

August 2026

MITGLIEDERINFORMATION

LANDESBAUORDNUNG NRW



1. Teil: Vorwort und Einleitung

Wir freuen uns, Ihnen diese Mitgliederinfo zur novellierten Landesbauordnung überreichen zu dürfen. Für die Erstellung danken wir CBH-Rechtsanwälte, insbesondere *Christopher Küas* und *Ali Artik*, herzlich und wünschen Ihnen viel Freude bei der Anwendung.

Ihr BFW-Team

Am 15.07.2026 hat der Landtag den „BauCode NRW“ beschlossen. Zum einen wird die Berücksichtigung der „anerkannten Regeln der Technik“ auf das bauordnungsrechtliche Mindestmaß beschränkt. Zum anderen werden zahlreiche Vorschriften, die heute einer weiteren Nutzung des Bestandes entgegenstehen, erleichtert oder sie müssen zukünftig unter bestimmten Bedingungen nicht mehr beachtet werden.

Wohnraum zu schaffen, soll wieder einfacher und schneller gehen. Im Folgenden werde ich die neuen Regelungen und ihre Auswirkungen auf Revitalisierungsmaßnahmen und den Wohnungsneubau vorstellen.

Die neue Landesbauordnung tritt zum 01.09.2026 in Kraft.

Schon mal als kurzer Ausblick:

- Gem. § 3 BauO NRW werden die Anforderungen der „anerkannten Regeln der Technik“ zurückgeschraubt.
- § 47 BauO NRW vereinfacht die Umnutzung, Änderung und Aufstockung bestehender Gebäude zur Schaffung von Wohnraum.
- Revitalisierungen und Nutzungsänderungen von Nichtwohngebäuden werden über § 59 BauO NRW ebenfalls erleichtert.
- In § 63 BauO NRW wurde der Anwendungsbereich für Genehmigungsfreistellungen ausgeweitet. Auch bestimmte Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sind ab jetzt im Rahmen der Freistellung möglich.
- Daneben wird mit § 74 BauO NRW n.F. erstmalig eine Genehmigungsfiktion in NRW eingeführt.

Beachte: Die Novellierung der BauO steht nicht isoliert. Ebenso wird das BauGB auf Bundesebene reformiert. Eine enge Verknüpfung besteht auch mit kommunalen Bestrebungen zur Baukostensenkung.

2. Beachtungspflicht der „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ entfällt, § 3 BauO NRW n.F.

Die erste wichtige und systematisch vielleicht bedeutsamste Neuerung ist, dass die Anforderungen der „anerkannten Regeln der Technik“ gem. § 3 BauO NRW zurückgeschraubt werden. Zwingend zu beachten sind ab September nur noch die Technischen Baubestimmungen gem. § 88 Abs. 1 BauO. Dies bedeutet, dass die Bauaufsichtsbehörden nur diejenigen technischen Regeln (z.B. DIN-Normen) prüfen dürfen, die über die VV TB NRW als technische Baubestimmungen bauaufsichtlich eingeführt sind.

Darüberhinausgehende Komfortstandards werden auf der Ebene des Bauordnungsrechtes somit abgeschafft. In der Praxis führt dies zu flexibleren Gestaltungsmöglichkeiten und macht günstigeres Bauen grundsätzlich möglich.

Exkurs: Die anerkannten Regeln der Technik in der BauO NRW abgeschafft – und nun auch zivilrechtlich nicht mehr erforderlich? Was die Änderung der BauO NRW für Bauverträge bedeutet.

Die geplante Änderung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen sorgt für eine naheliegende, aber rechtlich weitreichende Frage: Wenn der bisherige Verweis auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik (aRdT) im Bauordnungsrecht entfällt, müssen diese dann künftig auch im Verhältnis zwischen Bauherrn, Planern und Bauunternehmen nicht mehr eingehalten werden?

Die kurze Antwort lautet: **Nein**.

