtlich der Barrierefreiheit, durch die Typengenehmigung anderer Länder faktisch in Niedersachsen nicht eingehalten werden. Auf der anderen Seite kann man das Instrument der Typengenehmigung nicht durch eine gegenseitige Anerkennung stärken wollen und gleichzeitig die Vereinbarkeit mit dem niedersächsischen Recht fordern. Denn wenn die Genehmigungen anderer Länder dem niedersächsischen Recht entsprechen müssen, um akzeptiert zu werden, würde es vermutlich keine Fälle von Anerkennungen der Typengenehmigungen anderer Länder geben.

### **24.3 Was sollte bei der Beantragung einer Typengenehmigung beachtet werden?**

Es ist empfehlenswert, dass in der Typengenehmigung genau der Umfang der Typengenehmigung beschrieben wird: was ist festgelegt, was ist variabel und wenn variabel, welchen Varianten sind umfasst. Zum Beispiel:

- Es sollte bereits beim „Gegenstand“ deutlich werden, ob „ohne Gründung“ oder „mit Gründung“. Wenn „mit Gründung“ sollten aus dem Gegenstand hervorgehen, welche Gründungsarten (auch die Varianten) enthalten sind oder zumindest an einer Textstelle, die den Umfang der Typengenehmigung genauer beschreibt.
- Es sollte ebenfalls aus der Typengenehmigung hervorgehen, welche Varianten von der Typengenehmigung umfasst sind. Müssen es zum Beispiel immer fünf Reihenhausscheiben sein? Oder sind auch zwei, drei oder vier erlaubt?
- Es sollte zum Beispiel genau gesagt werden, welche Wände in welchen Varianten ausgeführt werden dürfen.
- Es sollte textlich vor den allgemeinen Bestimmungen darauf hingewiesen werden, dass die Typengenehmigung nur die bauliche Anlage oder Teile von baulichen Anlagen umfasst, soweit sie unabhängig vom Grundstück beurteilt werden können (s. § 73 a Abs. 1 Satz 1 NBauO).

## 25 Zu § 84 NBauO (Örtliche Bauvorschriften)

### 25.1 Neu: Allgemeines zu örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Die bauordnungsrechtlichen örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 (zu Spielplätzen, notwendigen Einstellplätzen und Fahrradabstellanlagen) und § 84 Abs. 2 (zur Untersagung von Garagen und Stellplätzen) NBauO werden von den Gemeinden im eigenen Wirkungskreis erlassen. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 werden von den Gemeinden im übertragenen Wirkungskreis erlassen.

### 25.2 Wie wirkt sich die Änderung zum 01.07.2024 auf örtliche Bauvorschriften aus?

Eine örtliche Bauvorschrift nach § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO über notwendige Einstellplätze kann sich nur noch auf Nicht-Wohnungen beziehen. Gemäß des seit dem 01.07.2024 geltenden § 47 Abs. 1 neuen Satz 3 NBauO sind für den durch Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf ab diesem Datum keine Einstellplätze herzurichten, sie sind also nicht mehr „notwendig“. Die Gemeinden können ihr Satzungsbefugnis nicht über Regelungsinhalte ausüben, für die nach § 47 Abs. 1 NBauO keine notwendigen Einstellplätze gefordert werden. Der Anwendungsbereich des § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO wird somit durch den geänderten Regelungsinhalt des § 47 Abs. 1 NBauO eingeschränkt. In der Folge wird den Gemeinden zugleich das Satzungsbefugnis über diesen Teilbereich entzogen.

Nach der neuen Rechtslage besteht somit keine Möglichkeit, die Herstellung von Einstellplätzen für den durch Wohnungen verursachten (Mehr-) Bedarf zu fordern. Das Satzungsbefugnis aus § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO erstreckt sich künftig nur noch auf die Nicht-Wohnungen. Somit sind bereits in Kraft getretene Satzungen in Bezug auf den Teil der Wohnungen ab 01.07.2024 nichtig.

Satzungen nach § 84 Abs. 2, die zur Verwirklichung verkehrlicher oder sonstiger städtebaulicher Absichten die Herstellung von Einstellplätzen untersagen oder einschränken, sind hiervon nicht betroffen

## 26 Zu § 85 a NBauO (Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen)

### 26.1 Welche Regelung wurde zum 01.07.2024 neu eingeführt?

#### „§ 85 a

##### *Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen*

(1) <sup>1</sup>Wird ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung, Umbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert, so müssen die von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, nur die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 erfüllen; insbesondere müssen die von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet sein, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen (§ 12), und der Brandschutz muss gewährleistet sein (§ 14). <sup>2</sup>Die zur Konkretisierung des § 3 Abs. 1 und der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften müssen für die in Satz 1 genannten Bauteile nicht erfüllt

sein. <sup>3</sup>Erfüllen die von der Baumaßnahme betroffenen Bauteile im Bestand für die vorgesehene Nutzung höhere Anforderungen, so gelten diese auch für die Bauteile nach Satz 1.

