



BauO NRW 2018

Synopse mit Begründung

Inhaltsverzeichnis

BauO NRW 2018 – Synopse mit Begründung

Die Zahl rechts nennt die Seite im Gesamtdokument.

Erster Teil

Allgemeine Vorschriften

§ 1	Anwendungsbereich	5
§ 2	Begriffe	11
§ 3	Allgemeine Anforderungen	16

Zweiter Teil

Das Grundstück und seine Bebauung

§ 4	Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden	26
§ 5	Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken	27
§ 6	Abstandsflächen	28
§ 7	Teilung von Grundstücken	44
§ 8	Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze	47

Dritter Teil

Bauliche Anlagen

Erster Abschnitt Gestaltung

§ 9	Gestaltung	50
§ 10	Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten	50

Zweiter Abschnitt Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

§ 11	Baustelle	55
§ 12	Standicherheit	56
§ 13	Schutz gegen schädliche Einflüsse	57
§ 14	Brandschutz	57
§ 15	Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz	57
§ 16	Verkehrssicherheit	58

Dritter Abschnitt Bauarten und Bauprodukte

§ 17	Bauarten	58
§ 18	Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten	61
§ 19	Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten	63
§ 20	Verwendbarkeitsnachweise	63
§ 21	Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung	64
§ 22	Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis	66
§ 23	Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall	67
§ 24	Übereinstimmungsbestätigung und -erklärung, Zertifizierung	69
§ 25	Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen	71

Vierter Abschnitt Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Wände, Decken, Dächer

§ 26	Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen	73
§ 27	Tragende Wände, Stützen	76
§ 28	Außenwände	77
§ 29	Trennwände	79
§ 30	Brandwände	80
§ 31	Decken	85
§ 32	Dächer	87

Fünfter Abschnitt Rettungswege, Treppen, Öffnungen, Umwehungen

§ 33	Erster und zweiter Rettungsweg	93
§ 34	Treppen	102
§ 35	Notwendige Treppenträume, Ausgänge	104
§ 36	Notwendige Flure, offene Gänge	108
§ 37	Fenster, Türen, sonstige Öffnungen	111
§ 38	Umwehungen	112

Sechster Abschnitt Technische Gebäudeausrüstung

§ 39	Aufzüge	114
§ 40	Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle	117
§ 41	Lüftungsanlagen	118
§ 42	Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung und zur Energiebereitstellung	120
§ 42a	Solaranlagen	123
§ 43	Sanitäre Anlagen, Wasserzähler	130
§ 44	Aufbewahrung fester Abfallstoffe	131
§ 45	Blitzschutzanlagen	132

Siebenter Abschnitt Nutzungsbedingte Anforderungen

§ 46	Aufenthaltsräume	132
§ 47	Wohnungen	135
§ 48	Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze	143
§ 49	Barrierefreies Bauen	147
§ 50	Sonderbauten	148
§ 51	Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude	154

Vierter Teil

Die am Bau Beteiligten

§ 52	Grundpflichten	155
§ 53	Bauherrschaft	155
§ 54	Entwurfsverfassende	157
§ 55	Unternehmen	163
§ 56	Bauleitende	164

Fünfter Teil

Bauaufsichtsbehörden, Verfahren

Erster Abschnitt Bauaufsichtsbehörden

§ 57	Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden	165
§ 58	Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden	167
§ 59	Bestehende Anlagen	172

Zweiter Abschnitt Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

§ 60	Grundsatz	182
§ 61	Vorrang anderer Gestattungsverfahren	184

§ 62	Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen	186
§ 63	Genehmigungsfreistellung	207

Dritter Abschnitt Genehmigungsverfahren

§ 64	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	221
§ 65	Baugenehmigungsverfahren	223
§ 66	Typengenehmigung	224
§ 67	Bauvorlageberechtigung	227
§ 68	Bautechnische Nachweise	234
§ 69	Abweichungen	250
§ 70	Bauantrag, Bauvorlagen	253
§ 71	Behandlung des Bauantrags	254
§ 72	Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit	263
§ 73	Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens	276
§ 74	Baugenehmigung, Genehmigungsfiktion, Baubeginn	276
§ 75	Geltungsdauer der Baugenehmigung	283
§ 76	Teilbaugenehmigung	284
§ 77	Vorbescheid	285
§ 78	Fliegende Bauten	286
§ 79	Bauaufsichtliche Zustimmung	292

Vierter Abschnitt Bauaufsichtliche Maßnahmen

§ 80	Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte	302
§ 81	Einstellung von Arbeiten	302
§ 82	Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung	303

Fünfter Abschnitt Bauüberwachung

§ 83	Bauüberwachung	304
§ 84	Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung	307

Sechster Abschnitt Baulasten

§ 85	Baulasten, Baulastenverzeichnis	309
------	---------------------------------	-----

Sechster Teil

Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 86	Ordnungswidrigkeiten	312
§ 87	Rechtsverordnungen	317
§ 88	Technische Baubestimmungen	326
§ 89	Örtliche Bauvorschriften	329
§ 89a	Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch	331
§ 90	Übergangsvorschriften	334
§ 91	Berichtspflicht	335

Erster Teil

Allgemeine Vorschriften

§ 1 Anwendungsbereich (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/1-anwendungsbereich/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023 (1) Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen und Bauprodukte. Es gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.	In Kraft seit: 01.01.2024 (1) Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen und Bauprodukte. Es gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden. Ferner gilt es für Windenergieanlagen oder Maschinen, soweit die an sie gestellten Anforderungen nicht bereits durch CE-Kennzeichen und EG-Konformitätserklärung mit den in Anhang II Teil 1 Abschnitt A der Richtlinie 2006/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Mai 2006 über Maschinen und zur Änderung der Richtlinie 95/16/EG (Neufassung) (ABl. L 157 vom 9.6.2006, S. 24; L 76 vom 16.3.2007, S. 35), die zuletzt durch die Verordnung (EU) 2019/1243 (ABl. L 198 vom 25.7.2019, S. 241) geändert worden ist, – Maschinenrichtlinie – aufgeführten Angaben abgedeckt sind.	2. Änderungsgesetz

Nach § 2 Absatz 1 sind bauliche Anlagen mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Windenergieanlagen sind mithin bauliche Anlagen im Sinne der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. § 3 Absatz 1 BauO NRW 2018 stellt an Anlagen allgemeine Anforderungen derart, dass diese so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden dürfen. Dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke nach Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu berücksichtigen.

Die Richtlinie 2006/42/EG gilt ausweislich des Artikels 1 Absatz 1 insbesondere für Maschinen und unvollständige Maschinen. Windenergieanlagen bestehen, vereinfacht dargestellt, aus einem im Boden verankerten Fundament, einem Turm (üblicherweise aus Stahl und/oder Spannboden) und der Gondel (mit unter anderem Nabe und Rotorblättern sowie insbesondere Welle, Getriebe, regelungs- und elektrotechnischen Komponenten, Generator, Lager und Bremsen). In der Praxis werden sowohl Komplettlösungen (Fundament, Turm und Gondel) als auch Teillösungen (zum Beispiel nur die Gondel, ggf. mit Turm oder nur dem Stahlteil des Turms) angeboten. Die Türme und Gondeln werden dabei häufig in Serie gefertigt.

Mit der Errichtung und dem Betrieb von Windenergieanlagen sind naturgemäß auch Gefahren im baurechtlichen Sinne verbunden. Dies betrifft beispielsweise die Frage der Standsicherheit. Windenergieanlagen oder zumindest Teile davon unterfallen als Maschinen dem Anwendungsbereich der europäischen (Maschinen-)Richtlinie 2006/42/EG bzw. deren nationaler Umsetzung durch die Neunte Verordnung zur Durchführung des Produktsicherheitsgesetzes (Maschinenverordnung – 9. ProdSV). Die Europäische Kommission hat sich ohne diesbezügliche Differenzierung unter anderem im Rahmen ihrer FAQ zur (Bauprodukten-) Verordnung (EU) Nr. 305/2011 dahingehend geäußert, dass sie davon ausgeht, dass Windenergieanlagen einschließlich ihres Turmes eine Maschine bildeten und mit der CE-

Kennzeichnung zu versehen seien.

Abhängig vom jeweiligen Zuschnitt der Maschine der Windenergieanlage findet das Behinderungsverbot aus Artikel 6 Absatz 1 der Richtlinie 2006/42/EG Anwendung. Demnach dürfen Mitgliedstaaten das Inverkehrbringen und/oder die Inbetriebnahme von Maschinen in ihrem Hoheitsgebiet nicht untersagen, beschränken oder behindern, wenn diese den Bestimmungen der genannten Richtlinie entsprechen. Das Behinderungsverbot ist damit durch die Erfüllung der Anforderungen der Richtlinie 2006/42/EG bedingt. Die Konformität haben Mitgliedstaaten nach Artikel 7 Absatz 1 der Richtlinie 2006/42/EG zu unterstellen, wenn eine Maschine mit der CE-Kennzeichnung versehen ist und die EG-Konformitätserklärung mit den in Anhang II Teil 1 Abschnitt A aufgeführten Angaben beigelegt ist. Bei Anlagen, die mit CE-Kennzeichnung und Konformitätserklärung versehen sind, greift dementsprechend das Marktbehinderungsverbot des Artikels 6 Absatz 1 der Richtlinie 2006/42/EG. Daher gilt der Grundsatz, dass an eine Maschine, die der Richtlinie 2006/42/EG entspricht, keine Anforderungen gestellt werden dürfen, die eine Anpassung der Maschine erfordern. Die Mitgliedstaaten dürfen also keine nationalen Bestimmungen erlassen, die über die Bestimmungen der Richtlinie hinausgehen, sich hiermit überschneiden oder diesen widersprechen.

In § 1 Absatz 1 wird mit Satz 3 nun klargestellt, dass Windenergieanlagen oder Maschinen, soweit sie nach der Richtlinie 2006/42/EG („Maschinenrichtlinie“) in Verkehr gebracht werden, hinsichtlich der nicht durch CE-Kennzeichen und EG-Konformitätserklärung nach der Maschinenrichtlinie abgedeckten Angaben dem Anwendungsbereich der Bauordnung einschließlich eines bauaufsichtlichen Verfahrens unterliegen.

Damit kann im Verfahren nach § 64 das Bauplanungsrecht und das sogenannte aufgedrängte Recht geprüft werden, die regelmäßig keine Änderung der nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebrachten Teile verlangen. Aus dem Bauordnungsrecht kann zum Beispiel die Einhaltung der Abstandsflächen oder die Erreichbarkeit durch die Feu-

erwehrt geprüft werden.

Da der Nachweis über die Erfüllung der grundlegenden Sicherheits- und Gesundheitsschutzanforderungen einer Maschine bereits über die Konformitätsvermutung von Konformitätserklärung und CE-Kennzeichnung nach Artikel 7 Absatz 1 der Richtlinie 2006/42/EG geführt ist, ist ohne weitere Prüfung davon auszugehen, dass die Anforderungen der Maschinenrichtlinie – einschließlich der Standsicherheit – erfüllt sind. Ein zusätzlicher bau-technischer oder bauproduktrechtlicher Nachweis kann nicht verlangt werden, soweit Konformitätserklärung und CE-Kennzeichnung reichen.

Fragen der Standsicherheit und der Verwendung von Bauprodukten können für die Teile der Anlage überprüft werden, die nicht nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht wurden. Dazu gehört insbesondere auch die Prüfung, ob die nach Bauordnungsrecht zu behandelnden Teile die vom Hersteller des Maschinenteils in der Konformitätserklärung zu benennenden Spezifikationen für die tragende Konstruktion erfüllen.

Hinsichtlich des Inverkehrbringens und der daraus abgeleiteten Zuständigkeiten sind daher folgende Kombinationen denkbar:

- Gondel (nach Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht):
- Zuständigkeit der Marktaufsicht für die MRL umfasst die Gondel, bauaufsichtlich sind das Fundament und der Turm zu behandeln
- Gondel und Turm (nach Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht):
- Zuständigkeit der Marktaufsicht für die MRL umfasst die Gondel und den Turm, bauaufsichtlich ist das Fundament zu behandeln
- Gondel, Turm und Fundament (nach Maschinenrichtlinie in Verkehr gebracht): Zuständigkeit der Marktaufsicht für die MRL umfasst die Gondel, Turm und Fundament.

Im bauaufsichtlichen Verfahren können keine Anforderungen gestellt werden, die eine Änderung der nach der Maschinenrichtlinie in Verkehr gebrachten Teile erfordern würden. So könnte zum Beispiel nicht verlangt werden, dass eine Windenergieanlage mit Einrichtungen zur selbständigen Löschung von Bränden ausgestattet werden muss.

Zulässig wären dagegen Anforderungen, die Auswirkungen auf die Auswahl möglicher Windenergieanlagen haben. So ist die Forderung denkbar, dass einer Ausbreitung eines Brandes auf Flächen außerhalb der Anlage vorgebeugt werden muss. Wie der Hersteller das sicherstellt, ist ihm überlassen (bzw. der Bauherrschaft bei der Auswahl des Anlagentyps oder ggf. ergänzender Maßnahmen).

Die vorgesehene Änderung in § 1 Absatz 1 umfasst neben Windenergieanlagen, die explizit genannt werden, auch Maschinen, soweit sie nach der Richtlinie 2006/42/EG in Verkehr gebracht werden. Hierunter können beispielsweise auch Erzeugungsanlagen für Wasserstoff mittels Elektrolyse fallen.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 (2) Dieses Gesetz gilt nicht für	In Kraft seit: 01.09.2026 (2) Dieses Gesetz gilt nicht für	3. Änderungsgesetz
1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetrieben, ausgenommen Gebäude,	1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetrieben, ausgenommen Gebäude,	
2. Anlagen, die der Bergaufsicht unterliegen, ausgenommen Gebäude,	2. Anlagen, die der Bergaufsicht unterliegen, ausgenommen Gebäude,	
3. Leitungen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Wärme, der öffentlichen Abwasserentsorgung oder der Telekommunikation dienen,		

- 4. Rohrleitungen, die dem Ferntransport von Stoffen dienen,
- 5. Kräne und Krananlagen sowie
- 6. Messestände in Messe- und Ausstellungsgebäuden.