Öffentliches Baurecht und Bauvertragsrecht sind getrennt zu betrachten

Bislang hatte die BauO NRW in § 3 Abs. 2 BauO NRW ausdrücklich auf die anerkannten Regeln der Technik verwiesen und machte diese auch bauordnungsrechtlich verbindlich. Mit der geplanten Änderung soll dieser Verweis entfallen. Das bedeutet jedoch nicht, dass eine DIN-Norm oder eine sonstige technische Regel ihre Bedeutung im Verhältnis der Vertragsparteien verliert. Das Bauordnungsrecht beantwortet die Frage, ob ein Bauvorhaben öffentlich-rechtlich zulässig ist. Das Zivilrecht beantwortet demgegenüber die Frage, welche Beschaffenheit der Unternehmer seinem Auftraggeber aufgrund des geschlossenen Vertrags schuldet.

Beide Ebenen sind voneinander trennscharf zu unterscheiden. Ein Bauvorhaben kann damit künftig bauordnungsrechtlich zulässig sein, obwohl von einer technischen Norm abgewichen wurde. Das bedeutet nicht automatisch, dass das Werk auch zivilrechtlich mangelfrei ist.

Im Bauvertragsrecht kommt den aRdT weiterhin eine zentrale Bedeutung zu. Nach § 633 Abs. 2 BGB ist ein Werk frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat und sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet. Fehlt eine konkrete Beschaffenheitsvereinbarung, kommt es unter anderem darauf an, welche Beschaffenheit bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.

Die Rechtsprechung zieht für diese Erwartung seit langem die allgemein anerkannten Regeln der Technik heran. Dabei handelt es sich um technische Regeln, die sich in der Praxis bewährt haben und von der überwiegenden Zahl der maßgeblichen Fachleute als richtig und geeignet anerkannt werden.

Die geplante Änderung der BauO NRW ändert an diesem zivilrechtlichen Ausgangspunkt zunächst nichts.

Bauordnungsrechtlich zulässig heißt nicht zivilrechtlich mangelfrei

Gerade diese Trennung dürfte in der Praxis künftig noch stärker in den Vordergrund treten. Ein Projektentwickler kann sich beispielsweise für eine technische Lösung entscheiden, die von einer DIN-Norm abweicht, aber die bauordnungsrechtlich maßgeblichen Schutzziele erfüllt. Die Bauaufsichtsbehörde kann diese Lösung akzeptieren, weil die öffentlich-rechtlichen Anforderungen eingehalten werden.

Damit ist die zivilrechtliche Frage jedoch noch nicht beantwortet. Gegenüber dem Erwerber oder dem Auftraggeber kann weiterhin die Frage entstehen, ob die gewählte Ausführung der vertraglich geschuldeten Beschaffenheit entspricht. Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung schützt daher nicht ohne Weiteres vor späteren werkvertraglichen Mängelansprüchen.

Die vertragliche Vereinbarung gewinnt an Bedeutung

Wer künftig bewusst von einer technischen Regel abweichen möchte, sollte deshalb nicht allein auf die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der gewählten Lösung abstellen. Entscheidend ist vielmehr, welche Beschaffenheit zwischen den Vertragsparteien vereinbart wurde.

Das gilt insbesondere für Projektentwickler, die technische Standards bewusst reduzieren möchten, um Baukosten zu senken oder innovative und ressourcenschonende Lösungen zu ermöglichen. Eine pauschale Bezugnahme auf die „anerkannten Regeln der Technik“ kann in solchen Fällen dazu führen, dass gerade die Standards geschuldet werden, von denen das Projekt eigentlich abweichen soll.

Für die Vertragsgestaltung bedeutet dies: Wer die durch die BauO NRW eröffneten Spielräume auch im Vertragsverhältnis nutzen möchte, sollte die entsprechende Abweichung ausdrücklich zum Gegenstand des Vertrags machen und die geschuldete Beschaffenheit möglichst konkret beschreiben.

Dies gilt nicht nur für Bauverträge. Auch Planerverträge, Leistungsbeschreibungen und gegebenenfalls Verträge mit Erwerbern sollten aufeinander abgestimmt sein. Andernfalls besteht das Risiko, dass auf der einen Seite eine bauordnungsrechtlich zulässige und wirtschaftlich sinnvolle Lösung gewählt wird, auf der anderen Seite aber eine davon abweichende Beschaffenheit zivilrechtlich geschuldet ist.

Die aRdT werden somit auf der Ebene des Bauvertragsrecht nicht abgeschafft – ihre Bedeutung verändert sich.