(2) Absatz 1 gilt nicht für

1. bauliche Änderungen bestehender Gebäude durch Anbauten,
2. Trennwände und Decken zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr,
3. Gebäude, die nach Durchführung der Änderung Hochhäuser oder sonstige Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind,
4. Baumaßnahmen, für die nach § 62 Abs. 10 auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

(3) <sup>1</sup>Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit das Gebäude nach Durchführung der Änderung die Anforderungen nach den zur Konkretisierung des § 3 Abs. 1 und der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften nicht erfüllt. <sup>2</sup>§ 65 Abs. 1 ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass nur die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz, die sich aus Absatz 1 ergeben, durch bautechnische Nachweise nachzuweisen ist.

(4) <sup>1</sup>Die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften müssen erfüllt sein. <sup>2</sup>Gleiches gilt für alle nutzungsbedingten Anforderungen sowie die sonstigen Anforderungen des öffentlichen Baurechts, die nicht nur von Bauteilen zu erfüllen sind.

(5) <sup>1</sup>Für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach Absatz 1 ist nach § 62 Abs. 3 ein Mitteilungsverfahren durchzuführen, soweit die Baumaßnahme nicht schon nach anderen Vorschriften als nach § 62 keiner Baugenehmigung bedarf; dies gilt nicht in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 4. <sup>2</sup>Die Bauvorlagen sind nach § 62 Abs. 4 Satz 1 von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 53 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 zu erstellen, soweit sich aus § 65 nichts anderes ergibt. <sup>3</sup>Die Nachweise der Standsicherheit sind von den in § 65 Abs. 4 Satz 1 genannten Personen zu erstellen; diese Personen haben nach § 65 Abs. 4 Satz 2 gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eine Erklärung abzugeben, dass sie die Nachweise der Standsicherheit für die jeweilige Baumaßnahme erstellt haben. <sup>4</sup>Die bautechnischen Nachweise sind nach § 65 Abs. 2 Satz 1 nicht zu prüfen.

(6) Die Absätze 1, 2 und 4 gelten auch für Baumaßnahmen, die verfahrensfrei sind oder in Verfahren nach § 61 oder § 74 zugelassen werden.“

## 26.2 **Neu:** Wie lautet die Begründung für die seit dem 01.07.2024 geltende Regelung?

Der neue § 85 a NBauO stellt das zentrale Regelungselement für Erleichterungen bei Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen dar. Bei bestimmten Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen werden nach § 85 a Abs. 1 NBauO für bestimmte Bauteile Erleichterungen zugelassen. Der Anforderungsstandard wird in Abhängigkeit vom Bestand faktisch abgesenkt, wenn die Entwurfsverfasserin, der Entwurfsverfasser und die genannten erstellberechtigten Personen die Verantwortung übernehmen. Diese Absenkung des Anforderungsstandards lässt eine Erhöhung des Risikos - beispielsweise im Brandfall - im Rahmen der weiterhin zu erfüllenden Grundanforderungen zu. Kompensationen werden nicht vorausgesetzt, allerdings sind die in § 12 für die Standsicherheit und in § 14 für den Brandschutz vorgegebenen Anforderungen einzuhalten. Die zur Konkretisierung von §§ 12 und 14 erlassenen Vorschriften brauchen jedoch nicht eingehalten werden. Es muss schließlich die fachliche Lösung gewählt werden, die aus Sicht der jeweils für den bautechnischen Nachweis verantwortlichen Person, ggfs. unter Einbeziehung von Sachverständigen für Standsicherheit und Brandschutz, für verantwortlich gehalten wird. Daher ist es auch möglich, dass diese für ein Bauvorhaben einen Standard für erforderlich erachten, der über dem vorhandenen Standard liegt und Bauteile ertüchtigt werden.

Für diese Erleichterungen müssen keine gesonderten Anträge auf Abweichung nach § 66 NBauO gestellt werden, sie sind demnach bereits von Gesetzes wegen erlaubt. Es ist aber bei dem jeweiligen bautechnischen Nachweis darzulegen, inwieweit das Gebäude nach Durchführung der Änderung die Anforderungen nach den zur Konkretisierung des § 3 Abs. 1 und der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften nicht erfüllt, z. B. hinsichtlich der Feuerwiderstandsfähigkeit. Dadurch werden bewusste Entscheidungen der jeweils Verantwortlichen getroffen und dokumentiert.

