



Bundesverbraucherhilfe e.V. Leipziger Platz 15 10117 Berlin

Bundesministerium  
für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen  
Krausenstr. 17-18  
10117 Berlin

**Ausschuss für Immobilien, Bauwesen und Raumordnung**

**Vanessa Wenk**  
Vorsitzende

Seite 1 von 1

.....

**Stellungnahme zur Einführung einer Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB)**

Berlin, 15. November 2023

.....

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir im Rahmen der Verbändeanhörung

**zur Einführung einer Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB)**

Stellung wie folgt:

1. Zunächst möchten wir die kurze Anhörungsfrist von nur vier Tagen in Erwähnung bringen.
2. Die Sonderregelung behandelt weder Ursache noch Problematik und wird als unzureichend empfunden.
3. Es braucht eine umfassende bauordnungsrechtliche Harmonisierung.

**Bundesverbraucherhilfe e.V.**  
**Leipziger Platz 15**  
**10117 Berlin**

Steuer-Nr. 27/657/55408  
Vereinsregister-Nr. VR39647  
Lobbyregister-Nr. R000302

Telefon: +49 (0)30 2332648-40  
Telefax: +49 (0)30 2332648-49

E-Mail: poststelle  
@bundesverbraucherhilfe.de

Weitere Informationen erhalten Sie auf unserer Homepage unter [www.bundesverbraucherhilfe.de](http://www.bundesverbraucherhilfe.de)

Begründung:

Zu Ziff. 1:

Seit dieser Legislaturperiode werden Anhörungsfristen bis ins Unermessliche verkürzt, was einen erheblichen Qualitätsverlust im Beratungs- und Beteiligungsprozess der Verbände und Öffentlichkeit verursacht. Auch die Dringlichkeit der Sache ersetzt angemessene Anhörungsfristen nicht.

Zu Ziff. 2:

Die seit Jahren anhaltenden bauordnungsrechtlichen Herausforderungen lassen sich nicht durch eine Sonderregelung in einem § 246a BauGB lösen.

Zu Ziff. 3:

Eines unserer zentralen Anliegen ist die Schaffung von bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum. Aus diesem Grund setzen wir uns für die Einführung einer einheitlichen Rahmenbauordnung und somit für eine Novellierung des Bauordnungsrechts in Deutschland ein.

Die von uns entworfene Rahmenbauordnung legt bundesweit einheitliche Standards für den Bau und die Nutzung von Gebäuden fest. Dadurch wird eine schnellere und effizientere Genehmigung von Bauprojekten ermöglicht. Dies spart nicht nur Zeit und Geld, sondern trägt auch dazu bei, dass mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Durch einheitliche Standards und klare Vorgaben wird sichergestellt, dass Wohnraum sicher und gesundheitsverträglich ist.

Die Rahmenbauordnung trägt zudem dazu bei, den Klimaschutz entscheidend voranzutreiben. Durch die Festlegung von energetischen Standards und Ressourceneffizienz wird sichergestellt, dass Gebäude ressourcenschonend und energieeffizient errichtet werden. Dadurch wird nicht nur der Verbrauch von Energie und damit auch die Emission von Treibhausgasen reduziert, sondern auch der Geldbeutel der Verbraucherinnen und Verbraucher geschont.

Insgesamt leistet die Einführung einer Rahmenbauordnung einen enormen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem, qualitativ hochwertigem und energieeffizientem Wohnraum. Sie stärkt nicht nur die Verbraucherkonzepte, sondern stärkt auch den Klimaschutz und fördert den Wettbewerb. Wir setzen uns dafür ein, dass die Rahmenbauordnung so schnell wie möglich eingeführt wird, um den Bedürfnissen der Verbraucherinnen und Verbraucher sowie der Bau- und Immobilienbranche insgesamt gerecht zu werden.

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Anlass und Zweck des Gesetzes</b> .....	<b>4</b>
1. Wohnungsmangel.....	4
2. Verunsicherung der Immobilienbranche.....	5
3. Verunsicherung von Investoren .....	7
<b>B. Erforderlichkeit des Gesetzes</b> .....	<b>9</b>
1. Wohnungsmangel.....	10
2. Verunsicherung der Immobilienbranche.....	12
3. Verunsicherung von Investoren .....	14
<b>C. Finanzielle Auswirkungen des Gesetzes</b> .....	<b>15</b>
<b>D. Auswirkungen für Verbraucherinnen und Verbraucher</b> .....	<b>17</b>
<b>E. Auswirkungen für die Verwaltung</b> .....	<b>17</b>
<b>F. Gesetzgebungskompetenz</b> .....	<b>18</b>
<b>Geszentwurf einer Rahmenbauordnung des Bundesvorstandes für Immobilien, Bauwesen und Raumordnung der Bundesverbraucherhilfe</b> .....	<b>19</b>
<i>Artikel 1 Rahmenbauordnung</i> .....	19
„Teil I Allgemeine Regelungen für Bauvorhaben.....“	19
Teil II Vorschriften für die Bebauung von Grundstücken.....	25
Teil III Allgemeine Anforderungen an Baumaßnahmen und bauliche Anlagen .....	30
Teil IV Nutzungsbedingte Anforderungen an bauliche Anlagen.....	34
Teil V Verantwortliche Personen.....	43
Teil VI Behörden .....	48
Teil VII Bauprodukte.....	52
Teil VIII Der Bau und seine Teile .....	57
Teil IX Genehmigungserfordernisse .....	66
Teil X Genehmigungsverfahren .....	72
Teil XI Sonstige Bauaufsichtsbestimmungen.....	87
Teil XIII Energie- und kosteneffizientes Bauen .....	99
Teil XIV Digitalisierung und Entbürokratisierung.....	100
Teil XV Übergangs- und Schlussvorschriften .....	101
<i>Artikel 2 Änderung des Baugesetzbuches (BauGB)</i> .....	102
<i>Artikel 3 Änderung des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)</i> .....	106
<i>Artikel 4 In-Kraft-Treten</i> .....	107

## A. Anlass und Zweck des Gesetzes

### 1. Wohnungsmangel

Wohnungsmangel ist ein Problem, das in Deutschland seit vielen Jahren besteht und in einigen Regionen des Landes besonders ausgeprägt ist. Er betrifft sowohl Städte als auch ländliche Gebiete und hat verschiedene Ursachen.

#### a) Bevölkerungszuwachs

Einer der Hauptgründe für den Wohnungsmangel in Deutschland ist der Bevölkerungszuwachs. In den letzten Jahren sind immer mehr Menschen nach Deutschland gezogen, sei es aufgrund von Flüchtlingskrisen, Arbeitsmigration oder anderen Gründen. Insbesondere in Ballungsräumen wie Berlin, Hamburg oder München hat dies zu einem Anstieg der Nachfrage von Wohnraum geführt, während das Angebot an Wohnungen nicht im gleichen Maße gestiegen ist.

#### b) Rückgang sozialen Wohnungsbaus

Ein weiterer Faktor ist der Rückgang des sozialen Wohnungsbaus. In den letzten Jahrzehnten wurden immer weniger bezahlbare Wohnungen für einkommensschwache Haushalte gebaut, was dazu geführt hat, dass sich diese Menschen auf dem privaten Wohnungsmarkt mit immer höheren Mieten und einer immer geringeren Auswahl an Wohnungen konfrontiert sehen.

#### c) Verknappung von Bauland

Außerdem sind die Verknappung von Bauland und die steigenden Baukosten zwei weitere Gründe für den Wohnungsmangel in Deutschland. Viele Städte haben Schwierigkeiten, geeignetes Bauland für den Wohnungsbau zu finden, insbesondere in begehrten Wohnlagen. Gleichzeitig sind die Baukosten in den letzten Jahren gestiegen, was den Wohnungsbau verteuert hat.

Wenn Bauhöchstgrenzen gesetzt werden, führt dies oft zu einem Mangel an Wohnraum, insbesondere in Ballungsräumen, da weniger Wohnungen auf derselben Fläche gebaut werden können. Dies führt zu höheren Mietpreisen und geringerer Verfügbarkeit von Wohnungen. Es gibt zahlreiche Studien, die zeigen, dass der

Mangel an Wohnraum in städtischen Gebieten ein zunehmendes Problem darstellt.

d) Umwelt- und Naturschutz

Aber nicht nur der Mangel an Wohnraum ist ein Problem. Indem wir uns auf Flächen in der Breite beschränken, setzen wir die Umwelt und die Natur unter Druck. Wenn mehr Menschen auf derselben Fläche wohnen müssen, steigt auch der Bedarf an Infrastruktur wie Straßen, öffentlichen Verkehrsmitteln und Grünflächen. Diese Infrastruktur benötigt oft viel Platz und kann ökologische Auswirkungen haben, wie zum Beispiel eine Verringerung der Artenvielfalt, Verlust von Grünflächen und erhöhten CO<sub>2</sub>-Emissionen aufgrund von Pendelverkehr.

Es ist daher wichtig, dass die Rahmenbauordnung in der Lage ist, eine ausgewogene Balance zwischen der Schaffung von Wohnraum und dem Schutz von Umwelt und Natur zu finden. Dies kann durch eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien und eine effiziente Nutzung von Ressourcen erreicht werden.

e) Gesetzliche Hürden

Es ist wichtig zu erkennen, dass es oft an gesetzlichen Hürden scheitert, dass mehr Wohnraum entstehen kann. Insbesondere Bauhöchstgrenzen sind ein Hindernis für die vertikale Entwicklung von Wohnraum. In einigen Ländern gibt es zwar bereits Versuche, Bauhöchstgrenzen zu erweitern oder ganz abzuschaffen, um den Mangel an Wohnraum zu bekämpfen, dennoch braucht es für eine umfassende Dynamisierung bezahlbaren Wohnraums bundesweite Maßnahmen.

## 2. Verunsicherung der Immobilienbranche

Der Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien hat in den letzten Jahren ein stetiges Wachstum verzeichnet, das von einer hohen Nachfrage und steigenden Preisen geprägt war. Doch in den letzten Monaten ist eine Verunsicherung der Immobilienbranche zu beobachten, die auf verschiedene Faktoren zurückzuführen ist.

#### a) Corona-Pandemie

Ein wichtiger Faktor, der die Verunsicherung der Immobilienbranche auslöst, ist die Corona-Pandemie. Die Pandemie hat zu wirtschaftlichen Unsicherheiten und Veränderungen geführt, die sich auch auf die Immobilienbranche auswirken. Die wirtschaftliche Situation vieler Unternehmen und privater Haushalte hat sich verschlechtert, was zu einer sinkenden Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien führt. Gleichzeitig gibt es eine erhöhte Unsicherheit in Bezug auf die Entwicklung der Immobilienpreise. Einige Experten prognostizieren einen Rückgang der Preise, während andere von einem stabilen oder sogar weiter steigenden Markt ausgehen.

#### b) Politik

Ein weiterer Faktor, der zur Verunsicherung der Immobilienbranche beiträgt, ist die Politik. Die politischen Entscheidungen haben einen großen Einfluss auf den Immobilienmarkt, sei es durch Gesetze und Regulierungen oder durch Investitionen und Förderungen. Insbesondere die Diskussionen um eine Verschärfung der Mietpreisbremse und um eine Begrenzung von Mieterhöhungen haben zu einer Verunsicherung von Vermietern und Investoren geführt. Auch die Diskussion um die Grundsteuerreform und die möglichen Auswirkungen auf die Immobilienpreise tragen zur Verunsicherung bei.

#### c) Digitalisierung und Technologisierung

Ein weiterer Faktor ist die Digitalisierung und Technologisierung der Immobilienbranche. Neue Technologien und Plattformen wie PropTechs, die den Verkauf und die Vermietung von Immobilien vereinfachen und beschleunigen sollen, können sowohl Chancen als auch Risiken für die Immobilienbranche darstellen. Auf der einen Seite können sie zu einer höheren Effizienz und besseren Kundenerfahrung führen. Auf der anderen Seite können sie traditionelle Geschäftsmodelle und Branchenstrukturen bedrohen.

#### d) Zinsentwicklung

Die Immobilienbranche in Deutschland wird derzeit von den auf einem Rekordhoch befindlichen Baufinanzierungszinsen

beeinflusst. Diese Zinsentwicklung hat verschiedene Auswirkungen auf den Immobilienmarkt.

In erster Linie wirken sich die gestiegenen Zinsen auf das Kaufverhalten potenzieller Immobilienkäufer aus. Die höheren Baufinanzierungszinsen erhöhen die Kosten für die Finanzierung von Immobilien erheblich. Dies wiederum führt dazu, dass einige Menschen möglicherweise den Kauf einer Immobilie in Frage stellen oder den Zeitpunkt für den Kauf verschieben. Die gestiegenen Finanzierungskosten könnten insbesondere Erstkäufer dazu veranlassen, ihre Entscheidung zu überdenken, da die monatlichen Ratenzahlungen spürbar steigen.

Die Auswirkungen erstrecken sich auch auf die Nachfrage nach Immobilien. Die gestiegenen Kosten für Hypothekendarlehen könnten einige potenzielle Käufer abschrecken, da die finanzielle Belastung höher ist. Infolgedessen könnte die Nachfrage nach Immobilien insgesamt abnehmen, was zu einem verlangsamten Verkauf von Immobilien führen könnte. Dies könnte wiederum zu einer Anpassung der Immobilienpreise führen, da Verkäufer möglicherweise gezwungen sind, ihre Preisvorstellungen anzupassen, um Käufer anzuziehen.

Die gestiegenen Baufinanzierungszinsen könnten auch den Wohnungsbau beeinflussen. Bauunternehmen könnten aufgrund der erhöhten Finanzierungskosten zögern oder ihre Projekte zurückstellen. Dies könnte zu einem Rückgang des Angebots an neuen Immobilien führen, insbesondere in Gebieten mit hoher Bautätigkeit.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Verunsicherung der Immobilienbranche durch eine Kombination aus verschiedenen Faktoren wie der Corona-Pandemie, politischen Entscheidungen, der Digitalisierung und Zinsentwicklung ausgelöst wird.

### 3. Verunsicherung von Investoren

Es gibt mehrere Faktoren, die Investoren daran hindern, mehr zu bauen.

#### a) Hohe Baukosten

Hohe Baukosten sind ein wichtiger Faktor, der den Bau neuer Wohnungen erschwert. Die Kosten für Baugrundstücke sind in vielen Gebieten enorm gestiegen, was die Investoren zwingt, höhere Preise zu zahlen. Auch die Kosten für Materialien wie Holz, Stahl und Beton haben in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Hinzu kommt, dass die Kosten für Arbeitskräfte aufgrund des Fachkräftemangels gestiegen sind. All dies erschwert es Investoren, rentable Projekte zu realisieren.

Auch der Einsatz erneuerbarer Energien führt regelmäßig zu höheren Baukosten, da die Anschaffungs- und Installationskosten für erneuerbare Energietechnologien oft höher sind als für konventionelle Systeme. Darüber hinaus können zusätzliche bauliche Maßnahmen erforderlich sein, um die erneuerbaren Energiesysteme zu integrieren. Jedoch sollten die langfristigen Einsparungen bei Energiekosten und Wartungsbedarf berücksichtigt werden, da erneuerbare Energiesysteme in der Regel niedrigere Betriebs- und Wartungskosten aufweisen. Die Verfügbarkeit von Fördermitteln und finanziellen Anreizen kann dazu beitragen, die finanzielle Belastung zu verringern und den wirtschaftlichen Anreiz für den Einsatz erneuerbarer Energien zu erhöhen.

#### b) Bürokratische Hürden

Neben den hohen Baukosten stellen auch die zahlreichen Regulierungen und bürokratischen Hürden eine Herausforderung dar. Die Genehmigungsverfahren sind oft langwierig und kompliziert und können mehrere Monate oder sogar Jahre dauern. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Bauvorschriften, die eingehalten werden müssen. Diese können von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich sein und es den Investoren schwer machen, sich schnell und effizient an die Vorgaben anzupassen. Eine Vereinheitlichung der Bauvorschriften und eine Vereinfachung der Genehmigungsverfahren durch eine Rahmenbauordnung könnten hier Abhilfe schaffen.

#### c) Mangelnde Planungssicherheit

Ein weiteres Hindernis bei der Realisierung von Bauprojekten ist die mangelnde Planungssicherheit. Investoren müssen langfristig planen, um die hohen Kosten des Baus zu rechtfertigen. Unsicherheiten bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung, der Zinsentwicklung und der politischen Rahmenbedingungen können

jedoch zu Zweifeln an der Rentabilität von Investitionen führen. Eine Rahmenbauordnung, die für stabile Rahmenbedingungen sorgt, könnte hier für mehr Planungssicherheit sorgen und Investoren ermutigen, in den Wohnungsbau zu investieren.

Die genannten Faktoren können Investoren in der Tat bei der Entscheidung, in den deutschen Immobilienmarkt zu investieren, beeinflussen.

Die steigenden Preise für Wohnimmobilien können dazu führen, dass Investoren Schwierigkeiten haben, Objekte zu finden, die rentabel sind. Insbesondere in den Großstädten und Ballungsgebieten, wo die Nachfrage nach Wohnraum hoch ist, können die Preise für Grundstücke und Immobilien sehr hoch sein. Auch der Rückgang an Sozialwohnungen und die steigende Anzahl von Mieterhaushalten können dazu führen, dass Investoren weniger attraktive Marktbedingungen vorfinden.

Die Unsicherheit, die durch den Mietendeckel und andere gesetzliche Maßnahmen auf dem Immobilienmarkt entsteht, kann ebenfalls dazu führen, dass Investoren zögern, in den Markt zu investieren. Dies kann dazu führen, dass Investoren ihr Kapital in andere Märkte oder Anlageformen verlagern.

Allerdings gibt es auch Investoren, die trotz dieser Faktoren in den deutschen Immobilienmarkt investieren, da sie langfristig gute Renditen erwarten. Insbesondere bei Gewerbeimmobilien wie Büros, Einkaufszentren oder Logistikimmobilien gibt es weiterhin eine starke Nachfrage, die von Investoren bedient wird. Auch der Bedarf an Wohnraum in Deutschland wird langfristig bestehen bleiben, was den Immobilienmarkt langfristig attraktiv macht.

## **B. Erforderlichkeit des Gesetzes**

Eine einheitliche Rahmenbauordnung trägt dazu bei, die Unterschiede der Landesbauordnungen zu beseitigen und das Baurecht in Deutschland zu harmonisieren. Sie stellt in diesem Zusammenhang eine sinnvolle Ergänzung dar. Einheitliche Standards für den Brandschutz, den Umweltschutz und die Barrierefreiheit sind somit möglich und sorgen damit für mehr Klarheit und Transparenz. Zudem trägt sie dazu bei, dass Genehmigungsverfahren vereinfacht und beschleunigt werden können, da sich die

Vorschriften in den verschiedenen Bundesländern anpassen. Auch werden durch eine Rahmenbauordnung die Kosten für die Bauherren gesenkt, da sie nur noch eine einzige Verordnung berücksichtigen müssen und sich dadurch der Planungsaufwand erheblich reduziert.

Um eine derart umfangreiche Reform des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts in Deutschland umzusetzen, ist eine Änderung des Grundgesetzes notwendig, die dem Bund die konkurrierende Gesetzgebung im Bauordnungsrecht neben dem bereits bestehenden Bauplanungsrecht verleiht. Dies ist essenziell, um das Bauordnungsrecht in Deutschland zu harmonisieren und die Rahmenbauordnung umsetzen zu können. Dabei werden sowohl Bundes- als auch Landesinteressen miteinander vereint.

Die Maßnahmen im Gesetzentwurf machen ihn aufgrund einiger positiver Auswirkungen auf die in Buchstabe A genannten Probleme unablässig.

## 1. Wohnungsmangel

### a) Bevölkerungszuwachs

Die Rahmenbauordnung trägt dazu bei, die Auswirkungen des Bevölkerungswachstums auf den Wohnungsmarkt abzumildern. Denn die Rahmenbauordnung legt Mindestanforderungen an Bauwerke, Bauprodukte und Bauarten fest und schafft damit eine bundesweit einheitliche Grundlage für das Bauen. Wenn zum Beispiel Bauvorhaben schneller genehmigt und umgesetzt werden können, wird dies zu einer schnelleren Bereitstellung von Wohnraum führen. Durch die Vorgaben der Rahmenbauordnung wird auch Qualität und Energieeffizienz der Gebäude verbessert, was langfristig zu einer Reduktion des Energieverbrauchs und damit auch der Wohnkosten beiträgt.

Ein weiterer Aspekt der Rahmenbauordnung ist die Förderung von innovativen Technologien und Baustoffen, die ressourcenschonender und nachhaltiger sind. Hierdurch wird langfristig auch der Wohnungsmangel bekämpft, indem beispielsweise der Neubau von energieeffizienten Wohnungen gefördert wird.

### b) Rückgang sozialen Wohnungsbaus

Die Rahmenbauordnung ist nicht die einzige Lösung für das Problem des Rückgangs sozialen Wohnungsbaus, aber sie spielt eine wichtige Rolle dabei, das Problem anzugehen. Zum einen schafft die Rahmenbauordnung Anreize für den sozialen Wohnungsbau,

indem sie spezifische Anforderungen für den Bau von Sozialwohnungen festlegt. Dazu gehören Vorgaben für die Größe der Wohnungen.

Zudem erleichtert die Rahmenbauordnung durch spezifische Vorschriften den Bau von Sozialwohnungen. Einheitliche Vorschriften für den Bau von kostengünstigen Wohnungen und für den Einsatz von bestimmten Materialien und Bautechniken erleichtern den Bau von Sozialwohnungen und senken die Kosten erheblich.

#### c) Verknappung von Bauland

Die Rahmenbauordnung leistet einen entscheidenden Beitrag, indem vorhandenes Bauland optimal genutzt wird. Zum Beispiel sorgt sie dafür, dass auf kleineren Grundstücken mehrgeschossige Gebäude errichtet werden dürfen, um den verfügbaren Platz besser zu nutzen. Auch kann die Rahmenbauordnung Anreize für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bieten, indem sie die Errichtung von Sozialwohnungen fördert und die Auflagen für Baugenehmigungen für solche Projekte erleichtert.

#### d) Umwelt- und Naturschutz

Die Rahmenbauordnung spielt auch in Bezug auf Umwelt- und Naturschutz eine hervorzuhebende Rolle bei der Lösung des Problems des Wohnungsmangels. Einerseits legt die Rahmenbauordnung bestimmte Anforderungen an den Umweltschutz fest, wie z.B. den Einsatz erneuerbarer Energien und die Verwendung umweltfreundlicher Baumaterialien. Andererseits stellt die Rahmenbauordnung den Schutz von Natur- und Landschaftsräumen sicher, indem sie die Zersiedlung von Bauland begrenzt und den Schutz von Grünflächen und Bäumen vorschreibt. Durch eine sorgfältige Planung und Gestaltung von neuen Wohngebieten können somit sowohl die Wohnraumversorgung verbessert als auch Umwelt- und Naturschutz gewährleistet werden.

#### e) Gesetzliche Hürden

In Bezug auf das Problem des Wohnungsmangels in Deutschland besteht eine der größten Herausforderungen für alle Baubeteiligten in gesetzlichen Hürden. Hierzu zählen unter anderem langwierige und bürokratische Genehmigungsverfahren und eine

Vielzahl von Vorschriften und Regelungen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene. Die Rahmenbauordnung kann in diesem Fall als Alternative dienen, da sie bundesweit einheitliche Bauregeln und -standards festlegt. Durch die Vereinheitlichung der Vorschriften und die Schaffung von klaren und transparenten Regelungen kann die Rahmenbauordnung dazu beitragen, den Genehmigungsprozess zu beschleunigen und Investoren mehr Planungssicherheit zu bieten. Darüber hinaus trägt die Rahmenbauordnung auch dazu bei, Umwelt- und Naturschutzbestimmungen zu berücksichtigen und zu integrieren, was die Umsetzung von Bauprojekten erleichtert und beschleunigt.

## 2. Verunsicherung der Immobilienbranche

### a) Politik

Die Politik kann ein Problem für die Immobilienbranche in Deutschland darstellen, insbesondere wenn es um die Verunsicherung durch politische Entscheidungen und Unsicherheit in Bezug auf die zukünftige Richtung der Branche geht.

Die Rahmenbauordnung trägt durch ihre klaren Vorgaben und Verfahrensweisen für Bauvorhaben dazu bei, Sicherheit und Planbarkeit für die Immobilienbranche zu schaffen. Insbesondere in Zeiten der politischen Unsicherheit und Verunsicherung kann die Rahmenbauordnung als verlässlicher Rahmen für Bauvorhaben angesehen werden und so dazu beitragen, dass die Branche auch unter schwierigen Bedingungen weiterhin stabil bleibt.

### b) Digitalisierung und Technologisierung

Die Rahmenbauordnung trägt dazu bei, dass die Immobilienbranche besser auf Herausforderungen in Bezug auf Digitalisierung und Technologisierung vorbereitet ist. Unter fördert die Rahmenbauordnung die Einführung von innovativen Technologien in der Bauindustrie, indem sie Anforderungen und Standards festlegt, die den Einsatz von digitalen Lösungen wie BIM (Building Information Modeling) oder anderen intelligenten Systemen fördern. Auch die zunehmende Automatisierung und Digitalisierung von Bauprozessen wird durch die Rahmenbauordnung unterstützt. Dadurch kann die Immobilienbranche schneller und effizienter arbeiten, was wiederum zu mehr Vertrauen und Sicherheit in der Branche beiträgt.



### 3. Verunsicherung von Investoren

#### a) Hohe Baukosten

Die Rahmenbauordnung fördert den Einsatz von energiesparenden Technologien und Materialien, die langfristig zu Einsparungen bei Energie- und Wartungskosten führen. Darüber hinaus gibt es verschiedene Bauvorschriften und Normen, die die Qualität von Baumaterialien und -arbeiten gewährleisten und somit dazu beitragen können, spätere Reparaturen und Instandhaltungen zu minimieren. Wenn Bauunternehmen und Investoren diese Vorschriften einhalten, kann dies zu einer Verringerung von Baukosten und Verunsicherung führen.

#### b) Bürokratische Hürden

Die Rahmenbauordnung bietet in Bezug auf bürokratische Hürden eine erhebliche Entlastung. Durch ihre Vorgaben und Standards schafft sie klare und verbindliche Regeln, an die sich Behörden und Bauherren gleichermaßen halten. Dies führt zu einer Vereinfachung von Genehmigungsverfahren und verringert somit bürokratische Hürden immens. Die Rahmenbauordnung dient dabei als Orientierungshilfe und setzt einheitliche Standards. Dies trägt unmittelbar dazu bei, dass Planungsprozesse beschleunigt werden und Investoren schneller Klarheit über die Rahmenbedingungen erhalten.

#### c) Mangelnde Planungssicherheit

Die Rahmenbauordnung trägt zur Lösung des Problems mangelnder Planungssicherheit bei, indem sie klare und verbindliche Regeln für die Planung und Umsetzung von Bauprojekten festlegt. Dadurch wird eine höhere Transparenz und Vorhersehbarkeit geschaffen, die für Investoren von großem Vorteil ist.

Die Rahmenbauordnung regelt unter anderem die Anforderungen an Bauvorhaben, wie beispielsweise den Brandschutz, die Statik und den Lärmschutz. Zudem gibt sie Vorgaben zur Gestaltung von Gebäuden, Außenanlagen und Erschließungsstraßen. Durch diese Regelungen werden Unsicherheiten bei der Planung und Umsetzung von Bauprojekten reduziert.

Darüber hinaus bietet die Rahmenbauordnung auch eine klare Struktur und einen klaren Prozess für die Genehmigung von Bauprojekten. Die Investoren können sich dadurch besser auf die Planung und Durchführung von Bauprojekten vorbereiten und haben eine höhere Planungssicherheit.

Insgesamt kann die Rahmenbauordnung dazu beitragen, mangelnde Planungssicherheit zu reduzieren und die Verunsicherung von Investoren zu verringern, indem sie klare Regeln und einen transparenten Genehmigungsprozess für Bauprojekte bereitstellt.

### **C. Finanzielle Auswirkungen des Gesetzes**

Die Schaffung von 3 Millionen Wohnungen bis 2030 würde eine reelle Investition von rund 160 Milliarden Euro erfordern. Diese Investition würde notwendig sein, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken und eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum zu gewährleisten.

Die Schaffung von 3 Millionen Wohnungen bis 2030 erfordert die Planung, den Bau und die Infrastruktur für eine Vielzahl von neuen Gebäuden. Dazu gehören nicht nur Wohnungen, sondern auch öffentliche Gebäude wie Schulen, Kindergärten und Krankenhäuser. Die Kosten für den Bau von Gebäuden hängen von verschiedenen Faktoren ab, wie zum Beispiel Standort, Größe, Art der Nutzung und der Bauweise. Die geschätzte Investitionssumme von rund 160 Milliarden Euro beruht auf einer Abschätzung der durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter und der benötigten Fläche für die Schaffung von 3 Millionen Wohnungen. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnfläche von 80 Quadratmetern pro Wohnung ergibt dies bei etwa 2.500 Euro pro Quadratmeter Baukosten von 200.000 Euro pro Wohnung. Multipliziert man dies mit der Anzahl der geplanten Wohnungen von 3 Millionen, ergibt sich eine geschätzte Gesamtinvestitionssumme von 600 Milliarden Euro. Allerdings bezieht sich diese Schätzung auf den Bau von Einfamilienhäusern, die im Durchschnitt teurer sind als Mehrfamilienhäuser. Daher werden oft niedrigere Durchschnittskosten von 1500 bis 2000 Euro pro Quadratmeter für den Wohnungsbau angenommen. Dies würde bedeuten, dass die Schaffung von 3 Millionen Wohnungen etwa 120 bis 160 Milliarden Euro kosten würde.