3. Leitungen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Wasserstoff, Gas, Elektrizität, Wärme, der öffentlichen Abwasserentsorgung oder der Telekommunikation oder der Ver- oder Entsorgung von Kohlenstoffdioxid dienen; bei Leitungen zur Versorgung der Öffentlichkeit mit Elektrizität gilt dies einschließlich ihrer Masten, Unterstützungen sowie unterirdischen Anlagen und Einrichtungen,

4. Rohrleitungen, die dem Ferntransport von Stoffen dienen,

5. Kräne und Krananlagen sowie

6. Messestände in Messe- und Ausstellungsgebäuden.

Die Ausnahme vom Anwendungsbereich in § 1 Absatz 2 Nummer 3 wird um Leitungen für Wasserstoff sowie Kohlenstoffdioxid erweitert. Damit wird ein Gleichlauf der Regelungen zu öffentlichen Versorgungsleitungen für Gas, Elektrizität und/oder Wärme hergestellt. Im Zuge der bundesrechtlichen Neuregelung des Rechtsrahmens für den Transport und die Speicherung von Kohlenstoffdioxid wird in Deutschland ein Transportnetz zur Ver- oder Entsorgung mit Kohlenstoffdioxid aufgebaut. Gleiches gilt im Hinblick auf den Aufbau des Wasserstoff-Kernnetzes und eines darauf aufbauenden Wasserstoff-Verteilnetzes. Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten wird die klarstellende Ergänzung für notwendig erachtet. Die Ausnahme vom Anwendungsbereich wird bei Leitungen zur Versorgung der Öffentlichkeit mit Elektrizität um Masten, Unterstützungen sowie unterirdische Anlagen und Einrichtungen ergänzt. Diese Ergänzung ist geboten, um die andernfalls notwendigen umfangreichen Prüfungen für die Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen für Freileitungsmasten zu vermeiden. Eine dahingehende Regelungswirkung, die eine Ermittlung und Prüfung jedes einzelnen Mastes zur Folge hätte, würde im Zweifelsfall dazu führen, dass wegen der Berücksichtigung der Abstandsflächen entsprechende Umlanungen erfolgen oder Ausnahmen beantragt werden müssten. Mit Blick auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, ist nach jetziger Rechtslage unklar, ob die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen auf Freileitungsmasten anwendbar ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 16. März 2021 – Az. 4 A 10/19, Rn. 53). Die hier vorgenommene Änderung dient der Klarstellung. Auch soweit § 62 Absatz 1 Nummer 5 Buchstabe c der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Regelungen hinsichtlich der Verfahrensfreiheit von Masten formuliert, betrifft diese allein Verfahrensfragen und nicht die ausdrückliche Entlassung aus dem materiellrechtlichen Anwendungsbereich der Bauordnung. Damit greift diese Regelung zur Verfahrensfreiheit insbesondere nicht bei Regelung zu Abstandsflächen, mit der Folge, dass gerade bei der Ertüchtigung und der damit einhergehenden Erhöhung der Freileitungsmasten sich eine ganz erhebliche Anzahl

an Abstandsflächen-Fällen neu stellen würde. Dies hätte im Ergebnis vielfach ein neuerliches, eigentlich nicht notwendiges, und zeitlich dadurch massiv verzögerndes energie-rechtliches Planfeststellungsverfahren zur Folge. Die vorgenommene Änderung ist daher notwendig um die Planung und Genehmigung von Netzausbau- und Ertüchtigungsvorhaben nicht signifikant, um möglicherweise mehrere Jahre, zu verzögern.

§ 2 Begriffe (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/2-begriffe/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019	
	(1) Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.	
	Bauliche Anlagen sind auch	
	1. Aufschüttungen und Abgrabungen,	
	2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,	
	3. Sport- und Spielflächen,	
	4. Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze,	
	5. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze,	

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	6. Gerüste und	
	7. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.	
	Anlagen sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 2.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 (2) Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.	In Kraft seit: 01.09.2026 (2) Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Standardgebäude sind Wohngebäude und solche Gebäude, die Wohngebäuden hinsichtlich des Gefahrenrisikos und der Gefahrentatbestände in der Nutzung ähnlich sind.	3. Änderungsgesetz Die Begriffsbestimmungen werden in § 2 Absatz 2 um eine Legaldefinition des Begriffs „Standardgebäude“ ergänzt. Damit wird klargestellt, dass die allgemeinen Anforderungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen nicht nur für ausschließlich zu Wohnzwecken genutzte Gebäude gelten, sondern auch für Gebäude, die Wohngebäuden hinsichtlich ihres Gefahrenrisikos und ihrer Gefahrentatbestände in der Nutzung ähnlich sind und die damit keine Sonderbauten sind. Damit wird der Grundstein dafür gelegt, in der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Klarstellungen zu einzelnen Vorschriften treffen zu können, ohne zugleich die gesetzliche Grundlage ändern zu müssen.
Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023 (3) Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:	In Kraft seit: 01.01.2024 (3) Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:	2. Änderungsgesetz

1. Gebäudeklasse 1:

a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und

b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung,

2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,

3. Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,

4. Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² in einem Geschoss sowie

5. Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Die Grundflächen der Nutzungseinheiten im Sinne dieses Gesetzes sind die Brutto-Grundflächen. Bei der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach Satz 1 bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.

1. Gebäudeklasse 1:

a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und

b) land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung,

2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²,

3. Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,

4. Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² in einem Geschoss sowie

5. Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Die Grundflächen der Nutzungseinheiten im Sinne dieses Gesetzes sind die Brutto-Grundflächen. Bei der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach Satz 1 bleiben Flächen in Kellergeschossen außer Betracht.

In § 2 Absatz 3 werden die Gebäude in Gebäudeklassen unterteilt: Satz 1 Nummer 1 beinhaltet die Definition der Gebäudeklasse 1. Durch die Änderung in Buchstabe b) werden land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung grundsätzlich der Gebäudeklasse 1 zugeordnet und nicht mehr nur dann, wenn sie freistehend sind. Damit werden für diese Gebäude tragende und aussteifende Wände und Stützen ohne Feuerwiderstandsfähigkeit zulässig. Mit der Änderung werden insbesondere die Errichtung von Scheunen und Ställen in Holzkonstruktion ohne besonderen Nachweis des Brandschutzes sowie von Gewächshäusern in Metall-/Glaskonstruktion erleichtert. In Kellergeschossen sind die tragenden und aussteifenden Wände feuerhemmend auszuführen. Für Trennwände ist § 29 zu beachten. (<https://www.bauordnung.nrw/paragraph-29-trennwaende/>)

In den Fällen, in denen ein Gebäude aus einem für Wohnzwecke genutzten Teil und einem landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Teil besteht, so enthält es zwei Nutzungseinheiten mit verschiedenen Nutzungen: Wenn es freistehend mit einer Höhe bis zu sieben Meter ist und nicht mehr als 400 m² Brutto-Grundfläche aufweist, unterfällt es der Gebäudeklasse 1 Buchstabe a). In diesem Fall werden an die tragenden Wände keine Anforderungen gestellt. Ist die Brutto-Grundfläche größer als 400 m², kann eine Einstufung in die Gebäudeklasse 1 Buchstabe a) aufgrund der Flächenüberschreitung nicht erfolgen. Auch eine Einstufung in die Gebäudeklasse 1 Buchstabe b) scheidet aufgrund der anteiligen Wohnnutzung aus. Das Gebäude wäre in der Folge in die Gebäudeklasse 3 mit den erhöhten Anforderungen einzustufen. Um die höheren Anforderungen an den land- bzw. forstwirtschaftlichen Teil zu vermeiden, kann es daher zweckmäßig sein, die Anlage als zwei aneinandergebaute Gebäude auszuführen. So könnte ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude an ein Wohngebäude angebaut werden. Das Wohngebäude wäre – je nach Art – der Gebäudeklasse 2 oder 3 zuzuordnen. Im Wohngebäude sind die tragenden Wände feuerhemmend auszuführen; das angebaute Betriebsgebäude fällt in die Gebäudeklasse 1 und die tragenden Wände bleiben ohne Anforderung. Die Gebäudeteile oder die aneinanderggebauten Gebäude sind entweder durch eine feuerbeständige Trennwand (§ 30 Absatz 3 Satz 3) (<https://www.bauordnung.nrw/paragraph-30-brandwaende/>), ggf. verbunden mit einer feuerbeständigen Decke nach § 31 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 (<https://www.bauordnung.nrw/paragraph-31-decken/>) oder durch eine Brandwand nach § 30 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 (<https://www.bauordnung.nrw/paragraph-30-brandwaende/>) zu trennen.

In Kraft seit: 01.01.2019

(4) Geländeoberfläche ist die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung oder den Festsetzungen des Bauungsplans ergibt, im Übrigen die natürliche Geländeoberfläche.

In Kraft seit: 01.01.2019

(5) Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

In Kraft seit: 01.01.2019

(6) Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

In Kraft seit: 01.01.2019

(7) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

In Kraft seit: 01.01.2019

(8) Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und/oder Fahrrädern. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen.

In Kraft seit: 01.01.2019

(9) Feuerstätten sind in oder an Gebäuden ortsfest benutzte Anlagen oder Einrichtungen, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.

In Kraft seit: 01.01.2019

(10) Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für alle Menschen, insbesondere für Menschen mit Behinderungen, in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz
(11) Bauprodukte sind	(11) Bauprodukte sind	Im Zuge der Neufassung des § 3 („Allgemeine Anforderungen“) an die Musterbauordnung, sind in § 2 Absatz 11 die bisherigen Verweise in das europäische Recht genauso wie auf § 3 Absatz 1 Satz 1 zu korrigieren.
1. Produkte, Baustoffe, Bauteile und Anlagen sowie Bausätze gemäß Artikel 2 Nummer 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. L 88 vom 4.4.2011, S. 5, L 103 vom 12.4.2013, S. 10, L 92 vom 8.4.2015, S. 118), die zuletzt durch Verordnung (EU) Nr. 574/2014 (ABl. L 159 vom 28.5.2014, S. 41) geändert worden ist, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden und 2. aus Produkten, Baustoffen, Bauteilen sowie Bausätzen gemäß Artikel 2 Nummer 2 der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden und deren Verwendung sich auf die Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 auswirken kann.	1. Produkte, Baustoffe, Bauteile und Anlagen sowie Bausätze nach Artikel 3 Nummer 17 der Verordnung (EU) Nr. 2024/3110 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2024 zur Festlegung harmonisierter Vorschriften für die Vermarktung von Bauprodukten und zur Aufhebung der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 (ABl. L, 2024/3110, 18.12.2024) in der jeweils geltenden Fassung, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden und 2. aus Produkten, Baustoffen, Bauteilen sowie Bausätzen nach Artikel 3 Nummer 17 der Verordnung (EU) Nr. 2024/3110 vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden und deren Verwendung sich auf die Anforderungen nach § 3 Satz 1 auswirken kann.	
	In Kraft seit: 01.01.2019	
	(12) Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.	

§ 3 Allgemeine Anforderungen (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/3-allgemeine-anforderungen/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
---------------------	------------------	---------------------------------

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 02.07.2021 bis 31.08.2026 (1) Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden, dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Beseitigung von Anlagen und bei der Änderung ihrer Nutzung. Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und ohne Mängel benutzbar sein.	In Kraft seit: 01.09.2026 Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden. Dies gilt auch für die Beseitigung von Anlagen und bei der Änderung ihrer Nutzung. Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und ohne Mängel benutzbar sein.	3. Änderungsgesetz § 3 wird neu gefasst und damit an die Musterbauordnung angepasst. Zentral ist der Entfall des bisherigen Absatz 2, der in Satz 1 bisher zur Wahrung der Belange die umfassende Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik vorsah: Künftig ist ausschließlich die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen, die durch die oberste Bauaufsichtsbehörde erlassen wird, zu beachten. § 3 beinhaltet die materiell-rechtliche Grundnorm und damit die materiell-rechtliche Generalklausel für das gesamte Bauordnungsrecht im Land Nordrhein-Westfalen. Die Einhaltung der Generalnorm ist grundsätzlich nur im Baugenehmigungsverfahren Prüfungsmaßstab, nicht jedoch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Als materiell-rechtliche Generalnorm entfaltet sie jedoch Wirkung für alle Vorhaben, die dem Bauordnungsrecht unterliegen. In der bisherigen Fassung des § 3 Absatz 2 sah Satz 1 vor, dass die der Wahrung der Belange der Generalnorm dienenden allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind. Für die allgemein anerkannten Regeln der Technik existiert keine gesetzliche Legaldefinition: Das Reichsgericht hat im Zusammenhang mit dem Straftatbestand der Baugefährdung (aktuell § 319 StGB, damals § 330 StGB) im Jahre 1910 die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik wie folgt definiert: „Eine technisch anerkannte Regel liegt vor, wenn Sie in der technischen Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt sind, feststeht, so wie durchweg bekannt und auf Grund der praktischen Erfahrung als technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt ist.“

Allgemein anerkannte Regeln der Technik bezeichnen daher diejenigen technischen Prinzipien und Lösungen, die von der Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt sind, sich bei der Mehrheit der Praktikerinnen und Praktiker durchgesetzt haben und in der Praxis erprobt wurden und sich bewährt haben (vergleiche BVerfG, Beschl. V. 8.8.1978 – 2 BvL 8/77 – BVerfGE 49, 89, 135; BVerwG, Urt. v. 25.9.1992 – BVerwG 8 C 28.90 – Buchholz 401.64 § 7 AbwAG Nr. 2 und Beschl. V. 4. 8.1992 – BVerwG 4 B 150.92 – Buchholz 406.25 § 3 BImSchG Nr. 9).

DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke kommen hierfür als geeignete Quellen in Betracht. Sie haben aber nicht schon kraft ihrer Existenz die Qualität von anerkannten Regeln der Technik und begründen auch keinen Ausschließlichkeitsanspruch. Als Ausdruck der fachlichen Mehrheitsmeinung sind sie nur dann zu werten, wenn sie sich mit der Praxis überwiegend angewandter Vollzugsweisen decken (vergleiche BVerwG – Bschl. v. 30.9.1996 – 4 B 175.96, BauR 1997, 290).

Die Normausschüsse des Deutschen Instituts für Normung sind pluralistisch zusammengesetzt und entscheiden grundsätzlich nach dem Mehrheitsprinzip. Ihnen gehören auch Vertreter bestimmter Branchen und Unternehmen an, die ihre Eigeninteressen einbringen. Die verabschiedeten Normen sind nicht selten das Ergebnis eines Kompromisses der unterschiedlichen Zielvorstellungen, Meinungen und Standpunkte (vergleiche BVerwG, Urt. v. 22.5.1987 – BVerwG 4 C 33-35.83 – BVerwGE 77, 285). Zur Wahrung der im öffentlichen Interesse liegenden Ziele im Bereich des Arbeits-, Umwelt-, Gesundheits-, Verbraucherschutzes und der Bauwerkssicherheit können die jeweiligen Interessenskreise ihre Meinung in die Normungsarbeit gebündelt einbringen.