3. Erster und zweiter Rettungsweg, § 33 BauO NRW n.F.

Nach der bisherigen Rechtslage war ein zweiter Rettungsweg auch bei zu ebener Erde liegenden Nutzungseinheiten erforderlich. § 33 Absatz 1 Satz 3 (neu) nimmt zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten von der Pflicht nach § 33 Absatz 1 Satz 1 aus, sofern diese Nutzungseinheiten eingeschossig sind und ein direkter Ausgang ins Freie möglich ist. Somit erfolgt an dieser Stelle eine Anpassung an die Musterbauordnung.

4. Fenster, § 37 BauO NRW n.F.

Nach der bisherigen Rechtslage galten die Anforderungen an ein Rettungsfenster auch für Bestandsgebäude. Im Absatz 5 wurde ein neuer Satz 5 angefügt, der bestimmt, dass zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nutzungsänderung Fenster, die als Rettungswege dienen, (nur) mindestens 0,80 m x 1,0 m groß sein müssen.

Die in der Gesetzesbegründung angeführte Orientierung an der niederländischen Bauverordnung wird mit der Übernahme der vorgesehenen Änderung (Mindestanteil freier Glasfläche von 10 Prozent der Nutzfläche) vervollständigt.

Beachte: In der Vergangenheit wurde im Rahmen von Nutzungsänderungen häufig die Anpassung von Fensteröffnungen bei bestandgeschützten Gebäuden verlangt. Durch die neue Regelung wird vermieden, dass für solche, in der Baupraxis regelmäßig vorkommenden Fälle stets einzelfallbezogen die Zulassung einer Abweichung nach § 69 BauO NRW 2018 erforderlich wird.

5. Aufenthaltsräume, § 46 BauO NRW n.F.

Dem § 46 Absatz 2 wird folgender Satz angefügt: „Abweichend dazu gilt bei einer Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes, dass jeder Aufenthaltsraum mindestens eine Fensterfläche von einem Zehntel der Netto-Raumfläche des Raumes aufweisen muss, mindestens jedoch 0,5 m².

Die in der Gesetzesbegründung angeführte Orientierung an der niederländischen Bauverordnung wird mit der Übernahme der vorgesehenen Änderung (Mindestanteil freier Glasfläche von 10 Prozent der Nutzfläche) vervollständigt.

6. Eine neue (Um-) Bauordnung für NRW, § 47 BauO NRW n.F. „(Oldtimer-Regel“)

Der Gesetzgeber vereinfacht mit § 47 BauO NRW die Umnutzung, Änderung und Aufstockung bestehender Gebäude zur Schaffung von Wohnraum, indem er Anforderungen z. B. an das Einhalten der Abstandsflächen absenkt. Perspektivisches Ziel ist es, innerhalb der Bauordnung eine Umbauordnung zu schaffen, um Revitalisierungen zu erleichtern und vorhandenen Baubestand effizient zu nutzen und durch Aufstockungen zu erweitern.

Im Detail: Nach **§ 47 Abs. 6 BauO NRW** ist es bei der Umnutzung oder Änderung eines Bestandsgebäudes zukünftig nicht mehr notwendig, das Gebäude umfassend auf den neuesten Standard anzuheben. Dies betrifft das Abstandsflächenrecht nach § 6, die Vorschriften über den Wärme-Schall-Erschütterungsschutz (§ 15), tragende Wände und Stützen (§ 27), Außenwände (§ 28), Brandwände (§ 30), Decken (§ 31) und Dächer (§ 32).

Sind im Rahmen der geplanten Schaffung von Wohnraum bauliche Änderungen erforderlich, müssen die materiellen Anforderungen an Trennwände nach § 29 eingehalten werden (ab der Gebäudeklasse 3). Bei der reinen Umnutzung ohne bauliche Veränderungen finden die Vorschriften über Trennwände (§ 29), Treppen (§ 34), einzelne Vorschriften über notwendige Treppenräume, Ausgänge (§ 35 Absatz 1 und 3 bis 8), sowie über notwendige Flure, offene Gänge (§ 36) keine Anwendung. Der Gesetzgeber begründet dies damit, dass in den Fällen der reinen Umnutzung kein relevanter Eingriff in die äußere Gebäudehülle erfolgt.