Absatz 1 basiert auf dem Leitgedanken, dass ein Gebäude nach dem Umbau nicht mehr können muss als vorher, mit Ausnahme der CO<sub>2</sub>-Reduzierung. Im Fall einer baulichen Änderung oder Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes müssen die vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, nur die Anforderungen erfüllen, wie durch den Bestand vorgegeben. Dies bedeutet, dass künftig der vorhandene („alte“) Teil des Gebäudes beim Umbau nicht mehr zwingend ertüchtigt zu werden braucht und auch die neuen Teile des Gebäudes nicht zwingend den neuen Standards zu entsprechen brauchen. Absatz 1 ermöglicht, für bestimmte neue Bauteile ein geringeres Niveau hinsichtlich der Anforderungen einzuhalten, als nach heutigem Anforderungsstandard erforderlich wäre. Der Bestand ist somit für die Beurteilung der Ausgangspunkt.

Dabei ist zunächst zu überprüfen, ob die Bauteile des Bestandes und die neuen Bauteile die Grundanforderungen des § 3 Abs. 1 NBauO erfüllen und insbesondere die zusätzlich entstehenden Lasten (§ 12 NBauO) aufnehmen kann und der Brandschutz (§ 14 NBauO) gewährleistet ist. Es müssen aber nicht die zur Konkretisierung der §§ 12 und 14 NBauO ergangenen Vorschriften für die Bauteile erfüllt sein. Es folgt demnach in der Spezialregelung des § 85 a NBauO bewusst eine Abkopplung von der Verpflichtung, bestimmtes neues Regelwerk einzuhalten. Diese gesetzliche Abkopplung ist neu und löst sich von den bisherigen Strukturen gesetzlicher und untergesetzlicher Vorgaben bis hin zu technischen Baubestimmungen. Diese Neuausrichtung basiert auf dem Grundgedanken, dass die Vielzahl staatlicher Vorgaben inzwischen als so hemmend angesehen werden, dass in vielen Bereichen Umbauten gar nicht erst begonnen werden.

Diese Neuausrichtung folgt auch dem Gedanken, dass Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser im Zusammenwirken mit Fachkundigen im Bereich der Tragwerksplanung verantwortungsvoll planen und bauen. Es soll mit dem in § 85 a NBauO verfolgten Konzept daher bewusst der Verantwortungsbereich der Bauherrinnen und Bauherren sowie der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern gestärkt werden.

Dieses ist aus Sicht der Landesregierung auch deshalb verantwortbar, weil die Bauherrinnen und Bauherren sowie die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser durch zivilrechtliche Verträge und versicherungsrechtliche Aspekte an vielen Stellen bereits Vorgaben zu erfüllen haben, die kein Handeln in einem luftleeren Raum zur Folge haben. Zudem existieren im zivilrechtlichen Bereich eine Vielzahl von Normen, die für Planung und Bau herangezogen werden können. Im Kern führt der Regelungsvorschlag dazu, dass der Staat seine eigenen Vorgaben und Kontrollen zurückführt.

In Absatz 2 wird festgelegt, in welchen Fällen die Erleichterungen nach Absatz 1 nicht gelten.

Absatz 3 verlangt, dass die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser in den Nachweisen für die Standsicherheit und für den Brandschutz darlegt, inwiefern von dem aktuellen Standard abgewichen wird. Da die Nachweise für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 NBauO nicht zu prüfen sind, dient dies zur Dokumentation der eigenverantwortlichen Abweichungen, insbesondere für den Fall, dass ein Schaden eintritt.

Nach Absatz 4 Satz 1 müssen die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften (zum Beispiel dem GEG) dennoch erfüllt sein. Das Gleiche gilt für alle nutzungsbedingten Anforderungen sowie die sonstigen Anforderungen des öffentlichen Baurechts, die nicht nur vorn Bauteilen zu erfüllen sind (z. B. Planungsrecht, Grenzabstände, Denkmalschutzrecht).

Der Absatz 5 fasst übersichtlich die im Gesetz an unterschiedlichen Orten enthaltenen Regelungen für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 NBauO zusammen.

Absatz 6 erklärt, dass die Erleichterungen auch für Baumaßnahmen gelten, die verfahrensfrei sind (§ 60 Abs. 1 und 2 NBauO) oder nach § 61 NBauO (genehmigungsfrei öffentliche Baumaßnahmen) oder nach § 74 NBauO (Bauaufsichtliche Zustimmung) zugelassen werden.