Nach der in der DIN 820 geregelten Verfahrensweise zur Erstellung von DIN-Normen sollen DIN-Normen dokumentieren, welche technischen Regeln anerkannt und in der Praxis tatsächlich genutzt werden (vgl. Seibel, NJW 2013, 3000 [3001]). Gegenstand einer DIN-(Bau-)Norm ist danach eine häufig wiederkehrende Bauaufgabe, durch deren Normung unter Auswertung der wissenschaftlichen Erkenntnisse und praktischen Erfahrungen eine möglichst gute, vollkommene, einfache und billige Lösung erreicht werden soll. Nach der Judikatur des Reichsgerichts handelt es sich hierbei um einen deskriptiven Vorgang, der eine bewährte und von Wissenschaft und Praktikern akzeptierte und als richtig und notwendig erkannte Praxis als technische Regel verschriftlicht (siehe oben, Urteil vom 11. Oktober 1910 – IV C 644/10 – RGSt 44, 76/79).

Rechtsprechung und Praxis gehen infolge von einer rechtlich widerlegbaren Vermutung aus, wonach DIN-Normen ihrem Wesen nach anerkannte Regeln der Technik sind, die im zivilrechtlichen Kontext die Anwendung des Anscheinsbeweises rechtfertigen (statt aller BGH, NJW 2013, 2271 [2272] m.W.N. unter Verweis auf Pastor, in: Werner/Pastor, Der Bauprozess, 15. Aufl., Rn. 1967 m. w. N.).

Dieser Annahme dürfte – zumindest in Teilen – zwischenzeitlich die geänderte Normungspraxis des DIN und anderer nichtstaatlicher Regelsetzer entgegenstehen:

Mit dem zunehmenden Rückzug des Staates aus der privaten Normung, einem gleichzeitig verstärkten Engagement von Industrie und Wissenschaft sowie einer Fortschreitenden Europäisierung der Normungsarbeit entwickelt sich die Normungspraxis weg von einer deskriptiven hin zu einer regelsetzenden Normung, deren Ergebnis den Stand der Wissenschaft oder den Stand der Technik wiedergeben mag, die der Mehrheit der Praktikern aber weder bekannt, noch in der Praxis erprobt ist und sich auch nicht allgemein bewährt hat und damit nicht länger die grundsätzliche Vermutung einer allgemein anerkannten Regel der Technik rechtfertigt.

Demzufolge entstand in der öffentlichen Wahrnehmung zuletzt vermehrt der Eindruck, dass eine sich verselbständigende Normungspraxis mit ursächlich für steigende Baugestellungskosten ist. Festzustellen war, dass unter anderem den in den Gremien mehrheitlich vertretenen Interessensverbänden der Herstellerseite der gesamtgesellschaftliche Konsens, wonach gegen staatliche Regelsetzung privat nicht genormt werden kann, in Abrede gestellt, der derzeitige Normungsablauf zur Schaffung von Sondervorteilen genutzt und in das sicherheitsrechtliche Kompetenzgefüge eingriffen wird.

Vor diesem Hintergrund hat sich in der jüngsten Vergangenheit auch eine öffentliche Diskussion über die Normsetzung ergeben. Vielfach kritisieren die am Bau Beteiligten eine Regelungsvielfalt, die nicht mehr gekannt wird und deren Inhalte sich in Teilen widersprechen. Die Normgeber haben sich in Teilen von dem der rechtlichen Bewertung zugrundeliegende typisierten Normungsablaufs, in dem Fachleute aus Wissenschaft und Technik nur eine Realität abbilden, bewusst abgewandt. Mehrere Vorgänge stehen exemplarisch für einen Normungsansatz, im Rahmen dessen einzelne Fachgruppierung vermehrt selbst regelsetzend tätig werden und damit dem gewachsenen Konsens des Zusammenwirkens von privater Normung und hoheitlicher Rechtsetzung den Boden entziehen.

Entgegen der historischen Praxis bilden DIN-Normen demnach heute nicht mehr regelmäßig die allgemein anerkannten Regeln der Technik ab. Die der Rechtsprechung des BGH zugrundeliegenden Annahme eines entsprechenden typisierten Sachverhalts, der eine Vermutung zugunsten einer allgemein anerkannten Regel der Technik rechtfertigt, ist entfallen (vergleiche Busse/Kraus/Hofer, 156. EL Dezember 2024, BayBO Art. 81a Rn. 62-73, beck-online; ebenso kritisch Halstenberg BauR 2017, 356 [360] m. w. N.). Zukünftig sollte vermehrt am Einzelfall entschieden werden, ob eine DIN-Norm tatsächlich den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Aufgrund des Harmonisierungsgegenstand der Bauproduktenverordnung ist jedenfalls für DIN EN Normen die Grundlage entzogen, nach den Regeln des Anscheinsbeweises die Vermutung auszulösen, eine anerkannte Regel der Technik wiederzugeben (zutreffend Halstenberg, BauR 2017, 356 [378]). Hinzu kommt, dass nach Auffassung der Rechtsprechung DIN-Normen lediglich „private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter“ sind.

Mit seinem Urteil vom 5. März 2024 (Rs. C-588/21) hat der Europäische Gerichtshof entschieden, dass europäisch harmonisierte Normen, die Standards für Produkte festlegen, Bestandteil des EU-Rechts sind und somit frei und kostenlos zugänglich sein müssen. Nicht entschieden ist dagegen die bislang ungeklärte Frage, ob auch nationale technische Normen (zum Beispiel DIN-Normen) ebenfalls kostenlos und frei zugänglich sein müssen. Denn der Europäische Gerichtshof hat dies nur für europäisch harmonisierte Normen bejaht. Die mit dem Urteil des Reichsgerichtes aus 1910 benannte Voraussetzung, dass „eine technisch anerkannte Regel [vorliegt], wenn sie in der technischen Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt sind, feststeht, so wie durchweg bekannt [...]“ ist, kann jedenfalls für die Summe des heutigen über private Organisationen geschaffenen Normwerkes nicht mehr bejaht werden. Vielen am Bau Beteiligten, sowohl auf der Seite der Entwurfsplanenden als auch der Behörden, ist das umfassende, in Teilen widersprüchliche, kleinteilige Regelwerk nicht (mehr) durchweg bekannt, da nationale Normen oftmals nicht frei und kostenlos zugänglich gemacht werden. Zahlreiche Eingaben im Rahmen der Nordrhein-Westfalen-Initiative „Bürokratie am Bau: Ciao?!“ beziehen sich daher auf – aus der jeweiligen Sicht – unnötige DIN-Normen, die Baukosten steigern und/oder im jeweils geschilderten Fall den Bauprozess verkomplizieren.

Die Länder und der Bund haben diese Problematik erkannt und wollen der Entwicklung aufgrund der einhergehenden Verunsicherung in der Bauwirtschaft und den damit verbundenen Kostenfolgen unter anderem durch Schaffung einer Normkontrollstelle Bau begegnen (vergleiche „Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen“, Ergebnisse des Wohngipfels am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt, Seite 12; so auch im Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD, 5. Mai 2025). Um die Baufreiheit und den technologischen Fortschritt sowie die Anwendung baupraktikabler Verfahrensweisen zur Erreichung der bisher in § 3 Absatz 1 verorteten materiell-rechtlichen Generalnorm zu fördern, wird daher der bisherige § 3 Absatz 2 Satz 1 ersatzlos aufgegeben. Damit wird ein erheblicher Beitrag zur Kostensenkung im Bau geleistet, da kostensteigernde Komfortstandards, die keine Sicherheitsrelevanz im Bau beinhalten, nicht mehr zur Anwendung kommen (müssen). Regelungen in anderen Gesetzesbereichen, beispielsweise des Arbeitsschutzes, bleiben von dieser Änderung in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen unberührt.

§ 88 Absatz 1 Satz 1 sieht daher vor, dass als allgemein anerkannte Regeln der Technik nur noch die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch Verwaltungsvorschrift als Technische Baubestimmung eingeführten technischen Regeln gelten. Die VV TB nehmen die sicherheitsrelevanten Regelungen für den „Bau“ auf und bilden somit das gesetzliche Mindestmaß im Hinblick auf das Einhalten von technischen Regelungen bei der Umsetzung von Vorhaben ab. Damit erfolgt zugleich eine erhebliche Erleichterung für den Bauprozess im Sinne eines Bürokratierückbaus.

§ 3 Absatz 2 Satz 2 in der bisherigen Fassung beinhaltete die Regelung, dass von den in der VV TB enthaltenen Regelungen abgewichen werden kann, wenn die andere Lösung in gleicher Weise die allgemeinen Anforderungen erfüllt. § 88 Absatz 1 beinhaltet dieses bereits heute, so dass auch auf § 3 Absatz 2 Satz 2 verzichtet werden kann. In der Folge entfällt in § 3 die Absatzbezeichnung.

In § 3 wird des Weiteren auf den Halbsatz über die Geltung der Grundanforderungen an Bauwerke nach Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 verzichtet: Die Grundanforderungen, welche Anhang I der VO (EU) Nr. 305/11 an Bauprodukte und bauliche Anlagen stellt, wirken sich nach § 2 Absatz 11 auf die Anforderungen nach § 3 Satz 1 aus und sind unter Beachtung der EU-rechtlichen Schutz- und Harmonisierungsstandards zu beurteilen. Welche konkreten Anforderungen in Bezug auf die Verwendung von Bauprodukten und die Anwendung von Bauarten gelten, ist in einem gesonderten, auf Bauprodukte und Bauarten bezogenen, deren Zulassung, Verwendung bzw. Anwendung regelnden Teil der Bauordnung in Einzelvorschriften konkretisiert.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.08.2026

(2) Die der Wahrung der Belange nach Absatz 1 dienenden allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Von diesen Regeln kann abgewichen werden, wenn eine andere Lösung in gleicher Weise die Anforderungen des Absatzes 1 erfüllt. Als allgemein anerkannte Regeln der Technik gelten auch die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch Verwaltungsvorschrift als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln.

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

Gültig von 01.01.2019 bis 01.07.2021

In Kraft seit: 02.07.2021

1. Änderungsgesetz

(3) Für die Beseitigung von Anlagen und bei der Änderung ihrer Nutzung gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend

Zweiter Teil

Das Grundstück und seine Bebauung

§ 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/4-bebauung-der-grundstuecke-mit-gebaeuden/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass ab Beginn ihrer Nutzung das Grundstück in für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat und die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser vorhanden und benutzbar sind. Wohnwege, an denen nur Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 zulässig sind, brauchen nur befahrbar zu sein, wenn sie länger als 50 m sind.	
Gültig von 01.01.2019 bis 01.07.2021	In Kraft seit: 02.07.2021 (2) Ein Gebäude auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen. Dies gilt bei bestehenden Gebäuden nicht für eine Außenwand- und Dachdämmung. Satz 2 gilt entsprechend für die mit der Wärmedämmung zusammenhängenden notwendigen Änderungen von Bauteilen. Eine nach Satz 2 zulässige Überbauung ändert die Abstandsflächen des Gebäudes nicht.	1. Änderungsgesetz In Absatz 2 Satz 2 wird der bisherige Verweis auf die Energieeinsparverordnung gestrichen und die Vorschrift damit gestrafft: Das Änderungserfordernis ergibt sich aus dem zwischenzeitlich auf Bundesebene in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetz. Dem neu angefügten Satz 4 kommt lediglich ein klarstellender Charakter zu.

(2) Ein Gebäude auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen. Dies gilt bei bestehenden Gebäuden nicht für eine Außenwand- und Dachdämmung, die über die Bauteilanforderungen der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I. S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I. S. 1789) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung für bestehende Gebäude nicht hinausgeht.

Satz 2 gilt entsprechend für die mit der Wärmedämmung zusammenhängenden notwendigen Änderungen von Bauteilen.

§ 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/5-zugaenge-und-zufahrten-auf-den-grundstuecken/>)

Vorherige Fassungen

Aktuelle Fassung

Begründung der Gesetzesänderung

In Kraft seit: 01.01.2019

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	(1) Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen, zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.	

§ 6 Abstandsflächen (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/6-abstandsflaechen/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
(1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen soweit sie 1. höher als 2 m über der Geländeoberfläche sind und von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen oder 2. höher als 1 m über der Geländeoberfläche sind und dazu geeignet sind, von Menschen betreten zu werden. Satz 2 gilt nicht für Antennen im Außenbereich einschließlich der Masten mit einer maximalen Breite des Mastes von 1,50 m oder einer Gesamthöhe von nicht mehr als 50 m gegenüber anderen Grundstücken im Außenbereich. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften 1. an die Grenze gebaut werden muss, oder 2. an die Grenze gebaut werden darf, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ohne Grenzabstand gebaut wird. Abweichend zu Satz 2 sind vor Windenergieanlagen Abstandsflächen nur gegenüber Grundstücksgrenzen, Gebäuden mit Aufenthaltsräumen und gegenüber Anlagen nach § 2 Absatz 9 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905) in der jeweils geltenden Fassung freizuhalten.	(1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen soweit sie 1. höher als 2 m über der Geländeoberfläche sind und von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen oder 2. höher als 1 m über der Geländeoberfläche sind und dazu geeignet sind, von Menschen betreten zu werden. Satz 2 gilt nicht für Nebenanlagen von verfahrensfreien Bauvorhaben nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe b sowie für Antennen im Außenbereich einschließlich der Masten mit einer maximalen Breite des Mastes von 1,50 m oder einer Gesamthöhe von nicht mehr als 50 m gegenüber anderen Grundstücken im Außenbereich. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften 1. an die Grenze gebaut werden muss, oder 2. an die Grenze gebaut werden darf, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ohne Grenzabstand gebaut wird.	Nach derzeitiger Rechtslage sind sogenannte Stationsanlagen nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe b der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als bauliche Anlagen, die der allgemeinen Versorgung mit Gas dienen, bis zu 20 m² Grundfläche und 5 m Höhe von der Genehmigungspflicht freigestellt. In der Regel sind Stationsanlagen (sog. Gas-Druck-Regel Messanlagen oder Armaturenstationen) damit genehmigungsfrei, da diese standardmäßig die Maße von 20 m² Grundfläche und 5 Meter Höhe nicht übersteigen. Solche Anlagen sind technisch notwendige Infrastrukturbestandteile, die in der Regel in standardisierter Form und mit vergleichsweise kleinem baulichen Umfang errichtet werden. Sie dienen der verlässlichen Versorgung der Bevölkerung mit Elektrizität, Gas, Öl, Wärme, Wasser oder zukünftig Wasserstoff. Zum Schutz dieser kritischen Betriebsanlagen ist die Errichtung eines Zaunes erforderlich. Die Errichtung des Zaunes ist jedoch nicht von der Genehmigungspflicht freigestellt, sodass allein deshalb ein Baugenehmigungsverfahren geführt werden muss. Dies führt sowohl bei den Infrastrukturunternehmen als auch bei Bauaufsichtsbehörden zu erheblichem Aufwand und verzögert häufig die Inbetriebnahme der gesamten Anlage. Ohne den Betretungsschutz der Anlage mittels Zaun kann die kritische Betriebsanlage jedoch nicht in Betrieb genommen werden. In der Praxis kommt es darüber hinaus zu unterschiedlichen Rechtsanwendungen im Hinblick auf Abstandsflächen. Um diese unterschiedliche Rechtsanwendung zu beenden, wird § 6 Absatz 1 Satz 3 dahingehend klarstellend ergänzt, dass für Nebenanlagen von verfahrensfreien Bauvorhaben nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe b (siehe insoweit auch Änderung dort) § 6 Absatz 1 Satz 2 nicht gilt. Damit sollte beiden Problemkonstellationen Rechnung getragen sein.