Absatz 7 regelt die Privilegierung der erstmaligen Aufstockung eines bestehenden Gebäudes um ein Geschoss. In diesem Fall sind für die bestehenden Bauteile die §§ 27 bis 32 und die §§ 34 bis 36 nicht anwendbar. Die genannten Vorschriften sind laut Gesetzgeber für die Nachrüstung des baulichen Bestands verzichtbar und soll ebenfalls zu einer Kostenersparnis führen. § 33 BauO, der die Rettungswege regelt, muss auch im Falle einer Aufstockung beachtet werden. Wenn das Gebäude durch die Aufstockung in eine neue Gebäudeklasse rutscht, gelten im Bereich der Aufstockung trotzdem noch die Anforderungen der alten Gebäudeklasse. Da bei einer über Absatz 7 privilegierten erstmaligen Aufstockung eines Gebäudes § 35 („Notwendige Treppenräume, Ausgänge“) nicht anwendbar ist, hat der Gesetzgeber den Sätzen 3 bis 6 wichtige Klarstellungen zu den brandschutztechnischen Anforderungen getroffen.

Mit der neuen „Umbauordnung“ setzt der Gesetzgeber deutliche Anreize, den baulichen Bestand für Wohnzwecke auszubauen und nutzbar zu machen. Zahlreiche Vorgaben der Landesbauordnung sind ab dem 01.09.2026 auf bestehende Bauteile nicht mehr anzuwenden.

7. Änderungen im Bestand, § 59 BauO NRW n.F.

Der bisherigen § 59 BauO ermöglichte den Bauaufsichtsbehörden im Fall von z.B. Nutzungsänderungen von bestandsgeschützten Gebäuden auch bei dem Nichtvorliegen von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit Anforderungen zur Anpassung an das aktuelle Baurecht stellen zu können. Laut dem Gesetzgeber führte dies oftmals zu einer „Verunmöglichung“ von Nutzungsänderungen in Bestandsgebäuden vor dem Hintergrund von entstehenden Unwirtschaftlichkeiten.

Zukünftig dürfen bauliche Anpassungen gem. § 59 Abs. 1 nur noch gefordert werden, wenn „erhebliche“ Gefahren erkannt werden. Von einer erheblichen Gefahr ist dann auszugehen, wenn die Gefahr oder der Nachteil schwerwiegend und nachhaltig ist, wobei es auf die übermäßige Empfindlichkeit des Einzelnen nicht ankommt.

§ 59 Abs. 2 regelt, dass bei wesentlichen Änderungen bestehender bauliche Anlagen nur dann Anforderungen an die nicht von der Änderung berührten Anlagenteile gestellt werden dürfen, wenn dies im Einzelfall wegen der Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit erforderlich

ist. Nach § 59 Abs. 2 Satz 2 beschränken sich die bautechnischen Nachweise und deren Prüfung für den verbleibenden Bestand auf den Nachweis der Standsicherheit durch den Einfluss von Laständerungen oder eines geänderten statischen Systems. Der Nachweis erfolgt auf Grundlage ursprünglich gültiger Regelwerke und, soweit vorhanden, geprüfte statischer Nachweise und auf der Grundlage der ursprünglichen Regelwerke. Ebenso müssen die erforderlichen Rettungswege nachgewiesen werden.

§ 59 Absatz 2 Satz 3 enthält eine zweite Generalklausel: Der Bestandsschutz entfällt nicht dadurch, dass für eine Nutzungsänderung oder eine wesentliche Änderung an einer Anlage eine neuerliche Statik oder eine neuerliche brandschutztechnische Beurteilung notwendig ist. Hintergrund für diese Erleichterung ist, dass in zahlreichen Konstellationen im Zusammenhang mit der Nachnutzung einer bestehenden Anlage für den neuen Zweck neue statische Berechnungen und/oder brandschutztechnische Beurteilungen notwendig sind. Bei Modernisierungsmaßnahmen bindet § 59 Absatz 3 die Ausübung des Ermessens einer Bauaufsichtsbehörde dadurch, dass von nachträglichen Anordnungen auf der Grundlage des § 59 abgesehen werden soll, wenn sonst die Modernisierung erheblich erschwert würde.