### **26.3 Wie lauten die Ziele zum 01.07.2024 eingeführten Regelung?**

Die Ziele der neuen Regelung lassen sich schlagwortartig wie folgt beschreiben:

- Umbau deutlich vereinfachen – Abriss vermeiden, bezahlbares Wohnen fördern
- Staatliche Vorgaben und präventive Kontrollen minimieren (Deregulierung, „Der Staat lässt los“)
- Unternehmerische Freiheit und Verantwortung erhöhen
- Reguläre Standards werden für Umbau abgesenkt
- Abkopplung vom regulären Regelwerk für Bauteile
- Ausschließlich Mitteilungsverfahren ohne behördliche Prüfung von bautechnischen Nachweisen

## 26.4 Welcher Standard muss nach § 85 a Abs. 1 NBauO eingehalten werden?

Bei bestimmten Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen werden nach § 85 a Abs. 1 NBauO für bestimmte Bauteile Erleichterungen zugelassen. Der Anforderungsstandard wird in Abhängigkeit vom Bestand faktisch abgesenkt, wenn die Entwurfsverfasserin, der Entwurfsverfasser und die genannten erstellberechtigten Personen die Verantwortung übernehmen.

Die neue Regelung in § 85 a Abs. 1 NBauO ist wie folgt konzipiert:

1. Die Regelung in § 85 a Abs. 1 NBauO koppelt die aktuell geltenden Standards für die Bauteile, die sich zum Beispiel in technischen Baubestimmungen befinden, für die betroffenen vorhandenen und neuen Bauteile ab. Hinweis: Diese Abkopplung betrifft nur die öffentlich-rechtlichen Pflichten für die Einhaltung des öffentlichen Baurechts. § 85 a NBauO regelt nicht das zivilrechtliche Verhältnis von Vertragsparteien.
2. Es sind für die betroffenen Bauteile mindestens die Standards einzuhalten, wie sie im Bestand für die jeweilige Nutzung vorgefunden werden (siehe Absatz 1 Satz 1 und 3). Dieses gilt zum Beispiel für die Feuerwiderstandsfähigkeit der jeweiligen, vergleichbaren Bauteile.
3. Gibt der Bestand keinen Standard für eine vergleichbare Nutzung vor, so gilt der Mindeststandard nach § 3 Abs. 1 NBauO: „(1) <sup>1</sup>*Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere nicht gefährdet werden.* <sup>2</sup>*Unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen dürfen nicht entstehen.*“ § 3 Abs. 1 gilt ebenfalls für von der Baumaßnahme betroffene Bauteile des Bestands unter diesem Mindestanforderungsniveau.
4. Nutzungsbedingte Anforderungen und Anforderungen des übrigen öffentlichen Baurechts bleiben unangetastet. Das bedeutet: Bauplanungsrecht und das übrige öffentliche Baurecht (zum Beispiel: Denkmalschutzrecht, Umweltrecht) sowie nicht bauteilbezogene Regelungen des Bauordnungsrechts (zum Beispiel: Grenzabstände, Rettungswege, Anforderungen an Aufenthaltsräume, Wohnungen) müssen eingehalten werden.

## 26.5 Neu: Welcher Handlungsspielraum ergibt sich daraus für Bauende?

Die neue Regelung enthält einen Paradigmenwechsel im Sinne „Der Staat lässt los!“ Damit erhalten die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser einen weitreichenden Entscheidungsspielraum und übernehmen die volle Verantwortung. Dieser Handlungsspielraum kann nun ausgeschöpft werden. Es ist aber bei dem jeweiligen bautechnischen Nachweis darzulegen, inwieweit das Gebäude nach Durchführung der Änderung die Anforderungen nach den zur Konkretisierung des § 3 Abs. 1 und der §§ 12 und 14 ergangenen Vorschriften nicht erfüllt, z. B. hinsichtlich der Tragfähigkeit oder Feuerwiderstandsfähigkeit. Dadurch werden bewusste Entscheidungen der jeweils Verantwortlichen getroffen und dokumentiert.

## 26.6 Welche Dokumentationspflicht besteht für Entwurfsverfassende?

Es ist nach § 85 a Abs. 3 NBauO von Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser in den Bauvorlagen darzulegen, inwieweit das Gebäude nach Durchführung der Änderungen die Anforderungen der regulär geltenden konkretisierenden Vorschriften nicht erfüllt. Dadurch werden bewusste Entscheidungen der jeweils Verantwortlichen getroffen und dokumentiert. Diese

Darlegung wird behördlicherseits grundsätzlich nicht überprüft, kann aber in begründeten Einzelfällen (zum Beispiel, wenn Zweifel an der Standsicherheit oder dem ausreichenden Brandschutz bestehen) zur Einsichtnahme von der Bauaufsichtsbehörde angefordert werden.