Die Einführung einer bundesweiten Bauordnung würde schätzungsweise 200 Millionen Euro kosten, insbesondere wegen der Schaffung und Einrichtung neuer Kommunikationswege. Diese Kosten würden jedoch durch Einsparungen bei den Baukosten in der Immobilienwirtschaft

ausgeglichen werden, da einheitliche Standards und Regelungen für alle Bundesländer gelten würden.

Zusammenfassend lässt sich also sagen, dass die Schaffung von 3 Millionen Wohnungen bis 2030 eine Investition von rund 160 Milliarden Euro erfordern würde, während die Einführung einer Rahmenbauordnung mit geschätzten Kosten von rund 200 Millionen Euro verbunden wäre. Allerdings könnten durch eine bundesweite Harmonisierung auch Einsparungen bei den Baukosten und den Kosten für die Baugenehmigungsverfahren erzielt werden, was die Kosten für die Einführung einer Rahmenbauordnung langfristig ausgleichen würde.

Um die finanzielle Mehrbelastung des deutschen Bundeshaushalts und der Staatshaushalte der Bundesländer abzuschätzen, wenn erneuerbare Energien bei schätzungsweise 3 Millionen Wohnungen komplett gefördert werden, müssen verschiedene Faktoren berücksichtigt werden.

Zunächst ist es wichtig, die Art und Höhe der Fördermittel zu bestimmen, die für die einzelnen Wohnungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Hierfür können verschiedene Förderinstrumente wie Zuschüsse, Steuervergünstigungen oder Kreditprogramme in Betracht gezogen werden. Die genaue Ausgestaltung und Höhe der Förderung ist entscheidend für die finanzielle Belastung.

Angenommen, dass die durchschnittlichen Fördermittel pro Wohnung bei 10.000 Euro liegen, ergibt sich für 3 Millionen Wohnungen eine Gesamtfördersumme von 30 Milliarden Euro. Dies wäre die potenzielle finanzielle Mehrbelastung für den Bundeshaushalt und die Staatshaushalte der Bundesländer, wenn alle Wohnungen vollständig gefördert würden.

In den Haushaltsjahren bis 2030 wäre somit ein Mehraufwand von insgesamt 190 Milliarden Euro für den Neubau in Deutschland zu integrieren, wenn jährlich rund 300.000 Wohnungen entstehen. Der Einzelplan 25 müsste demzufolge jährlich von rund 7,3 Milliarden Euro auf jährlich rund 38,97 Milliarden Euro wachsen, sofern sich die Mittel allein aus diesem Ressort steuern lassen.

#### **D. Auswirkungen für Verbraucherinnen und Verbraucher**

Die Einführung einer Rahmenbauordnung hätte sowohl Kostenbelastungen als auch –einsparungen für Mieterinnen und Mieter zur Folge.

Ein Großteil der Baukosten in Deutschland ist auf ineffiziente Prozesse, wie beispielsweise hohe Gutachterkosten, zurückzuführen. Dies geht aus den Anhörungsrunden der Bundesverbraucherhilfe hervor. Eine bundeseinheitliche Regelung könnte hierbei helfen, diese ineffizienten Prozesse zu optimieren und somit Kosten zu senken.

Durch eine bundeseinheitliche Regelung werden Baukosten signifikant eingespart, wenn beispielsweise bestimmte bundeseinheitlich festgelegte Materialien oder Technologien angewendet werden, die mittel- und langfristig günstiger sind.

Es ist zu erwarten, dass eine bundeseinheitliche Regelung dazu beiträgt, ineffiziente Bauprozesse zu optimieren und langfristig Kosten zu senken, was sich dann mittelbar auf die Mieten auswirkt.

#### **E. Auswirkungen für die Verwaltung**

Die Umsetzung der Rahmenbauordnung wird zunächst einen erhöhten Verwaltungsaufwand auf Seiten der Behörden verursachen, da neue Vorgaben umgesetzt werden müssen und eine engere Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Behörden erforderlich wird. Auch die Kontrolle der Einhaltung der Vorschriften wird zusätzlichen Aufwand erfordern. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich dieser Aufwand mit der Zeit reduzieren wird, da sich die Umsetzung der Vorgaben in der Praxis einspielt.

Auf der anderen Seite kann eine bessere Standardisierung und Vereinheitlichung der Vorschriften zu einer Reduzierung des Verwaltungsaufwands führen. Wenn die Bauherren und Planer sich besser auf die Vorgaben einstellen können, ist weniger Korrekturaufwand erforderlich. Auch eine engere Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Behörden kann zu einer Vereinfachung der Verfahren führen.

## **F. Gesetzgebungskompetenz**

Das Bauordnungsrecht ist in Deutschland nicht eindeutig zugeordnet. Demzufolge richtet sich die Gesetzgebungskompetenz nach Artikel 70 Abs. 1 GG, nach dem die Länder die Kompetenz innehaben, soweit dem Bund nicht direkt Gesetzgebungskompetenzen durch das Grundgesetz verliehen werden. Um das Bauordnungsrecht in Deutschland nach dem Vorbild der Änderung des Grundgesetzes vom 31.08.2006 (vgl. BGBl. I 2006, Nr. 41 S. 2034) zu harmonisieren, muss in Artikel 72 Abs. 3 sowie Artikel 74 Abs. 1 GG die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz mit Blick auf das Bauordnungsrecht auf den Bund übergehen.

Dabei werden die Mitwirkungs- und Umsetzungsrechte der Bundesländer nicht beschnitten, da diese weiterhin die Ausführung der Rahmenbauordnung gesamtheitlich verantworten und konkretisieren.

**Gesetzentwurf einer Rahmenbauordnung  
des Bundesvorstandes für Immobilien, Bauwesen und Raumordnung  
der Bundesverbraucherhilfe**

**Artikel 1  
Rahmenbauordnung**

**„Teil I  
Allgemeine Regelungen für Bauvorhaben**

**§ 1  
Anwendungsbereich**

(1) Dieses Gesetz findet Anwendung auf Bauprojekte, Bauprodukte und bauliche Anlagen innerhalb des Bundesgebiets der Bundesrepublik Deutschland. Es umfasst auch andere Anlagen, Einrichtungen und Grundstücke, an die gemäß diesem Gesetz oder durch Vorschriften, die aufgrund dieses Gesetzes erlassen wurden, Anforderungen gestellt werden.

(2) Nicht von diesem Gesetz erfasst sind:

1. Betriebsanlagen von nichtöffentlichen Eisenbahnen sowie öffentliche Verkehrsanlagen, einschließlich aller Nebenanlagen, Zubehörteile und Nebenbetriebe, ausgenommen Gebäude.
2. Anlagen und Einrichtungen unter der Aufsicht der Bergbehörden, ausgenommen Gebäude.
3. Leitungen, die dem Ferntransport von Stoffen, der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität oder Wärme, der öffentlichen Abwasserbeseitigung, der Telekommunikation oder dem Rundfunk dienen.
4. Kräne und Krananlagen.

(3) Die Länder können auf Grund dieses Gesetzes oder in Zusammenhang mit diesem Gesetz Verordnungen erlassen, um ortsabhängige Sonderbedingungen zu erfüllen, wenn die Verordnung zu einer Ergänzung oder konkreten Ausgestaltung einzelner Bestimmungen beiträgt. Die Bestimmungen in diesem Gesetz dürfen durch Verordnung im Sinne von Satz 1 nicht ersetzt oder geändert werden.

**§ 2  
Begriffsbestimmungen**

(1) Der Begriff "bauliche Anlagen" bezieht sich auf Anlagen, die entweder mit dem Erdboden verbunden oder auf ihm ruhend sind und aus Bauprodukten hergestellt wurden. Hierzu zählen beispielsweise Aufschüttungen, Abgrabungen und künstliche Hohlräume unterhalb der Erdoberfläche, Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze, Spiel- und Sportplätze, Camping- und Wochenendplätze, Freizeit- und Vergnügungsparks,

Stellplätze, Gerüste, Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen, Fahrradabstellanlagen, Werbeanlagen, Warenautomaten, die von einer allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünfläche aus sichtbar sind, ortsfeste Feuerstätten und Anlagen, die auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich sind oder dazu bestimmt sind, vorwiegend ortsfest benutzt zu werden.

(2) Gebäude sind bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Sie sind selbständig benutzbar und überdacht.

(3) Die Gebäudeklassen sind wie folgt definiert:

1. Gebäudeklasse 1:
  - a) freistehende Gebäude mit einer Höhe von bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundfläche,
  - b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude.
2. Gebäudeklasse 2: nicht freistehende Gebäude mit einer Höhe von bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundfläche.
3. Gebäudeklasse 3: sonstige Gebäude mit einer Höhe von bis zu 7 m.
4. Gebäudeklasse 4: Gebäude mit einer Höhe von bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundfläche.
5. Gebäudeklasse 5: Gebäude, die nicht unter den Nummern 1 bis 4 erfasst sind, sowie unterirdische Gebäude mit Aufenthaltsräumen.

Gebäude ohne Aufenthaltsräume, die nicht unter Satz 1 Nr. 1 Buchst. b fallen, werden nach der Gesamtgrundfläche aller Geschosse entsprechend Satz 1 der Gebäudeklasse 1, 2 oder 3 zugeordnet. Die Höhe eines Gebäudes wird als die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Geländeoberfläche im Mittel definiert. Falls ein Rettungsweg für das Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, wird die Höhe abweichend von Satz 3 als die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes über der Stelle der Geländeoberfläche definiert, von der aus der Aufenthaltsraum über die Rettungsgeräte der Feuerwehr erreichbar ist. Die Grundfläche im Sinne des Gesetzes wird als Brutto-Grundfläche definiert. Bei der Berechnung der Grundfläche nach den Sätzen 1 und 2 bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.

(4) Wohngebäude sind Gebäude, die ausschließlich Wohnungen oder deren Nebenzwecken dienende Räume wie Garagen enthalten.

(5) Die Kategorie der Sonderbauten umfasst verschiedene Gebäude und bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Größe, Nutzung oder besonderen Gefährdung einem erhöhten Sicherheitsbedarf unterliegen. Folgende Arten von Bauten gelten als Sonderbauten:

1. Hochhäuser mit einer Höhe von mehr als 22 m nach Absatz 3 Satz 3.
2. Bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m.
3. Gebäude mit mindestens einem Geschoss und einer Grundfläche von mehr als 1.600 m<sup>2</sup> (mit Ausnahme von Wohngebäuden und Garagen).
4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> Grundfläche haben.
5. Gebäude mit mindestens einem Büro- oder Verwaltungsraum mit einer Grundfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup>.
6. Gebäude mit mindestens einem Raum, der für die Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt ist.
7. Versammlungsstätten:
  - a) mit einem Versammlungsraum, der mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen kann oder mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucherinnen und Besucher fassen und über einen gemeinsamen Rettungsweg verfügen,
  - b) im Freien mit mindestens einer Fläche für Aufführungen oder mindestens einer Freisportanlage, die jeweils mindestens eine Tribüne haben, die insgesamt mehr als 1.000 Besucherinnen und Besucher fasst (sofern es sich nicht um fliegende Bauten handelt).
8. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Plätzen für Gäste in Gebäuden oder mehr als 1.000 Plätzen für Gäste im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Grundfläche.
9. Krankenhäuser.
10. Gebäude mit mindestens einer Nutzungseinheit, die für die Pflege oder Betreuung von Menschen mit Behinderungen oder Pflegebedarf und mit eingeschränkter Selbstrettungsfähigkeit bestimmt ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine solche Nutzungseinheit für die Pflege oder Betreuung von mehr als sechs solcher Menschen vorgesehen ist, mehrere solcher Nutzungseinheiten einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für die Pflege oder Betreuung von insgesamt mehr als zwölf solcher Menschen bestimmt sind oder eine solche Nutzungseinheit für die Pflege oder Betreuung von Menschen mit Intensivpflegebedarf vorgesehen

ist (mit Ausnahme der Pflege oder Betreuung in familiärer Gemeinschaft).

11. Sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen, wie Gemeinschaftsunterkünfte oder Wohnheime.
12. Tagesstätten für Menschen mit Behinderungen oder alte Menschen.
13. Tageseinrichtungen für Kinder und Nutzungseinheiten mit Räumen für die Kindertagespflege (mit Ausnahme von Tageseinrichtungen und Nutzungseinheiten, die zur Nutzung durch nicht mehr als zehn Kinder bestimmt sind).
14. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen
15. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug
16. Camping- und Wochenendplätze
17. Freizeit- und Vergnügungsparks
18. Fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen
19. Regallager mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagergutes von mehr als 7,50 m
20. Bauliche Anlagen, deren Nutzung mit erhöhter Verkehrsgefahr oder wegen des Umgangs mit Stoffen oder der Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder Gesundheitsgefahr oder erhöhter Strahlen- oder Brandgefahr verbunden ist
21. Bauliche Anlagen und Räume, von denen wegen ihrer Art oder ihrer Nutzung Gefahren ausgehen, die den Gefahren ähnlich sind, die von den in den Nummern 1 bis 20 genannten baulichen Anlagen und Räumen ausgehen.

Sonderbauten sind auch die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind.

(6) Ein Geschoss ist oberirdisch, wenn die Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Ein Geschoss, das diese Anforderungen nicht erfüllt, gilt als Kellergeschoss.

(7) Ein Vollgeschoss ist ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat. Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m aufweist. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei Anwendung der Sätze 1 und 2 unberücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Dachhaut, in denen Aufenthaltsräume wegen der erforderlichen lichten Höhe nicht möglich sind, gelten nicht als oberste Geschosse.

(8) Ein Aufenthaltsraum ist ein Raum, der dazu bestimmt oder geeignet ist, Menschen für einen längeren Zeitraum aufzunehmen.

(9) Ein Stellplatz ist eine Fläche im Freien, die außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegt und zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt wird. Wenn ein Kraftfahrzeug in einer Garage abgestellt wird, nennt man die dafür vorgesehene Fläche Einstellplatz.

(10) Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile, die dazu dienen, Kraftfahrzeuge oder auch andere Fahrzeuge abzustellen. Auch Parkhäuser gelten als Garagen. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind jedoch keine Garagen.

(11) Eine Feuerstätte ist eine ortsfeste oder ortsfest benutzte Anlage oder Einrichtung in oder an einem Gebäude, die dazu bestimmt ist, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.

(12) Das Baugrundstück bezeichnet das Grundstück im Sinne des Bürgerlichen Rechts, auf dem eine Baumaßnahme durchgeführt wird oder eine bauliche Anlage steht. Mehrere aneinander grenzende Grundstücke können ein Baugrundstück bilden, sofern durch Baulast gesichert ist, dass alle baulichen Anlagen auf den Grundstücken das öffentliche Baurecht einhalten, als ob es sich um ein einziges Grundstück handeln würde.

(13) Eine Baumaßnahme umfasst die Errichtung, Änderung, den Abbruch, die Beseitigung, Nutzungsänderung oder Instandhaltung einer baulichen Anlage oder eines Teils davon.

(14) Bauprodukte sind

1. Produkte, Baustoffe, Bauteile und Anlagen sowie Bausätze gemäß Artikel 2 Nr. 2 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. März 2011 zur Festlegung harmonisierter Bedingungen für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates (ABl. EU Nr. L 88 S. 5; 2013 Nr. L 103 S. 10), zuletzt geändert durch die Delegierte Verordnung (EU) Nr. 574/2014 der Kommission vom 21. Februar 2014 (ABl. EU Nr. L 159 S. 41), die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,
2. aus Produkten, Baustoffen und Bauteilen sowie Bausätzen gemäß Artikel 2 Nr. 2 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden,
3. und deren Verwendung sich auf die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 bis 3 auswirken kann.

(15) Unter Bauart versteht man die Verbindung von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.

(16) Eine bauliche Anlage gilt als barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere

Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar ist. Dabei darf die Nutzung von behinderungsbedingten Hilfsmitteln erlaubt sein.

(17) Das öffentliche Baurecht umfasst die Vorschriften dieses Gesetzes, die aufgrund dieses Gesetzes erlassen werden, das städtebauliche Planungsrecht sowie weitere Vorschriften des öffentlichen Rechts, die Anforderungen an bauliche Anlagen, Bauprodukte, Baumaßnahmen oder andere Anlagen oder Einrichtungen gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 vorgeben oder die Bebaubarkeit von Grundstücken regeln.

(18) Als Bauvorlagen bezeichnet man die Unterlagen, die für die Beurteilung einer Baumaßnahme, einer baulichen Anlage oder einer anderen Anlage oder Einrichtung hinsichtlich des öffentlichen Baurechts in bauordnungsrechtlichen Verfahren erforderlich sind.

(19) Baubegünstigte nach diesem Gesetz sind in erster Linie Mieterinnen und Mieter sowie Nutzerinnen und Nutzer der baulichen Anlagen und Einrichtungen, die nicht in erster Linie wirtschaftlich vom Bau profitieren.

### **§ 3**

#### **Allgemeine Anforderungen**

(1) Um die öffentliche Sicherheit sowie Leben, Gesundheit, natürliche Lebensgrundlagen und Tiere zu schützen, dürfen bauliche Anlagen weder angeordnet, beschafft, noch benutzt werden, wenn dadurch eine Gefährdung für diese Güter entstehen kann. Auch unzumutbare Belästigungen oder Verkehrsbehinderungen sind nicht erlaubt.

(2) Bauliche Anlagen müssen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen. Besonders ist hierbei auf die Belange von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen, Kindern und Jugendlichen sowie Personen mit Kleinkindern zu achten. Um das Klima zu schützen, müssen Möglichkeiten zum sparsamen Umgang mit Boden, Wasser und Energie sowie zur Gewinnung erneuerbarer Energien berücksichtigt werden.

(3) Bauliche Anlagen dürfen weder selbst verunstaltet wirken noch das Gesamtbild ihrer Umgebung negativ beeinflussen.

(4) Bauliche Anlagen dürfen erst genutzt werden, wenn sie sicher benutzbar sind. Zudem sind sie instand zu halten, um die Anforderungen aus den Absätzen 1 bis 3 zu erfüllen.

(5) Auch bei der Durchführung von Baumaßnahmen dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Anforderungen aus den Absätzen 1 bis 3 widersprechen.

(6) Nicht bebaute Flächen von Baugrundstücken sind so zu herzurichten und zu unterhalten, dass die Anforderungen aus den Absätzen 1 bis 3 nicht beeinträchtigt werden.

## **Teil II**

### **Vorschriften für die Bebauung von Grundstücken**

#### **§ 4**

##### **Zugänglichkeit und Anordnung von Bauwerken**

(1) Damit der Zu- und Abgangsverkehr sowie der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist, muss das Baugrundstück entweder direkt an eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche grenzen oder einen Zugang zu einer solchen haben.

(2) Falls das Baugrundstück nur über nicht öffentlich gewidmete Flächen zugänglich ist, muss deren Nutzung für diesen Zweck durch Baulast oder Miteigentum gesichert werden. Eine Sicherung durch Grunddienstbarkeit reicht bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 aus. Es gilt jedoch die Ausnahme, wenn der erforderliche Zugang über ein anderes Grundstück erfolgt, welches zusammen mit dem Baugrundstück nach § 2 Abs. 12 Satz 2 als Baugrundstück behandelt wird.

(3) Damit bauliche Anlagen sicher zugänglich sind, ausreichend Tageslicht erhalten und zweckmäßig belüftet werden können, müssen sie auf dem Baugrundstück angemessen platziert werden. Es ist sicherzustellen, dass genügend Platz für Feuerlösch- und Rettungsgeräte vorhanden ist.

(4) Es ist nicht erlaubt, eine bauliche Anlage auf mehreren Baugrundstücken zu errichten. Die Errichtung einer baulichen Anlage auf mehreren Grundstücken ist zulässig, wenn durch Baulast gesichert ist, dass keine Verhältnisse eintreten können, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen.

#### **§ 5**

##### **Grenzabstandsregelungen**

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen sowie von Terrassen, die höher als 1 m über der Geländeoberfläche liegen, müssen bestimmte Abstände zu den Grenzen des Baugrundstücks eingehalten werden. Der Abstand wird von den äußersten Punkten auf den Außenflächen oberhalb der Geländeoberfläche gemessen und richtet sich nach der Höhe des Punktes über der Geländeoberfläche (H). Eine Abweichung von bis zu 10 cm nach unten ist möglich.

(2) Der vorgeschriebene Abstand beträgt in der Regel 0,5 H, jedoch mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten mit ähnlicher baulicher Nutzung beträgt der Mindestabstand 0,25 H, jedoch auch hier mindestens 3 m. Diese Regelung gilt nicht für den Abstand zu Nachbargrundstücken, die außerhalb dieser Gebiete liegen. Für Windenergieanlagen in Außenbereichen oder in Sondergebieten für Windenergie gilt ein Abstand von 0,25 H, jedoch mindestens 3 m. Es gibt eine

Ausnahme für Nachbargrundstücke, die ganz oder teilweise in einem Bereich oder Gebiet liegen, in dem ein größerer Abstand vorgeschrieben ist.

(3) Die Abstandsregelungen in den Absätzen 1 und 2 können in folgenden Fällen Ausnahmen erfahren:

1. Die Dachüberstände und Gesimse dürfen höchstens um 0,50 m von den vorgeschriebenen Abständen abweichen.
2. Gebäudeteile, die über die Außenwand hinausragen, wie Eingangüberdachungen, Hauseingangstreppen, Terrassenüberdachungen, Balkone und Dachgauben, dürfen insgesamt höchstens ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand einnehmen und um höchstens 1,50 m, jedoch höchstens um ein Drittel, von den vorgeschriebenen Abständen abweichen.
3. Gebäudeteile, die ausschließlich zur nachträglichen Barrierefreiheitserstellung einer vor dem 1. Januar 2019 rechtmäßig errichteten oder genehmigten baulichen Anlage oder eines Teils davon dienen und höchstens 2,50 m über die Außenwand hinausragen, müssen von der Grenze des Baugrundstücks mindestens 1,50 m Abstand halten.
4. Außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten sowie von Gebieten mit ähnlicher baulicher Nutzung dürfen Antennen einschließlich der Masten um höchstens 0,1 H von den vorgeschriebenen Abständen abweichen.

(4) Für die Bestimmung des erforderlichen Abstands zwischen Gebäuden müssen normalerweise alle Gebäudeteile berücksichtigt werden. Es gibt jedoch Ausnahmen, bei denen bestimmte Teile bei der Berechnung des Abstands nicht berücksichtigt werden dürfen. Dazu gehören Schornsteine, untergeordnete Antennen, Geländer sowie Abgas- und Abluftleitungen. Giebdreiecke und andere Giebelformen müssen auch nicht berücksichtigt werden, wenn sie waagrecht nicht breiter als 6 Meter sind. Außenwandbekleidungen und Bedachungen müssen ebenfalls nicht berücksichtigt werden, wenn sie den Abstand um nicht mehr als 0,25 Meter unterschreiten, jedoch nur im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme zur Verbesserung des Wärmeschutzes oder der Energieeinsparung bei einem bereits vorhandenen Gebäude.

(5) Wenn ein Gebäude ohne Grenzabstand nach städtebaulichem Planungsrecht errichtet werden muss, findet Absatz 1 Satz 1 keine Anwendung. Wenn ein Gebäude ohne Grenzabstand nach städtebaulichem Planungsrecht errichtet werden darf, kann es entgegen Absatz 1 Satz 1 an der Grenze errichtet werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass auf dem Nachbargrundstück entsprechend an diese Grenze gebaut wird. Alternativ kann ein Gebäude ohne Abstand an der Grenze des Nachbargrundstücks vorhanden sein und die neue Grenzbebauung der vorhandenen, auch in der Nutzung, entsprechen.

(6) Wenn ein Gebäudeteil gemäß Absatz 5 an der Grenze errichtet wird und darüber ein weiterer Gebäudeteil ohne Grenzbauweise errichtet wird, gilt für den Abstand des letzteren Gebäudeteils von der Grenze eine besondere Regelung. Dabei ist die Höhe des Punktes über der Oberfläche des niedrigeren Gebäudeteils an der Grenze ausschlaggebend, anstatt des in Absatz 1 Satz 4 genannten Abstands.

(7) Wenn ein Gebäude gemäß Absatz 5 Satz 1 an einer Grenze errichtet wird, können Gebäudeteile, die unter Absatz 3 fallen und nicht an der Grenze liegen, in beliebigem Abstand platziert werden. Wenn ein Gebäude gemäß Absatz 5 Satz 2 an einer Grenze errichtet wird, kann der Abstand der in Absatz 3 genannten Gebäudeteile von der Grenze weiter verringert werden, wenn der Nachbar zustimmt. Wenn auf dem Nachbargrundstück vergleichbare Gebäudeteile mit verringertem Abstand vorhanden sind, kann der Abstand in gleichem Maße verringert werden.

(8) Es gibt Gebäude und Einrichtungen, für die kein Abstand einzuhalten ist:

1. Stützmauern, Aufschüttungen und Einfriedungen mit einer Höhe von nicht mehr als 2 m in Gewerbe- und Industriegebieten, jedoch von den Grenzen eines Nachbargrundstücks, das ganz oder teilweise außerhalb eines solchen Gebiets liegt. Außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten dürfen diese bis zu 2 m hoch sein.
2. Gebäude und Einfriedungen in Baugebieten, in denen nur Gebäude mit einem fremden Sichtschutzgartenhof gemäß dem Bebauungsplan erlaubt sind, soweit sie nicht höher als 3,50 m sind.
3. Antennen einschließlich der Masten:
  - a) im Außenbereich;
  - b) im Übrigen, wenn der Mastdurchmesser nicht mehr als 1,50 m beträgt. In reinen Wohngebieten sowie in einem 2,50 m tiefen Grenzbereich zu solchen Gebieten in Gebieten nach Nr. 2 sind nur Antennen mit einer Höhe von nicht mehr als 10 m zulässig. In sonstigen Gebieten dürfen Antennen bis zu 15 m hoch sein.

(9) Wenn Nachbargrundstücke teilweise oder ganz nicht im Außenbereich liegen, ist Absatz 8 Satz 1 Nummer 3 Buchstabe a nicht anwendbar, um den Abstand zu bestimmen. Der maßgebliche Punkt, um die Höhe gemäß Satz 1 Nummer 3 Buchstabe b zu messen, wird wie folgt definiert:

1. Für freistehende Anlagen ab der Geländeoberfläche und
2. Für Anlagen auf baulichen Anlagen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Außenfläche der baulichen Anlage.

(10) Es ist erlaubt, Gebäude und Solaranlagen ohne Abstand oder mit einem Abstand von bis zu 1 m von der Grenze zu bauen:

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Höhe bis zu 3 m und
2. Solaranlagen, die nicht Teil eines Gebäudes sind, mit einer Höhe bis zu 3 m.

Bauliche Anlagen, die gemäß Satz 4 gebaut werden, können den Abstand gemäß Absatz 2 auf einer Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze unterschreiten, jedoch insgesamt nur auf einer Länge von 15 m. Bei der Anwendung von Sätzen 4 und 5 müssen ohne Abstand an eine Grenze gebaute Gebäude der in Satz 4 Nummer 1 genannten Art gemäß Absatz 5 Satz 2 berücksichtigt werden. Bei der Anwendung von Satz 1 Nummer 2 gilt Absatz 2 Satz 3 entsprechend.

(11) Der Abstand, der zu Nachbargrundstücken einzuhalten ist, ergibt sich aus den Vorschriften der Absätze 1 bis 8 sowie aus den §§ 6 und 7. Für die Bestimmung der Höhe der Geländeoberfläche wird die gewachsene Geländeoberfläche herangezogen, die durch Abgrabung verändert werden kann. Nur wenn durch Aufschüttung die vorhandene oder genehmigte Geländeoberfläche des Nachbargrundstücks erreicht wird, wird auch eine Veränderung durch Aufschüttung berücksichtigt. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde legt die Höhe der Geländeoberfläche fest und berücksichtigt dabei auch Aspekte wie Nachbarschaftsbelange, Verkehrsflächen, Abwasserbeseitigungsanlagen und Geländeverläufe.

(12) Unterschreitungen der in den Absätzen 1 bis 8 vorgeschriebenen Abstände sind bei bestimmten Änderungen unbeachtlich, sofern es sich um rechtmäßig bestehende Gebäude handelt. Dies gilt für Änderungen innerhalb des Gebäudes sowie für Änderungen der Nutzung von Räumen und Gebäuden. Auch die Errichtung und Änderung von Vor- und Anbauten, die den Grenzabstand einhalten, sowie die nachträgliche Errichtung von Dach- und Staffelgeschossen sind erlaubt, wenn die Unterschreitung nicht größer ist als zuvor. Ebenso ist der Ersatz von Dachräumen, Dach- oder Staffelgeschossen innerhalb der bisherigen Abmessungen zulässig.

## **§ 6**

### **Hinzurechnung benachbarter Grundstücke**

(1) Um den erforderlichen Grenzabstand zu berechnen, können bei der Bemessung des Abstands zu benachbarten Grundstücken und Verkehrsflächen öffentlicher Straßen bis zur Mittellinie des Baugrundstücks zugerechnet werden, wie es in Absatz 1 festgelegt ist. In bestimmten Fällen ist es auch zulässig, eine Zurechnung über die Mittellinie hinaus vorzunehmen. Hierfür müssen jedoch bestimmte Voraussetzungen gemäß Absatz 2 erfüllt sein. Wenn die Eigentümer zustimmen, können auch öffentliche Grün- und Wasserflächen sowie Betriebsflächen von öffentlichen Eisenbahnen und Straßenbahnen entsprechend Satz 1 dem Baugrundstück zugerechnet werden.