Der Gesetzgeber erleichtert durch die Änderungen Umnutzungen und Revitalisierungsmaßnahmen von Bestandsgebäuden. Der Umgang der Bauaufsichtsämter mit dem Begriff der „erheblichen“ Gefahr bleibt abzuwarten. Insgesamt soll eine Entscheidungskultur pro Modernisierungsmaßnahmen geschaffen werden.

8. Die Genehmigungsfreistellung, § 63 BauO NRW n.F.

Auch § 63 BauO NRW wurde in den vergangenen Jahren mehrfach geändert. Zuletzt wurden zum Januar 2024 auch Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 genehmigungsfrei gestellt, wenn das Wohngebäude im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes errichtet werden soll. Im Rahmen der aktuellen Novellierung der Bauordnung wird der Anwendungsbereich für Genehmigungsfreistellungen erneut ausgeweitet. Gem. § 63 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauO NRW sind die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung sämtlicher Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes genehmigungsfrei gestellt. Ebenso schließen jetzt etwaig erforderliche Abweichungen oder Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans das Freistellungsverfahren nicht mehr aus. Dies bedeutet, dass einen Monat nach Einreichung der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde mit dem Bau begonnen werden kann, solange die Bauaufsicht dem Bauherrn nicht mitteilt, dass ein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist. Die Anforderungen des materiellen Rechts sind natürlich weiterhin von der Bauherrschaft einzuhalten.

Neu ist, dass mit der Novellierung der Bauordnung erstmals in NRW die Änderung oder Umnutzung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken auch im unbeplanten Innenbereich genehmigungsfrei gestellt wird. Damit passt der Gesetzgeber das Freistellungsverfahren an die Musterbauordnung an. Der Gesetzgeber begründet diese Entscheidung damit, dass präventive Prüfungen im Bauordnungsrecht weiter reduziert werden sollen. Zu beachten ist, dass auch in diesen Fällen das materielle Recht durch den Bauherrn und die von ihm beauftragten Fachleute einzuhalten ist.

Nicht von der Genehmigungsfreistellung profitieren – wie gehabt – Sonderbauten sowie Gebäude mit mehr als 5.000 m² Brutto-Grundfläche an Wohnungseinheiten.

Grundsätzlich ist die Ausweitung des Freistellungsverfahrens zu begrüßen.

Allerdings wird das Freistellungsverfahren mit Blick auf die spätere Vermarktung und die Finanzierung eines Projektes oftmals kritisch gesehen. Spannend ist die jetzt geschaffene Möglichkeit, Dachgeschosse über die Genehmigungsfreistellung umzunutzen. Gerade bei der Errichtung von Gauben oder Terrassen müssen auch im Rahmen der Freistellung die nachbarlichen Belange beachtet werden. Ebenso müssen außerhalb des Geltungsbereiches des § 47 Abs. 6 BauO u.a. die Abstandsflächen und die Anforderungen an den Brandschutz beachtet werden.

9. Abweichungen, § 69 BauO NRW n.F.

Es erfolgte eine Anpassung an die Musterbauordnung. § 69 Absatz 1 Satz 1 sieht nunmehr eine „Sollvorschrift“ im Hinblick auf das Zulassen von Abweichungen vor, wenn die dort genannten Belange mit der Abweichung vereinbar sind. Sofern bautechnische Nachweise von Prüfsachverständigen – oder im Falle von Prüfsachverständigen oder Prüfämtern – bescheinigt worden sind, gelten die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 69 als eingehalten. Dies gilt insbesondere für Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen. Abweichungen von § 49 sind nur bei bestehenden Anlagen zuzulassen.

10. Bauantrag/Bauvorlagen, § 70 BauO NRW n.F.

Mit der Novelle der Landesbauordnung wird die elektronische Bauantragsstellung zum Regelfall. Der Bauantrag ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde **elektronisch** einzureichen. Erfolgt die Antragstellung schriftlich, kann die Bauaufsichtsbehörde einen elektronischen Antrag verlangen und bezüglich des elektronischen Formats Vorgaben machen. Hat die Bauaufsichtsbehörde einen Zugang für die elektronische Antragstellung eröffnet, so ist ausschließlich dieser für die elektronische Antragstellung zu nutzen. Erfolgt die Antragstellung elektronisch, kann verlangt werden, dass die dem Antrag beizufügenden Unterlagen in Papierform übermittelt werden, soweit eine Bearbeitung anders nicht möglich ist.