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	Abweichend zu Satz 2 sind vor Windenergieanlagen Abstandsflächen nur gegenüber Grundstücksgrenzen, Gebäuden mit Aufenthaltsräumen und gegenüber Anlagen nach § 2 Absatz 9 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905) in der jeweils geltenden Fassung freizuhalten.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Abstandsflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nur mit in der Abstandsfläche zulässigen baulichen Anlagen überbaut werden; Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (3) Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken, dies gilt nicht für 1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinanderstehen, 2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie 3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder gestattet werden.	
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz Bei der Änderung von § 6 Absatz 4 Satz 6 handelt es sich um die Berichtigung eines Verweisfehlers.

(4) Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Besteht eine Außenwand aus Wandteilen unterschiedlicher Höhe, so ist die Wandhöhe je Wandteil zu ermitteln. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Diese ergibt sich aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder den vertikalen Begrenzungen der Wandteile. Abgrabungen, die der Belichtung oder dem Zugang oder der Zufahrt zu einem Gebäude dienen, bleiben bei der Ermittlung der Abstandsfläche außer Betracht, auch soweit sie nach § 8 Absatz 5 die Geländeoberfläche zulässigerweise verändern. Zur Wandhöhe werden hinzugerechnet:

1. voll die Höhe von

a) Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 70 Grad und

b) Giebelflächen im Bereich dieser Dächer und Dachteile, wenn beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70 Grad haben,

2. zu einem Drittel die Höhe von

a) Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 45 Grad,

b) Dächern mit Dachgauben oder Dachaufbauten, deren Gesamtlänge je Dachfläche mehr als die Hälfte der darunterliegenden Gebäudewand beträgt und

(4) Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Besteht eine Außenwand aus Wandteilen unterschiedlicher Höhe, so ist die Wandhöhe je Wandteil zu ermitteln. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Diese ergibt sich aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder den vertikalen Begrenzungen der Wandteile. Abgrabungen, die der Belichtung oder dem Zugang oder der Zufahrt zu einem Gebäude dienen, bleiben bei der Ermittlung der Abstandsfläche außer Betracht, auch soweit sie nach § 8 Absatz 3 die Geländeoberfläche zulässigerweise verändern. Zur Wandhöhe werden hinzugerechnet:

1. voll die Höhe von

a) Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 70 Grad und

b) Giebelflächen im Bereich dieser Dächer und Dachteile, wenn beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70 Grad haben,

2. zu einem Drittel die Höhe von

a) Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 45 Grad,

b) Dächern mit Dachgauben oder Dachaufbauten, deren Gesamtlänge je Dachfläche mehr als die Hälfte der darunterliegenden Gebäudewand beträgt und

Absatz 4 beinhaltet die Ermittlungsvorschriften zur Tiefe der Abstandsflächen: Die Änderung bewirkt, dass die bisher in Absatz 13 verortete Ermittlungsvorschrift über die Tiefe der Abstandsflächen bei Windenergieanlagen sachlogisch in Absatz 4 verortet wird. Dabei bemisst sich die Tiefe der Abstandsflächen künftig nach 30 Prozent – statt bisher 50 Prozent – ihrer größten Höhe. Ergänzend hierzu LT-Drs. 18/6555 (S. 4):

Neben gesetzlichen Änderungen zur Beschleunigung des weiteren Mobilfunkausbaus enthält der Gesetzentwurf der Landesregierung Änderungen zur Beschleunigung des Ausbaus von Erneuerbaren Energien: In § 6 Absatz 4 Satz 8 (neu) soll daher geregelt werden, dass sich bei Windenergieanlagen nach § 6 Absatz 1 Satz 5 die Tiefe der Abstandsfläche nach 30 Prozent ihrer größten Höhe richtet. Dieser Änderungsantrag greift an dieser Stelle insbesondere Anregungen aus der Wirtschaft auf, wonach es ein gesteigertes Interesse gibt, auf Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten Windenergieanlagen errichten zu wollen. Daher sieht die vorgesehene Änderung vor, dass sich die Tiefe der Abstandsflächen für Windenergieanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten nach 20 Prozent ihrer größten Höhe richtet.

c) Giebelflächen im Bereich von Dächern und Dachteilen, wenn nicht beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70 Grad haben.

c) Giebelflächen im Bereich von Dächern und Dachteilen, wenn nicht beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70 Grad haben.

Bei Windenergieanlagen nach Absatz 1 Satz 5 bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche nach 30 Prozent ihrer größten Höhe; in Gewerbe- und Industriegebieten nach 20 Prozent ihrer größten Höhe. Die größte Höhe errechnet sich bei Anlagen mit Horizontalachse aus der Höhe der Rotorachse über der geometrischen Mitte des Mastes zuzüglich des Rotorradius. Die Abstandsfläche ist ein Kreis um den geometrischen Mittelpunkt des Mastes. Das sich ergebende Maß ist H.

Bei Windenergieanlagen nach Absatz 1 Satz 5 bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche nach 30 Prozent ihrer größten Höhe; in Gewerbe- und Industriegebieten nach 20 Prozent ihrer größten Höhe. Die größte Höhe errechnet sich bei Anlagen mit Horizontalachse aus der Höhe der Rotorachse über der geometrischen Mitte des Mastes zuzüglich des Rotorradius. Die Abstandsfläche ist ein Kreis um den geometrischen Mittelpunkt des Mastes. Das sich ergebende Maß ist H.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023

(5) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten **so wie für Antennenanlagen im Außenbereich** genügt eine Tiefe von 0,2 H, in Kerngebieten von 0,25 H, jedoch jeweils mindestens 3 m. Zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen beträgt die Tiefe der Abstandsfläche in Kerngebieten und urbanen Gebieten 0,2 H, mindestens 3 m. Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandsfläche. Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 89 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an.

In Kraft seit: 01.01.2024

(5) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, in Kerngebieten von 0,25 H, jedoch jeweils mindestens 3 m. Zu öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen beträgt die Tiefe der Abstandsfläche in Kerngebieten und urbanen Gebieten 0,2 H, mindestens 3 m. Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandsfläche. Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 89 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an.

2. Änderungsgesetz

Es wird auf die Erläuterungen zu § 6 Absatz 1 Satz 3 (neu) verwiesen.

In Kraft seit: 01.01.2019

(6) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,
2. Vorbauten, wenn sie
 - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,
 - b) nicht mehr als 1,60 m vor diese Außenwand vortreten und
 - c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben, sowie
3. bei Gebäuden an der Grundstücksgrenze die Seitenwände von Vorbauten und Dachaufbauten, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023

(7) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen an bestehenden Gebäuden, unabhängig davon, ob diese den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 entsprechen, außer Betracht, wenn sie

1. eine Stärke von nicht mehr als 0.30 m aufweisen und

2. mindestens 2,50 m von der Nachbargrenze zurückbleiben

In Kraft seit: 01.01.2024

(7) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und Solaranlagen an bestehenden Gebäuden, unabhängig davon, ob diese den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 entsprechen, außer Betracht, wenn sie mindestens 2,50 m von der Nachbargrenze zurückbleiben. Führen Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung nach Satz 1 zu einer größeren Wandhöhe, bleibt dies bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht. § 4 Absatz 2 Satz 2 und 3 gilt entsprechend, § 69 Absatz bleibt unberührt.

2. Änderungsgesetz

Führen Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung nach Satz 1 zu einer größeren Wandhöhe, bleibt dies bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht. § 4 Absatz 2 Satz 2 und 3 gilt entsprechend, § 69 Absatz 1 Satz 1 und 2 bleiben unberührt.

In Absatz 7 Satz 1, der Regelungen zur Bemessung der Abstandsflächen bei Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung und für Solaranlagen bei bestehenden Gebäuden enthält, wird die bisherige Vorgabe über die Stärke einer Dämmung aufgegeben. Die Regelung in Satz 1 gilt unverändert für bestehende Gebäude, deren fertige Wandoberfläche durch Aufbringen einer Wärmedämmung oder von Solaranlagen näher an die Grenze rückt und damit die Abstandsfläche gegenüber der Nachbargrenze unterschreitet. Bei einer Neubebauung müssen die Abstandsflächen mit der fertigen Wand einschließlich Wärmedämmung eingehalten werden. Die Bezeichnung „Maßnahmen“ zum Zwecke der Energieersparnis beinhaltet das gesamte Vorhaben: Ist eine Bekleidung der Dämmung nötig, gehört auch diese zur Maßnahme. Soll von dem in § 6 Absatz 7 Satz 1 genannten Maß abgewichen werden, kann dies durch Zulassung einer Abweichung nach § 67 ermöglicht werden, wenn die hierfür geltenden Voraussetzungen erfüllt sind.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023

(8) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Gebäude bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume sowie Garagen einschließlich Abstellräumen, jeweils mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, auch wenn sie über einen Zugang zu einem anderen Gebäude verfügen, dies gilt auch für Garagen, die keine selbständigen Gebäude sind,

2. Feuerstätten mit einer Nennleistung bis 28 kW und Wärmepumpen mit entsprechender Leistung in Gebäuden nach Nummer 1,

In Kraft seit: 01.01.2024

(8) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Gebäude bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume sowie Garagen einschließlich Abstellräumen, jeweils mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, auch wenn sie über einen Zugang zu einem anderen Gebäude verfügen, dies gilt auch für Garagen, die keine selbständigen Gebäude sind,

2. Feuerstätten mit einer Nennleistung bis 28 kW und Wärmepumpen in Gebäuden nach Nummer 1,

2. Änderungsgesetz

3. Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätze, **soweit diese überdacht sind,**

4. Aufzüge zu Tiefgaragen,

5. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m, Solaranlagen an und auf Gebäuden nach Nummer 1 **sowie**

6. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

Die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nummern 1 bis 5 darf je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 m nicht überschreiten.

3. Zufahrten zu Tiefgaragen und Stellplätzen, **Aufzüge zu Tiefgaragen,**

4. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m, Solaranlagen an und auf Gebäuden nach Nummer 1,

5. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m sowie

6. Wärmepumpen und zugehörige Einhausungen.

Die in Satz 1 Nummer 1 genannten Anlagen bleiben auch dann ohne eigene Abstandsfläche und in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig, wenn auf ihnen Dachterrassen, Balkone und Altane errichtet werden, die einen Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nummern 1 bis **4 und 6** darf je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt **18 m** nicht überschreiten.

Absatz 8 wird aus Gründen der Übersichtlichkeit der vorgenommenen Änderungen neu gefasst. Die erste Änderung gegenüber der geltenden Gesetzesfassung betrifft Absatz 8 Satz 1 Nummer 2: Absatz 8 Satz 1 regelt, dass bestimmte Anlagen in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden. Das geltende Gesetz sieht vor, dass auch Feuerstätten mit einer Nennleistung bis 28 kW und Wärmepumpen mit entsprechender Leistung in Gebäuden nach Absatz 8 Satz 1 Nummer 1 zulässig sind. Da die Nennleistungen von Feuerstätten mit denen von modernen Wärmepumpen nicht in direktem Zusammenhang stehen und Auswirkungen auf die Umwelt und die Nachbarschaft nicht direkt von dieser abhängen, kann die bisherige Begrenzung von Wärmepumpen auf 28 kW entfallen. Die in Absatz 8 Nummer 1 aufgeführten geometrischen Begrenzungen für Wärmepumpen und ihre Einhausungen sind ausreichend, um die Belange der schutzwürdigen Nachbarn und der städteplanerischen Gestaltung zu berücksichtigen.

Eine weitere Änderung soll in § 8 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 erfolgen: Die bisherige Formulierung des Wortlautes in Absatz 8 Satz 1 Nummer 3 begünstigte nur überdachte Tiefgaragenzufahrten. Mit der Streichung werden nunmehr alle Tiefgaragenzufahrten von der Privilegierung erfasst. Absturzsicherungen und Überdachungen sind elementarer Bestandteil von Tiefgaragenzufahrten und somit ebenfalls von der Privilegierung umfasst. Die bisherige Privilegierung von Aufzügen zu Tiefgaragen (Nummer 4) wird – sachlogisch – mit Nummer 3 zusammengezogen. In der Folge ändert sich die Nummerierung der bisherigen Nummer 5 und 6 zu Nummern 4 und 5.

Nummer 6 wird neu hinzugefügt: Die zunehmende Installation von Wärmepumpen als Anlagen zur Heizung von Gebäuden und anderen Einrichtungen ist bereits heute ein wichtiger Baustein zur nachhaltigen Ausgestaltung von Gebäudewärme bzw. -kälte. Da Fundamente bereits heute kein Abstandsflächenrecht auflösen, sind diese in der Nummer 6 nicht aufgeführt, gleichwohl aber von dieser erfasst.

Wärmepumpen, bei denen Wärme durch einen anderen Prozess als Verbrennung erzeugt wird, sind keine Feuerstätten (VGH München, Beschluss vom 15. Februar 2019 – 9 CS 18.2638 –, juris, Rn. 15) nach § 2 Absatz 9: Daher können diese nach wie vor eingehaust bzw. in einem Gebäude untergebracht werden (Absatz 8 Satz 1 Nummer 2). Auf die Leistung der Wärmepumpe kommt es insoweit nicht an. Abstandsflächenrechtlich unbeachtlich bleiben die betreffenden Gebäude auch dann, wenn in ihnen Leitungen und Zähler für Energie und Wasser installiert sind. Auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28. August 2013, zuletzt geändert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24. März 2020 (LAI-Hinweise), mit Ausführungen zu Einhausungen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung einer Wärmepumpe sind das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO sowie die Nachbarschutz vermittelnden Vorschriften der §§ 22 und 3 Absatz 1 und 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes als öffentlich-rechtliche Vorschriften einzuhalten sowie die TA Lärm zu beachten (VG Saarland, Urteil vom 1. Februar 2012 – 5 K 1528/11 – juris, Rn. 20 und 25; vgl. OVG Sachsen, Urteil vom 20. August 2020 – 1 a 1194/17). Ob von einer Wärmepumpe wegen der bei ihrem Betrieb erzeugten Geräusche eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, ist strittig (OLG Nürnberg, Urteil vom 30. Januar 2017 – 14 U 2612/15 – juris, Rn. 25; OLG Frankfurt, Urteil vom 26. Februar 2013 – 25 U 162/12 –, juris, Rn. 27; a. A. OLG München, Urteil vom 11. April 2018 – 3 U 3538/17). Zwar zählt zu den Schutzgütern des § 6 unter anderem der Wohnfriede. Daher sind zum Beispiel auch Geräusche aus fremden Räumen (zum Beispiel aus Nachbarwohnungen) zu berücksichtigen. Was die Geräusche von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung angeht (wie zum Beispiel Wärmepumpen) ist hingegen zu beachten, dass diese dem Immissionsschutzrecht als speziellem Recht unterfallen, welches bereits über das Gebot der Rücksichtnahme zum Zuge kommt, sodass Wärmepumpen vor diesem Hintergrund im Rahmen des § 6 unberücksichtigt bleiben können. Sofern ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt, entfällt die Überprüfung des Gebotes der Rücksichtnahme.