### **26.7 Warum erfolgen keine detaillierten Vorgaben für die Dokumentation?**

Die Regelung des § 85 a NBauO ist so konzipiert, dass sie den Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser einen umfangreichen Handlungsspielraum überlässt und die Verantwortung bei ihnen belässt. Daher enthält die Dokumentationspflicht über den Wortlaut des § 85 a Abs. 3 S. 1 NBauO hinaus keine Vorgaben. Zudem ist es für die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser aufgrund der zivilrechtlichen Verpflichtungen, „Abweichungen“ von regulären Standards mit den Vertragspartnern zu vereinbaren nichts Neues, dieses schriftlich zu fixieren.

### **26.8 Wer trägt die Verantwortung für die Dokumentation?**

Die Verantwortung für die Dokumentation tragen die Erstellerinnen und Ersteller der bautechnischen Nachweise. Sie tragen damit auch die Verantwortung für die Richtigkeit.

### **26.9 Kann die Dokumentation von der Bauaufsichtsbehörde angefordert werden?**

Die nach § 85 a Abs. 3 NBauO erstellte Dokumentation wird im Regelfall von der Bauaufsichtsbehörde nicht angefordert, weil sie nicht geprüft wird. Die Bauaufsichtsbehörden tragen damit auch keine Verantwortung für die Richtigkeit und Rechtmäßigkeit der Baumaßnahme.

Nach § 58 Abs. 1 NBauO haben die Bauaufsichtsbehörden, soweit erforderlich, darüber zu wachen und hinzuwirken, dass Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht zu entsprechen. In begründeten Einzelfällen (zum Beispiel, wenn Zweifel an der Standsicherheit oder dem ausreichenden Brandschutz bestehen) können die Dokumentationen zur Einsichtnahme von der Bauaufsichtsbehörde angefordert werden.

Zudem ergeben sich aus § 79 Abs. 1 NBauO für die Bauaufsichtsbehörden Eingriffsmöglichkeiten, wenn bauliche Anlagen dem öffentlichen Baurecht widersprechen oder dies zu besorgen ist.

### **26.10 Haben die Bauaufsichtsbehörden eine Beratungspflicht für die Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 NBauO?**

Die Regelung des § 85 a NBauO ist so konzipiert, dass die alleinige Verantwortung für die Erleichterungen nach § 85 a Abs. 1 NBauO bei den Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern liegt und keine behördlichen Prüfungen hinsichtlich der Einhaltung der sich aus § 3 Abs. 1 allgemein ergebenden Anforderungen erfolgen. Aus diesen Gründen erstreckt sich die Beratungspflicht des § 58 Abs. 1 NBauO der unteren Bauaufsichtsbehörden nicht auf die Ausübung des Handlungsspielraums.

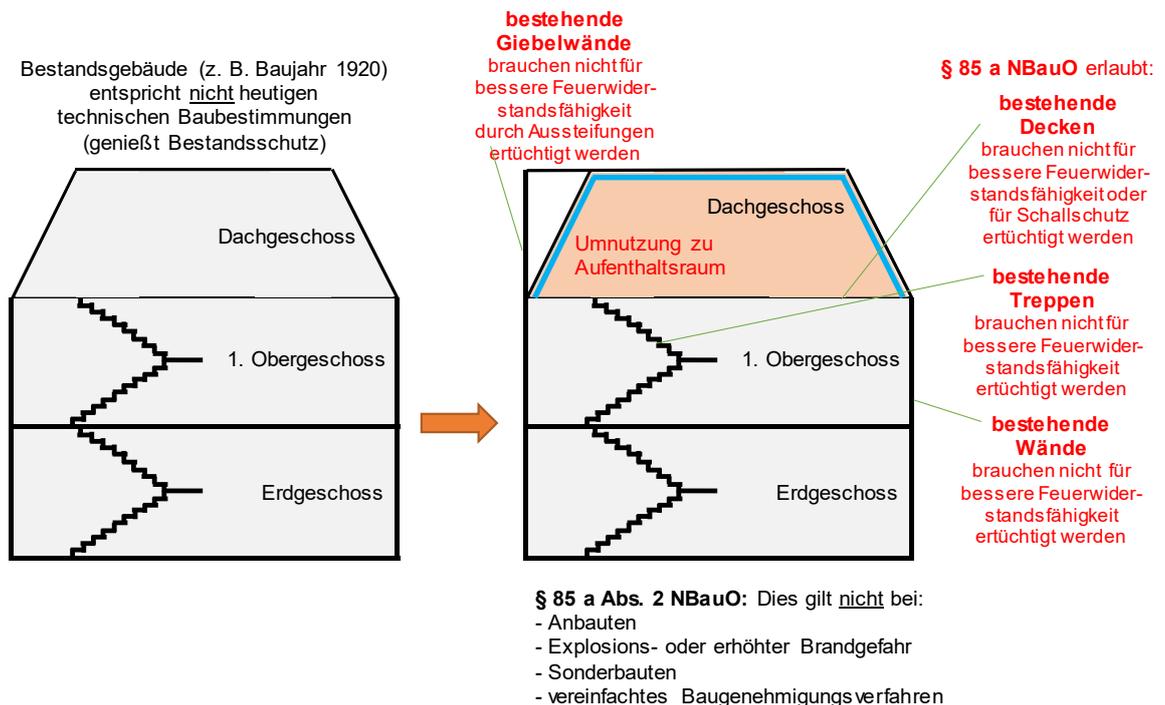


## 26.12 Neu: Was bedeutet die seit 01.07.2024 geltende Regelung für eine Nutzungsänderung des Dachgeschosses?

Bei Nutzungsänderungen gelten nun folgende Besonderheiten:

- Grundsätzlich kann die Gebäudehülle bestehen bleiben, sofern die Anforderungen der §§ 3, 12 und 14 eingehalten werden. Nutzungsbedingte Anforderungen und Anforderungen des sonstigen öffentlichen Baurechts sind einzuhalten.
- Die bestehende Decke zwischen 1. OG und Dachgeschoss darf bestehen bleiben. Verbesserungen des Deckenaufbaus könnten aber Ergebnis des Entwurfs sein. Die Entscheidung, welche Konstruktion hier ausreichend sicher ist, trifft der Entwurfsverfasser / die Entwurfsverfasserin. Über die Erfüllung der Grundanforderung hinausgehende ertüchtigt werden bleiben jederzeit möglich.
- Abstriche sind hinzunehmen.
- Die Regelungen des § 33 NBauO über Rettungswege bleiben unberührt. Der zweite Rettungsweg kann über eine mit Rettungsgerät der Feuerwehr erreichbare Stelle oder über eine weitere notwendige Treppe führen. Ein solcher zweiter Rettungsweg ist nur dann nicht erforderlich, wenn der erste Rettungsweg besonders gesichert ist (Sicherheitstuppenraum).

### Beispiel: Nutzungsänderung Dachgeschoss



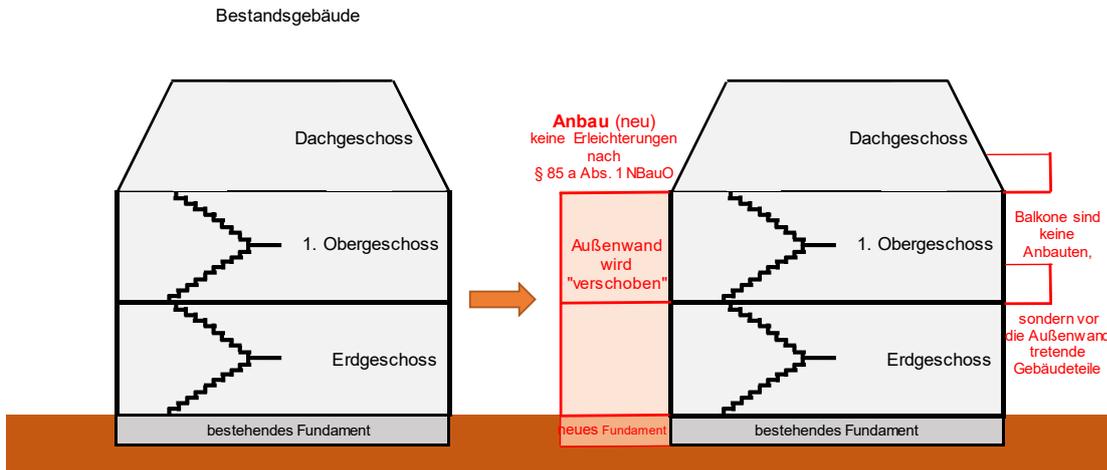
## 26.13 Gilt die seit 01.07.2024 geltende Regelung auch für einen Anbau?

Nein. Anbauten sind vom Geltungsbereich des § 85 a Abs. 1 NBauO ausgenommen. Dies sieht § 85 a Abs. 2 NBauO ausdrücklich so vor. Nach hiesiger Auffassung handelt es sich bei Anbauten zum Beispiel um Gebäudeteile, mit denen die Außenwand weiter nach Außen verschoben wird, ggfs. auch mit neuem Fundament.

Balkone hingegen sind keine Anbauten, sondern im Regelfall „vor die Außenwand tretende Gebäudeteile“.

Soll eine bauliche Anlage geändert werden, die Umbau und Anbau vorsieht, müsste im Fall der Erleichterung nach § 85 a NBauO die Baumaßnahme aufgeteilt werden.