(2) Bei der Bemessung des Grenzabstands können auch andere benachbarte Grundstücke bis zu einer gedachten Grenze dem Baugrundstück zugerechnet werden. Hierfür muss allerdings sichergestellt werden, dass bauliche Anlagen auf dem benachbarten Grundstück den vorgeschriebenen Abstand von dieser Grenze einhalten, was durch eine Baulast gewährleistet wird.

## **§ 7**

### **Abstände auf demselben Baugrundstück**

(1) Für Gebäude auf demselben Baugrundstück, die nicht direkt miteinander verbunden sind, muss ein Abstand eingehalten werden, der einer Grenze zwischen ihnen entspricht. Diese Regelung gilt auch für andere bauliche Anlagen, von denen ähnliche Auswirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sowie für Terrassen, die höher als 1 m über der Geländeoberfläche liegen.

(2) Der Abstand gemäß Absatz 1 kann unterschritten werden, sofern es keine Bedenken bezüglich Brandschutz, Tageslicht und Lüftung gibt:

1. auf einem Baugrundstück, das sich in einem Gewerbe- oder Industriegebiet befindet oder für eine solche Nutzung vorgesehen ist, zwischen Gebäuden, die in diesen Gebieten allgemein zulässig sind,
2. zwischen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden ohne Aufenthaltsräume,
3. für bauliche Anlagen gemäß § 5 Abs. 8 Satz 4.

(3) Wenn Teile desselben Gebäudes oder aneinander gebauter Gebäude auf demselben Baugrundstück einander in einem Winkel von weniger als 75 Grad gegenüberstehen, muss ein Abstand gemäß Absatz 1 eingehalten werden. Diese Regelung gilt nicht für Dachgauben, Balkone und andere geringfügige vor- oder zurücktretende Teile desselben Gebäudes. Der Abstand nach Satz 1 darf unterschritten werden, wenn die Gebäudeteile keine Öffnungen zu Aufenthaltsräumen aufweisen und der Brandschutz sowie eine ausreichende Belüftung gewährleistet sind.

(4) Zwischen Aufenthaltsräumen eines Gebäudes oder aneinander gebauter Gebäude auf demselben Baugrundstück, die sich in einem Winkel von weniger als 120 Grad gegenüberstehen, muss ein Abstand von mindestens 6 m gehalten werden, sofern die Räume zum Wohnen dienen und nicht Teil derselben Wohnung sind.

(5) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für temporäre Bauten (fliegende Bauten).

## **§ 8**

### **Grundstücksteilungen**

Es ist nicht gestattet, bei der Teilung eines bebauten oder genehmigten Grundstücks Verhältnisse zu schaffen, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften widersprechen. Wenn bei einer Teilung dennoch von den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften abgewichen werden soll, ist §66 entsprechend anzuwenden.

## **§ 9**

### **Bestimmungen über nicht überbaute Flächen und Kinderspielplätze**

(1) Baugrundstücke müssen so gestaltet und gepflegt werden, dass ihre unbebauten Flächen und ihre Umgebung nicht verunstaltet werden. Diese Vorschrift gilt auch für bebaubare Grundstücke, die nicht im Außenbereich liegen.

(2) Die unbebauten Flächen von Baugrundstücken müssen, sofern sie nicht anderweitig genutzt werden, als Grünflächen angelegt werden.

(3) Wenn ein Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen errichtet wird, muss auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen Grundstück ein ausreichend großer Spielplatz für Kinder bis zu sechs Jahren angelegt werden. Die Nutzung des anderen Grundstücks für diesen Zweck muss durch eine Baulast gesichert sein. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Fälle, in denen bereits ein anderer geeigneter Spielplatz in der Nähe vorhanden ist oder aufgrund der Art und Lage der Wohnungen kein Bedarf besteht. Bei einem bestehenden Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen kann die Herstellung eines solchen Spielplatzes verlangt werden.

## **Teil III**

### **Allgemeine Anforderungen an Baumaßnahmen und bauliche Anlagen**

## **§ 10**

### **Gestaltung baulicher Anlagen**

Damit bauliche Anlagen weder verunstaltet wirken noch das bestehende oder geplante Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten, müssen sie in verschiedenen Aspekten durchgeformt werden. Dabei geht es um die Form, den Maßstab, das Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, den Werkstoff einschließlich der Art seiner Verarbeitung und die Farbe. Diese Faktoren müssen berücksichtigt werden, um eine ästhetische und harmonische Integration der baulichen Anlagen in die Umgebung sicherzustellen.

## **§ 11**

### **Einrichtung der Baustelle**

(1) Für Baumaßnahmen gilt, dass alle Bereiche auf der Baustelle, auf denen unbeteiligte Personen gefährdet werden könnten, abgegrenzt oder mit Warnzeichen gekennzeichnet sein müssen. Wenn es aus Sicherheitsgründen notwendig ist, müssen Baustellen teilweise oder ganz mit Bauzäunen umzäunt werden, mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände versehen und beleuchtet sein.

(2) Während der Bauausführung sind öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungs-, Abwasserbeseitigungs-, Telekommunikations- und Rundfunkanlagen sowie Grundwassermessstellen, Grenz- und Vermessungsmale zu schützen und zugänglich zu halten. Bäume, Hecken und andere Pflanzen, die aufgrund von anderen Rechtsvorschriften zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden.

(3) Vor der Durchführung von nicht verfahrensfreien Baumaßnahmen muss die Bauherrin oder der Bauherr ein Schild auf dem Baugrundstück anbringen, das von der öffentlichen Verkehrsfläche aus lesbar ist. Dieses Schild muss die Bezeichnung der Baumaßnahme und die Namen und Adressen der Bauherrin oder des Bauherrn, des Entwurfsverfassers oder der Entwurfsverfasserin, der Bauleiterin oder des Bauleiters und der Unternehmerinnen oder Unternehmer enthalten. Für geringfügige Bauarbeiten müssen die Unternehmerinnen oder Unternehmer nicht auf dem Schild aufgeführt werden. Wenn das Baugrundstück nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, genügt es, wenn das Schild vom Zugang zum Baugrundstück aus lesbar ist.

## **§ 12**

### **Standicherheit**

(1) Um dauerhaft standsicher zu sein, muss jede bauliche Anlage in ihrer Gesamtheit und in ihren einzelnen Teilen dem vorgesehenen Zweck entsprechen. Es darf dabei weder die Standicherheit anderer baulicher Anlagen noch die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke gefährdet werden. Diese Anforderungen gelten auch während der Baumaßnahme und müssen jederzeit erfüllt werden.

(2) Für gemeinsame Bauteile von mehreren baulichen Anlagen gibt es eine Ausnahme: Diese sind zulässig, wenn technische Maßnahmen sicherstellen, dass die gemeinsamen Bauteile im Falle des Abrisses einer der baulichen Anlagen erhalten bleiben können. Es muss sichergestellt werden, dass durch den Abriss einer Anlage keine Gefahr für die Standicherheit der gemeinsamen Bauteile besteht.

## **§ 13**

### **Schutz gegen schädliche Einflüsse**

Es ist erforderlich, dass bauliche Anlagen so geplant werden, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen durch chemische, physikalische oder biologische Einflüsse, insbesondere Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche oder tierische Schädlinge entstehen. Hierbei ist auch der Baugrund des Grundstücks zu berücksichtigen und die Anlage muss entsprechend geeignet sein.

### **§ 14 Brandschutz**

Es ist erforderlich, dass bauliche Anlagen so errichtet, geändert und instand gehalten werden, dass die Entstehung von Bränden sowie die Ausbreitung von Feuer und Rauch verhindert wird. Gleichzeitig muss die Rettung von Menschen und Tieren im Falle eines Brandes sichergestellt und effektive Löscharbeiten ermöglicht werden. Falls die Rettung durch die Feuerwehr nicht ausreichend ist, müssen angemessene bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

## **§ 15**

### **Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz**

(1) Bei baulichen Anlagen muss ein für ihre Benutzung ausreichender Schall- und Wärmeschutz vorhanden sein.

(2) Es ist verboten, dass technische Bauteile und festinstallierte Einrichtungen durch Lärm, Vibrationen oder Schwingungen Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für Nachbarn darstellen.

## **§ 16**

### **Verkehrssicherheit**

(1) Bauliche Anlagen und die Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück müssen so beschaffen und unterhalten werden, dass keine Verkehrsfährdungen entstehen.

(2) Bei der Errichtung oder Nutzung von baulichen Anlagen muss darauf geachtet werden, dass der öffentliche Verkehr nicht behindert oder gefährdet wird.

## **§ 17**

### **Bauarten**

(1) Damit Bauarten angewendet werden dürfen, müssen sie bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und für den vorgesehenen Zweck dauerhaft die Anforderungen des Gesetzes oder entsprechender Vorschriften erfüllen und geeignet sein.

(2) Wenn Bauarten von Technischen Baubestimmungen abweichen oder es keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt, dürfen sie nur mit einer allgemeinen oder vorhabenbezogenen Bauartgenehmigung eingesetzt werden. Die Genehmigung wird entweder durch das Deutsche Institut für Bautechnik oder die oberste Bauaufsichtsbehörde erteilt, wobei die Regelungen des § 40 Abs. 2 bis 7 entsprechend gelten.

(3) Wenn eine Bauart nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt werden kann, genügt anstelle einer allgemeinen Bauartgenehmigung gemäß Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis. Die Technischen Baubestimmungen nach § 91 enthalten Angaben zu den maßgebenden technischen Regeln für diese Prüfverfahren. § 41 Abs. 2 gilt entsprechend.

(4) Wenn keine Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall oder für genau begrenzte Fälle festlegen, dass eine Bauartgenehmigung nicht erforderlich ist.

(5) Bauarten müssen ihre Übereinstimmung mit den Technischen Baubestimmungen nach § 91 Abs. 2, den allgemeinen Bauartgenehmigungen, den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder den

vorhabenbezogenen Bauartgenehmigungen bestätigen lassen. Auch eine Abweichung, die nicht wesentlich ist, gilt als Übereinstimmung. Der Anwender der Bauart muss sich an § 43 Abs. 2 halten.

(6) Bei Bauarten, die von der Sachkunde und Erfahrung der mit ihnen betrauten Personen oder von einer besonderen Ausstattung abhängen, kann in der Bauartgenehmigung oder durch Verordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde vorgeschrieben werden, dass der Anwender über solche Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt und dies gegenüber einer Prüfstelle nach § 46 Satz 1 Nr. 6 nachweist. Mindestanforderungen an die Ausbildung, die Befähigung und die Ausbildungsstätten, einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen, können in der Verordnung festgelegt werden.

(7) Für Bauarten, die eine außergewöhnliche Sorgfalt bei der Ausführung oder Instandhaltung erfordern, kann in der Bauartgenehmigung oder durch Verordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 46 Satz 1 Nr. 5 vorgeschrieben werden.

#### **Teil IV**

### **Nutzungsbedingte Anforderungen an bauliche Anlagen**

#### **§ 18**

#### **Aufenthaltsräume**

(1) Um als Aufenthaltsraum genutzt werden zu können, muss eine ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m über mindestens zwei Dritteln ihrer Grundfläche gegeben sein. Bei der Berechnung der Grundfläche werden Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m nicht berücksichtigt.

(2) Aufenthaltsräume im Dachgeschoss müssen eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben. Die Regelungen aus Absatz 1 Satz 2 und § 2 Abs. 7 Satz 4 gelten entsprechend. Ebenso müssen Aufenthaltsräume, die hauptsächlich unter Dachschrägen liegen, den Anforderungen aus Absatz 1 und 2 entsprechen.

(3) Jeder Aufenthaltsraum muss über ausreichend Fenster verfügen, die genügend Tageslicht in den Raum lassen und für eine angemessene Lüftung sorgen (notwendige Fenster). Die Fenster müssen direkt ins Freie führen.

(4) Kellerräume können nur als Aufenthaltsräume genutzt werden, wenn das Gelände vor den notwendigen Fenstern in ausreichender Entfernung und Breite liegt und nicht höher als 70 cm über dem Fußboden des Raumes liegt, um gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

(5) Aufenthaltsräume, die nicht für Wohnzwecke genutzt werden, müssen nicht den Anforderungen aus Absatz 3 und 4 entsprechen, sofern durch besondere Maßnahmen oder Einrichtungen sichergestellt wird, dass die Anforderungen aus § 3 erfüllt werden und die Rettung von Menschen möglich ist.

## **§ 19 Wohnungen**

(1) Jede Wohnung muss einen eigenen abschließbaren Zugang haben, der entweder unmittelbar vom Freien oder von einem Treppenraum, Flur oder Vorraum führt. Wohnungen müssen baulich von anderen Wohnungen oder Räumen abgeschlossen sein, außer in Wohngebäuden mit höchstens zwei Wohnungen. Falls Wohnungen geteilt werden, müssen die genannten Anforderungen nicht erfüllt werden, sofern sie zu unzumutbaren Belästigungen oder Nachteilen für die Benutzerinnen und Benutzer der Wohnungen führen würden.

(2) Falls es sich bei einem Gebäude nicht ausschließlich um Wohnraum handelt, müssen Wohnungen einen eigenen Zugang haben. Gemeinsame Zugänge sind nur zulässig, wenn dadurch keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen für die Bewohnerinnen und Bewohner entstehen.

(3) Jede Wohnung muss über eine Küche oder Kochnische verfügen. Küchen und Kochnischen ohne Fenster sind erlaubt, sofern sie wirksam gelüftet werden können.

(4) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen oder auf dem zugehörigen Grundstück müssen ausreichend große Abstellräume für Rollatoren, Kinderwagen und Fahrräder leicht erreichbar und gut zugänglich sein. Jede Wohnung muss außerdem über einen eigenen Abstellraum verfügen.

(5) In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Für Wohnungen, die bis zum 31. Oktober 2024 errichtet oder genehmigt wurden, müssen die Eigentümerinnen oder Eigentümer bis zum 31. Dezember 2025 die Räume und Flure entsprechend ausstatten. Die Verantwortung für die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder in den genannten Räumen und Fluren liegt bei den Mieterinnen und Mietern, Pächterinnen und Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten, sofern die Eigentümerin oder der Eigentümer diese Verpflichtung nicht selbst übernimmt.

(6) Wenn Nutzungseinheiten in rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Wohnungen umgenutzt werden sollen, sind bestimmte Anforderungen, die in § 49 Abs. 3 bis 5, § 50 Abs. 2, § 52, § 53 Abs. 3 und § 54 Abs. 1

Sätze 1 und 2 und Abs. 3 aufgeführt sind, nicht anzuwenden. Allerdings gilt § 93 Abs. 2 entsprechend, während § 93 Abs. 3 und 5 keine Anwendung finden.

## **§ 20 Toiletten und Bäder**

(1) Es ist erforderlich, dass jede Wohnung über mindestens eine Toilette sowie eine Dusche oder Badewanne verfügt. Für bauliche Anlagen, die für einen größeren Personenkreis bestimmt sind, muss die Anzahl der Toiletten ausreichend sein.

(2) Es ist notwendig, dass Toilettenräume sowie Räume mit Badewannen oder Duschen effektiv gelüftet werden können.

## **§ 21 Bauliche Anlagen für Kraftfahrzeuge**

Die Garagen und Stellplätze müssen den Anforderungen an Verkehrs- und Betriebssicherheit sowie Brandschutz gerecht werden. Dies gilt einschließlich ihrer Nebenanlagen. Der genannte Satz 1 gilt sinngemäß auch für Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sowie Räume, in denen nicht ortsfeste Geräte mit Verbrennungsmotoren abgestellt werden.

## **§ 22 Notwendige Einstellplätze**

(1) Für bauliche Anlagen, die den Zu- und Abgangsverkehr von Kraftfahrzeugen erwarten lassen, müssen ausreichend Einstellplätze vorhanden sein, um die Fahrzeuge der ständigen Nutzerinnen und Nutzer sowie Besucherinnen und Besucher der Anlage aufzunehmen. Die Anzahl und Größe der notwendigen Einstellplätze wird entweder durch die örtliche Bauvorschrift festgelegt oder entsprechend den zu erwartenden Kraftfahrzeugen bestimmt. Bei einer Änderung der Nutzung einer Anlage ist nur der durch die Änderung verursachte Mehrbedarf an Einstellplätzen zu decken, wenn bisher notwendige Einstellplätze fehlten. Es entfällt jedoch die Einstellplatzpflicht, wenn die Herstellung von Garagen und Stellplätzen durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 92 Abs. 2 oder durch städtebauliche Satzung untersagt oder eingeschränkt wird.

(2) Wenn in einem Gebäude, das vor dem 31. Januar 2025 errichtet wurde, eine Wohnung geteilt wird oder Wohnraum durch Änderungen an dem Gebäude geschaffen wird, ist der dadurch verursachte Mehrbedarf an Einstellplätzen nicht zu decken, wenn dies auf dem Baugrundstück

nicht möglich ist oder nur unter außergewöhnlichen Schwierigkeiten gemäß dem öffentlichen Baurecht möglich ist.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde kann auf Antrag die Pflicht zur Herstellung von notwendigen Einstellplätzen, ausgenommen für Wohnungen, aussetzen, solange ständigen Nutzerinnen und Nutzern der baulichen Anlage Zeitkarten für den öffentlichen Personennahverkehr vergünstigt zur Verfügung gestellt werden und dies voraussichtlich zu einem verringerten Bedarf an Einstellplätzen führt. Wenn die Pflicht zur Herstellung von notwendigen Einstellplätzen ganz oder teilweise ausgesetzt wird, muss bis zum 1. März jedes Jahres nachgewiesen werden, ob und inwieweit die Voraussetzungen für die Aussetzung noch erfüllt sind. Wenn der Nachweis nicht erbracht wird, wird die Aussetzung widerrufen.

(4) Die notwendigen Einstellplätze müssen entweder auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück vorhanden sein, dessen Benutzung zu diesem Zweck durch Baulast gesichert ist. Wenn die notwendigen Einstellplätze für ein Grundstück auf einem anderen Grundstück liegen und beide Grundstücke ein Baugrundstück nach § 2 Abs. 12 Satz 2 bilden, ist eine Sicherung durch Baulast nicht erforderlich. Wenn notwendige Einstellplätze auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe aufgrund öffentlichen Baurechts unzulässig sind, können sie auf anderen Grundstücken liegen, die mit öffentlichen oder vergleichbaren Verkehrsmitteln leicht erreichbar sind.

(5) Falls gewünscht, kann die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Einstellplätze - mit Ausnahme der Plätze gemäß § 24 - auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn durch eine Geldzahlung an die Gemeinde ersetzt werden, sofern die Gemeinde dies durch eine Satzung bestimmt hat oder im Einzelfall zustimmt. Sobald die bauliche Anlage ohne notwendige Einstellplätze in Benutzung genommen wird, sind die Bauherrin oder der Bauherr und die nach § 31 Verantwortlichen als Gesamtschuldner zur Zahlung des Geldbetrages verpflichtet. Im Falle einer Zulassung nach Satz 1 kann die Baugenehmigung von einer Sicherheitsleistung abhängig gemacht werden.

(6) Der Geldbetrag gemäß Absatz 5 richtet sich nach dem Nutzen, den die Bauherrin oder der Bauherr oder die nach § 31 Verantwortlichen daraus ziehen, dass sie oder er die Einstellplätze nicht herstellen müssen. Die Gemeinde kann den Geldbetrag durch eine Satzung für das gesamte Gemeindegebiet oder bestimmte Teile des Gemeindegebiets einheitlich festlegen und dabei auch andere Maßstäbe wie die durchschnittlichen örtlichen Herstellungskosten von Parkplätzen oder Parkhäusern zugrunde legen.

(7) Die Gemeinde muss den Geldbetrag aus Absatz 5 für Folgendes verwenden:

1. Parkplätze, Stellplätze oder Garagen,

2. Anlagen und Einrichtungen für den öffentlichen Personennahverkehr,
  - a) Abstellanlagen für Fahrräder,
  - b) Fahrradwege oder
  - c) sonstige Anlagen und Einrichtungen,
3. die den Bedarf an Einstellplätzen reduzieren.

## § 23

### Fahrradabstellanlagen

(1) Wenn bauliche Anlagen, außer Wohnungen, einen Zu- und Abgangsverkehr mit Fahrrädern erwarten lassen, müssen Fahrradabstellanlagen in ausreichender Größe bereitgestellt werden, um die vorhandenen oder zu erwartenden Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer sowie der Besucherinnen und Besucher der Anlagen unterzubringen. Die Fahrradabstellanlagen müssen leicht zugänglich und gut erreichbar sein. Die Bestimmung in § 22 Absatz 4 Satz 1 gilt hier sinngemäß.

(2) Falls es auf dem Baugrundstück nicht oder nur unter außergewöhnlichen Schwierigkeiten möglich ist, müssen Fahrradabstellanlagen für Besucherinnen und Besucher der Anlagen nicht errichtet werden.

## § 24

### Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen

(1) Bei der Errichtung eines Gebäudes mit mehr als vier Wohnungen müssen alle Wohnungen barrierefrei sein, es sei denn, aus den Sätzen 2 bis 4 ergibt sich etwas anderes, und sie müssen den Anforderungen gemäß den Sätzen 5 bis 8 entsprechen. Wohnungen, die sich über mehrere Geschosse erstrecken, müssen nicht stufenlos erreichbar sein. Wenn es sich bei dem Gebäude nicht um ein Gebäude gemäß § 61 Abs. 2 Satz 1 handelt, muss die stufenlose Erreichbarkeit der Wohnungen im zweiten und weiteren oberirdischen Geschossen durch den Einbau eines Aufzuges im Entwurf vorgesehen sein, auch wenn keine Verpflichtung zur Herstellung besteht. Die stufenlose Erreichbarkeit kann später auch abweichend vom Entwurf hergestellt werden, sofern die Abweichungen geringfügig sind und die Anforderungen gemäß § 3 Abs. 1 erfüllt bleiben. Ein Freisitz, der einer Wohnung zugeordnet ist, muss ebenfalls barrierefrei sein. Abstellräume für Rollstühle müssen ausreichend groß und barrierefrei sein. In jeder achten Wohnung müssen die Wohn- und Schlafräume, ein Toilettenraum, ein Raum mit einer Badewanne oder Dusche, die Küche oder Kochnische und, wenn der Wohnung ein Freisitz zugeordnet ist, der Freisitz zusätzlich rollstuhlgerecht sein. Die Sätze 2 bis 4 finden auf solche Wohnungen keine Anwendung. Für jede Wohnung, die gemäß Satz 7 rollstuhlgerecht hergestellt werden muss, muss in einem Gebäude mit mehr als 15 Wohnungen und in jedem Gebäude mit nicht mehr als 15 Wohnungen mindestens ein Einstellplatz barrierefrei hergerichtet und gekennzeichnet sein.

(2) Die folgenden baulichen Anlagen oder Teile davon müssen in angemessenem Umfang barrierefrei gestaltet werden:

1. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude

2. Schalter und Abfertigungsanlagen von Verkehrs- und Versorgungsbetrieben, Banken und Sparkassen
3. Theater, Museen, öffentliche Bibliotheken, Freizeitheime, Gemeinschaftshäuser, Versammlungsstätten und Anlagen für den Gottesdienst
4. Verkaufs-, Gast- und Beherbergungsstätten
5. Schulen, Hochschulen und andere vergleichbare Bildungseinrichtungen
6. Krankenhäuser, Praxen für Heilberufe und Kureinrichtungen
7. Tagesstätten und Heime für alte oder pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderungen oder Kinder
8. Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen sowie Kinderspielplätze, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind
9. Campingplätze mit mehr als 200 Stellplätzen
10. Geschosse mit Aufenthaltsräumen, die nicht zum Wohnen genutzt werden und insgesamt mehr als 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche haben
11. öffentliche Toilettenanlagen
12. Stellplätze und Garagen für die Anlagen aus den Nummern 1 bis 10 sowie Parkhäuser.

Eine angemessene Anzahl von Stellplätzen, Standplätzen und Toilettenräumen muss für Menschen mit Behinderungen geeignet gemacht und gekennzeichnet werden.

(3) Die Anforderungen nach Absatz 1 und 2 gelten nicht, wenn die Anforderungen aufgrund schwieriger Geländeverhältnisse, aufgrund des Einbaus eines nicht notwendigen Aufzugs, aufgrund ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit von Menschen mit Behinderungen nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können. Bei einem Baudenkmal muss den Anforderungen nach Absatz 1 und 2 entsprochen werden, sofern deren Berücksichtigung das Interesse an der unveränderten Erhaltung des Baudenkmals überwiegt und der Eingriff in das Baudenkmal zwingend erforderlich ist.

## **§ 25**

### **Werbeanlagen**

(1) Als Werbeanlagen gelten alle ortsfesten Einrichtungen, die dazu dienen, Gewerbe oder Berufe anzukündigen, zu bewerben oder darauf hinzuweisen. Dazu zählen Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie Säulen, Tafeln und Flächen für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung.

(2) Die Größe, Häufung, Lichtstärke und Betriebsweise von Werbeanlagen dürfen keine erhebliche Belästigung darstellen.

(3) Im Außenbereich sind Werbeanlagen verboten und dürfen nicht signifikant in den Außenbereich hineinwirken. Es gibt jedoch Ausnahmen, sofern andere Rechtsvorschriften nicht anderes bestimmen:

1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind gestattet.
2. Tafeln unmittelbar vor Ortsdurchfahrten sind erlaubt, wenn sie Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen oder auf landwirtschaftliche Betriebe hinweisen, die landwirtschaftliche Produkte zum Verkauf anbieten.
3. Tafeln bis zu einer Größe von 1 m<sup>2</sup> an öffentlichen Straßen und Wegeabzweigungen in einem Umkreis von bis zu drei Kilometern vom Rand eines Gewerbegebietes sind erlaubt, wenn sie im Interesse des öffentlichen Verkehrs auf Betriebe hinweisen, die in dem Gewerbegebiet ansässig sind.
4. Einzelne Schilder bis zu einer Größe von 0,50 m<sup>2</sup> sind an Wegeabzweigungen erlaubt, wenn sie im Interesse des öffentlichen Verkehrs auf Betriebe im Außenbereich hinweisen, auf selbst erzeugte Produkte, die diese Betriebe an der Betriebsstätte anbieten, oder auf versteckt gelegene Stätten hinweisen.
5. Werbeanlagen an und auf Flugplätzen, Sportanlagen und abgegrenzten Versammlungsstätten sind gestattet, solange sie nicht erheblich in den übrigen Außenbereich hineinwirken.
6. Werbeanlagen auf Ausstellungs- und Messegeländen sind erlaubt.

(4) In bestimmten Wohngebieten und vergleichbaren Gebieten sind nur bestimmte Werbeanlagen zulässig. Dazu gehören Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und Veranstaltungshinweise.

(5) An Brücken, Bäumen, Böschungen und Leitungsmasten, die von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind, dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden. Eine Ausnahme bilden Wandflächen an den Widerlagern von Brücken. Die Regelungen in Absatz 3 und 4 bleiben unberührt.

(6) Einige Werbeanlagen sind von den Vorschriften dieses Gesetzes ausgenommen. Dazu gehören Anschläge und Lichtwerbung an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen, Werbemittel an Kiosken, Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen sowie Werbeanlagen, die vorübergehend für öffentliche Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden.

## **§ 26 Sonderbauten**

Für Sonderbauten nach § 2 Abs. 5 können im Einzelfall spezielle Anforderungen gestellt werden, wenn die Vorschriften der §§ 4 bis 50 und der

ergänzenden Verordnungen nicht ausreichen, um sicherzustellen, dass der Sonderbau den Anforderungen des § 3 entspricht. Unter bestimmten Umständen können Erleichterungen gewährt werden, wenn aufgrund der besonderen Art oder Nutzung der baulichen Anlage oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen die Einhaltung der Vorschriften und Verordnungen nach Satz 1 nicht notwendig ist. Die besonderen Anforderungen nach Satz 1 und die Erleichterungen nach Satz 2 können sich insbesondere auf folgendes beziehen:

1. Abstände
2. Anordnung der baulichen Anlage auf dem Grundstück
3. Benutzung und Betrieb der baulichen Anlage
4. Öffnungen nach öffentlichen Verkehrsflächen und nach angrenzenden Grundstücken
5. Bauart und Anordnung aller für die Standsicherheit, die Verkehrssicherheit, den Brand-, den Wärme-, den Schall- oder den Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile und Einrichtungen, sowie die Verwendung von Baustoffen
6. Feuerungsanlagen und Heizräume
7. Zahl, Anordnung und Beschaffenheit der Aufzüge, Treppen, Treppenträume, Ausgänge, Flure und sonstigen Rettungswege
8. zulässige Benutzerzahl, Anordnung und Zahl der zulässigen Sitze und Stehplätze bei Versammlungsstätten, Tribünen und fliegenden Bauten
9. barrierefreie Nutzbarkeit
10. Lüftung und Rauchableitung
11. Beleuchtung und Energieversorgung
12. Wasserversorgung
13. Aufbewahrung und Beseitigung von Abwässern, Aufbewahrung und Entsorgung von Abfällen sowie Löschwasserrückhaltung
14. notwendige Einstellplätze
15. Zu- und Abfahrten
16. Grünstreifen, Baumpflanzungen und andere Pflanzungen sowie Begrünung oder Beseitigung von Halden und Gruben
17. Blitzschutz
18. erforderliche Gasdichtigkeit
19. Umfang, Inhalt und Anzahl der Bauvorlagen, insbesondere eines Brandschutzkonzepts
20. Bestellung und Qualifikation der Bauleiterin oder des Bauleiters und der Fachbauleiterin oder des Fachbauleiters
21. Bestellung und Qualifikation einer oder eines Brandschutzbeauftragten.