Mit der Neuregelung in Nummer 6 werden Wärmepumpen abstandsflächenrechtlich mit der Folge privilegiert, dass nunmehr auch die Errichtung von Wärmepumpen, zum Beispiel auf kleinen Grundstücken oder in Reihenhausslagen ermöglicht bzw. erheblich erleichtert wird. Umfasst von der Privilegierung sind neben der gesamten Anlage auch einzelne Bestandteile der Wärmepumpe, zum Beispiel die Außenbauteile. Für die Privilegierung reicht es daher aus, wenn lediglich das Außenbauteil in den Abstandsflächen eines Gebäudes errichtet werden soll.

Bei unmittelbar an der Außenwand montierten Wärmepumpen handelt es sich um einen Teil des Gebäudes (LG Darmstadt, Urteil vom 10. April 2019 – 7 O 124/18 –, juris, Rn. 23; OVG Münster, Beschluss vom 30. November 2016 – 7 A 263/16 –, juris, Rn. 6 f.), so dass der Ausnahmetatbestand für selbständige Gebäude nach § 6 Absatz 8 Nummer 1 nicht einschlägig ist. Zudem handelt es sich auch nicht um eine vom Gesetz erfasste Maßnahme der Energieeinsparung nach § 6 Absatz 7, da der Gesetzgeber diesbezüglich bislang lediglich von Maßnahmen zur Wärmedämmung ausging. Das Gebäude muss insgesamt abstandsflächenrechtlich, das heißt auch unter Beachtung des Absatzes 6 Nummer 2 (Vorbauten) beurteilt werden.

Durch die Festlegung einer maximalen Höhe und einer maximalen Gesamtlänge je Grundstücksgrenze werden große Anlagen von der Privilegierung ausgeschlossen.

Durch die Regelung einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 3,0 m kann die Regelung grundsätzlich auch mehrere nebeneinanderstehende Wärmepumpen erfassen, die zusammen die maximale Gesamtlänge je Grundstücksgrenze einhalten. Trotz der abstandsflächenrechtlichen Privilegierung von Wärmepumpen, wird die Zulässigkeit dieser Anlagen aber auch weiterhin im Einzelfall nach den Anforderungen durch das Bauplanungs- und Immissionschutzrecht zu beurteilen sein. Die unter Nummer 6 fallenden Anlagen werden auch nicht auf die Gesamtlänge der Bebauung angerechnet und sind insoweit bewusst nicht von der Regelung des Satzes 2 umfasst.

Ergänzend hierzu LT-Drs. 18/6555 (S. 4):

Mit dem Gesetzentwurf der Landesregierung sollen ferner in § 6 Absatz 8 Satz 1 Nummer 6 (neu) Wärmepumpen und Einhausungen mit einer dort definierten Größe in den Abstandsflächen eines Gebäudes oder unter der dort des Weiteren genannten Voraussetzung für zulässig erklärt werden. Die Wärmepumpen-Technologie entwickelt sich stetig weiter: Um insbesondere diesen Technologie-Fortschritten sowie einer möglichen Quartiersversorgung über Wärmepumpen-Lösungen Vorschub zu leisten, soll die vorgesehene Größenbegrenzung ersatzlos entfallen. Klarstellend wird im Hinblick auf die Einhausungen geregelt, dass diese zu einer Wärmepumpe zugehörig zu sein haben; dies betrifft beispielsweise Lösungen, wo die Lärmemissionen durch Einhausungen auf den zulässigen gesetzlichen Wert reduziert werden. In § 6 Absatz 8 Satz 3, der allgemeine Längenbeschränkungen enthält, ist daher ein Verweis auf § 6 Absatz 8 Satz 1 Nummer 6 aufzunehmen: Dies bedeutet, dass Wärmepumpen und die zugehörige Einhausung je Nachbargrenze 9 Meter und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 18 Meter nicht überschreiten darf.

Durch das Einfügen des Satzes 2 wird eine Errichtung von Dachterrassen, Balkonen und Altanen auf Anlagen, die nach Satz 1 Nummer 1 in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind, ermöglicht. Der begehbbare Teil des Daches mittels einer Dachterrasse auf den genannten Anlagen ist zu umwehren (§ 38).

Satz 3 ist der bisherige Satz 2 und sieht vor, dass die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nummern 1 bis 4 je Nachbargrenze neun Meter und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt künftig 18 Meter nicht überschreiten darf. Hierdurch wird eine verbesserte Grundstücksauslastung erreicht.

(9) Bei der Änderung von vor dem 1. Januar 2019 zulässigerweise errichteten Gebäuden mit Wohnungen bleiben Aufzüge, die vor die Außenwand vortreten, bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie nicht länger als 2,50 m und nicht höher als 0,50 m über dem oberen Abschluss des obersten angefahrenen Geschosses mit Wohnungen sind, nicht mehr als 2,50 m vor die Außenwand vortreten und von den gegenüberliegenden Nachbargrenzen mindestens 1,50 m entfernt sind.

(9) Bei der Änderung von vor dem 1. Januar 2019 zulässigerweise errichteten Gebäuden bleiben Aufzüge, die vor die Außenwand vortreten, bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie nicht breiter als 2,50 m und nicht höher als 0,50 m über dem oberen Abschluss des obersten angefahrenen Geschosses sind, nicht mehr als 2,50 m vor die Außenwand vortreten und von den gegenüberliegenden Nachbargrenzen mindestens 1,50 m entfernt sind.

In Absatz 9 werden nach dem Wort „Gebäuden“ die Wörter „mit Wohnungen“ gestrichen, das Wort „länger“ wird durch das Wort „breiter“ ersetzt und nach dem Wort „Geschosses“ werden die Wörter „mit Wohnungen“ gestrichen. Absatz 9 ermöglicht bisher zur Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit von Wohnungen die Errichtung von Aufzügen bis ins oberste Geschoss an bestehenden Gebäuden. Die Verengung dieser Erleichterung auf Gebäude mit Wohnungen wird aufgegeben, da auch in anderen Gebäuden Bedarfe zur Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit bestehen und somit gefördert werden. Da Aufzugsschächte, die über die Außenwand hinweg bis ins Dach hineinragen, keine untergeordneten Vorbauten nach Absatz 6 sind, ist es erforderlich, sie neu in einem eigenen Absatz zu regeln. Die Größe des Aufzugsschachtes ermöglicht Aufzüge für die Aufnahme von Rollstühlen. Die nachträgliche Herstellung der Barrierefreiheit von Gebäuden rechtfertigt eine geringere Abstandsfläche zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze. Zum Erreichen des letzten Geschosses mit Wohnungen reicht es bei Wohnungen, die sich über mehrere Geschosse erstrecken, aus, wenn das unterste Geschoss angebunden wird.

In Kraft seit: 01.01.2019

(10) Liegen sich Wände desselben Gebäudes oder Wände von Gebäuden auf demselben Grundstück gegenüber, so können geringere Abstandsflächen als nach Absatz 5 gestattet werden, wenn die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird und wenn wegen des Brandschutzes Bedenken nicht bestehen.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023

(11) Bei Gebäuden, die ohne Einhaltung von Abstandsflächen oder mit geringeren Tiefen der Abstandsflächen als nach Absatz 5 bestehen, sind zulässig

1. Änderungen innerhalb des Gebäudes,

In Kraft seit: 01.01.2024

(11) Bei Gebäuden, die ohne Einhaltung von Abstandsflächen oder mit geringeren Tiefen der Abstandsflächen als nach Absatz 5 bestehen, sind zulässig

1. Änderungen innerhalb des Gebäudes,

2. Änderungsgesetz

Absatz 11 in der bisherigen Fassung erleichtert Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, die die nach geltendem Recht einzuhaltenen Abstandsflächen nicht einhalten. Damit wird eine sinnvolle Nutzung bestehender Bausubstanz ermöglicht.

2. Nutzungsänderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt und

3. Änderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt, ohne Veränderung von Länge und Höhe der diesen Nachbargrenzen zugekehrten Wände und Dachflächen und ohne Einrichtung neuer Öffnungen oder Vergrößerung bestehender Öffnungen in diesen Wänden und Dachflächen.

Darüber hinaus gehende Änderungen und Nutzungsänderungen können unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Belange des Brandschutzes gestattet werden. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Gebäude nach Absatz 8.

2. sonstige Änderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt, ohne Veränderung von Länge und Höhe der diesen Nachbargrenzen zugekehrten Wände und Dachflächen und ohne Einrichtung neuer Öffnungen oder Vergrößerung bestehender Öffnungen in diesen Wänden und Dachflächen,

3. Nutzungsänderungen,

4. die Neuerrichtung oder der Ausbau von Dachräumen oder eines Dachgeschosses innerhalb der Abmessungen bestehender Dachräume oder des Dachgeschosses,

5. die nachträgliche Errichtung eines Dachgeschosses oder eines obersten Geschosses, wenn deren Abstandsflächen innerhalb der Abstandsflächen des bestehenden Gebäudes liegen und ein Abstand zur Nachbargrenze von mindestens 2,50 m eingehalten wird, sowie

6. die Neuerrichtung eines nach Kubatur gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle.

Darüber hinausgehende Änderungen können unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Belange des Brandschutzes zugelassen werden. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Gebäude nach Absatz 8.

Durch die vorzunehmenden Änderungen enthält Absatz 11 künftig sechs – statt bisher drei – abstandsflächenrechtlich zulässige Maßnahmen, die keine nachträgliche Sicherung oder Erweiterung der bestehenden Abstandsflächen erfordern. Auch bedarf es für die genannten Maßnahmen, soweit es das Abstandsflächenrecht betrifft, keiner Abweichungsentcheidung nach § 69.

Nach Absatz 11 Satz 1 Nummer 1 und 3 sind bauliche Änderungen innerhalb bestehender Gebäude und Nutzungsänderungen ohne Einschränkung zulässig; sie tangieren die Abstandsfläche nicht.

Die bisherige Einschränkung in Absatz 11 Satz 1 Nummer 2, nach der Nutzungsänderungen bei Gebäuden, die ohne Einhaltung von Abstandsflächen oder mit geringeren Tiefen der Abstandsflächen als nach Absatz 5 bestehen, zulässig sind, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt, wird aufgegeben. Nutzungsänderungen sind damit ohne Einschränkungen bauordnungsrechtlich im Rahmen des Abstandsflächenrechtes zulässig.

Der Vorbehalt eines bestehenden Abstandes von 2,50 Meter nach Absatz 11 Satz 1 Nummer 2 trägt dem Brandschutz Rechnung. Ist der Abstand von 2,50 Meter eingehalten, ist die äußere bauliche Änderung zulässig.

§ 6 Absatz 11 Satz 1 Nummer 4 ermöglicht die Neuerrichtung von Dachräumen oder eines Dachgeschosses innerhalb der ursprünglichen Dachkubatur der zurückgebauten Dachräume oder des zurückgebauten Dachgeschosses. „Innerhalb der Abmessungen“ bedeutet hierbei, dass das neue Dach auch anders oder kleiner realisiert werden darf; entscheidend ist, dass nicht über die alte Dachkubatur hinaus gebaut wird. Die Regelung verhindert unwirtschaftliche „Dachneubauten“, bei denen unter Beibehaltung der äußeren Hülle aufwendig die Dachkonstruktion ausgetauscht wird, um die Abstandsflächenfrage nicht neu aufzuwerfen.

Nach Absatz 11 Satz 1 Nummer 5 ist auch die Neuerrichtung eines Dach- oder Staffelgeschosses, welche über den Anwendungsbereich der Nummer 3 hinausgeht, möglich, soweit durch diese Aufbauten die bestehende Abstandsfläche des Gebäudes nicht vergrößert wird und ein Mindestabstand von 2,50 m zu Nachbargrenzen eingehalten wird.

Nummer 6 berücksichtigt die bisherige Regelung in Absatz 12 und wird nunmehr in Absatz 11 Satz 1 verortet und sieht den Fall vor, dass ein bestehendes Gebäude, zum Beispiel wegen bautechnisch oder wirtschaftlich nicht mehr erhaltungsfähiger Bausubstanz beseitigt und in gleicher Kubatur an gleicher Stelle wiederaufgebaut wird. Eine solche Beseitigung mit anschließendem Neubau wird nach der Rechtsprechung vom Bestandsschutz nicht umfasst und bedarf daher einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung. Für die betroffenen Nachbarn ist eine solche gesetzliche Regelung hinnehmbar, denn es macht keinen Unterschied, ob ein altes Gebäude saniert oder ein zeitgemäßer Neubau errichtet wird, solange sich aufgrund gleicher Kubatur von Alt- und Neubau keine größere nachbarliche Betroffenheit hinsichtlich der durch die Vorschriften über Abstandsflächen geschützten Belange ergibt (Besonnung, Belichtung, Belüftung, Brandschutz, Nachbarfriede). Die neue Formulierung lehnt sich an § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauGB an, in der eine ähnliche Konstellation im Außenbereich normiert ist, ohne die dort genannten Voraussetzungen an.

In der Folge kann im Absatz 12 Satz 2 entfallen.

Bei Veränderungen, die über die sechs genannten Maßnahmen hinausgehen, entstehen Abstandsflächen, wobei jedoch ein Antrag auf Abweichung nach § 69 möglich ist. Die besondere Erwähnung der Abweichung verdeutlicht das besondere Interesse an der Erhaltung und Weiternutzung bestehender Bausubstanz. Sofern die Voraussetzungen des dortigen Absatzes 1 erfüllt werden, sind entsprechende Abweichungen zuzulassen.