11. Behandlung des Bauantrages, § 71 BauO NRW n.F.

Im Rahmen der Novelle der Landesbauordnung wird die Behandlung des Bauantrages durch die Bauaufsichtsämter konkretisiert. Die Bauaufsichtsbehörde hat der Bauherrschaft den Eingang des Bauantrages jetzt zu bestätigen. Ab Eingang des Bauantrages hat die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zehn Arbeitstagen den Bauantrag auf Vollständigkeit im Sinne von § 70 Absatz 2 zu prüfen. **Legt die Bauherrschaft Bescheinigungen einer sachverständigen Person nach § 87**

Absatz 2 vor, gelten die bauaufsichtlichen Anforderungen als eingehalten; § 68 bleibt unberührt.

Der Bauantrag und die Bauvorlagen sind gem. § 71 Abs. 1 vollständig, wenn die Unterlagen in einer Weise prüffähig sind, dass sie sich zu allen rechtlich relevanten Aspekten des Vorhabens verhalten, und die Behörden in die Lage versetzen, den Bauantrag unter Berücksichtigung dieser Vorgaben näher zu prüfen. **Fachliche Einwände und Nachfragen stehen der Vollständigkeit nicht entgegen, sofern die betreffende Unterlage eine fachliche Prüfung überhaupt ermöglicht. Das Vollständigkeitsdatum ist der Tag, an dem die letzte Unterlage, die für das Erreichen der Vollständigkeit im Sinne des Satzes 4 erforderlich ist, bei der Behörde eingegangen ist.**

Ist der Bauantrag im Sinne des § 71 Abs. 1 Satz 4 unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich unter Nennung der Gründe die Bauherrschaft zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen; die Bauherrschaft ist auf die Rechtsfolge hinzuweisen. **Sind die Unterlagen vollständig, hat die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrschaft unter Angabe des Datums der Vollständigkeit und über die voraussichtlich zu beteiligenden Behörden und den geplanten zeitlichen Ablauf des Verfahrens zu unterrichten.**

Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung oder des Einvernehmens einer anderen Körperschaft, Behörde oder sonstigen Stelle, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht einen Monat nach Eingang des Ersuchens verweigert wird.

Der Gesetzgeber hat die Erwartungshaltung, dass die Bauaufsichtsbehörde daher durch eine geeignete Organisation sicherzustellen hat, dass sofort nach Eingang des Bauantrages die Bauvorlagen auf ihre formale Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden.

12. Die neue Genehmigungsfiktion, § 74 BauO NRW n.F.

Mit der Novelle wird in Nordrhein-Westfalen erstmals eine Genehmigungsfiktion eingeführt. Damit erfolgt eine Anpassung an die Musterbauordnung. Zunächst ist festzuhalten, dass sich an der vom Gesetzgeber vorgesehenen Verfahrensdauer von drei Monaten, beziehungsweise im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren von sechs Wochen, nichts ändert (§ 74 Abs. 2 BauO NRW n.F.). Betrifft ein Bauantrag das vereinfachte Verfahren, dann finden die neuen Regelungen zur Genehmigungsfiktion Anwendung (§ 74 Abs. 3 BauO NRW n.F.). Danach gilt ein Bauantrag nach dem Ablauf von drei Monaten (§ 42 a Abs. 2 VwVfG NRW) als genehmigt, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Eine Mitteilung des Bauaufsichtsamtes über die Vollständigkeit der Antragsunterlagen und Vorlage der für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen, § 71 Abs. 1 BauO NRW liegt vor, bzw. die in § 71 Abs. 3 BauO NRW geregelten Fristen zur Anhörung der Gemeinde oder Fachabteilungen sind abgelaufen.
- Etwaig erforderliche Abweichungen nach § 69 BauO NRW wurden bereits beantragt.

- Ein gegebenenfalls erforderliches gemeindliches Einvernehmen wurde vor Ablauf der Entscheidungsfrist ordnungsgemäß ersetzt.