## **Teil V** **Verantwortliche Personen**

### **§ 27** **Bauherrin und Bauherr**

(1) Der Bauherr ist verantwortlich dafür, dass die von ihm veranlasste Baumaßnahme den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht.

(2) Wenn es sich um eine nicht verfahrensfreie Baumaßnahme handelt, muss der Bauherr verantwortliche Personen im Sinne der §§ 28 bis 30 bestellen, um die Vorbereitung, Überwachung und Ausführung der Maßnahme zu gewährleisten. Falls der Bauherr selbst diese Anforderungen nicht erfüllen kann, muss er außerdem die notwendigen Anträge stellen, Anzeigen machen und Nachweise erbringen. Bei der Abgabe der Erklärungen muss der Bauherr sich von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser vertreten lassen, sofern eine solche Person zu bestellen ist. Der Bauherr muss außerdem Nachweise über die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften in Bezug auf verwendete Bauprodukte und angewandte Bauarten bereithalten. Wenn Bauprodukte die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten. Vor Baubeginn muss der Name der Bauleiterin oder des Bauleiters und während der Bauausführung ein Wechsel dieser Person der Bauaufsichtsbehörde schriftlich oder elektronisch mitgeteilt werden. Wenn sich die Bauherrin oder der Bauherr ändert, muss dies ebenfalls unverzüglich schriftlich oder elektronisch an die Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt werden.

(3) Falls die Bauaufsichtsbehörde befürchtet, dass eine nach Absatz 2 Satz 1 bestellte Person den Anforderungen der §§ 28 bis 30 nicht entspricht, kann sie verlangen, dass der Bauherr eine geeignete Person als Ersatz ernennt oder geeignete Sachverständige hinzuzieht. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Bauarbeiten aussetzen, bis der Bauherr ihrer Aufforderung nachkommt.

(4) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Unternehmerinnen und Unternehmer für bestimmte Arbeiten benennen.

### **§ 28** **Entwurfsverfasserin und Entwurfsverfasser**

(1) Der Entwurfsverfasser oder die Entwurfsverfasserin trägt die Verantwortung dafür, dass der Entwurf einer Baumaßnahme den Vorgaben des öffentlichen Baurechts entspricht. Zum Entwurf gehören sämtliche Bauvorlagen einschließlich der Unterlagen, die bei Baumaßnahmen nach den

§§ 69 und 70 nicht eingereicht werden müssen, sowie die Ausführungsplanung, sofern deren Einhaltung vom öffentlichen Baurecht abhängt.

(2) Es obliegt dem Entwurfsverfasser oder der Entwurfsverfasserin, über die notwendigen Fachkenntnisse für den jeweiligen Entwurf zu verfügen. Sollte sie oder er in bestimmten Teilbereichen nicht über das nötige Fachwissen verfügen, genügt es, wenn die Bauherrin oder der Bauherr geeignete Sachverständige hinzuzieht. Diese sind allein für ihre Beiträge verantwortlich; die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser ist lediglich dafür verantwortlich, dass die Beiträge der Sachverständigen untereinander abgestimmt und im Entwurf berücksichtigt werden, um dem öffentlichen Baurecht zu entsprechen.

(3) Die Bauvorlagen für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage müssen von einem Entwurfsverfasser oder einer Entwurfsverfasserin erstellt werden, der oder die dazu berechtigt ist. Berechtigt ist, wer

1. die Berufsbezeichnung "Architektin" oder "Architekt" führen darf,
2. in der Liste der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser der Fachrichtung Architektur der jeweiligen Landesarchitektenkammer eingetragen ist,
3. in der Liste der Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser der jeweiligen Landesingenieurkammer, in einem entsprechenden Verzeichnis eingetragen ist oder diesen Personen gleichgestellt ist,
4. die Berufsbezeichnung "Ingenieurin" oder "Ingenieur" in der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen führen darf, mindestens zwei Jahre in dieser Fachrichtung tätig war und Bedienstete oder Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts für die dienstliche Tätigkeit ist oder
5. die Berufsbezeichnung "Innenarchitektin" oder "Innenarchitekt" führen darf und für Nutzungsänderungen von Gebäuden sowie für die baulichen Änderungen von Gebäuden, die mit der Berufsaufgabe der Innenarchitektin und des Innenarchitekten verbunden sind, verantwortlich ist.

(4) Auch Personen, die bestimmte Qualifikationen erfüllen, sind berechtigt, Entwürfe für genehmigungspflichtige Baumaßnahmen einzureichen. Dazu gehören:

1. Personen, die die Berufsbezeichnung "Landschaftsarchitektin" oder "Landschaftsarchitekt" tragen und deren Arbeit mit der Berufsaufgabe von Landschaftsarchitekten verbunden ist.
2. Handwerksmeisterinnen und -meister im Maurer-, Betonbauer- oder Zimmerer-Handwerk oder Personen, die diesen Meistern gemäß § 7 Abs. 3, 7 oder 9 der Handwerksordnung gleichgestellt

sind, sofern sie aufgrund ihrer beruflichen Ausbildung und Erfahrung in der Lage sind, Entwürfe für Baumaßnahmen zu erstellen.

3. Personen, die staatlich geprüfte Technikerinnen oder Techniker in der Fachrichtung Bautechnik mit Schwerpunkt Hochbau sind, in demselben Umfang wie Personen nach Nummer 2 genannt, oder
4. Personen, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem durch Abkommen gleichgestellten Staat einen Ausbildungsnachweis erworben haben, der als gleichwertig mit dem Abschluss zur staatlich geprüften Technikerin oder zum staatlich geprüften Techniker der Fachrichtung Bautechnik mit Schwerpunkt Hochbau anerkannt ist. Diese Personen sind in demselben Umfang wie Personen nach Nummer 2 genannt berechtigt, Entwürfe für Baumaßnahmen einzureichen.

(5) Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder einem durch Abkommen gleichgestellten Staat rechtmäßig niedergelassen sind und in diesem Rahmen zur Erbringung von Entwurfsdienstleistungen nach Absatz 4 Nr. 2 oder 3 berechtigt sind, haben auch das Recht, in Deutschland vorübergehend und gelegentlich Bauprojekte zu entwerfen, sofern sie die Erbringung der Dienstleistung gemäß den Bestimmungen der Absätze 6 und 7 bei der Ingenieurkammer anzeigen. Wenn der Beruf oder die Ausbildung zu dem Beruf im Niederlassungsstaat nicht reguliert ist, gilt dies nur dann, wenn der Beruf in einem oder mehreren der genannten Staaten in den letzten zehn Jahren ein Jahr lang ausgeübt wurde. Ob die Berufsausübung vorübergehend und gelegentlich ist, wird anhand von Dauer, Häufigkeit, regelmäßiger Wiederkehr und Kontinuität der Berufsausübung in Deutschland beurteilt. Personen, die diesen Anforderungen entsprechen, haben dieselben Rechte wie Personen nach Absatz 4 Nr. 2.

(6) Personen, die erstmals eine Entwurfsdienstleistung gemäß Absatz 5 in Deutschland erbringen möchten, müssen dies schriftlich bei einer Landesingenieurkammer anmelden. Das Verfahren kann auch über eine einheitliche Stelle abgewickelt werden. Zur Anzeige müssen folgende Unterlagen vorgelegt werden:

1. Eine Bescheinigung darüber, dass die Dienstleisterin oder der Dienstleister in einem der in Absatz 5 Satz 1 genannten Staaten rechtmäßig niedergelassen ist und die Erbringung von Entwurfsdienstleistungen nach Absatz 4 Nr. 2 oder 3 gestattet ist.
2. Ein Nachweis über die Berufsqualifikation.
3. Wenn der Beruf in dem Niederlassungsstaat nicht reguliert ist, ein Nachweis darüber, dass der Beruf in einem der in Absatz 5 Satz 1

genannten Staaten während der vergangenen zehn Jahre mindestens ein Jahr lang ausgeübt wurde.

Das Verfahren kann elektronisch durchgeführt werden, wenn die Unterlagen in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum ausgestellt oder anerkannt wurden. Im Falle begründeter Zweifel an der Echtheit der Unterlagen kann sich die Ingenieurkammer an die zuständige Behörde des Staates wenden, in dem die Unterlagen ausgestellt oder anerkannt wurden, um beglaubigte Kopien anzufordern.

(7) Wenn seit der letzten Anzeige ein Jahr vergangen ist und die Dienstleisterin oder der Dienstleister weiterhin Entwurfsdienstleistungen gemäß Absatz 5 in Deutschland erbringen möchte, muss dies der Ingenieurkammer erneut gemeldet werden. Wenn sich die in den vorgelegten Unterlagen bescheinigte Situation wesentlich verändert hat, müssen die entsprechenden Dokumente vorgelegt werden.

(8) Die Ingenieurkammer bestätigt auf Anfrage, dass die Anzeige gemäß Absatz 6 oder 7 erfolgt ist. Sie kann jedoch das Tätigwerden als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser untersagen, wenn die Voraussetzungen der Absätze 5 bis 7 nicht erfüllt sind.

(9) Die Beschränkungen der Absätze 3 bis 8 gelten nicht für Bauvorlagen

1. von Entwürfen, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung als nach den Absätzen 3 bis 8 verfasst werden, wie Entwürfe für Werbeanlagen und Behälter,
2. von Entwürfen einfacher Art, wenn ein Nachweis der Standsicherheit nicht erforderlich ist,
3. von Stützmauern sowie selbständigen Aufschüttungen und Abgrabungen.

## **§ 29**

### **Unternehmerinnen und Unternehmer**

(1) Es ist die Verantwortung jeder Unternehmerin und jedes Unternehmers, sicherzustellen, dass ihre oder seine Arbeiten den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entsprechen und in Bezug auf die Arbeiten anderer Unternehmerinnen und Unternehmer abgestimmt sind. Sie oder er muss die erforderlichen Nachweise für die verwendeten Bauprodukte und Bauarten erbringen und auf der Baustelle bereithalten. Für Bauprodukte mit CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 ist eine Leistungserklärung erforderlich.

(2) Die Unternehmerin oder der Unternehmer muss über die notwendigen Fachkenntnisse, Fachkräfte und Vorrichtungen für ihre oder seine Arbeit verfügen. Wenn außergewöhnliche Fachkenntnisse oder besondere

Vorrichtungen erforderlich sind, kann die Bauaufsichtsbehörde vorschreiben,

1. dass nur Fachkräfte mit bestimmter Ausbildung oder Erfahrung eingesetzt werden dürfen,
2. dass bestimmte Vorrichtungen bei den Arbeiten verwendet werden müssen und
3. wie die Erfüllung der Anforderungen nach Nummer 1 und 2 nachgewiesen werden muss.

### **§ 30**

#### **Bauleiterin und Bauleiter**

(1) Es ist Aufgabe der Bauleiterin oder des Bauleiters sicherzustellen, dass die Baumaßnahme gemäß den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird. Dazu müssen entsprechende Weisungen erteilt werden. Die Bauleitung hat darauf zu achten, dass die Baustelle sicher betrieben wird und die Arbeiten der Unternehmerinnen und Unternehmer gefahrlos ineinandergreifen. Die Verantwortung der Unternehmerinnen und Unternehmer bleibt jedoch unberührt.

(2) Die Bauleiterin oder der Bauleiter muss über die notwendigen Fachkenntnisse für ihre oder seine Aufgabe verfügen. Falls sie oder er auf bestimmten Teilgebieten nicht ausreichend qualifiziert ist, muss eine geeignete Fachbauleiterin oder ein geeigneter Fachbauleiter bestellt werden. Diese oder dieser übernimmt dann die Aufgaben der Bauleitung für die entsprechenden Teilgebiete. Die Zusammenarbeit zwischen der Bauleiterin oder dem Bauleiter und der Fachbauleiterin oder dem Fachbauleiter ist sicherzustellen.

### **§ 31**

#### **Verantwortlichkeit für den Zustand der Anlagen und Grundstücke**

Es obliegt den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den Erbbauberechtigten, sicherzustellen, dass ihre Anlagen und Grundstücke den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entsprechen. Auch Personen, die über eine Anlage oder ein Grundstück tatsächliche Gewalt ausüben, tragen gemeinsam mit den Eigentümerinnen und Eigentümern oder Erbbauberechtigten die Verantwortung dafür.

## **Teil VI Behörden**

### **§ 32 Bauaufsichtsbehörden**

(1) Die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde werden von Landkreisen, kreisfreien Städten und großen selbständigen Städten übernommen, während die selbständigen Gemeinden ausgeschlossen sind. Die obersten Bauaufsichtsbehörden werden von den Bundesländern bestimmt.

(2) Eine Gemeinde mit mindestens 30.000 Einwohnern kann auf Antrag die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde übernehmen, wenn die Voraussetzungen des Absatzes 4 erfüllt sind. Eine Übertragung kann widerrufen werden, wenn die Gemeinde dies beantragt oder die Voraussetzungen nicht mehr erfüllt. Einzelheiten können von den Bundesländern festgelegt werden.

(3) Die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden sind Teil des übertragenen Wirkungskreises.

(4) Um eine ordnungsgemäße Durchführung der Aufgaben sicherzustellen, müssen die Bauaufsichtsbehörden mit ausreichend Fachkräften besetzt und mit den erforderlichen Einrichtungen ausgestattet sein. Die Bediensteten sollten über eine Befähigung für die Laufbahn der Laufbahngruppe 2 der Fachrichtung Technische Dienste verfügen und die erforderlichen Kenntnisse der Bautechnik, der Baugestaltung und des öffentlichen Baurechts haben.

(5) Die Bauaufsichtsbehörden müssen mit der digitalen Technologie auf dem neuesten Stand sein, um eine weitestgehend papierlose Sachbearbeitung zu ermöglichen.

### **§ 33 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden**

(1) Es ist die Aufgabe der Bauaufsichtsbehörden sicherzustellen, dass Anlagen, Grundstücke und Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen. Hierzu gehört auch die Beratung der Verantwortlichen.

(2) Die unteren Bauaufsichtsbehörden sind für diese Aufgaben zuständig, sofern nichts anderes bestimmt ist.

(3) Die unteren Bauaufsichtsbehörden haben die Aufsicht über die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerinnen und -feger hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer Aufgaben und Pflichten gemäß § 63 Abs. 6.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde übt die Fachaufsicht über die unteren Bauaufsichtsbehörden aus.

(5) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann einzelne Befugnisse auf andere Behörden übertragen, sofern diese die Gewähr dafür bieten, dass die Aufgaben dem öffentlichen Baurecht entsprechend wahrgenommen werden und unter der Aufsicht der obersten Bauaufsichtsbehörde stehen oder an deren Willensbildung sie mitwirkt. Dazu gehören beispielsweise die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen sowie die Ausführungsgenehmigung für fliegende Bauten. Diese Übertragungen können auch widerrufen oder befristet sein.

(6) Übertragungen gemäß Absatz 5 und § 32 Absatz 2 sind in den Ministerialblättern der jeweiligen Länder öffentlich bekannt zu machen.

(7) Eine Fachaufsichtsbehörde kann anstelle einer nachgeordneten Behörde oder Stelle tätig werden, wenn diese innerhalb einer bestimmten Frist keine Weisung der Fachaufsichtsbehörde befolgt oder wenn Gefahr im Verzug ist.

(8) Wenn die oberste Bauaufsichtsbehörde aufgrund fehlender örtlicher Zuständigkeit einer unteren Bauaufsichtsbehörde zuständig ist, kann sie im Einzelfall einvernehmlich ihre Zuständigkeit auf eine untere Bauaufsichtsbehörde übertragen.

(9) Die Bediensteten und Beauftragten der in den Absätzen 1 bis 5, 7 und 8 genannten Behörden und Stellen sowie die dort genannten Personen dürfen zur Erfüllung ihrer Aufgaben Grundstücke, Anlagen und Wohnungen auch gegen den Willen der Betroffenen betreten. Eine Durchsichtung von Wohnungen gegen den Willen der Betroffenen ist nur zulässig, wenn eine erhebliche Gefahr für die öffentliche Sicherheit abgewehrt werden muss. In diesem Fall wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung nach Artikel 13 des Grundgesetzes eingeschränkt.

### **§ 34**

#### **Leistungspflicht der Bauaufsichtsbehörden**

Um die Planung und den Bau von Einrichtungen nach dieser Rahmenbauordnung insbesondere durch die erforderlichen behördlichen Maßnahmen und Verfahrensabläufe zu fördern, sind

1. eine effiziente Sachbearbeitung zu gewährleisten,
2. Eingehungsbereitschaft zum Wohle der Baubegünstigten nach § 2 Abs. 19 sicherzustellen,
3. anpassungsfähig zu handeln.

### **§ 35**

#### **Bauförderungsstelle**

(1) Die Bundesländer richten eine Bauförderungsstelle zur Behandlung von Einzelfällen ein, um

1. die Umsetzbarkeit der Leistungspflicht der Bauaufsichtsbehörden aus § 34 sicherzustellen,
2. beschleunigte Genehmigungsprozesse in Bezug auf die Planung und den Bau von Einrichtungen zu fördern.

(2) Bauaufsichtsbehörden können durch Zustimmung der Bauförderungsstelle ihres Bundeslandes zur Gewährleistung ihrer Leistungspflicht aus Absatz 1 Entscheidungen zugunsten der Baubegünstigten treffen, die von fristgebundenen oder verfahrensrelevanten Ablaufkriterien in diesem Gesetz abweichen. Von der Beteiligung verfahrensrelevanter Stellen sowie der Öffentlichkeit darf nicht abgewichen werden.

(3) Wird die Bau- oder Planfähigkeit durch behördliche Maßnahmen und Verfahrensabläufe gestört, können Bau- oder Planungsbeteiligte nach §§ 27 ff. Beschwerde bei der Bauförderungsstelle einreichen. Die Länder bestimmen in einer Gebührenordnung die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

(4) Die Beschwerde muss eine detaillierte Darlegung der Gründe für die Störung der Bau- oder Planfähigkeit enthalten, einschließlich etwaiger Nichteinhaltung behördlicher Genehmigungsfristen, unangemessener Verzögerungen oder unzureichender behördlicher Maßnahmen nach § 34 sowie alle relevanten Dokumente und Unterlagen zum Bauvorhaben. Die Beschwerde ist bei der zuständigen Bauförderungsstelle schriftlich oder in Textform mit qualifizierter elektronischer Signatur einzureichen.

(4) Die Bauförderungsstelle sichtet nach erfolgter Beschwerde die Akten der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und leitet Maßnahmen ein, um die Leistungspflicht der Bauaufsichtsbehörde nach § 34 herzustellen und nachträglich sicherzustellen.

(5) Entstehen den Bau- und Planungsbeteiligten, die Beschwerde nach Absatz 3 eingereicht haben, durch die Leistungssäumnis der Bauaufsichtsbehörde materielle Verzugsschäden, so haben diese vollen Ausgleichsanspruch des tatsächlich entstandenen Schadens gegenüber der pflichtsäumigen Behörde, wenn und soweit sie mit der Beschwerde Kostenersatz gefordert haben. Über die Leistungssäumnis der Bauaufsichtsbehörde nach Satz 1 entscheidet die Bauförderungsstelle durch Bescheid, aus dem insbesondere der tatsächlich entstandene Schaden hervorgeht.

(6) Die Landesregierungen können den Einsatz von Bauförderungsstellen und ihre Verfassung in Verordnungen näher bestimmen.

## **§ 36**

### **Elektronische Kommunikation**

(1) Die Bauaufsichtsbehörde muss über folgende Bauvorhaben und Anträge elektronisch informiert werden:

1. Anzeigen von geplanten Abbrüchen oder Beseitigungen von baulichen Anlagen (§ 67 Abs. 3 Satz 1)

2. Mitteilungen über genehmigungsfreie Baumaßnahmen (§ 69 Abs. 3 Satz 1)
3. Anträge auf Bestätigung, dass Nachweise der Standsicherheit oder des Brandschutzes dem öffentlichen Baurecht entsprechen (§ 72 Abs. 2 Satz 3)
4. Anträge auf Zulassung von Abweichungen (§ 73 Abs. 2 Satz 1)
5. Anträge auf Erteilung von Ausnahmen oder Befreiungen (§ 73 Abs. 6)
6. Anträge auf Erteilung von Baugenehmigungen (§ 74 Abs. 1)
7. Anträge auf Erteilung von Teilbaugenehmigungen (§ 77 Abs. 3 Satz 1)
8. Anträge auf Verlängerung der Geltungsdauer von Baugenehmigungen, Teilbaugenehmigungen oder Bauvorbescheiden (§ 78 Abs. 1 Satz 3, auch in Verbindung mit § 80 Abs. 2 Satz 2)
9. Bauvoranfragen (§ 80 Abs. 1)
10. Anträge auf Erteilung von Typengenehmigungen (§ 81 Abs. 1).

(2) Die Person, die eine der oben genannten Erklärungen abgeben muss (erklärende Person), muss die erforderlichen Bauvorlagen jeweils elektronisch an die Bauaufsichtsbehörde übermitteln, soweit in diesem Gesetz oder in einer Verordnung aufgrund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmt ist. Die Übermittlung und der Nachweis der Identität der erklärenden Person müssen unter Verwendung eines Nutzerkontos der erklärenden Person gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 des Onlinezugangsgesetzes erfolgen. Dabei muss der Nachweis der Identität der erklärenden Person im Nutzerkonto mindestens auf dem Sicherheitsniveau "substanziell" im Sinne des Artikels 8 Abs. 2 Buchst. b der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 des Europäischen Parlaments und Rates vom 23. Juli 2014 über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt und zur Aufhebung der Richtlinie 1999/93/EG erfolgen.

Für Verfahren gemäß Satz 1 muss jede Bauvorlage, die übermittelt wird, von der Person oder Stelle, die für ihren Inhalt verantwortlich ist, mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sein, es sei denn, es ist in diesem Gesetz oder in einer Verordnung aufgrund dieses Gesetzes etwas anderes bestimmt. Eine qualifizierte elektronische Signatur ist nicht erforderlich, wenn die Bauvorlage entweder ein qualifiziertes elektronisches Siegel einer Behörde oder Stelle trägt oder die für ihren Inhalt verantwortliche Person die Unterlagen über ein eigenes Nutzerkonto gemäß den Sätzen 2 und 3 übermittelt. Die Bauaufsichtsbehörde kann der erklärenden Person jedoch einen elektronischen Übermittlungsweg eröffnen, der von den Anforderungen nach den Sätzen 2 und 3 abweicht, falls diese Bauvorlagen nachreichen muss.

(3) Sofern eine elektronische Übermittlung nach Absatz 1 unzumutbar ist, gestattet die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall, dass die Erklärungen nach Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 10 sowie die beizufügenden Bauvorlagen als Dokumente in Papierform übermittelt werden. Die Erklärungen müssen von der jeweiligen Person, die sie abzugeben hat, unterschrieben und mit einem Datum versehen sein. Die Bauvorlagen müssen von der jeweiligen verantwortlichen Person für deren Inhalt unterzeichnet werden.

(4) Elektronische Verwaltungsakte und Bestätigungen müssen mit einer qualifizierten elektronischen Signatur oder einem qualifizierten elektronischen Siegel versehen sein.

(5) Die Bauaufsichtsbehörde wirkt auf einen überwiegend elektronischen Verfahrensablauf hin und stellt sicher, über die technischen Mittel zu verfügen, um den elektronischen Verfahrensablauf nicht zu stören. § 96 gilt entsprechend.

## **Teil VII Bauprodukte**

### **§ 37**

#### **Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten**

(1) Für die Verwendung von Bauprodukten gilt, dass die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften erfüllen und gebrauchstauglich sind.

(2) Es ist gestattet, Bauprodukte zu verwenden, die den technischen Anforderungen eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Union oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum entsprechen, sofern das geforderte Schutzniveau nach § 3 Abs. 1 dauerhaft erreicht wird.

### **§ 38**

#### **Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten**

Wenn ein Bauprodukt die CE-Kennzeichnung trägt und seine erklärten Leistungen den Anforderungen des Gesetzes oder der Vorschriften entsprechen, kann es verwendet werden. Allerdings sind die §§ 39 bis 47 Abs. 1 nicht auf Bauprodukte anwendbar, die aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 305/11 die CE-Kennzeichnung tragen.

### **§ 39**

#### **Verwendbarkeitsnachweis**

(1) Wenn es für ein Bauprodukt weder eine Technische Baubestimmung noch eine allgemein anerkannte Regel der Technik gibt, wesentlich von einer Technischen Baubestimmung (§ 91 Abs. 2 Nr. 3) abweicht oder wenn eine Verordnung nach § 90 Abs. 5 dies vorschreibt, ist ein Verwendbarkeitsnachweis (§§ 40 bis 42) erforderlich.

(2) Ein Verwendbarkeitsnachweis ist nicht notwendig, wenn ein Bauprodukt entweder von einer allgemein anerkannten Regel der Technik abweicht oder nur eine untergeordnete Bedeutung für die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften hat.

(3) Die Technischen Baubestimmungen gemäß § 91 enthalten eine unvollständige Liste von Bauprodukten, die keinen Verwendbarkeitsnachweis nach Absatz 1 benötigen.

### **§ 40**

#### **Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung**

(1) Unter bestimmten Voraussetzungen gemäß § 39 Abs. 1 kann das Deutsche Institut für Bautechnik eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung für Bauprodukte erteilen, sofern der Nachweis der Verwendbarkeit gemäß § 37 Abs. 1 erbracht ist.

(2) Zur Beantragung sind die erforderlichen Unterlagen vorzulegen und gegebenenfalls Probestücke zur Verfügung zu stellen oder Probeausführungen unter Aufsicht von Sachverständigen durchzuführen. § 76 Abs. 2 gilt entsprechend.

(3) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann die sachverständige Stelle für die Prüfung und die Ausführungsstelle und Ausführungszeit für Probeausführungen vorschreiben.

(4) Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird in der Regel für eine Frist von fünf Jahren widerruflich erteilt und kann auf schriftlichen Antrag verlängert werden. Die Zulassung kann mit Nebenbestimmungen erteilt werden.

(5) Die Zulassung wird unter Berücksichtigung der privaten Rechte Dritter erteilt.

(6) Das Deutsche Institut für Bautechnik veröffentlicht die allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen öffentlich nach ihrem Gegenstand und wesentlichem Inhalt.

(7) Allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen, die nach dem Recht einzelner Länder erteilt wurden, gelten bundesweit.

### **§ 41**

## **Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis**

(1) Bauprodukte, die einer allgemein anerkannten Prüfung unterzogen werden, benötigen anstelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung nach § 40 nur ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis. Die Technischen Baubestimmungen nach § 91 machen die betreffenden Bauprodukte unter Angabe der technischen Regeln, die für das jeweilige Prüfverfahren maßgeblich sind, bekannt.

(2) Für Bauprodukte nach Absatz 1 wird ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis von einer Prüfstelle gemäß § 46 Satz 1 Nr. 1 erteilt, wenn ihre Verwendbarkeit im Sinne des § 37 Abs. 1 nachgewiesen ist. Die Bestimmungen des § 40 Abs. 2 sowie Absätze 4 bis 7 gelten entsprechend.

### **§ 42**

#### **Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall**

Unter Berücksichtigung von § 40 Abs. 1 können Bauprodukte im Einzelfall mit Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde verwendet werden, sofern ihre Verwendbarkeit nach § 60 Abs. 1 nachgewiesen ist. Falls keine Gefahren gemäß § 3 Abs. 1 zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall erklären, dass ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.

### **§ 43**

#### **Übereinstimmungsbestätigung**

(1) Für Bauprodukte ist eine Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den Technischen Baubestimmungen nach § 91 Abs. 2, allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder Zustimmungen im Einzelfall erforderlich. Auch eine nicht wesentliche Abweichung wird als Übereinstimmung gewertet.

(2) Die Bestätigung der Übereinstimmung erfolgt durch eine Übereinstimmungserklärung des Herstellers gemäß § 44.

(3) Der Hersteller hat die Übereinstimmungserklärung durch Anbringung des Übereinstimmungszeichens (Ü-Zeichen) auf den Bauprodukten unter Angabe des Verwendungszwecks zu bestätigen.

(4) Das Ü-Zeichen muss auf dem Bauprodukt, einem Beipackzettel, der Verpackung oder falls dies nicht möglich ist, auf dem Lieferschein oder einer Anlage zum Lieferschein angebracht werden.

(5) Übereinstimmungszeichen aus einzelnen Ländern und Staaten sind bundesweit gültig.

### **§ 44**

## **Übereinstimmungserklärung des Herstellers**

(1) Um eine Übereinstimmungserklärung für ein Bauprodukt abzugeben, muss der Hersteller sicherstellen, dass es den relevanten technischen Regeln, allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, Prüfzeugnissen oder Zustimmungen im Einzelfall entspricht, indem er eine werkseigene Produktionskontrolle durchführt.

(2) Wenn eine ordnungsgemäße Herstellung nur durch eine Prüfung des Bauprodukts durch eine Prüfstelle sichergestellt werden kann, kann dies in den Technischen Baubestimmungen nach § 91, allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, Prüfzeugnissen oder Zustimmungen im Einzelfall vorgeschrieben werden. Die Prüfstelle überprüft das Bauprodukt, um festzustellen, ob es den maßgebenden technischen Regeln entspricht.

(3) Wenn zur Nachweisführung einer ordnungsgemäßen Herstellung eines Bauprodukts eine Zertifizierung nach § 45 erforderlich ist, kann dies in den Technischen Baubestimmungen nach § 91, allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, Prüfzeugnissen oder Zustimmungen im Einzelfall vorgeschrieben werden. Die Verwendung eines Bauprodukts ohne Zertifizierung kann von der obersten Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall gestattet werden, wenn es nachgewiesen wurde, dass es den relevanten technischen Regeln entspricht.