Satz 3 stellt – unverändert – klar, dass Absatz 11 nicht für die nach Absatz 8 privilegierte Grenzbebauung gilt.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023 (12) In überwiegend bebauten Gebieten können geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet oder verlangt werden, wenn die Gestaltung des Straßensbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Würdigung nachbarlicher Belange rechtfertigen. In den Gebieten nach Satz 1 kann gestattet werden, dass an der Stelle eines Gebäudes, das die Abstandsflächen nicht einhält, aber Bestandsschutz genießt, ein nach Kubatur gleichartiges Gebäude errichtet wird, wenn das Vorhaben ansonsten dem öffentlichen Recht entspricht und die Rechte der Angrenzer nicht nachteilig betroffen werden.	In Kraft seit: 01.01.2024 (12) In überwiegend bebauten Gebieten können geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet oder verlangt werden, wenn die Gestaltung des Straßensbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Würdigung nachbarlicher Belange rechtfertigen.	2. Änderungsgesetz
Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023 (13) Für Windenergieanlagen gelten die Absätze 4 bis 6 nicht. Bei diesen Anlagen bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche nach 50 Prozent ihrer größten Höhe. Die größte Höhe errechnet sich bei Anlagen mit Horizontalachse aus der Höhe der Rotorachse über der geometrischen Mitte des Mastes zuzüglich des Rotorradius. Die Abstandsfläche ist ein Kreis um den geometrischen Mittelpunkt des Mastes	In Kraft seit: 01.01.2024	2. Änderungsgesetz
Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023	In Kraft seit: 01.01.2024	2. Änderungsgesetz

(14) Eine Abweichung von den Abstandsflächen kann nach § 69 zugelassen werden, wenn deren Schutzziele gewahrt bleiben. Eine atypische Grundstückssituation ist nicht erforderlich.

(13) Eine Abweichung von den Abstandsflächen kann nach § 69 zugelassen werden, wenn deren Schutzziele gewahrt bleiben. Eine atypische Grundstückssituation ist nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den Entfall des Absatzes 13 wird auf die Ausführungen zu § 6 Absatz 1 und 4 verwiesen. In der Folge wird Absatz 14 zu Absatz 13.

§ 7 Teilung von Grundstücken (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/7-teilung-von-grundstuecken/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung	Hinweise der Baukammern
Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023 (1) Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist oder das aufgrund einer Genehmigungsfreistellung bebaut werden darf, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Die Genehmigung ist bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn 1. die Teilung in öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren vorgenommen wird oder der Bund, das Land oder eine Gebietskörperschaft an der Teilung beteiligt ist, oder 2. eine mit der Wahrnehmung der Aufgaben befugte Person gemäß § 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes in der Fassung vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b) geändert worden ist, die bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeit der Teilung bescheinigt hat.	In Kraft seit: 01.01.2024 (1) Die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist oder das aufgrund einer Genehmigungsfreistellung bebaut werden darf, bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Die Genehmigung ist bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn 1. die Teilung in öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren vorgenommen wird oder der Bund, das Land oder eine Gebietskörperschaft an der Teilung beteiligt ist, oder 2. eine mit der Wahrnehmung der Aufgaben befugte Person nach § 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174) in der jeweils geltenden Fassung die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeit der Teilung auf Grundlage eines Amtlichen Lageplans bescheinigt hat.	2. Änderungsgesetz Das in § 7 vorgesehene Genehmigungsverfahren bei der Teilung von Grundstücken verhindert, dass durch eine Grundstücksteilung bauordnungsrechtswidrige oder dem Bebauungsplan widersprechende Zustände eintreten. Wird ein bebautes Grundstück oder bebaubares Grundstück in zwei Grundstücke geteilt, so können sich daraus Verstöße gegen das Bauordnungsrecht oder den Bebauungsplan ergeben. Zur Vermeidung solcher Verstöße gegen das Bauordnungsrecht stellt § 7 ein präventives Verbot der Grundstücksteilung mit Erlaubnisvorbehalt auf. Die Genehmigung ist bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen.	Nach § 7 Absatz 1 Satz 1 BauO NRW 2018 bedarf die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist oder das aufgrund einer Genehmigungsfreistellung bebaut werden darf, zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Als Ausnahme bedarf es nach § 7 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 BauO NRW 2018 für die Teilung keiner Genehmigung, wenn eine mit der Wahrnehmung der Aufgaben befugte Person nach § 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Unbedenklichkeit der Teilung auf Grundlage eines Amtlichen Lageplans bescheinigt hat.

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung	Hinweise der Baukammern
Bedarf die Teilung keiner Genehmigung, hat die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag von Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis steht einer Genehmigung gleich.	Bedarf die Teilung keiner Genehmigung, hat die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag von Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis steht einer Genehmigung gleich.	§ 7 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 sieht eine Ausnahme vom Genehmigungserfordernis vor, wenn eine mit der Wahrnehmung der Aufgaben befugte Person nach § 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes die bauordnungsrechtliche – und neu: bauplanungsrechtliche – Unbedenklichkeit der Teilung bescheinigt hat. Grundlage hierfür ist der Amtliche Lageplan: Er zeigt unter anderem die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück und stellt Festsetzungen eines Bebauungsplans wie Baulinien, Baugrenzen oder Art und Maß der baulichen Nutzung sowie für das Grundstück durch Satzung der Gemeinde festgesetzte Planungsinhalte im Gesamtzusammenhang dar. Der Amtliche Lageplan gewinnt auf Basis einer sich verändernden Geodateninfrastruktur und den Möglichkeiten digitaler Bauanträge an Bedeutung. Die Änderung im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Unbedenklichkeit berücksichtigt die Vorgabe des § 7 Absatz 2 nach der eine Grundstücksteilung den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht zuwiderlaufen darf. Die weitere Änderung in Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 bewirkt einen dynamischen Verweis in das Vermessungs- und Katastergesetz.	Auf Basis dieser Regelung können Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurinnen und -ingenieure (ÖbVI) in NRW eine sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung ausstellen. Die Bescheinigung stellt einen beim ÖbVI zu beantragenden (feststellenden) Verwaltungsakt im Sinne von § 35 Absatz 1 Satz 1 VwVfG NRW dar, sie ergeht grundsätzlich grundstücksbezogen und gilt auch für den Rechtsnachfolger. Mit der Unbedenklichkeitsbescheinigung bestätigen ÖbVI die bauordnungs- und bauplanungsrechtliche „Unbedenklichkeit“ der in Aussicht stehenden Teilung auf Grundlage eines Amtlichen Lageplans. Unbedenklich ist eine Teilung nicht, wenn bauordnungs- oder planungsrechtliche Bedenken bestehen oder die Teilung als kritisch angesehen wird. Es muss kein offensichtlicher Rechtsverstoß vorliegen. Liegen die Voraussetzungen der Unbedenklichkeit nicht offensichtlich vor, lehnen ÖbVI solche Anträge ab. In der Folge davon kann die Bauherrschaft die Genehmigung der Teilung bei der Bauaufsichtsbehörde beantragen. Für diese Prüfung der Bauaufsichtsbehörde gilt dann nicht der Maßstab der Unbedenklichkeit, sondern § 7 Absatz 2 BauO NRW 2018.

Durch die Änderung in Absatz 3 wird durch das Hinzufügen des Verweises auf § 71 Absatz 1 und 2 die Regelung redaktionell angepasst: Der Verweis stellt klar, dass die Bauaufsichtsbehörde auch einen Antrag auf Teilungsgenehmigung auf Vollständigkeit zu prüfen hat. Ist der Antrag auch nach Aufforderung der Behebung der Mängel unvollständig oder mit erheblichen Mängeln behaftet, greift auch hier die Rücknahmefiktion nach § 71 Absatz 1 Satz 3. Nach § 71 Absatz 2 hat die Bauaufsichtsbehörde, sobald der Antrag auf Teilungsgenehmigung vollständig ist, der Antragstellerin oder dem Antragsteller den Eingang zu bestätigen und den ermittelten Zeitpunkt der Entscheidung mitzuteilen. Die Gemeinde und berührte Stellen sind zu hören.

Gültig von 01.01.2019 bis 01.07.2021

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen würden, die den Vorschriften dieses Gesetzes **oder** den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zuwiderlaufen. **Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags über die Teilung zu entscheiden. Ist ihr dies nicht möglich, so kann sie die Frist durch Zwischenbescheid gegenüber der antragstellenden Person um höchstens zwei Monate verlängern. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn nicht innerhalb der Frist über sie entschieden wurde.**

In Kraft seit: 02.07.2021

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Teilung Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften dieses Gesetzes, den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderlaufen.

1. Änderungsgesetz

Absatz 2 erweitert den bisherigen Regelungsinhalt, um die präventive Prüfung im Verfahren über die Teilung von Grundstücken einen höheren Stellenwert einzuräumen. Der bisherige Regelungsinhalt wird um die „Festsetzungen des Bebauungsplanes“ erweitert. Damit soll künftig eine Teilungsgenehmigung, die der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit entgegensteht und eine repräsentative Tätigkeit in der Folge auslöst, auch im Sinne der Bauherrschaften vermieden werden.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026
(3) § 70 Absatz 2 Satz 1 und 4 sowie §
71 Absatz 1 und 2 gelten entspre-
chend.

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

§ 7 Absatz 3 kann ersatzlos entfallen.
Zum einen sind die dort enthaltenen
Verweise infolge der Änderungen über
dieses Gesetzgebungsverfahren hin-
fällig; zum anderen erfolgt die Rege-
lung im Wege einer Rechtsverordnung
über § 87 Absatz 4, so dass auf eine
gesonderte Vorschrift verzichtet wer-
den kann.

§ 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/8-nicht-ueberbaute-flaechen-der-bebauten-grundstuecke-kinderspielplaetze/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026 (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren bau- lichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen	In Kraft seit: 01.09.2026 (1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren bau- lichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen	3. Änderungsgesetz In § 8 Absatz 1 Satz 4 werden Klammerzusätze ge- strichen, die nicht erforderlich sind. Die „örtliche Bau- vorschrift“ ist genauso wie der Bebauungsplan in § 89 geregelt, so dass auf Klammerverweise verzichtet werden kann.
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzu- stellen und	1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzu- stellen und	
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,	2. zu begrünen oder zu bepflanzen,	
	soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stel- len keine andere zulässige Verwendung nach Satz 1 dar. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der nicht überbauten Flächen dieser Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sollen die bauli- chen Anlagen begrünt werden, soweit ihre Beschaf- fenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Er- folgen die Festlegungen nach Satz 1 durch örtliche Bauvorschrift oder durch Bebauungsplan sind diese maßgeblich.	

soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung nach Satz 1 dar. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der nicht überbauten Flächen dieser Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sollen die baulichen Anlagen begrünt werden, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Erfolgen die Festlegungen nach Satz 1 durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 7) oder durch Bebauungsplan (§ 89 Absatz 2) sind diese maßgeblich.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023

(2) Beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes, welcher einem Nicht-Wohngebäude dient, mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren, wenn der Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Januar 2022 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingeht. Die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung steht der Erfüllung nach Satz 1 gleich. Satz 1 und 2 gelten nicht für Parkplätze,

1. die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind, oder

2. sofern die Erfüllung sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht.

Die untere Bauaufsichtsbehörde kann insbesondere aus städtebaulichen Gründen Ausnahmen oder auf Antrag eine Befreiung nach Satz 1 und 2 erteilen, wenn die Erfüllung mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden ist.

In Kraft seit: 01.01.2024

2. Änderungsgesetz

§ 8 Absatz 2, der für den Neubau offener Parkplätze mit mehr als 35 Stellplätzen für Nicht-Wohngebäude eine Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage beinhaltet, wird in den § 48 (Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze) versetzt.

Die Absätze 2 und 3 können entfallen, da die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen keine Unterscheidung nach der Art der Eigentümerin oder des Eigentümers kennt: Die Rechtsfolgen des § 8 treten unabhängig davon ein, ob es sich um öffentliche oder private Flächen handelt.

In der Folge werden die bisherigen Absätze 4 und 5 zu den Absätzen 2 und 3.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023

In Kraft seit: 01.01.2024

2. Änderungsgesetz

(3) Im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehende Freiflächen sollen über Absatz 1 hinaus vorbehaltlich der bestehenden baurechtlichen, satzungswirtschaftlichen, denkmalschützenden oder sonstigen rechtlichen Festlegungen angemessen begrünt oder bepflanzt werden. Absatz 2 gilt für im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehende offene Parkplätze entsprechend. Den kommunalen Gebietskörperschaften wird empfohlen, hinsichtlich ihrer Freiflächen entsprechend Satz 1 sowie für offene Parkplätze nach Absatz 2 zu verfahren.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023

(4) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist. Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Herstellung von Spielplätzen für Kleinkinder verlangt werden, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern. Der Spielplatz muss barrierefrei erreichbar sein.

In Kraft seit: 01.01.2024

(2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist. Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Herstellung von Spielplätzen für Kleinkinder verlangt werden, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern. Der Spielplatz muss barrierefrei erreichbar sein.

2. Änderungsgesetz

Absätze 4 und 5 werden zu den Absätzen 2 und 3.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023

(5) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur genehmigt werden, wenn dadurch keine Nachteile für Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen entstehen und das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht gestört wird.

In Kraft seit: 01.01.2024

(3) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur genehmigt werden, wenn dadurch keine Nachteile für Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen entstehen und das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht gestört wird.

2. Änderungsgesetz

Dritter Teil Bauliche Anlagen

Erster Abschnitt

Gestaltung

§ 9 Gestaltung (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/9-gestaltung/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Anlagen sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.	

§ 10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/10-anlagen-der-aussenwerbung-warenautomaten/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschläge und Bogenanschläge oder für Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.	
	In Kraft seit: 01.01.2019	

(2) Für Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, gelten die in diesem Gesetz an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen. Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, dürfen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. Eine Verunstaltung liegt auch vor, wenn durch Werbeanlagen der Ausblick auf begrünte Flächen verdeckt oder die einheitliche Gestaltung und die architektonische Gliederung baulicher Anlagen gestört wird. Der Betrieb von Werbeanlagen darf nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

In Kraft seit: 01.01.2019

(3) Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Werbeanlagen unzulässig. Ausgenommen sind, soweit in anderen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist,

1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung,

2. einzelne Hinweiszeichen an Verkehrsstraßen und Wegabzweigungen, die im Interesse des Verkehrs auf außerhalb der Ortsdurchfahrten liegende Betriebe oder versteckt liegende Stätten aufmerksam machen,

3. Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer Tafel zusammengefasst sind,

4. Werbeanlagen an und auf Flugplätzen, Sportanlagen und Versammlungsstätten, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken, und

5. Werbeanlagen auf Ausstellungs- und Messe-
ländern.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026

(4) In Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur zulässig an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen, die jeweils freie Fläche dieser Anlagen darf auch für andere Werbung verwendet werden. In reinen Wohngebieten darf an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden.

In Kraft seit: 01.09.2026

(4) In Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten, reinen und allgemeinen Wohn-gebieten sind Werbeanlagen nur zulässig an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen sowie im Zuge eines kommunalen Stadtinformationssystems; die jeweils freie Fläche dieser Anlagen darf auch für andere Werbung verwendet werden. In reinen Wohngebieten darf im Übrigen an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden.