### Beispiel: Anbau



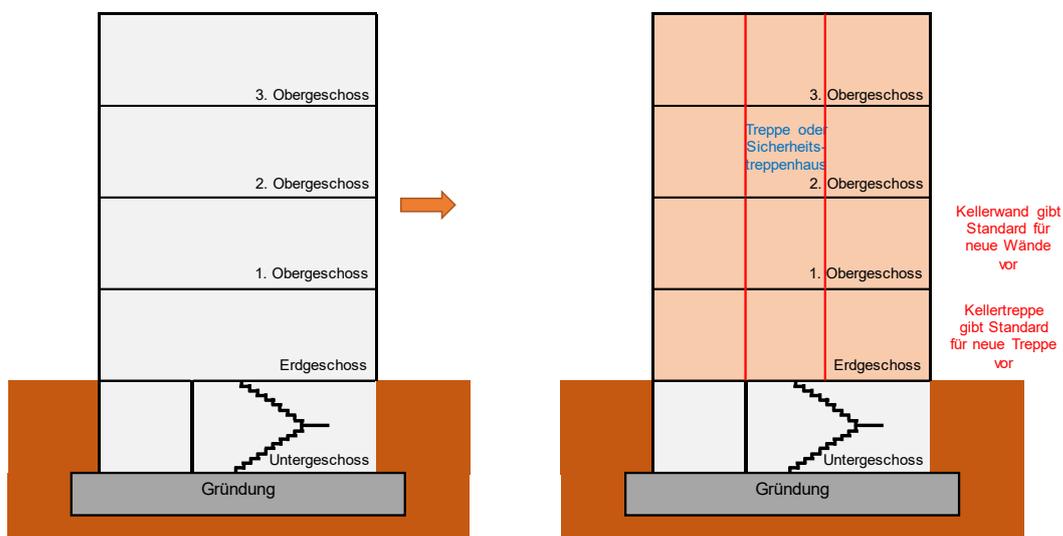
### **26.14 Was geschieht, wenn der Bestand keinen Standard für den Umbau vorgibt?**

Es wird kombinierte Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen geben, die keine Anhaltspunkte bieten, in welcher Qualität manche neuen Bauteile zu erstellen sind. Dieses könnte zum Beispiel bei einer komplett neuen Nutzung sein.

Dann greift § 3 Abs. 1 NBauO. Die Verantwortung liegt auch hier bei der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser und den Erstellenden der bautechnischen Nachweise.

Im Folgenden ergibt sich ein Beispiel:

### Beispiel: Kaufhaus - Umbau und Nutzungsänderung zu Wohnen



### 26.15 Warum sind Sonderbauten von den Erleichterungen des § 85 a Abs. 1 NBauO ausgenommen?

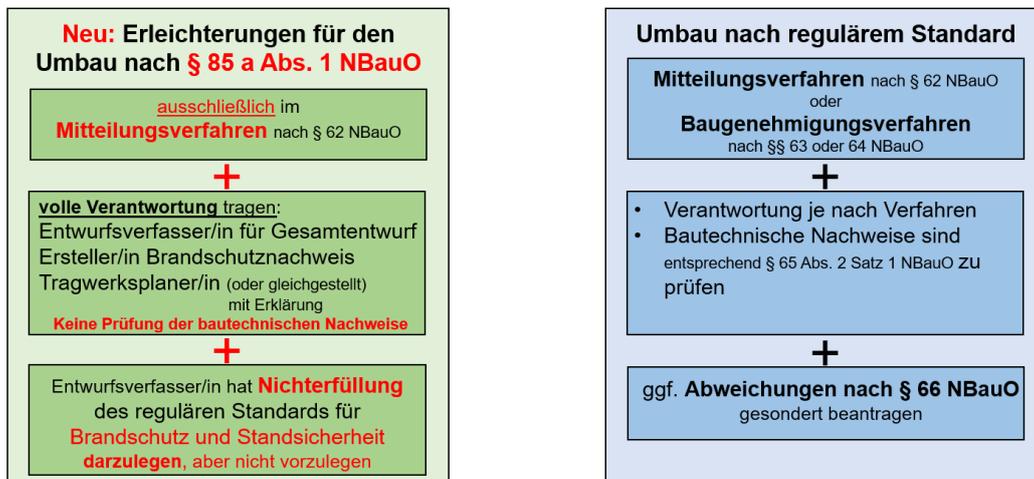
Nach § 85 a Abs. 2 Nr. 3 NBauO sind Gebäude, die nach der Durchführung der Änderung Hochhäuser oder sonstige Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 NBauO sind, ausgenommen.

Sonderbauten können aufgrund ihrer Besonderheiten oder der besonderen Nutzerkreise nur in einem regulären Baugenehmigungsverfahren nach § 64 NBauO beurteilt und zugelassen werden. Dies gilt auch wegen der möglichen besonderen Anforderungen und Erleichterungen nach § 51 NBauO, die im Einzelfall geprüft werden müssen.