(4) Bauprodukte, die nicht in Serie hergestellt werden, benötigen nur eine Übereinstimmungserklärung gemäß Absatz 1, sofern keine anderen Vorschriften gelten.

## **§ 45 Zertifizierung**

(1) Der Hersteller eines Bauprodukts kann ein Übereinstimmungszertifikat von einer Zertifizierungsstelle nach § 46 Satz 1 Nr. 3 erhalten, wenn das Produkt folgende Bedingungen erfüllt:

1. Das Produkt muss den Technischen Baubestimmungen nach § 91 Abs. 2, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entsprechen.
2. Das Produkt muss einer werkseigenen Produktionskontrolle und einer Fremdüberwachung gemäß Absatz 2 unterliegen.

(2) Die Fremdüberwachung wird von Überwachungsstellen nach § 46 Satz 1 Nr. 4 durchgeführt. Im Rahmen der Fremdüberwachung wird regelmäßig überprüft, ob das Bauprodukt den Technischen Baubestimmungen nach § 91 Abs. 2, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

## **§ 46**

### **Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen**

(1) Die oberste Bauaufsichtsbehörde hat die Möglichkeit, eine Person oder Stelle als anerkannte

1. Prüfstelle für die Erteilung allgemeiner bauaufsichtlicher Prüfzeugnisse (§ 42 Abs. 2),
2. Prüfstelle für die Überprüfung von Bauprodukten vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung (§ 44 Abs. 2),
3. Zertifizierungsstelle (§ 45 Abs. 1),
4. Überwachungsstelle für die Fremdüberwachung (§ 45 Abs. 2),
5. Überwachungsstelle für die Überwachung nach § 17 Abs. 7 und § 47 Abs. 2 oder
6. Prüfstelle für die Überprüfung nach § 17 Abs. 6 und § 47 Abs. 1 zu anerkennen.

(2) Die Anerkennung setzt voraus, dass die betreffende Person oder Stelle aufgrund ihrer Ausbildung, Fachkenntnis, persönlichen Zuverlässigkeit, Unparteilichkeit und fachlichen Leistungen in der Lage ist, die jeweiligen Aufgaben gemäß den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu erfüllen und über die erforderlichen Vorrichtungen verfügt.

(3) Die gleiche Regelung gilt für Behörden, sofern sie über ausreichend geeignete Fachkräfte und Vorrichtungen verfügen. Bundesweit gelten auch Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen als anerkannt.

## **§ 47**

### **Besondere Sachkunde und Sorgfaltsanforderungen**

(1) Für Bauprodukte, bei denen die Herstellung besonders von der Sachkunde und Erfahrung der Beteiligten oder von der Ausstattung mit speziellen Vorrichtungen abhängt, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, der Zustimmung im Einzelfall oder per Verordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde vorgeschrieben werden, dass der Hersteller über ausreichende Fachkräfte und Vorrichtungen verfügen und dies gegenüber einer Prüfstelle nach § 46 Satz 1 Nr. 6 nachweisen muss. Die Verordnung kann Mindestanforderungen an die Ausbildung, die Befähigung und die Anerkennung der Ausbildungsstätten festlegen, die durch eine Prüfung nachgewiesen werden müssen.

(2) Bei Bauprodukten, die aufgrund ihrer besonderen Eigenschaften oder ihres Verwendungszwecks besondere Sorgfalt bei Einbau, Transport, Instandhaltung oder Reinigung erfordern, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder per Verordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde vorgeschrieben werden, dass diese Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 46 Satz 1 Nr. 5

überwacht werden müssen, sofern sie nicht bereits durch die Verordnung (EU) Nr. 305/2011 abgedeckt sind.

## **Teil VIII** **Der Bau und seine Teile**

### **§ 48**

#### **Brandverhalten von Baustoffen und Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen**

(1) Baustoffe werden nach ihrem Brandverhalten unterschieden in nichtbrennbare und brennbare Baustoffe. Brennbare Baustoffe werden unterschieden in schwerentflammbare und normalentflammbare Baustoffe. Baustoffe, die nicht mindestens normalentflammbar sind (leichtentflammbare Baustoffe), dürfen nur verwendet werden, wenn sie durch die Art der Verarbeitung oder des Einbaus ausreichend gegen Entflammen geschützt sind.

(2) Bauteile werden nach ihrer Feuerwiderstandsfähigkeit unterschieden in

1. feuerbeständige Bauteile,
2. hochfeuerhemmende Bauteile und
3. feuerhemmende Bauteile.

Die Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich bei tragenden und aussteifenden Bauteilen auf deren Standsicherheit im Brandfall, bei raumabschließenden Bauteilen auf deren Widerstand gegen eine Brandausbreitung. Bauteile, die feuerbeständig oder hochfeuerhemmend sein müssen, dürfen abweichend von Satz 1 auch aus brennbaren Baustoffen bestehen, wenn die geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit nachgewiesen ist und die Bauteile sowie ihre Anschlüsse ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sind.

1. Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und die, wenn sie raumabschließende Bauteile sind, zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen haben,
3. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen und allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) haben, und
4. Bauteile aus brennbaren Baustoffen.

(3) Soweit in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmt ist, müssen in Bezug auf das Brandverhalten der verwendeten Baustoffe

1. Bauteile, die feuerbeständig sein müssen, mindestens Absatz 2 Satz 3 Nr. 2 und
2. Bauteile, die hochfeuerhemmend sein müssen, mindestens Absatz 2 Satz 3 Nr. 3

entsprechen. Bauteile, die feuerbeständig oder hochfeuerhemmend sein müssen, dürfen abweichend von Satz 1 auch aus brennbaren Baustoffen bestehen, wenn die geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit nachgewiesen ist und die Bauteile sowie ihre Anschlüsse ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sind. Satz 2 gilt nicht für Brandwände und für raumabschließende Wände notwendiger Treppenträume in Gebäuden der Gebäudeklasse 5.

#### **§ 49**

#### **Wände und Stützen**

(1) Wände müssen eine ausreichende Dicke, Festigkeit und Aussteifung aufweisen, um ihre Standsicherheit und Belastung zu gewährleisten und, wenn notwendig, die bauliche Anlage zu stabilisieren. Außerdem müssen sie gegen Stoßkräfte ausreichend gesichert sein.

(2) Wände müssen ausreichend gegen aufsteigende und eindringende Feuchtigkeit geschützt sein.

(3) Um den Brandschutz zu gewährleisten, müssen Wände, einschließlich ihrer Bekleidungen und Dämmschichten, je nach Bauart, Baustoffen, Anordnung und Funktion widerstandsfähig gegen Feuer sein.

(4) Tragende und aussteifende Wände müssen im Brandfall ausreichend lange standsicher sein.

(5) Für Stützen gelten die Absätze 1 bis 4 entsprechend.

#### **§ 50**

#### **Außenwände**

(1) Um frostbeständig und widerstandsfähig gegen Niederschläge zu sein, müssen Außenwände entweder aus entsprechenden Baustoffen hergestellt oder mit einem Wetterschutz versehen sein.

(2) Um eine ausreichend langsame Brandausbreitung zu gewährleisten, müssen Außenwände sowie damit verbundene Teile wie Brüstungen und Schürzen entsprechend konstruiert sein.

#### **§ 51**

#### **Trennwände**

Sofern Trennwände als raumabschließende Bauteile von Räumen oder Nutzungseinheiten dienen, müssen sie im Hinblick auf den Brandschutz

ausreichend widerstandsfähig gegen eine Brandausbreitung sein, um der Ausbreitung von Bränden innerhalb von Geschossen entgegenzuwirken.

## **§ 52**

### **Brandwände**

Um der Brandausbreitung innerhalb von Gebäuden entgegenzuwirken, müssen Brandwände vorhanden sein. Insbesondere bei geringen Gebäude- oder Grenzabständen innerhalb ausgedehnter Gebäude oder bei baulichen Anlagen mit erhöhter Brandgefahr ist dies erforderlich. Brandwände müssen so angeordnet sein, dass sie als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden oder zur Unterteilung von Gebäuden in Brandabschnitte dienen können. Sie müssen so beschaffen sein, dass sie bei einem Brand ausreichend lang einer Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte entgegenwirken können.

## **§ 53**

### **Decken und Böden**

(1) Damit Decken standfest sind und die Kräfte sicher auf ihre Auflager übertragen können, müssen sie ausreichend belastbar und stabil sein. Außerdem sollten sie gegebenenfalls dazu beitragen, die bauliche Anlage waagrecht zu stabilisieren.

(2) Bei Böden von Aufenthaltsräumen oder anderen Räumen, die Feuchtigkeit ausgesetzt sein können, ist ein Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit erforderlich. Decken von Räumen, die besonders feucht sind, insbesondere Waschküchen, Toiletten, Waschräumen und Loggien, müssen wasserundurchlässig sein.

(3) Decken müssen den Anforderungen des Brandschutzes entsprechen, was sowohl ihre Bauart als auch ihre Baustoffe betrifft. Als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen den Geschossen müssen sie im Brandfall ausreichend stabil und widerstandsfähig gegen eine Brandausbreitung sein. Dies gilt auch für Bekleidungen und Dämmschichten.

## **§ 54 Dächer**

(1) Bedachungen müssen gegen Flugfeuer und strahlende Wärme von außen ausreichend widerstandsfähig sein, sofern der Brandschutz nicht anders gewährleistet ist. Das Tragwerk der Dächer, einschließlich des Trägers der Dachhaut, muss bei Bedarf auch feuerbeständig sein. Die Dachhaut muss witterungsbeständig sein.

(2) Dächer müssen bei Bedarf mit Schutzvorrichtungen gegen das Herabfallen von Schnee und Eis ausgestattet sein, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

(3) Dachüberstände, Dachgesimse, Dachaufbauten, Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren, lichtdurchlässige Bedachungen, Lichtkuppeln und Oberlichte müssen so platziert und hergestellt sein, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile oder Nachbargebäude übergreifen kann.

(4) Sicher benutzbare Vorrichtungen müssen für Arbeiten auf dem Dach angebracht werden.

## **§ 55 Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern**

(1) Wenn Gebäude mit mindestens einer Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> errichtet werden, müssen mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden, sofern der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 82 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 69 Abs. 3

1. für Gebäude, die überwiegend gewerblich genutzt werden, nach dem 31. Dezember 2022,
2. für Wohngebäude nach dem 31. Dezember 2024 und
3. für Gebäude, die nicht unter Ziff. 1 oder 2 fallen, nach dem 31. Dezember 2023

übermittelt wird. Wenn für Wohngebäude mit mindestens einer Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 82 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 69 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird, muss die Tragkonstruktion des Gebäudes so bemessen sein, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können. Wird der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 82 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 69 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt, gilt nur Satz 1.

(2) Die Verpflichtungen gemäß Absatz 1 Satz 1 und 3 können entfallen, wenn die Erfüllung im Einzelfall:

1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,

2. technisch unmöglich ist,
3. wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder
4. soweit solarthermische Anlagen auf der Dachfläche installiert sind.

(3) Wenn ein offener Parkplatz oder ein Parkdeck mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge gebaut wird, muss eine Photovoltaikanlage über der für Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche installiert werden. Die Verpflichtung gilt nicht für Parkplätze, die direkt an öffentlichen Straßen angeordnet und für den öffentlichen Verkehr bestimmt sind. Die Regelungen in Absatz 2 Nr. 1 gelten entsprechend. Satz 1 gilt, wenn der Bauantrag, die bauaufsichtliche Zustimmung nach § 82 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 69 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird.

## **§ 56**

### **Rettungswege**

(1) Jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum muss mindestens über zwei unabhängige Rettungswege ins Freie verfügen, die innerhalb desselben Geschosses über denselben notwendigen Flur führen dürfen.

(2) Der erste Rettungsweg für Nutzungseinheiten, die sich nicht im Erdgeschoss befinden, muss über eine notwendige Treppe führen.

(3) Der zweite Rettungsweg kann über eine weitere notwendige Treppe oder eine mit den Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit führen. Eine zweite Rettungsmöglichkeit über eine von der Feuerwehr erreichbare Stelle ist zulässig, wenn keine Bedenken hinsichtlich der Eignung des Rettungsweges bestehen.

(4) Für Geschosse von Nutzungseinheiten, die für die Nutzung durch mehr als 10 Personen bestimmt sind, mit Ausnahme von Wohnungen, muss die Eignung des Rettungsweges überprüft werden.

(5) Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren und durch besondere Vorkehrungen gegen Feuer und Rauch geschützten Treppenraum möglich ist.

## **§ 57**

### **Treppen**

(1) Räume in Gebäuden müssen, soweit sie nicht zu ebener Erde liegen, über Treppen zugänglich sein. Treppen müssen in solcher Zahl vorhanden und so angeordnet und ausgebildet sein, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen und die erforderlichen Rettungswege bieten (notwendige Treppen). Statt notwendiger Treppen sind Rampen mit flacher Neigung zulässig.

(2) Einschiebbare Treppen und Rolltreppen sind als notwendige Treppen unzulässig. Einschiebbare Treppen und Leitern sind zulässig als Zugang

1. zu einem Dachraum ohne Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. zu einem anderen Raum, der kein Aufenthaltsraum ist, wenn hinsichtlich des Brandschutzes und der Art seiner Benutzung keine Bedenken bestehen.

(3) Treppen müssen mindestens einen Handlauf haben. Notwendige Treppen müssen beiderseits Handläufe haben. Die Handläufe müssen fest und griffsicher sein. Satz 2 gilt nicht, wenn Menschen mit Behinderungen und alte Menschen die Treppe nicht zu benutzen brauchen, und nicht für Treppen von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie in Wohnungen.

## **§ 58**

### **Notwendige Treppenräume**

(1) Um die Rettungswege aus den Geschossen ins Freie zu sichern, müssen alle notwendigen Treppen in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegen, der ausreichend lang genug für die Flucht im Brandfall ist. Falls mehrere notwendige Treppenräume benötigt werden, müssen sie so angeordnet sein, dass sie entgegengesetzte Fluchtrichtungen bieten und die Rettungswege kurz sind.

(2) Es sind jedoch notwendige Treppen ohne eigenen Treppenraum zulässig in folgenden Fällen:

1. in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. zur Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Grundfläche, wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreichbar ist,
3. als Außentreppe, sofern ihre Nutzung im Brandfall ausreichend sicher ist.

(3) Jeder notwendige Treppenraum muss einen direkten Ausgang ins Freie haben. Ein indirekter Ausgang ist zulässig, wenn der dazwischenliegende Raum:

1. für den Verkehr bestimmt ist,
2. mindestens so breit ist wie der breiteste Treppenlauf des Treppenraums,
3. Wände hat, die den Anforderungen an die Wände des Treppenraums entsprechen,
4. keine Öffnungen zu anderen Räumen, außer notwendigen Fluren, hat und

5. nur Öffnungen zu notwendigen Fluren mit rauchdichten und selbstschließenden Abschlüssen hat.

(4) Notwendige Treppenräume müssen belüftet und beleuchtet werden und ausreichende Fenster oder andere Öffnungen für die Rauchableitung haben.

## **§ 59**

### **Notwendige Flure, Ausgänge**

Die notwendigen Flure und Gänge, die als Rettungswege aus Aufenthaltsräumen oder aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Ausgängen in notwendige Treppenräume oder ins Freie führen, müssen ausreichend vorhanden, angeordnet und ausgebildet sein, um den größten zu erwartenden Verkehr zu bewältigen und im Brandfall eine ausreichend lange Nutzung zu ermöglichen. Auch Ausgänge müssen entsprechend ausreichend vorhanden und angeordnet sein, um im Notfall die Sicherheit der Personen zu gewährleisten.

## **§ 60**

### **Fenster, Türen und sonstige Öffnungen**

(1) Es muss möglich sein, Fenster und Fenstertüren ohne Gefahr zu reinigen. Zusätzlich müssen Fenster, die zum Lüften dienen, sicher zu öffnen sein.

(2) Für größere Glasflächen müssen Schutzmaßnahmen vorhanden sein, um den Verkehr zu sichern, falls erforderlich.

(3) Besondere Brandschutzanforderungen können für Fenster und Türen gestellt werden, die bei einer Rettung von Menschen genutzt werden.

(4) Jedes Kellergeschoss, das keine Fenster hat, die geöffnet werden können, muss mindestens eine Öffnung ins Freie haben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen. Es ist nicht zulässig, gemeinsame Licht- oder Luftschächte für übereinander liegende Kellergeschosse zu verwenden.

## **§ 61**

### **Aufzüge**

(1) Um eine sichere Nutzung zu gewährleisten, müssen Aufzüge sowohl betriebssicher als auch brandsicher sein. Innerhalb von Gebäuden müssen Aufzüge einen eigenen Fahrtschacht haben, falls dies notwendig ist, um eine Brandausbreitung auf andere Geschosse hinreichend lange zu verhindern.

(2) Gebäude, in denen sich Aufenthaltsräume befinden, deren Fußboden mehr als 12,25 m über der Eingangsebene liegt, müssen ausreichend viele Aufzüge haben, die in passender Anordnung installiert sind. Davon

ausgenommen sind Gebäude, die entweder vor dem 31. Dezember 1992 errichtet oder genehmigt wurden, sofern keine Änderungen an der Nutzung der obersten Geschosse vorgenommen werden und höchstens zwei weitere Geschosse nachträglich errichtet werden, welche danach zu Wohnzwecken genutzt werden.

(3) Wenn die Voraussetzungen des Absatzes 2 Satz 1 erfüllt sind, muss mindestens ein Aufzug in der Lage sein, Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten zu befördern und Haltestellen in allen Geschossen aufweisen. Zudem muss dieser Aufzug von allen Wohnungen des Gebäudes und von öffentlichen Verkehrsflächen aus ohne Stufen erreichbar sein.

## **§ 62**

### **Lüftungsanlagen, Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle**

(1) Die Betriebssicherheit und Brandsicherheit von Lüftungsanlagen müssen gewährleistet sein. Dabei dürfen sie den ordnungsgemäßen Betrieb von Feuerungsanlagen nicht beeinträchtigen und müssen so gestaltet werden, dass Gerüche und Staub nicht in andere Räume übertragen werden.

(2) Lüftungsanlagen müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass eine Übertragung von Feuer und Rauch in andere Räume ausreichend lange verhindert wird, soweit dies der Brandschutz erfordert.

(3) In notwendigen Treppenträumen, Räumen gemäß § 58 Abs. 3 Satz 3 und notwendigen Fluren sind Leitungsanlagen nur dann zulässig, wenn eine Nutzung dieser Bereiche als Rettungsweg im Brandfall ausreichend lange möglich ist. Die Anforderungen von Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 gelten entsprechend für Leitungsanlagen.

(4) Für Installationsschächte und -kanäle, raumlufthechnische Anlagen und Warmluftheizungen sind die Anforderungen von Absatz 1 und Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

## **§ 63**

### **Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Energieerzeugung, Brennstoffversorgungsanlagen und Brennstofflagerung**

(1) Damit Feuerstätten und Abgasanlagen wie Schornsteine, Abgasleitungen und Verbindungsstücke (Feuerungsanlagen) sicher betrieben werden können, müssen diese betriebssicher und brandsicher sein.

(2) Feuerstätten sind nur in Räumen zulässig, wenn die Art der Feuerstätte sowie die Lage, Größe, bauliche Beschaffenheit und Nutzung des Raumes keine Gefahren verursachen.

(3) Um Gefahren oder unzumutbare Belästigungen zu vermeiden, müssen Abgase von Feuerstätten durch Abgasanlagen abgeleitet werden. Die Abgasanlagen müssen in angemessener Zahl und Lage vorhanden und so beschaffen sein, dass alle Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß betrieben werden können. Darüber hinaus müssen die Abgasanlagen leicht und sicher zu reinigen sein.

(4) Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase oder Flüssigkeiten müssen sicher betrieben und brandsicher sein. Behälter müssen so aufgestellt werden, dass keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen entstehen. Für das Lagern von festen Brennstoffen gilt dies entsprechend.

(5) Die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken, Brennstoffzellen und Verdichtern sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase müssen den Absätzen 1 bis 3 entsprechen.

(6) Feuerungsanlagen, ortsfeste Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke dürfen nur nach Überprüfung durch die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerin oder den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger betrieben werden, auch wenn diese geändert wurden. Die Überprüfung muss die sichere Benutzbarkeit und Tauglichkeit sowie die sichere Benutzbarkeit der zugehörigen Schornsteine und Leitungen zur Abführung der Abgase oder Verbrennungsgase bescheinigen.

## **§ 64**

### **Anlagen zur Wasserversorgung, für Abwässer und Abfälle**

(1) Für Gebäude, die Aufenthaltsräume haben, ist eine dauerhaft gesicherte Versorgung mit Trinkwasser erforderlich. Zusätzlich muss eine ausreichende Menge an Wasser für Brandbekämpfungszwecke in einer dem örtlichen Bedarf entsprechenden Weise verfügbar sein.

(2) Bei baulichen Anlagen ist die einwandfreie Entsorgung von Abwässern und Abfällen sicherzustellen. Dies gilt auch für den Verbleib von Exkrementen und Urin sowie Gärresten aus der Haltung von Nutztieren. Die Bauaufsichtsbehörde darf personenbezogene Daten an Behörden übermitteln, die für die Überwachung der Einhaltung düngerechtlicher Vorschriften zuständig sind, sofern dies zur Überprüfung des ordnungsgemäßen Verbleibs der genannten Stoffe notwendig ist. Außerdem darf die Bauaufsichtsbehörde personenbezogene Daten von den Behörden anfordern und verarbeiten, um ihre eigenen Aufgaben zu erfüllen. Die für die Überwachung der düngerechtlichen Vorschriften zuständigen Behörden dürfen personenbezogene Daten auf Anfrage an die Bauaufsichtsbehörde übermitteln, sofern dies zur Erfüllung der Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde notwendig ist.

(3) Jede Wohnung muss mit einem eigenen Wasserzähler ausgestattet sein, es sei denn, die Umsetzung dieser Anforderung würde bei einer Nutzungsänderung einen unverhältnismäßigen Mehraufwand bedeuten.

## **§ 65** **Blitzschutzanlagen**

Es ist erforderlich, dass bauliche Anlagen, bei denen Blitzschlag aufgrund der Lage, Bauart oder Benutzung leicht eintreten oder schwere Folgen haben kann, dauerhaft mit wirksamen Blitzschutzanlagen ausgestattet werden.

## **Teil IX** **Genehmigungserfordernisse**

### **§ 66** **Genehmigungsvorbehalt**

(1) Die Bauaufsichtsbehörde muss Baumaßnahmen genehmigen, es sei denn, dass andere Vorschriften eine Baugenehmigung einschließen.

(2) Bundes- oder Landesrechtsvorschriften, die behördliche Entscheidungen einschließen, bleiben hiervon unberührt.

(3) Sowohl genehmigungsfreie als auch verfahrensfreie Baumaßnahmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts erfüllen, sofern sich diese nicht ausschließlich auf genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen beziehen. Genehmigungsvorbehalte in anderen Vorschriften gelten weiterhin.

### **§ 67** **Verfahrensfreie Baumaßnahmen, Abbruchanzeige**

(1) Die im Anhang genannten baulichen Anlagen und Teile dürfen in dem dort festgelegten Umfang ohne Baugenehmigung errichtet, in bauliche Anlagen eingefügt und geändert werden (verfahrensfreie Baumaßnahmen). Auch die im Anhang genannten Baumaßnahmen sind verfahrensfrei.

(2) Des Weiteren sind folgende Maßnahmen verfahrensfrei:

1. Die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, sofern das öffentliche Baurecht an die neue Nutzung weder andere noch weitergehende Anforderungen stellt oder die Errichtung oder Änderung der baulichen Anlage nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre.
2. Die Umnutzung von Räumen im Dachgeschoss eines Wohngebäudes mit nur einer Wohnung in Aufenthaltsräume, die zu dieser Wohnung gehören.

3. Die Umnutzung von Räumen in vorhandenen Wohngebäuden und Wohnungen in Räume mit Badewanne oder Dusche oder mit Toilette.
4. 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.
5. Der Abbruch und die Beseitigung baulicher Anlagen, ausgenommen Hochhäuser, und der im Anhang genannten Teile baulicher Anlagen.
6. Die Instandhaltung baulicher Anlagen.

(3) Der Abbruch oder die Beseitigung eines Hochhauses oder eines nicht im Anhang genannten Teils einer baulichen Anlage bedarf keiner Genehmigung, jedoch muss die Bauherrin oder der Bauherr die Bauaufsichtsbehörde vor Beginn der Maßnahme darüber informieren. Anders als bei § 27 Abs. 2 Satz 1 ist keine Entwurfsverfasserin oder kein Entwurfsverfasser erforderlich. Der Anzeige ist eine Bestätigung einer Person gemäß § 72 Abs. 4 beizufügen, die die Wirksamkeit der geplanten Sicherungsmaßnahmen und die Standsicherheit der baulichen Anlagen, die an die abzubrechenden oder zu beseitigenden Anlagen oder Teile davon angebaut sind oder von deren Standsicherheit die Baumaßnahme betroffen sein kann, bestätigt.

(4) Die Bauaufsichtsbehörde bestätigt den Eingang der Anzeige oder fordert die Bauherrin oder den Bauherrn im Falle einer unvollständigen oder mangelhaften Anzeige auf, diese zu vervollständigen oder den Mangel zu beheben. Sobald die Anzeige vollständig ist oder der Mangel behoben wurde, teilt die Bauaufsichtsbehörde dies der Bauherrin oder dem Bauherrn mit. Die Durchführung der Baumaßnahmen gemäß Satz 1 darf frühestens einen Monat nach der Bestätigung des Eingangs der Anzeige gemäß Satz 3 durch die Bauaufsichtsbehörde oder der Mitteilung gemäß Satz 4 beginnen.

## **§ 68**

### **Genehmigungsfreie öffentliche Baumaßnahmen**

(1) Für bestimmte Bauvorhaben ist keine Baugenehmigung erforderlich. Hierzu gehören:

1. Brücken, Durchlässe, Tunnel, Stützmauern, Stauanlagen und andere Wasserbauwerke, sofern die Entwurfsarbeiten von der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, der Straßenbau-, Hafen- oder Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes oder einer unteren Wasserbehörde geleitet und die Bauarbeiten überwacht werden. Gebäude sind von dieser Regelung ausgenommen.
  2. Betriebsanlagen der Straßenbahnen gemäß § 4 des Personenbeförderungsgesetzes, jedoch ohne oberirdische Gebäude.
  3. Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser oder der öffentlichen Beseitigung von Abwässern dienen und nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftig sind. Auch hier sind Gebäude ausgenommen.
- (2) Für folgende Bauvorhaben ist keine Baugenehmigung erforderlich:
1. Baumaßnahmen innerhalb vorhandener Gebäude, jedoch keine Nutzungsänderungen.
  2. Änderungen an der äußeren Erscheinung von vorhandenen Gebäuden, solange sie den Rauminhalt nicht vergrößern.
  3. Abbruch baulicher Anlagen.

Die Entwurfsarbeiten müssen in diesen Fällen von einem Landkreis oder einer Gemeinde mit eigener Bauverwaltung geleitet werden. Auch hier werden die Bauarbeiten überwacht.

(3) Keiner Baugenehmigung bedürfen die Errichtung, die Änderung, der Abbruch und die Beseitigung von bestimmten Anlagen, sofern bestimmte Bedingungen erfüllt sind:

1. Errichtung von Brücken, Durchlässen, Tunneln und Stützmauern, sowie von Stauanlagen und sonstigen Anlagen des Wasserbaus (ausgenommen Gebäude), wenn die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, die Straßenbau-, Hafen- oder Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes oder eine untere Wasserbehörde die Entwurfsarbeiten leitet und die Bauarbeiten überwacht.
2. Errichtung von Betriebsanlagen der Straßenbahnen (ausgenommen oberirdische Gebäude).
3. Errichtung von Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und für die öffentliche Beseitigung von Abwässern (ausgenommen Gebäude), sofern sie nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftig sind.
4. Baumaßnahmen innerhalb vorhandener Gebäude (ausgenommen Nutzungsänderungen).
5. Änderungen des Äußeren vorhandener Gebäude, wenn sie deren Rauminhalt nicht vergrößern.
6. Abbrüche baulicher Anlagen.

Diese Maßnahmen sind genehmigungsfrei, sofern ein Landkreis oder eine Gemeinde, die über eine Bauverwaltung verfügt, die Entwurfsarbeiten leitet und die Bauarbeiten überwacht.

(4) Vorübergehende Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen bedürfen keiner Baugenehmigung, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

1. Die Nutzungsänderung ist in einer Notsituation erforderlich, z.B. für Zwecke des Brandschutzes, des Katastrophenschutzes, des Bevölkerungsschutzes, der Unfallhilfe oder der medizinischen Versorgung oder die Unterbringung des für diese Zwecke erforderlichen Personals.
2. Ein Landkreis oder eine Gemeinde, die über eine Bauverwaltung verfügt, oder eine von einer dieser Stellen beauftragte natürliche oder juristische Person, die nach ihrer Fachkenntnis, ihrer Zuverlässigkeit und ihren Leistungen die Gewähr dafür bietet, dass die Aufgaben dem öffentlichen Baurecht entsprechend wahrgenommen werden, leitet die Planung und überwacht die Ausführung der Arbeiten.