3. Änderungsgesetz

§ 10 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen enthält Vorschriften über die Anlagen der Außenwerbung sowie für Warenautomaten. Nach der bisherigen Vorschrift in § 10 Absatz 4 Satz 1 sind Werbeanlagen in Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen zulässig; die jeweils freie Fläche dieser Anlagen darf auch für andere Werbung verwendet werden. Nach Satz 2 darf in reinen Wohngebieten im Übrigen an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden.

Im Zuge der mit diesem Gesetz vorgesehenen Erleichterungen für die Schaffung bestimmter Anlagen für die Landes- oder Bündnisverteidigung sowie von Schutzinfrastrukturen für die Bevölkerung soll § 10 Absatz 4 Satz 1 aufgeweitet werden. Dazu wird in § 10 Absatz 4 Satz 1 der Begriff des „kommunalen Stadtinformationssystems“ eingeführt. Dieser erfasst – auch – digitale Systeme, die eine zielgerichtete Kommunikation der öffentlichen Stellen mit der Bevölkerung, zum Beispiel für die Mitteilung von Warnungen in Echtzeit, erlauben. Diese digitalen Informationssysteme dienen – neben Werbezwecken – auch für den Einsatz als offizielle Multiplikatoren beispielsweise für Warnmeldungen des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe oder der örtlichen Feuerwehren und können so kommunale Einsatzstäbe bei der Informationsversorgung der Bevölkerung unterstützen. Es ist nicht erforderlich, dass diese im Eigentum oder alleinigen Wirkungskreis der jeweiligen Kommune stehen; insofern kommt auch ein Mietverhältnis mit Werbeanlagenanbietern in Betracht. Das Ausspielen offizieller Meldungen staatlicher Stellen bietet zudem eine sichere Faktenhoheit – gerade in unübersichtlichen Lagen und trägt dazu bei, die Bevölkerung in krisenhaften Situationen zu unterstützen.

Damit im Zuge kommunaler Informationssysteme vor allem auch digitale Werbeanlagen in den in Absatz 4 benannten Gebieten errichtet werden können, ist es zu empfehlen, dass eine Kommune ihr kommunales Stadtinformationssystem, bestehend aus den bisherigen sowie zukünftigen Anlagenstandorten zumindest beschreibt, wenn nicht sogar per Beschluss der jeweiligen Kommunalvertretungskörperschaft formal auf den Weg bringt. Die bisherigen Anlagenstandorte umfassen „Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen“. In dieser Aufstellung wird sodann zusätzlich der örtliche Warnmittel- und Informations-Mix mit potentiellen Standorten benannt. Dadurch bleibt die Kommune Herrin des jeweiligen Verfahrens und ein potentiell zu befürchtender Wildwuchs von Werbeanlagen in Gebieten nach Absatz 4 bleibt unterbindungsfähig.

Beispiel: Während die klassische analoge Litfaßsäule in allgemeinen oder reinen Wohngebieten nach dem heutigen Recht unter den allgemeinen Voraussetzungen des § 10 in der Regel bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig ist, wird die Genehmigungspraxis für digitale Informationssysteme uneinheitlich gehandhabt. Insbesondere betreffen diese Einschränkungen Zufahrtsstraßen in Wohngebieten, die in Großstädten häufig nicht den Charakter klassischer Wohnstraßen aufweisen. Zukünftig können mit dem „kommunalen Stadtinformationssystem“ beispielsweise auch Werbeanlagen auf öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen werden, sofern die Kommune es aus Gründen der Bevölkerungsinformation vorsieht. Die allgemeinen Anforderungen aus § 10 Absatz 2 bleiben unberührt.

(5) Die Absätze 1 bis 3 gelten für Warenautomaten entsprechend.

In Kraft seit: 01.01.2019

(6) Die Vorschriften dieses Gesetzes sind nicht anzuwenden auf

1. Anschläge und Lichtwerbung an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen,

2. Werbemittel an Zeitungs- und Zeitschriftenverkaufsstellen,

3. Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen und

4. Wahlwerbung für die Dauer eines Wahlkampfs.

Zweiter Abschnitt

Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

§ 11 Baustelle (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/11-baustelle/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019	
	(1) Baustellen sind so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder beseitigt werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen.	
	In Kraft seit: 01.01.2019	

(2) Bei Bauarbeiten, durch die unbeteiligte Personen gefährdet werden können, ist die Gefahrenzone abzugrenzen und durch Warnzeichen zu kennzeichnen. Soweit erforderlich, sind Baustellen mit einem Bauzaun abzugrenzen, mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände zu versehen und zu beleuchten.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023 (3) Bei der Ausführung nicht verfahrensfreier Bauvorhaben hat die Bauherrin oder der Bauherr an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie die Namen und Anschriften der entwurfsverfassenden Person, der Bauleitung und der Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen.	In Kraft seit: 01.01.2024 (3) Bei der Ausführung nicht verfahrensfreier Bauvorhaben hat die Bauherrschaft an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie die Namen und Anschriften der entwurfsverfassenden Person, der Bauleitung und der Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen.	2. Änderungsgesetz Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (4) Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden.	

§ 12 Standsicherheit (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/12-standsicherheit/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Jede bauliche Anlage muss im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen sowie für sich allein standsicher sein. Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke dürfen nicht gefährdet werden.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere bauliche Anlagen ist zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die gemeinsamen Bauteile bei der Beseitigung einer der baulichen Anlagen bestehen bleiben können.	

§ 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/13-schutz-gegen-schaedliche-einfluesse/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023 Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Baugrundstücke müssen für bauliche Anlagen geeignet sein.	In Kraft seit: 01.01.2024 Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Schnee, Eis , Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Baugrundstücke müssen für bauliche Anlagen geeignet sein.	2. Änderungsgesetz § 13 Satz 1 wird um die Aggregatzustände von Wasser in Form von Schnee und Eis ergänzt. § 32 Absatz 8 führt bisher die Vorschrift, nach der Dächer an Verkehrsflächen und über Eingängen Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis haben müssen, wenn dies die Verkehrssicherheit erfordert. An der bisherigen Stelle war die Regelung unter „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Wände, Decken, Dächer“ geführt, so dass es sich bei der Änderung lediglich um eine gesetzes-systematische handelt.

§ 14 Brandschutz (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/14-brandschutz/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen.	

§ 15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/15-waerme-schall-erschuetterungsschutz/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben.	
	In Kraft seit: 01.01.2019	

(2) Gebäude müssen einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

In Kraft seit: 01.01.2019

(3) Erschütterungen oder Schwingungen, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

§ 16 Verkehrssicherheit (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/16-verkehrssicherheit/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Anlagen und die dem Verkehr dienenden nicht überbauten Flächen von bebauten Grundstücken müssen verkehrssicher sein.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden.	

Dritter Abschnitt Bauarten und Bauprodukte

§ 17 Bauarten (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/17-bauarten/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019	

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	(1) Bauarten dürfen nur angewendet werden, wenn bei ihrer Anwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften erfüllen und für ihren Anwendungszweck tauglich sind.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 (2) Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen nach § 88 Absatz 2 Nummer 2 oder Nummer 3 Buchstabe a wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt, dürfen bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur angewendet werden, wenn für sie 1. eine allgemeine Bauartgenehmigung durch das Deutsche Institut für Bautechnik oder 2. eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung durch die oberste Bauaufsichtsbehörde erteilt worden ist. § 21 Absatz 2 bis 7 und § 23 Absatz 2 gelten entsprechend.	In Kraft seit: 01.09.2026 (2) Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen nach § 88 Absatz 2 Nummer 2 oder Nummer 3 Buchstabe a wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt, dürfen bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur angewendet werden, wenn für sie 1. eine allgemeine Bauartgenehmigung durch das Deutsche Institut für Bautechnik oder 2. eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung durch die oberste Bauaufsichtsbehörde erteilt worden ist. § 21 Absatz 2 bis 7 und § 23 Absatz 2 gelten entsprechend. Die vorhabenbezogene Bauartgenehmigung kann bei gleicher Bauart auch für genau begrenzte Vorhaben erteilt werden.	3. Änderungsgesetz Mit der Änderung des § 17 Absatz 2 und 4 BauO NRW 2018 wird das Verfahren der vorhabenbezogenen Bauartgenehmigung praxisgerechter, effizienter und weniger bürokratisch ausgestaltet. Künftig kann eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung bei gleicher Bauart auch für genau begrenzte Vorhaben erteilt werden. Ziel der Änderung ist es, die bauaufsichtlichen Verfahren weiter zu beschleunigen, den Verwaltungsaufwand zu reduzieren und Antragstellerinnen und Antragsteller von wiederkehrenden Genehmigungsverfahren zu entlasten. In der Praxis werden gleiche Bauarten häufig bei mehreren Bauvorhaben unter vergleichbaren technischen und sicherheitsrelevanten Rahmenbedingungen angewendet. Bislang war hierfür regelmäßig jeweils eine gesonderte vorhabenbezogene Bauartgenehmigung erforderlich, obwohl die zugrunde liegende technische Bewertung identisch war. Die neue Regelung ermöglicht eine Bündelung gleichartiger Genehmigungssachverhalte. Dadurch können standardisierte oder wiederkehrende technische Lösungen künftig mit geringerem Verwaltungsaufwand behandelt werden. Dies führt sowohl bei den Bauaufsichtsbehörden als auch bei den Antragstellerinnen und Antragstellern zu einer deutlichen Verfahrensvereinfachung. Gleichzeitig bleibt das bauordnungsrechtlich erforderliche Sicherheitsniveau uneingeschränkt gewahrt, da die Regelung ausschließlich auf genau begrenzte Vorhaben mit gleicher Bauart Anwendung findet und weiterhin eine fachtechnische Bewertung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde voraussetzt.

Insgesamt dient die Änderung der weiteren Beschleunigung bauaufsichtlicher Verfahren, der effizienteren Nutzung personeller Ressourcen sowie der Förderung innovativer und wirtschaftlicher Bauweisen in Nordrhein-Westfalen.

	In Kraft seit: 01.01.2019 (3) Anstelle einer allgemeinen Bauartgenehmigung genügt ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis für Bauarten, wenn die Bauart nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt werden kann. In der Verwaltungsvorschrift nach § 88 Absatz 5 werden diese Bauarten mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln bekannt gemacht. § 22 Absatz 2 gilt entsprechend.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 (4) Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall oder für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, dass eine Bauartgenehmigung nicht erforderlich ist.	In Kraft seit: 01.09.2026 (4) Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Satz 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall oder für genau begrenzte und vergleichbare Fälle festlegen, dass eine Bauartgenehmigung nicht erforderlich ist.	3. Änderungsgesetz Im Zuge der Neufassung und Anpassung des § 3 („Allgemeine Anforderungen“) an die Musterbauordnung sind die bisherigen Verweise auf § 3 Absatz 1 Satz 1 entsprechend zu korrigieren. Zugleich werden Rechtsverweise korrigiert. Darüber hinaus wird in § 17 Absatz 4 BauO NRW 2018 die Möglichkeit geschaffen, dass die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall oder für genau begrenzte und vergleichbare Fälle festlegen kann, dass eine Bauartgenehmigung nicht erforderlich ist, sofern Gefahren im Sinne des § 3 Satz 1 BauO NRW 2018 nicht zu erwarten sind. Hierdurch können insbesondere technisch hinreichend bewertete oder sicherheitsrechtlich unkritische Sachverhalte von unnötigen Genehmigungsverfahren ausgenommen werden. Insgesamt dient die Änderung der weiteren Beschleunigung bauaufsichtlicher Verfahren, der effizienteren Nutzung personeller Ressourcen sowie der Förderung innovativer und wirtschaftlicher Bauweisen in Nordrhein-Westfalen.

In Kraft seit: 01.01.2019

(5) Bauarten bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den Technischen Baubestimmungen nach § 88 Absatz 2, den allgemeinen Bauartgenehmigungen, den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen für Bauarten oder den vorhabenbezogenen Bauartgenehmigungen. Als Übereinstimmung gilt auch eine Abweichung, die nicht wesentlich ist. § 24 Absatz 2 gilt für den Anwender der Bauart entsprechend.

In Kraft seit: 01.01.2019

(6) Bei Bauarten, deren Anwendung in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen abhängt, kann in der Bauartgenehmigung oder durch Rechtsverordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde vorgeschrieben werden, dass der Anwender über solche Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt und den Nachweis hierüber gegenüber einer Prüfstelle nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 zu erbringen hat. In der Rechtsverordnung können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen gestellt werden.

In Kraft seit: 01.01.2019

(7) Für Bauarten, die einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Ausführung oder Instandhaltung bedürfen, kann in der Bauartgenehmigung oder durch Rechtsverordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 vorgeschrieben werden.

§ 18 Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/18-allgemeine-anforderungen-fuer-die-verwendung-von-bauprodukten/>)

Vorherige Fassungen

Aktuelle Fassung

Begründung der Gesetzesänderung

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Bauprodukte dürfen nur verwendet werden, wenn bei ihrer Verwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften erfüllen und gebrauchstauglich sind.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 (2) Bauprodukte, die den in Vorschriften anderer Vertragsstaaten des Abkommens vom 2. Mai 1992 über den Europäischen Wirtschaftsraum (ABl. L 1 vom 3.1.1994, S. 3) genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen verwendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.	In Kraft seit: 01.09.2026 (2) Bauprodukte, die den in Vorschriften anderer Vertragsstaaten des Abkommens vom 2. Mai 1992 über den Europäischen Wirtschaftsraum (ABl. L 1 vom 3.1.1994, S. 3) genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen verwendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau gemäß § 3 Satz 1 gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.	3. Änderungsgesetz Im Zuge der Neufassung und Anpassung des § 3 („Allgemeine Anforderungen“) an die Musterbauordnung sind die bisherigen Verweise auf § 3 Absatz 1 Satz 1 entsprechend zu korrigieren. Zugleich werden Rechtsverweise korrigiert.
	In Kraft seit: 01.01.2019 (3) Bei Bauprodukten, deren Herstellung in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen abhängt, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde vorgeschrieben werden, dass der Hersteller über solche Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt und den Nachweis hierüber gegenüber einer Prüfstelle nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 zu erbringen hat. In der Rechtsverordnung können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen gestellt werden.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz Im Zuge der Neufassung und Anpassung des § 3 („Allgemeine Anforderungen“) an die Musterbauordnung sind die bisherigen Verweise auf § 3 Absatz 1 Satz 1 entsprechend zu korrigieren. Zugleich werden Rechtsverweise korrigiert.

(4) Für Bauprodukte, die wegen ihrer besonderen Eigenschaften oder ihres besonderen Verwendungszwecks einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Einbau, Transport, Instandhaltung oder Reinigung bedürfen, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 vorgeschrieben werden, soweit diese Tätigkeiten nicht bereits von der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 erfasst sind.