Ist die Fiktionswirkung eingetreten, muss die Bauaufsichtsbehörde dem Bauherrn unverzüglich und unverlangt eine schriftliche oder elektronische Bescheinigung über den Eintritt der Genehmigungsfiktion zukommen lassen. Die Bescheinigung muss den Inhalt des genehmigten Bauvorhabens und eine Rechtsbehelfsbelehrung enthalten. Sollte ein Nachbar dem Bauvorhaben nicht zugestimmt haben, dann ist auch diesem Nachbarn die Bestätigung über den Eintritt der Fiktion zuzustellen.

Allerdings kann der Bauherr auch auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichten. Diese Entscheidung muss vor dem Ablauf der Frist für den Eintritt der Genehmigungsfiktion getroffen werden. Damit wollte der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung tragen, dass Banken, Versicherungen und andere Beteiligte in der Praxis vielfach weiterhin eine förmliche Baugenehmigung fordern.

Es wird sich zeigen, ob diese Neuregelung in der Praxis zu einer spürbaren Beschleunigung von Genehmigungsverfahren führen wird. Zwar wird durch die „drohende“ Genehmigungsfiktion erhöhter Druck auf die Bauaufsichtsbehörden ausgeübt. Gleichzeitig bleibt abzuwarten, ob Behörden künftig häufiger von der Möglichkeit Gebrauch machen werden, Bauanträge z.B. mit dem Hinweis auf die Unvollständigkeit der Antragsunterlagen, zurückzuweisen.

13. Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch, § 89a BauO NRW n.F.

Der neue § 89a BauO NRW regelt Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch. Danach ist bei der Änderung der Nutzung eines Gebäudes mit Hofstelle im Außenbereich ist die Frist nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe c des Baugesetzbuches als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Änderung der Nutzung eines Gebäudes einer Hofstelle im Außenbereich nicht anzuwenden.

Die Absätze 2 bis 4 dienen der Anpassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen an die Fristen- und Verfahrensregelungen, die sich infolge der Einführung des sogenannten „Bau-Turbos“ im BauGB ergeben. Um die Frist des § 36a BauGB in Lauf zu setzen und eine schnelle Entscheidung über den Bauantrag herbeizuführen, stellt § 89a Absatz 2 Satz 1 klar, dass die Bauaufsichtsbehörde die Gemeinde unverzüglich zur Entscheidung über die Zustimmung aufzufordern hat. Dies gewährleistet einen zügigen Beginn der Zustimmungsfrist.

Um insbesondere bei der neu eingeführten Genehmigungsfiktion einen Fristablauf vor Entscheidung der Gemeinde zu verhindern, wird ausweislich der Gesetzesbegründung geregelt, dass die Entscheidungsfrist frühestens einen Monat nach Zugang der Entscheidung der Gemeinde nach § 36a BauGB abläuft. Wenn die Gemeinde nicht ausdrücklich entscheidet und die Zustimmungsfiktion des § 36a Absatz 1 Satz 4 oder Absatz 2 Satz 2 BauGB eintritt, ist dieser Zeitpunkt maßgeblich. Dies gilt auch in dem Fall, dass die Gemeinde ihre Zustimmung unter einer Bedingung, § 36a Absatz 1 Satz 3 BauGB, erteilt.

14. Fazit

Ausweislich der Landesregierung wird mit dem „BauCode NRW“ das Zusammenspiel von Bauherrschaft, Fachplanenden und Verwaltung neu geordnet. Ziel des Gesetzgebers ist es, Verfahren auf das notwendige Maß zu konzentrieren, Verantwortung klarer zuzuordnen und Baugenehmigungen schneller zu ermöglichen.

Die Schaffung eines neuen Rechtsrahmens für Revitalisierungen und Nutzungsänderungen stellt eine Chance für die Bauwirtschaft dar. Umnutzungs- und Aufstockungsmöglichkeiten werden erheblich erleichtert. Ebenso entsteht mehr Flexibilität im Bestand und im Neubaubereich durch Wegfall des Anwendungszwangs der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Die Auswirkungen auf das Bauvertragsrecht sind dabei zu beachten.

Mit Einführung der Genehmigungsfiktion sollen Genehmigungsprozesse beschleunigt werden. Ob dieses Ziel in der Praxis erreicht wird, ist in den kommenden Monaten zu beobachten.

Autoren:

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Christopher Küas, CBH Rechtsanwälte Köln

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Ali Artik, CBH Rechtsanwälte Köln