(5) Eine Notsituation im Sinne dieser Regelung liegt vor, solange

1. eine epidemische Lage von nationaler Tragweite festgestellt ist.
2. eine epidemische Lage von landesweiter Tragweite festgestellt ist.
3. ein Katastrophenfall für den Ort der beabsichtigten Nutzung festgestellt ist oder
4. ein vergleichbarer Notstand vorliegt, bei dem Leben, Gesundheit, die lebenswichtige Versorgung der Bevölkerung, die Umwelt oder erhebliche Sachwerte in einem solchen Maße gefährdet oder beeinträchtigt sind, dass zu seiner Bekämpfung die sofortige Nutzung der betreffenden baulichen Anlage für die in Satz 1 Nr. 1 genannten Zwecke erforderlich ist.

## **§ 69**

### **Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen**

(1) Keiner Baugenehmigung bedarf die Errichtung von

1. Wohngebäuden in Kleinsiedlungsgebieten sowie in Wohngebieten (allgemein, besondere), wenn die Wohngebäude hauptsächlich aus Wohnungen bestehen. Auch Räume für freie Berufe nach § 13 der Baunutzungsverordnung fallen darunter.
2. Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 in Gewerbegebieten und Industriegebieten.
3. baulichen Anlagen (die keine Gebäude sind) in Gewerbegebieten und Industriegebieten.

4. Nebengebäuden und Nebenanlagen für Gebäude nach den Nummern 1 und 2.

Dies gilt jedoch nur, wenn die genannten Baugebiete durch einen Bebauungsplan gemäß § 52 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs festgesetzt sind und die Voraussetzungen des Absatzes 2 erfüllt sind.

(2) Auch eine Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die nach der Durchführung dieser Baumaßnahme Absatz 1 Nummern 1 bis 4 entsprechen, bedarf keiner Baugenehmigung.

(3) Die Ausnahmeregelungen aus Absatz 1 und 2 gelten nicht für Sonderbauten nach § 2 Abs. 5 und nicht für Baumaßnahmen innerhalb eines Achtungsabstands nach Satz 5 um einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5 a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Eine solche Baumaßnahme ist nur dann erlaubt, wenn durch ein nach Beurteilung der für den Betriebsbereich zuständigen Immissionsschutzbehörde plausibles Gutachten einer oder eines nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen nachgewiesen ist, dass die Baumaßnahme außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG zum Betriebsbereich durchgeführt wird. Der Achtungsabstand beträgt, falls der Betriebsbereich eine Biogasanlage ist, 200 m, andernfalls 2 000 m.

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

1. das Vorhaben mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmt oder notwendige Ausnahmen oder Befreiungen bereits genehmigt wurden,
2. notwendige Zulassungen für Abweichungen nach § 73 bereits erteilt wurden,
3. die Gemeinde der Bauherrin oder dem Bauherrn bestätigt hat, dass:
  - a) die Erschließung im Sinne des § 52 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs gesichert ist und
  - b) sie keine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs beantragen wird,
4. die erforderliche Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes gemäß § 72 Abs. 2 Satz 1 und, sofern erforderlich, die Eignung der Rettungswege gemäß § 56 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 geprüft und bestätigt wurden.

(5) Wenn die Bauherrin oder der Bauherr eine Baumaßnahme nach Absatz 1 durchführt, muss die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser dies der Bauaufsichtsbehörde mitteilen und die Bauherrin oder den Bauherrn darüber informieren. Der Mitteilung sind die Bauvorlagen, außer den bautechnischen Nachweisen, beizufügen. Wenn der Landkreis die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde übernimmt, muss er die

Mitteilung und die beigelegten Bauvorlagen unverzüglich an die Gemeinde weiterleiten. Wenn die Baumaßnahme ein Lager für Abfälle mit einer Gesamtmenge von mehr als 15 t oder mehr als 15 m<sup>3</sup> betrifft, muss dies in der Mitteilung nach Satz 1 besonders angegeben werden.

(6) Die erforderlichen Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes gemäß § 72 Abs. 3 und die Unterlagen zur Prüfung der Eignung der Rettungswege gemäß § 56 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 2 können den übrigen Bauvorlagen beigelegt oder gesondert bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden.

(7) Zur Erstellung von Bauvorlagen ist eine Haftpflichtversicherung erforderlich, die von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 28 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2, 3 oder 5 wahrgenommen wird. Dabei muss der Versicherungsschutz für Personenschäden mindestens 1.500.000 Euro und für Sach- und Vermögensschäden mindestens 200.000 Euro pro Versicherungsfall betragen. Der Versicherungsschutz muss fünf Jahre über den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung hinausreichen. Die Leistungen des Versicherers für alle innerhalb eines Versicherungsjahres verursachten Schäden können begrenzt werden, jedoch höchstens auf das Zweifache des jeweiligen Betrags nach Satz 2. Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser, die vorübergehend und gelegentlich in Deutschland tätig sind, müssen die Kammer über ihre Versicherungsdetails oder andere Formen der Haftpflichtversicherung informieren, um die Versicherungspflicht zu erfüllen. Diese Vorschriften gelten nicht, wenn der Entwurf von der Bauherrin oder dem Bauherrn selbst erstellt wurde. § 74 Abs. 3 Sätze 2 und 3 sind entsprechend anwendbar.

(8) Innerhalb eines Monats nach Eingang der Unterlagen gemäß Absatz 3 bei der Gemeinde muss diese der Bauherrin oder dem Bauherrn eine Bestätigung gemäß Absatz 2 Nr. 3 ausstellen, sofern die Erschließung gemäß § 52 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs gesichert ist und sie die vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs nicht beantragen will. Die Gemeinde hat keine weiteren Prüfpflichten bezüglich der Baumaßnahme. Wenn eine der Voraussetzungen gemäß Absatz 2 Nr. 3 nicht erfüllt ist, muss die Gemeinde dies innerhalb der Frist gemäß Satz 1 mitteilen und die Unterlagen gemäß Absatz 3 zurückgeben, wenn die Erschließung gemäß § 52 Abs. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs nicht gesichert ist.

(9) Wenn die Gemeinde nicht selbst als Bauaufsichtsbehörde tätig ist, muss sie eine Ausfertigung der Bestätigung gemäß Absatz 2 Nr. 3 oder, wenn sie die vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs beantragt hat, ihren Antrag unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde übermitteln.

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

(11) Bevor mit der Baumaßnahme begonnen werden darf, müssen die Bauherrin oder der Bauherr die Bestätigung über die Eignung der Rettungswege gemäß Absatz 2 Nummer 3 und gegebenenfalls die Bestätigung über die Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes gemäß Absatz 2 Nummer 4 vorlegen. Wenn es sich um eine Baumaßnahme gemäß § 72 Absatz 3 handelt, darf erst mit dem Bau begonnen werden, wenn auch die Bestätigung der Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes vorliegt. Wenn seit dem Zeitpunkt, an dem die Baumaßnahme gemäß Satz 1 oder 2 zulässig geworden ist oder ihre Ausführung unterbrochen wurde, mehr als drei Jahre vergangen sind, muss die Einhaltung der Anforderungen gemäß Absätze 3 und 5 bis 7 sowie Satz 1 und 2 erneut nachgewiesen werden, bevor mit der Baumaßnahme begonnen oder sie fortgesetzt wird.

(12) Die Baumaßnahme darf nicht von den Bauvorlagen abweichen, und die bautechnischen Nachweise müssen während der Durchführung der Baumaßnahme auf der Baustelle vorgelegt werden können. Dies gilt auch für die Bestätigungen gemäß Absatz 2 Nummer 4.

(13) Die Bauherrin oder der Bauherr hat die Möglichkeit, für eine Baumaßnahme gemäß Absatz 1 das beschleunigte Baugenehmigungsverfahren zu beantragen.

(14) Die Absätze 2 bis 10 finden keine Anwendung, wenn Baumaßnahmen gemäß Absatz 1 bereits nach anderen Vorschriften von einer Baugenehmigung befreit sind. Eine Baumaßnahme, die gemäß Absatz 1 keiner Baugenehmigung bedarf, bleibt auch dann von der Baugenehmigungspflicht befreit, wenn die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit des Bebauungsplans nach ihrer Durchführung festgestellt wird.

## **Teil X** **Genehmigungsverfahren**

### **§ 70** **Beschleunigtes Baugenehmigungsverfahren**

(1) Für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen, einschließlich der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, mit Ausnahme von Sonderbauten nach § 2 Abs. 5, wird das beschleunigte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt. Eine Ausnahme hiervon besteht bei Baumaßnahmen zum Repowering von bestehenden Anlagen zur Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen gemäß der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018. In diesem Fall prüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen

auf ihre Vereinbarkeit mit dem städtebaulichen Planungsrecht, den §§ 5 bis 7, 56 Abs. 2 Satz 3, § 64 Abs. 2 Satz 2 und den §§ 22 und 25 sowie den sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts im Sinne des § 2 Abs. 17. Sonderbauten sind hiervon abweichend ebenfalls im beschleunigten Verfahren zu behandeln. § 72 bleibt hiervon unberührt. § 71 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Ausnahmen, Befreiungen und Zulassungen von Abweichungen von Vorschriften, die im beschleunigten Verfahren nicht geprüft werden, können nur auf besonderen Antrag entschieden werden.

## **§ 71**

### **Baugenehmigungsverfahren**

Für Baumaßnahmen, die genehmigungspflichtig sind, aber nicht im beschleunigten Baugenehmigungsverfahren nach § 70 geprüft werden, überprüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen auf ihre Übereinstimmung mit den öffentlichen Baurechtsvorschriften. Eine Prüfung der Vereinbarkeit der Bauvorlagen mit den Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung erfolgt nur auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn. § 72 bleibt hiervon unberührt.

## **§ 72**

### **Bautechnische Nachweise, Typenprüfung**

(1) Nach der Verordnung gemäß § 90 Abs. 2 müssen bautechnische Nachweise erbracht werden, um die Anforderungen an Standsicherheit, Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz und Erschütterungsschutz nachzuweisen. Ausgenommen hiervon sind verfahrensfreie Baumaßnahmen sowie Baumaßnahmen im Sinne von § 67 Abs. 3 Satz 1, sofern keine anderen Bestimmungen in diesem Gesetz oder in der Verordnung nach § 90 Abs. 2 vorliegen. Die Berechtigung zur Erstellung von Bauvorlagen gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 Nrn. 1 bis 4, Abs. 4 Nrn. 2 bis 4 sowie Abs. 5 bis 8 umfasst auch die Befugnis zur Erstellung bautechnischer Nachweise, es sei denn, es sind in den nachfolgenden Absätzen andere Regelungen vorgesehen.

(2) Für Baumaßnahmen gemäß §§ 69 bis 71 sind nur

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

zu überprüfen. Die Überprüfung der bautechnischen Nachweise ist in anderen Fällen nicht erforderlich. Eine Ausnahme besteht, wenn die Bauaufsichtsbehörde aufgrund besonderer statisch-konstruktiver Nachweise oder Maßnahmen, insbesondere aufgrund von Problemen mit dem

Baugrund oder während der Durchführung der Baumaßnahme, die Überprüfung der Standsicherheitsnachweise anordnet. In Fällen gemäß § 69 stellt die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn die Nachweise aus, sofern sie den öffentlichen baurechtlichen Bestimmungen entsprechen, und bestätigt dies.

(3) Bauliche Anlagen gemäß Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 umfassen:

1. Wohngebäude der Gebäudeklassen 4 und 5
2. sonstige Wohngebäude mit unterirdischen Garagen, sofern die Nutzfläche der Garage 100 m<sup>2</sup> übersteigt
3. sonstige Gebäude, außer eingeschossige Gebäude bis 200 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie eingeschossige landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder erwerbsgärtnerisch genutzte Gebäude bis 1.000 m<sup>2</sup> Grundfläche und mit einfachen balkenartigen Dachkonstruktionen bis 6 m Stützweite, bei fachwerkartigen Dachbindern bis 20 m Stützweite
4. fliegende Bauten und Fahrgeschäfte, die nicht als fliegende Bauten gelten
5. Brücken mit einer lichten Weite von mehr als 5 m
6. Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 3 m über der Geländeoberfläche
7. Tribünen mit einer Höhe von mehr als 3 m
8. Regale mit einer zulässigen Höhe der Oberkante des Lagerguts von mehr als 7,50 m
9. Behälter
10. Windenergieanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m
11. sonstige bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m.

Bauliche Anlagen gemäß Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 umfassen:

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

Geschosse, die ausschließlich zur Lagerung von Jauche oder Gülle dienen, werden in den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 und des Satzes 2 Nr. 2 bei der Ermittlung der Zahl der Geschosse nicht berücksichtigt. Für diese Geschosse muss die Standsicherheit jedoch immer geprüft werden.

(4) Nachweise der Standsicherheit, die nicht gemäß Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 geprüft werden müssen, müssen von Personen erstellt werden, die in der Liste der Tragwerksplanerinnen und Tragwerksplaner geführt werden, welche von der Ingenieurkammer geführt wird, oder die in einem

entsprechenden Verzeichnis eines anderen Landes eingetragen sind oder diesen Personen gleichgestellt sind.

(5) Für Baumaßnahmen, die genehmigungsbedürftig sind, können Nachweise der Standsicherheit von Personen erstellt werden, die nicht die in Absatz 4 genannten Voraussetzungen erfüllen. Allerdings müssen diese Nachweise abweichend von Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 geprüft werden, und es dürfen nur Nachweise erstellt werden, die nicht unter Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 fallen.

(6) Personen, die die Anforderungen nach Absatz 4 oder § 28 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 2 oder 3 erfüllen, müssen die Nachweise des Schall- und Wärmeschutzes erstellen. Ausnahmen gelten für Baumaßnahmen, die in § 28 Abs. 4 Nr. 2 genannt werden. Hier können auch Personen, die die Anforderungen nach § 28 Abs. 4 Nr. 2, 3 oder 4 oder Absatz 5 bis 8 erfüllen, die Nachweise erstellen. Zudem können Personen, die die Anforderungen nach § 28 Abs. 3 Satz 2 Nr. 5 erfüllen, die Nachweise für Baumaßnahmen erstellen, die mit der Berufsaufgabe der Innenarchitektin oder des Innenarchitekten verbunden sind.

(7) Nachweise der Standsicherheit und der Feuerwiderstandsfähigkeit können, auch wenn sie nicht nach Absatz 2 geprüft werden müssen, auf Antrag allgemein geprüft werden (Typenprüfung). Dabei müssen die Bauvorlagen mit dem Antrag übermittelt werden, und Absatz 4 ist im Fall einer Typenprüfung nicht anzuwenden.

(8) Wenn sich bei einer Typenprüfung ergibt, dass die bautechnischen Nachweise nach Absatz 7 dem öffentlichen Baurecht entsprechen, wird dies durch Bescheid festgestellt. Der Bescheid ist in der Regel auf fünf Jahre befristet und kann auf Antrag um jeweils längstens fünf Jahre verlängert werden. § 78 Abs. 1 Satz 4 gilt entsprechend.

(9) Bescheide über Typenprüfungen von Behörden gelten bundesweit.

## **§ 73**

### **Abweichungen**

(1) Unter Berücksichtigung des Zwecks und der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange sowie der Anforderungen nach § 3 Abs. 1 kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von den Anforderungen dieses Gesetzes und der darauf basierenden Vorschriften zulassen. Es muss klar angegeben werden, von welchen Vorschriften und in welchem Umfang eine Abweichung genehmigt wird. § 91 Abs. 1 Satz 3 bleibt unverändert.

(2) Um eine Abweichung zu genehmigen, muss ein begründeter Antrag gestellt werden. Entsprechend gilt Satz 1 für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, deren Einhaltung nicht geprüft wird. Der Antrag muss durch die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser im Auftrag der Bauherrin oder des

Bauherrn gestellt werden. Die Bauherrin oder der Bauherr kann den Antrag auch ohne Bestellung und Bevollmächtigung einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers direkt bei der Bauaufsichtsbehörde einreichen. In folgenden Fällen können Anträge gemäß Satz 1 gestellt werden:

1. bei Entwürfen einfacher Art, bei denen kein Nachweis der Standsicherheit erforderlich ist, und
2. bei Abweichungen im Rahmen von verfahrensfreien Baumaßnahmen.

(3) Die Baugenehmigungsbehörde kann in bestimmten Fällen Abweichungen von den Anforderungen dieses Gesetzes und der entsprechenden Vorschriften genehmigen. Die Genehmigung hängt dabei vom Zweck der jeweiligen Anforderung und den öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belangen ab, insbesondere den Anforderungen nach § 3 Abs. 1. Es muss explizit angegeben werden, von welchen Vorschriften und in welchem Umfang die Abweichung erlaubt wird. § 91 Abs. 1 Satz 3 bleibt davon unberührt.

(4) Wenn die Herstellung notwendiger Einstellplätze innerhalb einer angemessenen Frist nach Ingebrauchnahme der baulichen Anlage zugelassen wird, kann die Baugenehmigung unter der Bedingung einer Sicherheitsleistung erteilt werden.

(5) Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 92 Abs. 1 und 2 dürfen nur mit der Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden.

(6) Die Absätze 2 und 3 gelten auch für die Gewährung von Ausnahmen und Befreiungen gemäß anderen Vorschriften des öffentlichen Baurechts, sofern nicht anders festgelegt.

## **§ 74** **Bauantrag**

(1) Um eine Baugenehmigung zu beantragen, muss die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser im Auftrag der Bauherrin oder des Bauherrn den Antrag sowie die notwendigen Bauvorlagen an die Bauaufsichtsbehörde übermitteln und die Bauherrin oder den Bauherrn darüber informieren.

(2) In bestimmten Fällen kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass die bauliche Anlage auf dem Grundstück dargestellt wird, um besser beurteilen zu können, wie sie sich in die Umgebung einfügt.

(3) Unter bestimmten Umständen kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag zulassen, dass der Nachweis der Standsicherheit erst nach Erteilung der Baugenehmigung eingereicht wird. In diesem Fall muss die Baugenehmigung unter der Bedingung erteilt werden, dass der Nachweis innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung übermittelt

und nach Prüfung als mit dem öffentlichen Baurecht vereinbar bestätigt wird.

## **§ 75**

### **Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit**

(1) Wenn eine Baumaßnahme die Belange von Nachbarn berühren kann, haben diese das Recht, die Bauvorlagen bei der Bauaufsichtsbehörde oder der Gemeinde einzusehen. Teile der Bauvorlagen, die nicht die Belange der Nachbarn betreffen, sind davon ausgenommen.

(2) Wenn eine Abweichung oder Ausnahme von Vorschriften des öffentlichen Baurechts zugelassen oder eine Befreiung erteilt werden soll, die auch dem Schutz von Nachbarn dient, sollte die Bauaufsichtsbehörde den betroffenen Nachbarn, sofern erreichbar, innerhalb einer angemessenen Frist von höchstens vier Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Die Bauaufsichtsbehörde kann auch in anderen Fällen nach Satz 1 verfahren, wenn eine Baumaßnahme möglicherweise Belange von Nachbarn berührt, die durch Vorschriften des öffentlichen Baurechts geschützt werden.

(3) Die Bauherrin oder der Bauherr muss der Bauaufsichtsbehörde auf Anfrage die Namen der betroffenen Nachbarn der Baumaßnahme nennen und Unterlagen zur Verfügung stellen, die zur Unterrichtung der Nachbarn erforderlich sind. Einwendungen müssen von der Person, die sie erhebt, innerhalb von vier Wochen nach Erhalt der Benachrichtigung der Bauaufsichtsbehörde elektronisch mit einer qualifizierten elektronischen Signatur oder als Papierdokument mit Unterschrift übermittelt werden. Nachbarn, die benachrichtigt wurden, sind von allen öffentlich-rechtlichen Einwendungen gegen die Baumaßnahme im Genehmigungsverfahren ausgeschlossen, die nicht innerhalb der Frist bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen sind. In der Benachrichtigung muss auf die Anforderungen nach Satz 2 sowie auf die Rechtsfolgen einer nicht form- und fristgerechten Geltendmachung nach Halbsatz 1 hingewiesen werden.

(4) Absatz 2 findet keine Anwendung, wenn die Nachbarn der Baumaßnahme elektronisch mit einer qualifizierten elektronischen Signatur oder als Papierdokument mit Unterschrift zugestimmt haben.

(5) Die Bauaufsichtsbehörde ist verpflichtet,

1. Baumaßnahmen innerhalb eines bestimmten Abstands von Betriebsbereichen gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG zu untersuchen. Dies gilt für Baumaßnahmen, die erstmalig oder zusätzlich dazu führen, dass
  - a) Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> geschaffen werden oder
  - b) mehr als 100 Personen gleichzeitig eine öffentlich zugängliche Anlage nutzen können.

2. Zusätzlich ist die Bauaufsichtsbehörde dazu verpflichtet, die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zu überprüfen, die nach der Baumaßnahme als Sonderbauten gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 oder 17 gelten und innerhalb des genannten Abstands liegen.

(6) Nachdem alle Unterlagen gemäß § 74 vollständig eingereicht wurden, muss die Bauaufsichtsbehörde die Baumaßnahme in ihrem amtlichen Veröffentlichungsblatt und entweder im Internet oder in örtlichen Tageszeitungen, die am Ort der Baumaßnahme verbreitet sind, öffentlich bekannt machen. Der genannte Abstand beträgt, wenn es sich bei dem Betriebsbereich um eine Biogasanlage handelt, 200 m, andernfalls 2.000 m. Eine öffentliche Bekanntmachung ist nicht erforderlich, wenn

1. nach Ansicht der zuständigen Immissionsschutzbehörde durch ein plausibles Gutachten eines Sachverständigen nach § 29b BImSchG nachgewiesen wird, dass die Baumaßnahme außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG zum Betriebsbereich durchgeführt wird, oder
2. im Bebauungsplan, der für die Beurteilung der Zulässigkeit der Baumaßnahme maßgeblich ist, bereits verbindliche Vorgaben zum Wahren des angemessenen Sicherheitsabstands gemacht wurden.

(7) Absatz 1 gilt nicht, wenn die Baumaßnahme öffentlich bekannt gemacht wird. Eine öffentliche Bekanntmachung ist nicht erforderlich, wenn durch eine Änderung einer baulichen Anlage, die als Sonderbau gemäß § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 oder 17 gilt, die Anzahl der Nutzer oder Besucher nicht erhöht wird. Nach der öffentlichen Bekanntmachung müssen der Bauantrag und die Bauvorlagen sowie die entscheidungserheblichen Berichte und Empfehlungen, die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung vorliegen, einen Monat lang zur Einsicht ausliegen. § 10 Abs. 2 BImSchG findet entsprechende Anwendung.

(8) Folgende Informationen müssen in der Bekanntmachung nach Absatz 5 Satz 1 enthalten sein:

1. Der genaue Gegenstand der Baumaßnahme.
2. Falls relevant, die Feststellung der UVP-Pflicht der Baumaßnahme nach § 5 UVPG und die Durchführung einer grenzüberschreitenden Beteiligung nach den §§ 54 bis 56 UVPG.
3. Die zuständige Behörde, bei der der Bauantrag und die Unterlagen zur Einsicht ausgelegt werden, sowie der Ort und der Zeitraum, in dem Einsicht genommen werden kann.
4. Die Angabe, dass etwaige Einwendungen von Personen und Vereinigungen nach Absatz 5 Satz 10 innerhalb der Einwendungsfrist nach Absatz 5 Satz 10 bei einer in der Bekanntmachung

genannten Stelle vorgebracht werden müssen und auf die Rechtsfolgen nach Absatz 5 Satz 11 hinzuweisen.

5. Die Art möglicher Entscheidungen oder, falls vorhanden, den Entscheidungsentwurf.
6. Die Möglichkeit, dass die Zustellung der Entscheidung über die Einwendungen durch eine öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden kann.
7. Gegebenenfalls weitere Details des Verfahrens zur Unterrichtung der Öffentlichkeit und Anhörung der Personen und Vereinigungen, die in Absatz 5 Satz 10 genannt werden.

(9) Falls eine öffentliche Bekanntmachung der Baumaßnahme nach Absatz 5 durchgeführt wurde, müssen in der Begründung der Baugenehmigung die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe aufgeführt sein, die die Behörde zu ihrer Entscheidung bewogen haben, sowie die Behandlung der Einwendungen und Angaben über das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Baugenehmigung muss der Bauherrin oder dem Bauherrn sowie Personen und Vereinigungen nach Absatz 5 Satz 10, die Einwendungen erhoben haben, zugestellt werden. Falls mehr als 50 Prozent der Einwohner der Gemeinde oder Vereinigungen, die mehr als 50 Prozent der Einwohner einer Gemeinde als Mitglied haben nach Absatz 5 Einwendungen erhoben haben, kann die Zustellung an diese durch die öffentliche Bekanntmachung nach Absatz 8 ersetzt werden.

(10) Falls eine öffentliche Bekanntmachung der Baumaßnahme nach Absatz 5 durchgeführt wurde, muss die Baugenehmigung ebenfalls öffentlich bekannt gemacht werden. Dies geschieht durch Veröffentlichung des verfügenden Teils des Bescheids sowie der Rechtsbehelfsbelehrung gemäß Absatz 5 Satz 1. Dabei ist auch auf etwaige Auflagen hinzuweisen. Eine Kopie der gesamten Baugenehmigung ist ab dem Tag nach der Bekanntmachung für zwei Wochen zur Einsicht auszulegen. In der öffentlichen Bekanntmachung muss angegeben werden, wo und wann der Bescheid und die zugehörige Begründung eingesehen sowie gemäß Satz 6 angefordert werden können. Nach Ablauf der Auslegungsfrist gilt der Bescheid auch für Dritte als zugestellt, die keine Einwendungen erhoben haben; dies ist in der Bekanntmachung zu erwähnen. Personen und Vereinigungen nach Absatz 5 Satz 10, die Einwendungen erhoben haben, können den Bescheid und seine Begründung bis zum Ende der Rechtsbehelfsfrist schriftlich anfordern, nachdem die öffentliche Bekanntmachung erfolgt ist.

## **§ 76**

### **Behandlung des Bauantrags**

(1) Falls der Landkreis die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde übernimmt, muss er den Bauantrag innerhalb einer Woche an die Gemeinde weiterleiten.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde prüft den Bauantrag innerhalb von drei Wochen auf Vollständigkeit (Vorprüfung). Sollten der Bauantrag oder die Bauvorlagen unvollständig sein oder andere erhebliche Mängel aufweisen, fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn oder die Bauherrin auf, die Mängel innerhalb einer angemessenen Frist zu beheben. Wenn die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben werden, gilt der Antrag drei Wochen nach Ablauf der Frist als zurückgenommen. Die Frist kann auf schriftlichen oder elektronischen Antrag um bis zu drei Wochen verlängert werden. Wenn bei der Bearbeitung des Bauantrags festgestellt wird, dass weitere Unterlagen, insbesondere fachliche Gutachten, zur Prüfung erforderlich sind, kann die Bauaufsichtsbehörde diese nachfordern.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde muss diejenigen Behörden und Stellen zum Bauantrag anhören,

1. die laut Rechtsvorschrift an der Entscheidung über den Bauantrag beteiligt werden müssen oder
2. deren Stellungnahme notwendig ist, um die Genehmigungsfähigkeit der Baumaßnahme beurteilen zu können.

Eine Anhörung nach Satz 1 ist nicht erforderlich, wenn die betreffende Behörde oder Stelle der Baumaßnahme bereits schriftlich oder elektronisch zugestimmt hat. Wenn eine Behörde, die laut Satz 1 im Baugenehmigungsverfahren angehört werden muss, sich nicht innerhalb von zwei Wochen äußert oder innerhalb dieser Frist unter Angabe der Gründe nicht um eine weitere Frist von höchstens einem Monat zur Stellungnahme bittet, kann die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen, dass die Baumaßnahme im Einklang mit den von dieser Behörde wahrzunehmenden öffentlichen Belangen steht.

(4) Wenn die Baugenehmigung nach den landesrechtlichen Vorschriften der Zustimmung oder des Einvernehmens einer anderen Behörde bedarf, gelten diese als erteilt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Eingang des Ersuchens unter Angabe der Gründe verweigert werden.

(5) Falls ein Nachbar Einwände gegen die Baumaßnahme erhebt, hat die Bauaufsichtsbehörde die Bauherrin oder den Bauherrn davon zu informieren.

(6) Wenn es um den Bau, das Repowering oder den Betrieb von Anlagen zur Produktion von Energie aus erneuerbaren Quellen im Sinne des Artikels 16 Absatz 1 Satz 4 der Richtlinie (EU) 2018/2001 geht, wird das Baugenehmigungsverfahren auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn

über eine einheitliche Stelle nach den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes abgewickelt. Nach Erhalt der vollständigen Antragsunterlagen stellt die einheitliche Stelle der Antragstellerin oder dem Antragsteller innerhalb eines Monats schriftlich und elektronisch eine Übersicht über die sonstigen Genehmigungs- oder Zulassungserfordernisse für die Baumaßnahme und einen Zeitplan für die mit der Baumaßnahme verbundenen Verfahren (Verfahrenshandbuch) zur Verfügung. Das Verfahren für eine Baumaßnahme gemäß Satz 1 darf

1. für eine Baumaßnahme zu einer Anlage mit einer Stromerzeugungskapazität unter 150 kW oder für eine Baumaßnahme zum Repowering nicht länger als ein Jahr und
2. im Übrigen nicht länger als zwei Jahre dauern. In durch außergewöhnliche Umstände hinreichend begründeten Fällen kann die Frist gemäß Satz 3 um bis zu einem Jahr verlängert werden. Andere Fristverlängerungen aufgrund von gerichtlichen Verfahren und anderen Rechtsbehelfsverfahren bleiben hiervon unberührt und können die Dauer des Verfahrens verlängern.