### 26.16 Besteht eine Wahlmöglichkeit zwischen Umbau mit Erleichterungen nach § 85 a NBauO oder nach regulärem Standard?

Ja, diese Wahlmöglichkeit besteht. Sollen Erleichterungen für den Umbau nach § 85 a Abs. 1 NBauO in Anspruch genommen werden, kommt allerdings ausschließlich das Mitteilungsverfahren nach § 62 NBauO ohne behördliche Prüfungen hinsichtlich der Nichterfüllung des regulären Standards für Brandschutz und Sicherheit in Betracht (siehe nachfolgende Grafik linke, grüne Spalte). Alternativ kann auch das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren mit dem Ziel einer Baugenehmigung angestrebt werden – dann wären Abweichungen nach § 66 NBauO zu beantragen.

#### Schema Umbau Zusammenhänge – Erleichterungen oder regulärer Standard



### 26.17 Sind Anträge auf Abweichungen nach § 66 NBauO zusätzlich erforderlich?

Nein. § 66 Abs. 1 neuer Satz 5 NBauO besagt: Für Baumaßnahmen mit Erleichterungen für Bauteile nach § 85 a Abs. 1 NBauO sind keine gesonderten Zulassungen von Abweichungen (mit Anträgen) erforderlich. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser übernimmt zusammen mit der/m Tragwerksplaner/in und der/m Ersteller/in des Nachweises für den Brandschutz die volle Verantwortung dafür.

## **27 Zu § 85 b NBauO (Ortsveränderliche Wohngebäude)**

### **27.1 Welche Regelung wurde zum 01.07.2024 neu eingeführt?**

Die neu eingeführte Regelung erfasst insbesondere sog. mobile Tiny-Houses, die nacheinander an verschiedenen Stellen aufgestellt werden. Die neue Regelung lautet:

„§ 85 b

*Ortsveränderliche Wohngebäude*

*<sup>1</sup>An ein rechtmäßig errichtetes Wohngebäude, das*

- 1. geeignet ist, an verschiedenen Orten aufgestellt und wieder abgebaut zu werden,*
- 2. bestimmt ist, an einem oder mehreren Orten nacheinander jeweils für längere Zeit aufgestellt zu werden, und*
- 3. einen Brutto-Rauminhalt von nicht mehr als 75 m<sup>3</sup> hat,*

*werden im Fall späterer Aufstellung an einem anderen Ort keine zusätzlichen grundstücksunabhängigen Anforderungen aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften gestellt. <sup>2</sup>Dies entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren nach § 62 oder § 63 durchzuführen. <sup>3</sup>§ 85 Abs. 2 bleibt unberührt.“*

### **27.2 Wie lautet die Begründung für die neue Regelung?**

Die Regelung des neuen „§ 85 b Ortsveränderliche Wohngebäude“ schafft einen Bestandschutz für rechtmäßig errichtete ortsveränderliche kleine Wohngebäude, wie sogenannte „Mobile Tiny Houses“, wenn diese später an einem anderen Ort aufgestellt werden sollen. Der Bestandsschutz bezieht sich auf die grundstücksunabhängigen, das Gebäude selbst betreffende Regelungen, wie beispielsweise Regelungen zu Wänden, Fenstern, Aufenthaltsräumen. Ziel der Regelung ist, dass im Fall einer späteren Aufstellung des Wohngebäudes an einem anderen Ort in dem auch dann erforderlichen bauaufsichtlichen Verfahren keine zusätzlichen grundstücksunabhängigen Anforderungen gestellt werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann allerdings nach § 85 Abs. 2 eine Anpassung verlangen, wenn dies aus Gründen der öffentlichen Sicherheit, insbesondere der Gefährdung von Leben und Gesundheit, erforderlich ist.

§ 85 b Satz 2 NBauO stellt klar, dass unabhängig von dieser Regelung ein bauaufsichtliches Verfahren nach § 62 NBauO oder § 63 NBauO am jeweiligen Aufstellungsort des Wohngebäudes durchzuführen ist, da die grundstücksabhängigen Vorschriften aus dem Bauplanungsrecht und der Niedersächsischen Bauordnung, beispielsweise zu Grenzabständen, an jedem Aufstellungsort zu beachten sind.

Bundesgesetzliche Vorschriften wie die des Gebäudeenergiegesetzes bleiben unberührt, weil Regelungen hierzu in der Niedersächsischen Bauordnung nicht getroffen werden können.

## **28 Vollzugshinweise zu Brandschutzvorschriften und Blitzschutzanlagen**

### **28.1 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.

### **28.2 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).

### **28.3 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 eingedrungenem 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 Feuerwehraufzugsschächte 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.

#### **28.4 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 gemäß § 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.