## **§ 77**

### **Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung**

(1) Eine Baugenehmigung muss erteilt werden, sofern die Baumaßnahme, die genehmigungsbedürftig ist und einer Prüfung bedarf, den geltenden Vorschriften entspricht. Bei einer Umweltverträglichkeitsprüfung müssen die ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen gemäß den entsprechenden Vorschriften berücksichtigt werden. Die Baugenehmigung darf ausschließlich schriftlich oder elektronisch erfolgen.

(2) Bauliche Anlagen, die nur für einen begrenzten Zeitraum oder für den Einsatz von Werbeanlagen und Warenautomaten errichtet werden sollen, können befristet oder widerruflich genehmigt werden. Behelfsbauten dürfen ausschließlich widerruflich oder befristet genehmigt werden.

(3) Wenn ein Bauantrag eingereicht wurde und nach dem Stand der Prüfung des Bauantrags keine Bedenken gegen die Teilausführung bestehen, kann auf Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte vor Erteilung der Baugenehmigung zugelassen werden (Teilbaugenehmigung). Absatz 1 gilt sinngemäß.

(4) Zusätzliche Anforderungen können in der Baugenehmigung für bereits genehmigte Teile der Baumaßnahme gestellt werden, auch wenn sie bereits durchgeführt wurden und sich als erforderlich bei der weiteren Prüfung der Bauvorlagen herausstellen.

(5) Wenn ein Nachbar Einwendungen gegen die Baumaßnahme erhoben hat, muss die Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung zusammen mit dem Teil der Bauvorlagen, auf den sich die Einwendungen beziehen, ihm mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zugestellt werden. Die Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung ist auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn auch den Nachbarn zuzustellen, die keine Einwendungen erhoben haben, mit einer Rechtsbehelfsbelehrung.

(6) Die Baugenehmigung und Teilbaugenehmigung sind auch für und gegen die Rechtsnachfolger der Bauherrin oder des Bauherrn und der Nachbarn wirksam.

## **§ 78**

### **Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung**

(1) Sofern innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung die Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen oder die Ausführung für mindestens drei Jahre unterbrochen wurde, erlischt die Baugenehmigung bzw. Teilbaugenehmigung. Sollte die Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung rechtlich angefochten werden, so wird die Frist bis zur rechtskräftigen Entscheidung gehemmt. Eine Verlängerung der Frist um jeweils bis zu drei Jahren ist auf Antrag möglich. Auch eine rückwirkende Verlängerung der Frist ist möglich, sofern der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde gestellt wird.

(2) Falls die Nutzung einer Tierhaltungsanlage für einen Zeitraum von mehr als neun Jahren ab dem 1. Januar 2022 ununterbrochen ausgesetzt wird, erlischt die Baugenehmigung für die Tierhaltung. Eine Verlängerung der Frist um bis zu drei Jahre kann schriftlich oder elektronisch beantragt werden. Eine rückwirkende Verlängerung der Frist ist ebenfalls möglich, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist. Wenn eine Feststellung des Erlöschens oder Fortbestehens der Baugenehmigung erforderlich ist, kann dies von Personen mit einem berechtigten Interesse bei der Bauaufsichtsbehörde beantragt werden.

## **§ 79**

### **Durchführung baugenehmigungsbedürftiger Baumaßnahmen**

(1) Bevor mit der Baumaßnahme begonnen wird, muss die Baugenehmigung erteilt worden sein. Die Baumaßnahme darf nur so durchgeführt werden, wie sie in der Baugenehmigung genehmigt worden ist. Während der Ausführung der Bauarbeiten müssen sowohl die Baugenehmigung als auch die Bauvorlagen auf der Baustelle vorgelegt werden können. Dies gilt auch für bautechnische Nachweise, die nicht geprüft werden müssen.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann in Einzelfällen anordnen, dass die Grundfläche der baulichen Anlage abgesteckt oder ihre Höhenlage festgelegt wird. Die Absteckung oder Festlegung muss vor Baubeginn von der Bauaufsichtsbehörde abgenommen werden.

## **§ 80**

### **Bauvoranfrage und Bauvorbescheid**

(1) Bevor mit einer Baumaßnahme begonnen wird, kann ein Antrag auf Bauvoranfrage gestellt werden, um über einzelne Fragen, die im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden wären und selbstständig beurteilt werden können, eine Entscheidung durch Bauvorbescheid zu erhalten. Dies gilt auch für die Frage der Zulässigkeit einer Baumaßnahme nach städtebaulichem Planungsrecht. Anders als bei einem Bauantrag sind für eine Bauvoranfrage keine verantwortlichen Personen im Sinne der §§ 28 bis 30 erforderlich und für die übermittelten Bauvorlagen ist keine qualifizierte elektronische Signatur notwendig. Allerdings kann die Bauaufsichtsbehörde in Einzelfällen verlangen, dass die Bauvorlagen für die Bauvoranfrage von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser nach § 28 erstellt werden und die Bauvoranfrage nach § 36 Abs. 1 übermittelt wird.

(2) Der Bauvorbescheid erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach seiner Erteilung kein Bauantrag gestellt wird. Für den weiteren Verlauf gelten die §§ 74 bis 77 und § 78 Abs. 1 Sätze 2 bis 4 sinngemäß.

## **§ 81**

### **Typengenehmigung**

(1) Wenn bauliche Anlagen oder Teile davon unabhängig vom Baugrundstück und nach den Vorschriften des öffentlichen Baurechts beurteilt werden können, kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag eine Typengenehmigung für bauliche Anlagen erteilen, die in derselben Ausführung an mehreren Orten errichtet werden sollen. Eine Typengenehmigung kann auch für bauliche Anlagen erteilt werden, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen. In diesem Fall muss die Typengenehmigung die zulässige Veränderbarkeit festlegen. Fliegende Bauten sind von der Typengenehmigung ausgeschlossen. § 72 Abs. 4 bleibt unberührt.

(2) Die Typengenehmigung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die erste bauliche Anlage oder Teile davon erteilt. Der Genehmigung ist ein gesonderter Teil beizufügen, in dem die Typengenehmigung deutlich kenntlich gemacht wird. Die Typengenehmigung ist widerruflich und in der Regel auf fünf Jahre befristet. Auf Antrag der

Bauaufsichtsbehörde, die die Typengenehmigung erteilt hat, kann die Befristung jeweils um höchstens fünf Jahre verlängert werden. § 78 Abs. 1 Satz 4 findet Anwendung.

(3) Eine Typengenehmigung befreit nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren durchzuführen. Die in der Typengenehmigung festgelegten Fragen sind von der Bauaufsichtsbehörde nicht erneut zu prüfen. In Einzelfällen können Auflagen gemacht oder die Verwendung genehmigter Typen ausgeschlossen werden, sofern dies aufgrund örtlicher Gegebenheiten erforderlich ist.

(4) Für Typengenehmigungen müssen die Nachweise zur Standsicherheit und Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile, die gemäß § 72 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 3 Satz 1 geprüft werden müssen, einer Typenprüfung gemäß § 72 Abs. 7 bis 9 unterzogen werden. Wenn ein Anwendbarkeitsnachweis gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 für eine Bauart erforderlich ist, ist eine allgemeine Bauartgenehmigung gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 oder ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis gemäß § 17 Abs. 3 erforderlich. Wenn ein Verwendbarkeitsnachweis gemäß § 40 für ein Bauprodukt erforderlich ist, ist eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung gemäß § 41 oder ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis gemäß § 42 erforderlich. Die Befristung der Typengenehmigung gemäß Absatz 2 Sätze 3 und 4 darf die Gültigkeit der Bescheide über Typenprüfungen gemäß Satz 1 und der Genehmigungen, Zulassungen und Prüfzeugnisse gemäß Satz 2 nicht überschreiten.

## **§ 82**

### **Bauaufsichtliche Zustimmung**

(1) Wenn der Bund oder ein Land Bauherr ist, kann die Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde anstelle einer Baugenehmigung treten, wenn

1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Überwachung der Bauarbeiten in der Bauverwaltung des Bundes oder des Landes einer bediensteten Person übertragen sind, die die Anforderungen gemäß § 32 Abs. 4 Satz 2 oder entsprechende Anforderungen erfüllt und ein Hochschulstudium der Fachrichtung Hochbau oder Bauingenieurwesen abgeschlossen hat und
2. die bedienstete Person bei der Erfüllung der ihr übertragenen Aufgaben ausreichend von sonstigen geeigneten Fachkräften unterstützt wird.

Diese Regelung gilt auch für Baumaßnahmen anderer Bauherren, wenn eine Gemeinde oder ein Landkreis mit eigener Bauverwaltung die Bauarbeiten überwacht. Allerdings gilt diese Regelung nicht für die vorübergehende Nutzung eines Raumes, der nicht als Versammlungsraum genehmigt ist, als Versammlungsraum.

(2) Der Antrag auf Zustimmung muss zusammen mit den erforderlichen Bauvorlagen bei der obersten Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden. Die Bestimmungen der §§ 75, 76 Abs. 2 bis 6 und §§ 77 bis 79 Abs. 1 Satz 2 sowie § 80 gelten sinngemäß für das Zustimmungsverfahren. Die Gemeinde ist über die Baumaßnahme zu informieren und anzuhören, sofern keine anderen Vorschriften eine weitergehende Beteiligung vorsehen.

(3) Die Zuständigkeit für die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 75 Abs. 5 und 6 sowie für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 75 Abs. 8 liegt

1. bei Bauvorhaben des Bundes oder der Länder gemäß Absatz 1 Satz 1 bei der Bauverwaltung des Bundes oder des Landes und
2. bei Bauvorhaben anderer Bauherrinnen oder Bauherren gemäß Absatz 1 Satz 2 bei einer Gemeinde oder einem Landkreis mit eigener Bauverwaltung.

(4) Im Zustimmungsverfahren wird lediglich die Vereinbarkeit der Baumaßnahme mit dem städtebaulichen Planungsrecht und den Denkmalschutzgesetzen der Länder geprüft und, falls erforderlich, gemäß § 17 des Bundesnaturschutzgesetzes entschieden. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von den in Satz 1 genannten Vorschriften sowie von anderen Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die dem Schutz von Nachbarn dienen und bei denen die Nachbarn der Baumaßnahme nicht zugestimmt haben, werden von der obersten Bauaufsichtsbehörde entschieden. In allen anderen Fällen ist keine bauaufsichtliche Entscheidung erforderlich.

(5) Für Baumaßnahmen zur Landesverteidigung ist keine Baugenehmigung oder Zustimmung nach Absatz 1 erforderlich. Stattdessen müssen diese Baumaßnahmen vor Baubeginn der obersten Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis gebracht werden.

(6) Bei Baumaßnahmen gemäß Absatz 1 und 5 findet keine Bauüberwachung oder Bauabnahme durch die Bauaufsichtsbehörden statt.

### **§ 83**

#### **Genehmigung fliegender Bauten**

(1) Unter fliegende Bauten fallen bauliche Anlagen, die geeignet sind, wiederholt und befristet an verschiedenen Orten aufgestellt und wieder abgebaut zu werden. Hierbei sind Baustelleneinrichtungen, Baugerüste, Zelte, die dem Wohnen dienen, sowie Wohnwagen ausgeschlossen.

(2) Fliegende Bauten benötigen keine Baugenehmigung, jedoch ist für ihre Nutzung eine Ausführungsgenehmigung erforderlich. Eine Ausführungsgenehmigung ist nicht notwendig:

1. für die in Nummer 11 des Anhangs genannten fliegenden Bauten,
2. unter den Voraussetzungen des § 82 Abs. 1,
3. für fliegende Bauten, die der Landesverteidigung dienen.

(3) Um eine Ausführungsgenehmigung zu erhalten, muss ein schriftlicher Antrag gestellt werden, dem die Bauvorlagen beigelegt werden müssen. Die Ausführungsgenehmigung ist auf längstens fünf Jahre befristet und kann auf schriftlichen Antrag um jeweils längstens fünf Jahre verlängert werden. Die Ausführungsgenehmigung und Verlängerung einer Befristung werden in einem Prüfbuch erteilt, in das eine Ausfertigung der Bauvorlagen mit Genehmigungsvermerk eingefügt wird. Ausführungsgenehmigungen gelten bundesweit.

(4) Wenn die Inhaberin oder der Inhaber einer Ausführungsgenehmigung ihren oder seinen Wohnsitz oder ihre oder seine gewerbliche Niederlassung ändert oder einen fliegenden Bau an einen Dritten überträgt, muss sie oder er dies der zuständigen Behörde oder Stelle, die für die Ausführungsgenehmigung verantwortlich ist, mitteilen. Um die Eintragungen im Prüfbuch zu ändern, muss sie oder er das Prüfbuch der zuständigen Behörde oder Stelle vorlegen. Die Behörde oder Stelle muss die Änderungen im Prüfbuch vermerken und sie, falls eine Änderung der Zuständigkeit damit einhergeht, an die neue zuständige Behörde oder Stelle weiterleiten.

(5) Die Aufstellung fliegender Bauten, für die eine Ausführungsgenehmigung erforderlich ist, muss der zuständigen Bauaufsichtsbehörde am Aufstellungsort rechtzeitig mit Vorlage des Prüfbuchs angezeigt werden. Diese fliegenden Bauten dürfen nur in Betrieb genommen werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde sie abgenommen hat (Gebrauchsabnahme), ohne andere Vorschriften zu beeinträchtigen. Das Ergebnis der Gebrauchsabnahme muss im Prüfbuch vermerkt werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall auf die Gebrauchsabnahme verzichten.

(6) Die Bauaufsichtsbehörde muss erforderliche Anordnungen treffen oder die Aufstellung oder Nutzung von fliegenden Bauten verbieten, wenn dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist. Insbesondere dann, wenn die Betriebs- oder Standsicherheit nicht oder nicht mehr gewährleistet ist oder von der Ausführungsgenehmigung abgewichen wird. Wenn die Aufstellung oder Nutzung aufgrund von Mängeln am fliegenden Bau untersagt wird, muss dies im Prüfbuch vermerkt werden und die zuständige Behörde oder Stelle für die Ausführungsgenehmigung muss benachrichtigt werden. Wenn ordnungsgemäße Zustände nicht innerhalb einer angemessenen Frist zu erwarten sind, muss das Prüfbuch eingezogen und an die zuständige Behörde oder Stelle für die Ausführungsgenehmigung weitergeleitet werden.

(7) Wenn fliegende Bauten für längere Zeit an einem Aufstellungsort betrieben werden, muss die zuständige Bauaufsichtsbehörde weitere Abnahmen durchführen können. Die Ergebnisse dieser Abnahmen müssen im Prüfbuch dokumentiert werden.

(8) § 77 Abs. 1 Satz 1, § 78 Abs. 1 Satz 4, § 85 Abs. 3 und 5 und § 90 Abs. 2 Nr. 7 sind entsprechend anwendbar.

## **Teil XI** **Sonstige Bauaufsichtsbestimmungen**

### **§ 84** **Bauüberwachung**

(1) Die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten aller am Bau beteiligten Personen sowie die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften und Anforderungen können von der Bauaufsichtsbehörde überprüft werden. Es ist möglich, dass die Behörde verlangt, dass bestimmte Bauarbeiten angezeigt werden, einschließlich Beginn und Ende.

(2) Personen, die mit der Bauüberwachung betraut sind, haben das Recht, Einsicht in Genehmigungen, Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungserklärungen, Übereinstimmungszertifikate, Überwachungsnachweise, Zeugnisse und Aufzeichnungen über die Prüfung von Bauprodukten, CE-Kennzeichnungen und Leistungserklärungen nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011, Bautagebücher sowie andere vorgeschriebene Aufzeichnungen zu nehmen. Es ist ihnen gestattet, Proben von Bauprodukten zu entnehmen und zu prüfen oder prüfen zu lassen, falls notwendig, auch aus fertigen Bauteilen. Die Bauherrin oder der Bauherr oder die Unternehmerinnen oder Unternehmer sind auf Verlangen verpflichtet, die erforderlichen Arbeitskräfte und Geräte für die Überwachung zur Verfügung zu stellen.

(3) Um sicherzustellen, dass Abstände, Grundflächen und Höhenlagen gemäß den Vorschriften eingehalten werden, kann die Bauaufsichtsbehörde von der Bauherrin oder dem Bauherrn verlangen, einen Nachweis einer Vermessungsstelle vorzulegen.

(4) Falls im Rahmen der Bauüberwachung systematische Verstöße gegen die Verordnung (EU) Nr. 305/2011 festgestellt werden, wird die Bauaufsichtsbehörde diese Erkenntnisse an die zuständige Marktüberwachungsbehörde des Landes weiterleiten.

### **§ 85** **Bauabnahmen**

(1) Wenn es für die Wirksamkeit der Bauüberwachung, insbesondere zur Beurteilung von kritischen Bauzuständen, erforderlich ist, können

1. bestimmte Bauteile oder Bauarbeiten,
2. die Rohbauabnahme und
3. die Schlussabnahme in der Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung sowie noch während der Baudurchführung

angeordnet werden.

(2) Bei der Rohbauabnahme müssen alle Teile der baulichen Anlage zugänglich und offen gehalten werden, um Maße und Ausführungsart prüfen zu können, die für die Standsicherheit und den Brandschutz wesentlich sind.

(3) Die Bauherrin oder der Bauherr muss der Bauaufsichtsbehörde rechtzeitig schriftlich oder elektronisch mitteilen, wann die Voraussetzungen für die Abnahmen gegeben sind. Die Vorschrift § 84 Abs. 2 Satz 3 gilt entsprechend.

(4) Um die Rohbauabnahme durchzuführen, muss die Tauglichkeit der Schornsteine und Leitungen zur Abführung der Abgase oder Verbrennungsgase und die sichere Benutzbarkeit der Feuerungsanlagen, ortsfesten Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke von der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin oder dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger bestätigt werden.

(5) Wenn nicht nur geringfügige Mängel festgestellt werden, kann die Bauaufsichtsbehörde die Abnahme ablehnen und es ist eine Bescheinigung auszustellen (Abnahmeschein).

(6) Die Bauaufsichtsbehörde kann fordern, dass bestimmte Bauarbeiten erst nach der Anordnung einer Abnahme gemäß Absatz 1 Nr. 1 oder 2 durchgeführt oder fortgesetzt werden. Es kann aus Gründen des § 3 Abs. 1 auch verlangt werden, dass eine bauliche Anlage erst nach der Schlussabnahme in Betrieb genommen wird.

## **§ 86**

### **Regelmäßige Überprüfung**

Die Bauaufsichtsbehörde kann anordnen, dass regelmäßige Überprüfungen von baulichen Anlagen oder Teilen davon durchgeführt werden, um die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 sicherzustellen. Die Überprüfungen können entweder durch die Bauaufsichtsbehörde selbst oder durch Sachkundige oder Sachverständige durchgeführt werden. Die Art, der Umfang, die Häufigkeit und der Nachweis der Überprüfung können von der Bauaufsichtsbehörde näher geregelt werden, sofern dies nicht bereits durch Verordnung nach § 90 Abs. 1 Nr. 5 geregelt ist.

## **§ 87**

### **Baurechtswidrige Zustände**

(1) Falls bauliche Anlagen, Grundstücke, Bauprodukte oder Baumaßnahmen gegen das öffentliche Baurecht verstoßen oder ein Verstoß befürchtet wird, kann die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens Maßnahmen anordnen, um einen rechtmäßigen Zustand

herzustellen oder zu sichern. Hierzu kann sie insbesondere Folgendes verlangen oder anordnen:

1. die Einstellung von rechtswidrigen Arbeiten und die Durchführung erforderlicher Arbeiten,
2. die Einstellung der Arbeiten, falls unberechtigt ein Ü-Zeichen (§ 37 Abs. 3) oder eine CE-Kennzeichnung angebracht ist oder falls ein erforderliches Ü-Zeichen oder eine erforderliche CE-Kennzeichnung nicht vorhanden sind,
3. die Verwendung von Bauprodukten untersagen, die entgegen § 37 mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet sind, und deren Kennzeichnung für ungültig erklären oder beseitigen lassen,
4. die Beseitigung von Anlagen oder Teilen von Anlagen anordnen,
5. die Benutzung von Anlagen untersagen und beispielsweise Wohnungen für unbewohnbar erklären.

Die Anordnungen der Bauaufsichtsbehörde sind an die Personen zu richten, die gemäß §§ 27 bis 31 dafür verantwortlich sind. Es können auch nicht verantwortliche Personen in Anspruch genommen werden. Die Anordnungen gelten auch für die Rechtsnachfolger der betroffenen Personen.

(2) Zur Herstellung oder Sicherung rechtmäßiger Zustände kann die Bauaufsichtsbehörde Anordnungen erlassen, wenn bauliche Anlagen, Grundstücke, Bauprodukte oder Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht widersprechen oder dies zu besorgen ist. Konkret kann die Behörde namentlich verlangen, dass rechtswidrige Arbeiten eingestellt werden und erforderliche Arbeiten ausgeführt werden.

(3) Wenn bauliche Anlagen verfallen und nicht mehr genutzt werden, kann die Bauaufsichtsbehörde verantwortliche Personen gemäß § 31 verpflichten, die Anlagen abzurechen oder zu beseitigen. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn ein öffentliches oder schutzwürdiges privates Interesse an der Erhaltung besteht. Für die Grundstücke gelten die Vorschriften von § 9 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 entsprechend.

(4) Vor der Erteilung von Anordnungen gemäß Absatz 1 und 2 soll die Bauaufsichtsbehörde die Angelegenheit mit den Betroffenen erörtern, sofern die Umstände kein sofortiges Einschreiten erfordern.

(5) Die Schuldnerin oder der Schuldner der notwendigen und angemessenen Kosten, die durch eine Ersatzvornahme zur Durchsetzung einer Maßnahme der Bauaufsichtsbehörde entstanden sind, ist die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Kostenbescheids. Wenn das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, haftet die oder der Erbbauberechtigte als Kostenschuldnerin oder Kostenschuldner. Wenn das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht belastet ist, ist die Inhaberin oder der Inhaber dieses Rechts Kostenschuldnerin oder Kostenschuldner anstelle der Eigentümerin oder

des Eigentümers. Wenn mehrere Kostenschuldnerinnen oder Kostenschuldner vorhanden sind, haften sie als Gesamtschuldnerinnen oder Gesamtschuldner. Im Falle von Wohnungs- oder Teileigentum schulden die einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümerinnen oder Wohnungs- oder Teileigentümer die Kosten nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil. Die Kostenschuld stellt eine öffentliche Last auf dem Grundstück dar, im Fall des Satzes 2 auf dem Erbbaurecht, im Fall des Satzes 3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht und im Fall des Satzes 4 Halbsatz 2 auf dem Wohnungs- oder Teileigentum. Die Bauaufsichtsbehörde kann auf Antrag die öffentliche Last im Grundbuch eintragen lassen.

## **§ 88**

### **Ordnungswidrigkeiten**

#### (1) Wer

1. Bauarbeiten ohne notwendige Abgrenzungen, Warnzeichen, Schutzvorrichtungen oder Schutzmaßnahmen durchführen oder durchführen lassen, wie es in § 11 Abs. 1 oder 2 gefordert wird.
2. ein Bauschild nicht gemäß § 11 Abs. 3 anbringen.
3. ein Bauprodukt ohne Ü-Zeichen verwenden, obwohl dieses gemäß § 37 Abs. 3 erforderlich ist.
4. eine Bauart ohne erforderliche Bauartgenehmigung gemäß § 17 Abs. 2 oder ohne allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis für Bauarten gemäß § 17 Abs. 3 anwenden.
5. ein Bauprodukt mit einem Ü-Zeichen kennzeichnen, obwohl die Voraussetzungen gemäß § 43 Abs. 1 nicht gegeben sind.
6. Eine verantwortliche Person gemäß § 27 Abs. 2 Satz 1 nicht bestellen oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde unrichtige Angaben darüber machen, wer als verantwortliche Person bestellt ist,
7. als Bauherrin oder Bauherr gegen § 27 Abs. 2 Satz 4 verstößt,
8. eine vorgeschriebene Mitteilung an die Bauaufsichtsbehörde entgegen § 27 Abs. 2 Satz 6 oder 7 nicht gemacht wird,
9. als Entwurfsverfasserin, Entwurfsverfasser, Sachverständige oder Sachverständiger in einem Fall des § 69 oder, soweit die Bauaufsichtsbehörde die Baumaßnahme nicht prüft, in einem Fall des § 70 oder 71 nicht dafür sorgt, dass der Entwurf dem öffentlichen Baurecht entspricht (§ 28 Abs. 1 und 2),
10. ein vorgeschriebener Nachweis entgegen § 29 Abs. 1 Satz 2 nicht erbracht wird oder nicht auf der Baustelle bereitgehalten wird,
11. eine Baumaßnahme entgegen § 30 Abs. 1 Satz 1 nicht überwacht wird,

12. eine Baumaßnahme ohne die erforderliche Baugenehmigung (§ 66 Abs. 1) oder abweichend von der Baugenehmigung durchgeführt oder durchführen lassen wird,
13. ein Hochhaus oder ein nicht im Anhang genannter Teil einer baulichen Anlage ohne die nach § 67 Abs. 3 erforderliche Anzeige abgebrochen oder beseitigt wird oder mit dem Abbruch oder der Beseitigung vor Ablauf der Frist nach § 67 Abs. 3 Satz 5 begonnen wird,
14. eine Baumaßnahme entgegen § 69 Abs. 2 Nr. 3 oder 4 durchführt oder ohne die erforderliche Bestätigung nach § 69 Abs. 8 Satz 3 fortführt,
15. eine Baumaßnahme abweichend von den Bauvorlagen entgegen § 69 Abs. 9 Satz 1 durchführt oder durchführen lässt,
16. eine Baumaßnahme ohne notwendige Zulassung einer Abweichung oder Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung (§ 73) oder abweichend von einer zugelassenen Abweichung oder einer erteilten Ausnahme oder Befreiung durchführt oder durchführen lässt,
17. ein fliegender Bau ohne die erforderliche Ausführungsgenehmigung nach § 83 Abs. 2 aufstellt, ohne die nach § 83 Abs. 5 Satz 1 erforderliche Anzeige aufzustellen oder ohne die nach § 83 Abs. 5 Satz 2 erforderliche Gebrauchsabnahme in Gebrauch zu nehmen,
18. eine bauliche Anlage entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach § 85 Abs. 6 Satz 2 vor einer Schlussabnahme in Gebrauch nimmt,

handelt ordnungswidrig.

(2) Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer gegen eine schriftliche Anordnung der Bauaufsichtsbehörde verstößt, die gemäß diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen wurde und auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

(3) Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer gegen eine Verordnung oder eine örtliche Bauvorschrift verstößt, die aufgrund dieses Gesetzes erlassen wurde und für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

(4) Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer absichtlich falsche Angaben macht oder falsche Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen Verwaltungsakt nach diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes zu erhalten oder zu verhindern.

(5) Die Ordnungswidrigkeiten gemäß Absatz 1 Nummern 3 bis 6, 9 und 12 bis 17 sowie Absatz 3 können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden, während die übrigen Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 Euro bestraft werden können.

(6) Im Falle von Ordnungswidrigkeiten gemäß Absatz 1 Nummern 3 und 5 können die betreffenden Bauprodukte eingezogen werden. Hierbei ist § 23 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten anwendbar.

## **§ 89**

### **Baulasten, Baulastenverzeichnis**

(1) Grundstückseigentümer können gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtliche Verpflichtungen bezüglich ihres Grundstücks übernehmen, die nicht bereits durch das öffentliche Baurecht geregelt sind. Diese Verpflichtungen werden als Baulasten bezeichnet und werden wirksam, wenn sie in das Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Die Baulasten wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung zur Übernahme einer Baulast muss schriftlich erfolgen und die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt sein. Eine Beglaubigung durch eine Gemeinde oder Vermessungsstelle ist erforderlich, wenn die Unterschrift nicht vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder anerkannt wird.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde kann eine Baulast löschen, wenn ein öffentliches und privates Interesse an dieser nicht mehr besteht. Auf Antrag des Eigentümers eines begünstigten oder des belasteten Grundstücks muss die Bauaufsichtsbehörde die Baulast löschen, wenn die Voraussetzungen dafür gegeben sind. Vor der Löschung sind die Eigentümer der begünstigten Grundstücke anzuhören. Die Frist zur Äußerung beträgt zwei Wochen. Die Löschung wird wirksam, sobald sie im Baulastenverzeichnis eingetragen ist. Die Eigentümer des belasteten Grundstücks und der begünstigten Grundstücke sind über die Löschung zu informieren.

(4) Die Bauaufsichtsbehörde führt das Baulastenverzeichnis, in das öffentlich-rechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers aufgenommen werden können. Dabei können auch Verpflichtungen aufgenommen werden, die sich aus dem öffentlichen Baurecht ergeben, sowie Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte, sofern ein öffentliches Interesse besteht.

(5) Ein berechtigtes Interesse vorausgesetzt, kann das Baulastenverzeichnis von jedermann eingesehen und Auszüge daraus angefordert werden.

## **§ 90**

### **Verordnungen**

(1) Zur Verwirklichung der in den §§ 3, 17 Abs. 1 und § 37 Abs. 1 bezeichneten Anforderungen kann die oberste Bauaufsichtsbehörde durch Verordnung

1. die allgemeinen Anforderungen näher bestimmen,

2. weitere Anforderungen an Feuerungsanlagen und an sonstige Anlagen zur Energieerzeugung, an Brennstoffversorgungsanlagen und an die Brennstofflagerung (§ 63) sowie die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Energieerzeugung, Brennstoffversorgungsanlagen und Brennstofflagerungen regeln,
  3. weitere Anforderungen an Garagen und Stellplätze sowie die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende Garagen und Stellplätze regeln,
  4. die nach § 26 zulässigen besonderen Anforderungen und Erleichterungen allgemein festsetzen sowie die Anwendung solcher Anforderungen und Erleichterungen auf bestehende Sonderbauten regeln,
  5. eine regelmäßige Überprüfung von baulichen Anlagen oder von Teilen baulicher Anlagen durch die Bauaufsichtsbehörde oder durch Sachkundige oder Sachverständige allgemein vorschreiben, Art, Umfang, Häufigkeit und Nachweis der Überprüfung näher regeln und die Einbeziehung bestehender baulicher Anlagen in regelmäßige Überprüfungen regeln.
- (2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung
1. einzelne Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörden, wie die Prüfung von Bauvorlagen, die Bauüberwachung und die Bauabnahmen sowie die regelmäßige Überprüfung auf Personen oder Stellen übertragen, die nach ihrer Ausbildung, Fachkenntnis, persönlichen Zuverlässigkeit und ihren Leistungen die Gewähr dafür bieten, dass die Aufgaben dem öffentlichen Baurecht entsprechend wahrgenommen werden,
  2. die Ermächtigung nach Nummer 1 auf die unteren Bauaufsichtsbehörden übertragen,
  3. die Zuständigkeit für die vorhabenbezogene Bauartgenehmigung nach § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und den Verzicht darauf im Einzelfall nach § 17 Abs. 4 sowie die Zustimmung und den Verzicht auf Zustimmung im Einzelfall (§ 42) auf eine Behörde, auch eines anderen Landes, oder eine andere Stelle oder Person übertragen, die Gewähr dafür bietet, dass die Aufgaben dem öffentlichen Baurecht entsprechend wahrgenommen werden, und die der Aufsicht der obersten Bauaufsichtsbehörde untersteht oder an deren Willensbildung die oberste Bauaufsichtsbehörde mitwirkt,
  4. die Voraussetzungen festlegen, die Sachkundige, Sachverständige, Einrichtungen und Stellen, die nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes tätig werden können, zu erfüllen haben, wobei insbesondere Mindestanforderungen an die Ausbildung, die Fachkenntnisse und die Berufserfahrung

gestellt sowie der Nachweis der persönlichen Zuverlässigkeit gefordert werden können,

5. für Sachkundige, Sachverständige, Einrichtungen und Stellen, die nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes tätig werden können und dafür einer Anerkennung bedürfen, und für natürliche und juristische Personen, Stellen und Behörden im Sinne des § 46 das Anerkennungsverfahren, die Voraussetzungen für die Anerkennung, deren Widerruf, Rücknahme und Erlöschen regeln, insbesondere auch Altersgrenzen festlegen, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung fordern,
6. die Fachaufsicht in den Fällen der Übertragung nach den Nummern 1 und 2 und für die in Nummer 3 genannten Personen, Einrichtungen und Stellen regeln,
7. die Anwesenheit fachkundiger Personen beim Betrieb von Bühnenbetrieben, technisch schwierigen fliegenden Bauten und anderen technisch schwierigen baulichen Anlagen vorschreiben und entsprechend Nummer 3 Anforderungen an die fachkundigen Personen stellen und hierüber einen Nachweis verlangen,
8. Umfang, Inhalt, Form und Einzelheiten zur Übermittlung des Bauantrags und anderer Anträge sowie der Anzeigen, Mitteilungen, Bauvorlagen, Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen regeln und dabei auch vorsehen, dass die Bauaufsichtsbehörden die Größe von nach § 36 Abs. 1 elektronisch übermittelten Dateien aus technischen Gründen beschränken können,
9. das Verfahren zur Erteilung von Genehmigungen, Zustimmungen, Bestätigungen, Ausnahmen und Befreiungen sowie zur Zulassung von Abweichungen im Einzelnen regeln,
10. bestimmen, dass von ihr öffentlich bekannt gemachte Mindestangaben und Muster für Formulare für Bauanträge und andere Anträge sowie für Anzeigen, Mitteilungen, Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen zu beachten sind,
11. Pflichten zur Aufbewahrung und Vorlage von Bauanträgen und anderen Anträgen sowie von Anzeigen, Mitteilungen, Bauvorlagen, Nachweisen, Bescheinigungen, Bestätigungen und Verwaltungsakten regeln,
12. die Einrichtung des Baulastenverzeichnisses und das Eintragsverfahren regeln,
13. das Ü-Zeichen festlegen und zu diesem Zeichen zusätzliche Angaben verlangen.

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung für bestimmte bauliche Anlagen die erforderliche Anzahl der Einstellplätze abweichend von § 22 Abs. 1 Satz 1 festlegen, soweit Benutzerinnen, Benutzer, Besucherinnen und Besucher der Anlage nicht auf Kraftfahrzeuge

angewiesen sind, weil öffentliche Verkehrsmittel ausreichend zur Verfügung stehen oder die Benutzung von Kraftfahrzeugen aus anderen Gründen nicht erforderlich ist.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung bestimmen, dass die Anforderungen der aufgrund

1. der §§ 18 und 19 des Arbeitsschutzgesetzes vom 7. August 1996 (BGBl. I S. 1246), zuletzt geändert durch Artikel 427 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
2. des § 19 des Chemikaliengesetzes in der Fassung vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3498, 3991), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2774),
3. des § 34 des Produktsicherheitsgesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178; 2012 I S. 131), geändert durch Artikel 435 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), und
4. des § 49 Abs. 4 des Energiewirtschaftsgesetzes vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808; 2018 I S. 472),

erlassenen Verordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer nicht beschäftigt werden. Sie kann die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten auf Behörden übertragen, die nicht Bauaufsichtsbehörden sind.

(5) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Verordnung bestimmen, dass für bestimmte Bauprodukte und Bauarten, soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, hinsichtlich dieser Anforderungen § 17 Abs. 2 und 3 sowie die §§ 40 bis 47 ganz oder teilweise anwendbar sind, wenn die anderen Rechtsvorschriften dies verlangen oder zulassen.

## **§ 91**

### **Technische Baubestimmungen**

(1) Die Anforderungen nach § 3 können durch Technische Baubestimmungen konkretisiert werden. Die Technischen Baubestimmungen sind einzuhalten. Von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen darf abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die Anforderungen erfüllt werden und in der Technischen Baubestimmung eine Abweichung nicht ausgeschlossen ist; § 17 Abs. 2 und 3, § 40 Abs. 1 und § 73 Abs. 1 bleiben unberührt.

(2) Die Konkretisierungen können durch Bezugnahme auf technische Regeln und deren Fundstellen oder auf andere Weise erfolgen, insbesondere in Bezug auf

1. bestimmte bauliche Anlagen oder ihre Teile,
2. die Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen und ihrer Teile,
3. die Leistung von Bauprodukten in bestimmten baulichen Anlagen oder ihren Teilen, insbesondere
  1. a) Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen bei Einbau eines Bauprodukts,
  2. b) Merkmale von Bauprodukten, die sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 auswirken,
  3. c) Verfahren für die Feststellung der Leistung eines Bauprodukts im Hinblick auf Merkmale, die sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 auswirken,
  4. d) zulässige oder unzulässige besondere Verwendungszwecke,
  5. e) die Festlegung von Klassen und Stufen in Bezug auf bestimmte Verwendungszwecke,
  6. f) die für einen bestimmten Verwendungszweck anzugebende oder erforderliche und anzugebende Leistung in Bezug auf ein Merkmal, das sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 auswirkt, soweit vorgesehen in Klassen und Stufen,
4. die Bauarten und die Bauprodukte, die nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach § 17 Abs. 3 oder § 41 Abs. 1 bedürfen,
5. Voraussetzungen zur Abgabe der Übereinstimmungserklärung für ein Bauprodukt nach § 22,
6. die Art, den Inhalt und die Form technischer Dokumentation.

(3) Die Technischen Baubestimmungen sollen nach den Grundanforderungen gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 gegliedert sein.

(4) Die Technischen Baubestimmungen enthalten die in § 40 Abs. 3 genannte Liste.

(5) Die oberste Bauaufsichtsbehörde macht die Technischen Baubestimmungen auf Grundlage der vom Deutschen Institut für Bautechnik nach Anhörung der beteiligten Kreise im Einvernehmen mit den obersten Bauaufsichtsbehörden der Länder veröffentlichten "Muster-Verwaltungsvorschriften Technische Baubestimmungen" als Verwaltungsvorschriften im Ministerialblatt bekannt. Dabei kann auf die Teile C und D der "Muster-Verwaltungsvorschriften Technische Baubestimmungen" verwiesen werden.

## **§ 92**

### **Örtliche Bauvorschriften**

(1) Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen im Sinne des § 9 Abs. 3,
2. die Anzahl der notwendigen Einstellplätze, ausgenommen die Einstellplätze nach § 24, einschließlich des Mehrbedarfs bei Nutzungsänderungen (§ 22 Abs. 1 Satz 2) und
3. Fahrradabstellanlagen.

(2) Zur Verwirklichung bestimmter verkehrlicher oder sonstiger städtebaulicher Absichten können die Gemeinden durch örtliche Bauvorschrift in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes oder für bestimmte Nutzungen in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes die Herstellung von Garagen und Stellplätzen untersagen oder einschränken.

(3) Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden, durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes

1. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, insbesondere für die Gebäude- und Geschosshöhe, für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer einen Rahmen setzen,
2. besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten stellen, sie insbesondere auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben beschränken oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen ausschließen,
3. die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmen sowie die Einfriedung von Vorgärten vorschreiben oder ausschließen,
4. die Verwendung von Einzelantennen sowie von Freileitungen, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgeschlossen sind, beschränken oder ausschließen, die Verwendung von Freileitungen jedoch nur, soweit sie unter wirtschaftlich zumutbarem Aufwand durch andere Anlagen ersetzt werden können,
5. besondere Anforderungen an die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen, insbesondere der in § 2 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 2, 4, 6 und 13 genannten Anlagen stellen,
6. die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere das Anlegen von Vorgärten vorschreiben,
7. die Begrünung baulicher Anlagen vorschreiben,

8. die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vorschreiben.

(4) Örtliche Bauvorschriften nach den Absätzen 1 und 2 werden als Satzung im eigenen Wirkungskreis erlassen. Örtliche Bauvorschriften nach Absatz 3 werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gelten einschließlich der Vorschriften über die Veränderungssperre, die Zurückstellung von Baugesuchen und die Folgen von Verfahrensmängeln für die in Satz 2 genannten örtlichen Bauvorschriften entsprechend; § 10 Abs. 2 Satz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) gilt mit der Maßgabe entsprechend, dass § 6 Abs. 2 BauGB nicht anzuwenden ist. Anforderungen in örtlichen Bauvorschriften können auch in zeichnerischer Form gestellt werden.

(5) Ist anstelle einer Gemeinde eine nach dem Recht der kommunalen Zusammenarbeit gebildete juristische Person des öffentlichen Rechts oder eine andere Körperschaft für die Aufstellung von Bebauungsplänen zuständig, so gilt dies auch für den Erlass örtlicher Bauvorschriften.

(6) Örtliche Bauvorschriften können in Bebauungspläne und in Satzungen nach § 57 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB als Festsetzungen aufgenommen werden.

### **§ 93**

#### **Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen**

(1) Bauliche Anlagen, die vor dem 1. November 2012 rechtmäßig errichtet oder begonnen wurden oder am 1. November 2025 aufgrund einer Baugenehmigung oder Bauanzeige errichtet werden dürfen, brauchen an Vorschriften dieses Gesetzes, die vom bisherigen Recht abweichen, nur in den Fällen der Absätze 2 bis 4 angepasst zu werden.

(2) Die Bauaufsichtsbehörde kann eine Anpassung verlangen, wenn dies zur Erfüllung der Anforderungen des § 3 Abs. 1 erforderlich ist.

(3) Wird eine bauliche Anlage geändert, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass auch von der Änderung nicht betroffene Teile der baulichen Anlage angepasst werden, wenn sich die Kosten der Änderung dadurch um nicht mehr als 20 vom Hundert erhöhen.

(4) Soweit bauliche Anlagen an die Vorschriften dieses Gesetzes anzupassen sind, können nach bisherigem Recht erteilte Baugenehmigungen ohne Entschädigung widerrufen werden. Dies gilt sinngemäß für Bauvorbescheide und Bauanzeigen.

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend für die Anpassung baulicher Anlagen an Vorschriften, die aufgrund dieses Gesetzes ergehen.

## **Teil XIII** **Energie- und kosteneffizientes Bauen**

### **§ 94** **Energetische Standards**

(1) Bei der Errichtung von Gebäuden ist sicherzustellen, dass die energetischen Anforderungen an das Gebäude mindestens den festgelegten Standards aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) entsprechen.

(2) Die energetischen Anforderungen an Gebäude sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Bauweise und Nutzung sowie der geografischen Lage des Gebäudes zu bestimmen.

(3) Die Anforderungen nach Absatz 1 sind von den Bauherren und Architekten bei der Planung und Umsetzung eines Neubaus einzuhalten. Eine Überprüfung der Einhaltung der energetischen Standards erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.

(4) Bei wesentlichen Änderungen oder Erweiterungen von bestehenden Gebäuden sind die energetischen Anforderungen nach Absatz 1 ebenfalls einzuhalten, soweit dies technisch und wirtschaftlich vertretbar ist.

(5) Ausnahmen von den energetischen Anforderungen nach Absatz 1 können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, sofern dadurch keine unangemessenen Kosten entstehen und die Ausnahme das Ziel einer energieeffizienten und umweltschonenden Bauweise nicht gefährdet.

### **§ 95** **Unterstützung bei der Errichtung von sozialem Wohnraum**

(1) Öffentliche und private Bauherren erhalten bei der Errichtung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte gemäß den §§ 9 bis 13 des Wohnraumförderungsgesetzes finanzielle Unterstützung.

(2) Bei der Planung und Errichtung von sozialem Wohnungsbau sind energetische Standards zu berücksichtigen, die einen möglichst geringen Energiebedarf gewährleisten. Die Standards sind in Anlehnung an § 94 festzulegen.

(3) Öffentliche Bauherren haben bei der Vergabe von Aufträgen für sozialen Wohnungsbau den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu folgen. Private Bauherren sind bei der Errichtung von sozialem Wohnungsbau dazu angehalten, sozialverträgliche Mieten anzusetzen.

(4) Der Bund fördert im Rahmen seiner Zuständigkeit für den sozialen Wohnungsbau auch die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum. Öffentliche und private Bauherren haben bei der Errichtung von Wohnraum für

Menschen mit Behinderungen die entsprechenden Vorgaben des § 24 zu beachten.

(5) Die Länder können für die Errichtung von sozialem Wohnungsbau weitere finanzielle Anreize schaffen, um den Bau zu fördern.

## **Teil XIV** **Digitalisierung und Entbürokratisierung**

### **§ 96** **Nutzung digitaler Kommunikationsmittel**

Die Bauaufsichtsbehörden sowie die mit Baugenehmigungsverfahren betrauten Behörden und Stellen sind verpflichtet, digitale Kommunikationsmittel zur Durchführung ihrer Aufgaben zu nutzen. Hierbei handelt es sich um elektronische Kommunikationsmittel und Verfahren, die den Austausch von Informationen und Dokumenten in elektronischer Form ermöglichen. Zu den digitalen Kommunikationsmitteln zählen insbesondere

- a) elektronische Dokumentenübermittlung,
- b) Online-Formulare,
- c) E-Mail-Kommunikation und
- d) andere geeignete elektronische Verfahren.

Die Behörden und Stellen haben sicherzustellen, dass diese Kommunikationsmittel angemessen und sicher eingesetzt werden, um die Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der übermittelten Informationen zu gewährleisten.

### **§ 97** **Unbürokratische Durchführung von Baumaßnahmen**

(1) Sämtliche mit dem Bau einhergehenden Maßnahmen und Verfahren sind unbürokratisch durchzuführen, um einen kontinuierlichen Bau zu gewährleisten. § 35 gilt entsprechend.

(2) Behörden und Stellen, die mit der Durchführung von Baumaßnahmen beauftragt sind, haben die erforderlichen Verfahren und Genehmigungen zeitnah und zügig zu bearbeiten. Es sollen angemessene Fristen für die Bearbeitung von Anträgen festgelegt werden, um eine effiziente Entscheidungsfindung zu ermöglichen.

(3) Verfahrensvereinfachungen sollen angewendet werden, um Bauvorhaben effizient umsetzen zu können, sofern die erforderlichen rechtlichen Vorgaben und Sicherheitsstandards gewahrt bleiben. Dabei ist sicherzustellen, dass die Qualität und Sicherheit der Bauwerke nicht beeinträchtigt werden.

(4) Die Einhaltung der geltenden Bauvorschriften und Sicherheitsstandards darf durch eine unbürokratische Durchführung der Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Die Behörden und Stellen haben die Aufgabe, die Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und Normen zu überwachen und sicherzustellen.

(5) Durch eine unbürokratische Durchführung der Baumaßnahmen sollen Hemmnisse und Verzögerungen bei der Umsetzung von Bauvorhaben reduziert werden, um einen nachhaltigen und reibungslosen Bauprozess zu ermöglichen.

## **Teil XV Übergangs- und Schlussvorschriften**

### **§ 98 Übergangsvorschriften**

(1) Für Bauprojekte, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes genehmigt wurden, bleiben die bisherigen Vorschriften der jeweils anwendbaren Landesbauordnung weiterhin gültig. Sollten jedoch Bauprojekte, die nach den bisherigen Vorschriften genehmigt wurden, aufgrund von Änderungen durch dieses Gesetz nicht mehr zulässig sein, so ist innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Neugenehmigung zu beantragen.

(2) Für laufende Bauprojekte, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits begonnen wurden, sind die bisherigen Vorschriften der jeweils anwendbaren Landesbauordnung weiterhin gültig. Sollten jedoch während der Bauzeit Änderungen an den Vorschriften vorgenommen werden, die das Bauprojekt betreffen, so ist innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Anpassung des Bauprojekts an die Vorschriften dieses Gesetzes vorzunehmen.

(3) Sollte es zu Konflikten zwischen einer Landesbauordnung und diesem Gesetz kommen, sind die Vorschriften nach diesem Gesetz anzuwenden. In diesem Fall können Bauprojekte, die bereits genehmigt wurden oder bereits in der Bauphase sind, innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes Anträge auf eine Ausnahmegenehmigung stellen. Über diese Anträge wird im Einzelfall durch die oberste Bauaufsichtsbehörde entschieden.

(4) Bauprojekte, die nach den Vorschriften dieses Gesetzes genehmigt werden, müssen innerhalb einer Frist von einem Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden. Andernfalls erlischt die Genehmigung automatisch und es ist eine Neuantragstellung erforderlich.

(5) Für Bauprojekte, die aufgrund von Übergangsvorschriften nach den bisherigen Vorschriften genehmigt wurden und nicht innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach Erteilung der Genehmigung begonnen wurden, erlischt die Genehmigung automatisch und es ist eine Neuantragstellung nach den Vorschriften dieses Gesetzes erforderlich.

## **§ 99 Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am 1. Juli 2024 in Kraft.

## **Artikel 2 Änderung des Baugesetzbuches (BauGB)**

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Es wird § 3 wie folgt gefasst:

### **„§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit**

(1) Die Öffentlichkeit ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen und bei der Erteilung von Baugenehmigungen frühzeitig zu beteiligen. Die Beteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung der Planentwürfe oder der Antragsunterlagen.

(2) Die öffentliche Auslegung hat mindestens einen Monat zu dauern und ist auf der Internetseite der Gemeinde bekanntzumachen. Gleichzeitig ist die Öffentlichkeit durch ortsübliche Bekanntmachungen, in der örtlichen Presse oder durch Aushang in öffentlich zugänglichen Räumen über die Auslegung zu informieren.

(3) Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der Auslegungsfrist schriftlich oder elektronisch bei der Gemeinde einzureichen. Die Gemeinde prüft die eingegangenen Stellungnahmen und berücksichtigt sie im weiteren Verfahren.

(4) Sollten sich aus den Stellungnahmen Anregungen ergeben, die zu einer Änderung des Planentwurfs oder der Antragsunterlagen führen, ist eine erneute Auslegung durchzuführen. Die erneute Auslegung ist auf der Internetseite der Gemeinde bekanntzumachen.

(5) Die Gemeinde hat bei der Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung sicherzustellen, dass die Öffentlichkeit gehört wird. Sollte die Öffentlichkeit bereits im Rahmen eines früheren Planungs- oder Genehmigungsverfahrens zu einem vergleichbaren Vorhaben gehört worden sein und die Sach- und Rechtslage durch

eine weitere Anhörung keine wesentliche Veränderung erfahren, kann die Gemeinde von einer erneuten Beteiligung absehen.

(6) Die Gemeinde hat die Öffentlichkeit über den Stand des Verfahrens zu unterrichten und über das Ergebnis der Beteiligung zu informieren. Dabei ist auch auf die wesentlichen Gründe einzugehen, die die Behörde zu ihrer Entscheidung bewogen haben.

(7) Die Gemeinde hat das Verfahren zügig durchzuführen und die Fristen einzuhalten. Die Gesamtdauer des Verfahrens darf zwölf Monate nicht überschreiten. Die Gemeinde kann die Fristen auf schriftlichen oder elektronischen Antrag des Antragstellers oder eines Dritten um bis zu drei Monate verlängern, wenn dies wegen der besonderen Schwierigkeit oder des besonderen Umfangs des Verfahrens erforderlich ist. Über die Verlängerung der Fristen ist der Antragsteller zu unterrichten. Nach ergebnislosem Ablauf der Frist entscheidet die Gemeinde nach Aktenlage.“

2. Es wird folgender § 3a neu gefasst:

„§ 3a  
Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit  
von Verfahren

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und weiterer Beteiligter nach § 3 stellt die Wirtschaftlichkeit von Verfahren sicher. Baubeteiligten dürfen in Verfahren keine unverhältnismäßig hohen Kosten entstehen, solange am Bau nicht unmittelbar beteiligte Dritte wie die Öffentlichkeit oder Nachbarn noch Gelegenheit zur Stellungnahme haben. Die Gemeinde stellt die Wirtschaftlichkeit ihrer Verfahren zu jeder Zeit sicher.“

3. Es wird folgender § 3b neu gefasst:

„§ 3b  
Beteiligung organisierter Gruppen  
und Volksbegehren

(1) Für die Beteiligung organisierter Gruppen in Bauverfahren bedarf es einer Beteiligung von mehr als 50 Prozent der wahlberechtigten Anwohnerinnen und Anwohner innerhalb einer Gemeinde.

(2) Führt auf Grund Gemeinde- oder Landkreisordnung ein Volksbegehren dazu, ein Bauvorhaben zu unterbinden, so gilt Absatz 1 entsprechend.

(3) § 3a findet entsprechend Anwendung.“

4. Es wird § 85 wie folgt neu gefasst:

„§ 85  
Anlass zur Enteignung

(1) Nach diesem Gesetzbuch kann nur unter den in §§ 96 f. der Rahmenbauordnung genannten Voraussetzungen enteignet werden, um

1. entsprechend den Festsetzungen der Rahmenbauordnung ein Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten,
2. unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke, die nicht im Bereich eines Bebauungsplans, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen, insbesondere zur Schließung von Baulücken, entsprechend den baurechtlichen Vorschriften der Rahmenbauordnung zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen,
3. Grundstücke für die Entschädigung in Land zu beschaffen,
4. durch Enteignung entzogene Rechte durch neue Rechte zu ersetzen,
5. Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn ein Eigentümer die Verpflichtung nach § 176 Absatz 1 oder 2 der Rahmenbauordnung nicht erfüllt,
6. im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung der Rahmenbauordnung eine bauliche Anlage aus den in § 172 Absatz 3 bis 5 bezeichneten Gründen zu erhalten oder
7. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus der Rahmenbauordnung eine bauliche Anlage aus den in § 171d Absatz 3 bezeichneten Gründen zu erhalten oder zu beseitigen.

(2) Unberührt bleiben

1. die Vorschriften über die Enteignung zu anderen als den in Absatz 1 genannten Zwecken,
  2. landesrechtliche Vorschriften über die Enteignung zu den in Absatz 1 Nummer 6 genannten Zwecken,
- soweit sie den Grundsätzen der §§ 96 f. der Rahmenbauordnung entsprechen.“

5. Es wird § 86 wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt neu gefasst:

„(1) Eine Enteignung privaten Eigentums ist nur in Ausnahmefällen und unter strengen Voraussetzungen zulässig, um einen überwiegenden öffentlichen Bedarf zu decken und das öffentliche Interesse angemessen zu berücksichtigen.“

b) In Absatz 2 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Die Enteignung privaten Eigentums kann nur erfolgen, wenn keine alternative Möglichkeit besteht, das öffentliche Ziel zu erreichen, insbesondere durch den Erwerb solcher Flächen durch den öffentlichen Bauträger.“

c) Es wird folgender Absatz 3 eingefügt:

„(3) Vor einer möglichen Enteignung sind die Eigentümer sowie die Öffentlichkeit angemessen zu informieren und anzuhören. Die betroffenen Eigentümer haben das Recht, ihre Position darzulegen und Alternativen zur Enteignung vorzuschlagen.“

d) Absatz 3 wird zu Absatz 4.

e) Absatz 4 wird zu Absatz 5.

f) Es wird folgender Absatz 6 hinzugefügt:

„(6) Die Entscheidungsbefugnis liegt bei der jeweiligen Behörde, die mit den Baugenehmigungsverfahren betraut ist und über die Enteignung im Rahmen des öffentlichen Bedarfs entscheidet. Diese Entscheidung ist begründet und unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsvorschriften, öffentlichen Belange und des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit zu treffen.“

g) Es wird folgender Absatz 7 hinzugefügt:

„(7) Eine Enteignung gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) ist nicht zulässig, wenn einer der folgenden Ausschlussgründe vorliegt:

a) Die Eigentümer haben das betreffende Grundstück innerhalb eines Zeitraums von weniger als zwei Jahren vor dem Enteignungsantrag erworben und können nachweisen, dass

sie beabsichtigen, es innerhalb eines Zeitraums von weniger als weiteren zwei Jahren selbst zu nutzen.

- b) Die Eigentümer haben das betreffende Grundstück innerhalb eines Zeitraums von weniger als zwei Jahren vor dem Enteignungsantrag erworben und bereits mit baulichen Maßnahmen zur Entwicklung des Grundstücks begonnen.
- c) Die Eigentümer sind seit mindestens zehn Jahren im ununterbrochenen Besitz des Grundstücks.
- d) Die Umfinanzierung des Grundstücks durch die Eigentümer würde aufgrund einer veränderten Zinslage zu erheblichen zusätzlichen Kosten führen.“

h) Es wird folgender Absatz 8 hinzugefügt:

„(8) Bei Vorliegen eines oder mehrerer Ausschlussgründe nach Absatz 7 ist die Enteignung ausgeschlossen und der öffentliche Bauträger ist verpflichtet, alternative Lösungen in Erwägung zu ziehen, um das angestrebte Ziel zu erreichen. Die Ausschlussgründe nach Absatz 7 gelten unabhängig von weiteren Bestimmungen des Baugesetzbuchs und sind verbindlich für die Entscheidungsfindung der Enteignungsbehörden und der mit Baugenehmigungsverfahren betrauten Behörden und Stellen.“

### **Artikel 3**

#### **Änderung des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)**

Das Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

Folgender § 91a wird neu gefasst:

#### **„§ 91a**

##### **Fördermittel für erneuerbare Energien und deren Kosten**

(1) Die Fördermittel gemäß §§ 89 bis 91 GEG sind dazu bestimmt, sämtliche Kosten abzudecken, die im Zusammenhang mit der Nutzung erneuerbarer Energien entstehen, einschließlich aller Einzelfallkosten und Folgekosten.

(2) Einzelfallkosten im Sinne dieses Gesetzes umfassen:

- a) Planungs- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Integration erneuerbarer Energien in Bauvorhaben.

- b) Kosten für den Erwerb, die Installation und den Betrieb von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.
- c) Kosten für bauliche Maßnahmen, die erforderlich sind, um die Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ordnungsgemäß zu integrieren.
- d) Kosten für Messungen, Prüfungen und Zertifizierungen im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien.
- e) Kosten für Schulungen und Qualifizierungsmaßnahmen im Bereich erneuerbarer Energien.

(3) Folgekosten im Sinne dieses Gesetzes umfassen:

- a) Betriebs- und Verbrauchskosten der Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.
- b) Wartungs- und Reparaturkosten der Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.
- c) Kosten für den Ersatz von Anlagenteilen und notwendige Instandsetzungen.
- d) Kosten für die regelmäßige Überprüfung und Optimierung der Anlagenleistung.

(4) Die Bundesregierung ist ermächtigt, durch Rechtsverordnung weitere Bestimmungen zu erlassen, um die konkreten Modalitäten der Förderung und Kostenerstattung im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien festzulegen. Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- a) Die Festlegung von angemessenen Fristen und Verfahren für die Beantragung und Bewilligung von Fördermitteln.
- b) Die Einrichtung von Monitoring- und Kontrollmechanismen zur Überprüfung der ordnungsgemäßen Verwendung der Fördermittel.
- c) Die Festlegung von Transparenz- und Berichtspflichten für die begünstigten Einrichtungen.
- d) Die Einbeziehung von Kriterien zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der geförderten Maßnahmen.

(5) Die Regelungen der §§ 89 bis 91 GEG bleiben in Bezug auf die Fördermittel für erneuerbare Energien unberührt, soweit sie nicht durch die Bestimmungen dieses § 91a ergänzt oder geändert werden.“

#### **Artikel 4** **In-Kraft-Treten**

Dieses Gesetz tritt am 01.01.2025 in Kraft.

Mit freundlichen Grüßen  
für die Bundesverbraucherhilfe

gez. - Vanessa Wenk -  
Vorsitzende des Ausschusses