(4) Für Bauprodukte, die wegen ihrer besonderen Eigenschaften oder ihres besonderen Verwendungszwecks einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Einbau, Transport, Instandhaltung oder Reinigung bedürfen, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 vorgeschrieben werden, soweit diese Tätigkeiten nicht bereits von der Verordnung (EU) Nr. 2024/3110 erfasst sind.

§ 19 Anforderungen für die Verwendung von CE-gekennzeichneten Bauprodukten (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/19-anforderungen-fuer-die-verwendung-von-ce-gekennzeichneten-bauprodukten/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 Ein Bauprodukt, das die CE-Kennzeichnung trägt, darf verwendet werden, wenn die erklärten Leistungen den in diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes festgelegten Anforderungen für diese Verwendung entsprechen. § 18 Absatz 3 und §§ 20 bis 25 gelten nicht für Bauprodukte, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen	In Kraft seit: 01.09.2026 Ein Bauprodukt, das die CE-Kennzeichnung trägt, darf verwendet werden, wenn die erklärten Leistungen den in diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes festgelegten Anforderungen für diese Verwendung entsprechen. § 18 Absatz 3 und §§ 20 bis 25 gelten nicht für Bauprodukte, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 2024/3110 tragen	3. Änderungsgesetz Im Zuge der Neufassung und Anpassung des § 3 („Allgemeine Anforderungen“) an die Musterbauordnung sind die bisherigen Verweise auf § 3 Absatz 1 Satz 1 entsprechend zu korrigieren. Zugleich werden Rechtsverweise korrigiert.

§ 20 Verwendbarkeitsnachweise (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/20-verwendbarkeitsnachweise/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Ein Verwendbarkeitsnachweis (§§ 21 bis 23) ist für ein Bauprodukt erforderlich, wenn 1. es keine Technische Baubestimmung und keine allgemein anerkannte Regel der Technik gibt,	

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	2. das Bauprodukt von einer Technischen Baubestimmung (§ 88 Absatz 2 Nummer 3) wesentlich abweicht oder 3. eine Verordnung nach § 87 Absatz 7 es vorsieht.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Ein Verwendbarkeitsnachweis ist nicht erforderlich für ein Bauprodukt, 1. das von einer allgemein anerkannten Regel der Technik abweicht oder 2. das für die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nur eine untergeordnete Bedeutung hat.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (3) Die Technischen Baubestimmungen nach § 88 enthalten eine nicht abschließende Liste von Bauprodukten, die keines Verwendbarkeitsnachweises nach Absatz 1 bedürfen.	

§ 21 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/21-allgemeine-bauaufsichtliche-zulassung/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Das Deutsche Institut für Bautechnik erteilt unter den Voraussetzungen des § 20 Absatz 1 eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung für Bauprodukte, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 18 Absatz 1 nachgewiesen ist.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz

(2) Die zur Begründung des Antrags erforderlichen Unterlagen sind beizufügen. Soweit erforderlich, sind Probestücke von der antragstellenden Person zur Verfügung zu stellen oder durch Sachverständige, die das Deutsche Institut für Bautechnik bestimmen kann, zu entnehmen oder Probeausführungen unter Aufsicht der Sachverständigen herzustellen. § 71 Absatz 1 **Sätze 2 und 3** gelten entsprechend.

(2) Die zur Begründung des Antrags erforderlichen Unterlagen sind beizufügen. Soweit erforderlich, sind Probestücke von der antragstellenden Person zur Verfügung zu stellen oder durch Sachverständige, die das Deutsche Institut für Bautechnik bestimmen kann, zu entnehmen oder Probeausführungen unter Aufsicht der Sachverständigen herzustellen. § 71 Absatz 1 **Satz 7 und 8** gelten entsprechend.

Im Zuge der Neufassung und Anpassung des § 3 („Allgemeine Anforderungen“) an die Musterbauordnung sind die bisherigen Verweise auf § 3 Absatz 1 Satz 1 entsprechend zu korrigieren. Zugleich werden Rechtsverweise korrigiert.

In Kraft seit: 01.01.2019

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

Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023

(4) Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird widerrufen und für eine bestimmte Frist erteilt, die in der Regel fünf Jahre beträgt. Die Zulassung kann mit Nebenbestimmungen erteilt werden. Sie kann auf **schriftlichen Antrag** in der Regel um fünf Jahre verlängert werden. § 75 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 1 gilt entsprechend.

In Kraft seit: 01.01.2024

(4) Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird widerrufen und für eine bestimmte Frist erteilt, die in der Regel fünf Jahre beträgt. Die Zulassung kann mit Nebenbestimmungen erteilt werden. Sie kann auf **Antrag in Textform** in der Regel um fünf Jahre verlängert werden. § 75 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 1 gilt entsprechend.

2. Änderungsgesetz

In § 21 Absatz 4 erfolgt eine Anpassung an die Musterbauordnung: Das bisherige Schriftformerfordernis wird durch einen Antrag in Textform ersetzt. Die Zulassung einer Antragstellung in Textform (§ 126b BGB) eröffnet die Möglichkeit zur Nutzung auch einfacher elektronischer Kommunikation (zum Beispiel E-Mail ohne qualifizierte elektronische Signatur). Wegen des Verständnisses des Begriffs „Textform“ wird auf den Begriff im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) Bezug genommen, wo er in § 126b BGB wie folgt definiert ist:

„Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und

2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.

In Kraft seit: 01.01.2019
(5) Die Zulassung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.

In Kraft seit: 01.01.2019
(6) Das Deutsche Institut für Bautechnik macht die von ihm erteilten allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen nach Gegenstand und wesentlichem Inhalt öffentlich bekannt.

In Kraft seit: 01.01.2019
(7) Allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen nach dem Recht anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.

§ 22 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/22-allgemeines-bauaufsichtliches-pruefzeugnis/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Bauprodukte, die nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt werden, bedürfen anstelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses. Dies wird mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln in den Technischen Baubestimmungen nach § 88 Absatz 5 bekannt gemacht.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023	In Kraft seit: 01.01.2024	2. Änderungsgesetz Die Änderung in Absatz 2 Satz 4 bewirkt einen dynamischen Verweis in das Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen.

(2) Ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis wird von einer Prüfstelle nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 für Bauprodukte nach Absatz 1 erteilt, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 18 Absatz 1 nachgewiesen ist. § 21 Absatz 2 und Absätze 4 bis 7 gelten entsprechend. Die Anerkennungsbehörde für Stellen nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und § 87 Absatz 5 kann allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnisse zurücknehmen oder widerrufen. Die §§ 48 und 49 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1999 (GV. NRW. S. 602), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) geändert worden ist, finden Anwendung

(2) Ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis wird von einer Prüfstelle nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 für Bauprodukte nach Absatz 1 erteilt, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 18 Absatz 1 nachgewiesen ist. § 21 Absatz 2 und Absätze 4 bis 7 gelten entsprechend. Die Anerkennungsbehörde für Stellen nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und § 87 Absatz 5 kann allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnisse zurücknehmen oder widerrufen. Die §§ 48 und 49 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1999 (GV. NRW. S. 602) in der jeweils geltenden Fassung finden Anwendung.

§ 23 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/23-nachweis-der-verwendbarkeit-von-bauprodukten-im-einzelfall/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 (1) Mit Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde dürfen unter den Voraussetzungen des § 20 Absatz 1 im Einzelfall Bauprodukte verwendet werden, wenn ihre Verwendbarkeit im Sinne des § 18 Absatz 1 nachgewiesen ist. Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Absatz 1 Satz 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall erklären, dass ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.	In Kraft seit: 01.09.2026 (1) Mit Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde dürfen unter den Voraussetzungen des § 20 Absatz 1 im Einzelfall Bauprodukte verwendet werden, wenn ihre Verwendbarkeit im Sinne des § 18 Absatz 1 nachgewiesen ist. Die Zustimmung kann auch für genau begrenzte und vergleichbare Fälle erteilt werden. Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Satz 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall oder für genau begrenzte und vergleichbare Fälle festlegen, dass ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.	3. Änderungsgesetz Im Zuge der Neufassung und Anpassung des § 3 („Allgemeine Anforderungen“) an die Musterbauordnung sind die bisherigen Verweise auf § 3 Absatz 1 Satz 1 entsprechend zu korrigieren. Zugleich werden Rechtsverweise korrigiert. Mit der Ergänzung des § 23 BauO NRW 2018 wird die Möglichkeit geschaffen, Zustimmungen der obersten Bauaufsichtsbehörde für die Verwendung von Bauprodukten nicht nur für einzelne konkrete Vorhaben, sondern auch für genau begrenzte und vergleichbare Fälle zu erteilen. Darüber hinaus wird ermöglicht, dass die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall oder für genau begrenzte und vergleichbare Fälle festlegen kann, dass eine Zustimmung nicht erforderlich ist, sofern Gefahren im Sinne des § 3 Satz 1 BauO NRW 2018 nicht zu erwarten sind.

Die Änderung dient der weiteren Vereinfachung und Beschleunigung bauaufsichtlicher Verfahren. In der Praxis werden Bauprodukte häufig mehrfach in technisch und sicherheitsrechtlich vergleichbaren Anwendungsfällen eingesetzt. Bislang war hierfür regelmäßig jeweils eine gesonderte Zustimmung im Einzelfall erforderlich, obwohl die zugrundeliegende Bewertung der Verwendbarkeit identisch war.

Durch die Möglichkeit, Zustimmungen auch für genau begrenzte und vergleichbare Fälle zu erteilen, können gleichartige Sachverhalte künftig gebündelt behandelt werden. Dies reduziert den Verwaltungsaufwand sowohl für die Bauaufsichtsbehörden als auch für die Antragstellerinnen und Antragsteller erheblich. Zugleich wird der Vollzug der Bauordnung effizienter ausgestaltet, da wiederkehrende technische Bewertungen nicht mehrfach durchgeführt und dokumentiert werden müssen. Dadurch können personelle Kapazitäten gezielter auf komplexe, neuartige oder besonders sicherheitsrelevante Sachverhalte konzentriert werden.

Die ergänzende Regelung zum Verzicht auf eine Zustimmung im Einzelfall trägt zusätzlich zur Entbürokratisierung bei. Dadurch können insbesondere Fälle erfasst werden, bei denen aufgrund der technischen Bewertung oder der geringen sicherheitsrechtlichen Relevanz eine Zustimmung nicht erforderlich erscheint.

Insgesamt leistet die Änderung einen Beitrag zur Modernisierung und Beschleunigung bauaufsichtlicher Verfahren sowie zur Förderung eines innovationsfreundlichen und wirtschaftlich effizienten Einsatzes von Bauprodukten in Nordrhein-Westfalen.

(2) Die Zustimmung für Bauprodukte nach Absatz 1, die in Baudenkmälern nach § 2 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, ber. S. 716), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) geändert worden ist, verwendet werden, erteilt die untere Bauaufsicht.

(2) Die Zustimmung für Bauprodukte nach Absatz 1, die in Baudenkmälern nach § 2 des Nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662) in der jeweils geltenden Fassung verwendet werden, erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

Die Änderung in Absatz 2 bewirkt einen dynamischen Verweis in das nordrhein-westfälische Denkmalschutzgesetz.

§ 24 Übereinstimmungsbestätigung und -erklärung, Zertifizierung (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/24-uebereinstimmungsbestaetigung-und-erklaerung-zertifizierung/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Bauprodukte bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den Technischen Baubestimmungen nach § 88 Absatz 2, den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder den Zustimmungen im Einzelfall. Als Übereinstimmung gilt auch eine Abweichung, die nicht wesentlich ist.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Die Bestätigung der Übereinstimmung erfolgt durch Übereinstimmungserklärung des Herstellers nach folgenden Maßgaben: 1. Der Hersteller darf eine Übereinstimmungserklärung nur abgeben, wenn er durch werkseigene Produktionskontrolle sichergestellt hat, dass das von ihm hergestellte Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.	

2. In den Technischen Baubestimmungen nach § 88, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder in den Zustimmungen im Einzelfall kann eine Prüfung der Bauprodukte durch eine Prüfstelle vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung vorgeschrieben werden, wenn dies zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich ist. In diesen Fällen hat die Prüfstelle das Bauprodukt daraufhin zu überprüfen, ob es den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

3. In den Technischen Baubestimmungen nach § 88, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen oder in den Zustimmungen im Einzelfall kann eine Zertifizierung vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung vorgeschrieben werden, wenn dies zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Herstellung eines Bauprodukts erforderlich ist. Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall die Verwendung von Bauprodukten ohne Zertifizierung gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass diese Bauprodukte den technischen Regeln, Zulassungen, Prüfzeugnissen oder Zustimmungen nach Nummer 1 entsprechen. Bauprodukte, die nicht in Serie hergestellt werden, bedürfen nur einer Übereinstimmungserklärung nach Nummer 1, sofern nichts anderes bestimmt ist.

In Kraft seit: 01.01.2019

(3) Dem Hersteller ist ein Übereinstimmungszertifikat von einer Zertifizierungsstelle nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 zu erteilen, wenn das Bauprodukt

1. den Technischen Baubestimmungen nach § 88 Absatz 2, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht und

2. einer werkseigenen Produktionskontrolle sowie einer Fremdüberwachung nach Maßgabe des Satzes 2 unterliegt.

Die Fremdüberwachung ist von Überwachungsstellen nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 durchzuführen. Die Fremdüberwachung hat regelmäßig zu überprüfen, ob das Bauprodukt den Technischen Baubestimmungen nach § 88 Absatz 2, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

In Kraft seit: 01.01.2019

(4) Die Übereinstimmungserklärung hat der Hersteller durch Kennzeichnung der Bauprodukte mit dem Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) unter Hinweis auf den Verwendungszweck abzugeben.

In Kraft seit: 01.01.2019

(5) Das Ü-Zeichen ist auf dem Bauprodukt, auf einem Beipackzettel oder auf seiner Verpackung oder, wenn dies Schwierigkeiten bereitet, auf dem Lieferschein oder auf einer Anlage zum Lieferschein anzubringen.

In Kraft seit: 01.01.2019

(6) Ü-Zeichen aus anderen Ländern und aus anderen Staaten gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.

§ 25 Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/25-pruef-zertifizierungs-und-ueberwachungsstellen/>)

In Kraft seit: 01.01.2019

(1) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann eine natürliche oder juristische Person als

1. Prüfstelle für die Erteilung allgemeiner bauaufsichtlicher Prüfzeugnisse (§ 22 Absatz 2),

2. Prüfstelle für die Überprüfung von Bauprodukten vor Bestätigung der Übereinstimmung (§ 24 Absatz 2 Nummer 2),

3. Zertifizierungsstelle (§ 24 Absatz 3),

4. Überwachungsstelle für die Fremdüberwachung (§ 24 Absatz 3),

5. Überwachungsstelle für die Überwachung nach § 17 Absatz 7 und § 18 Absatz 4 oder

6. Prüfstelle für die Überprüfung nach § 17 Absatz 6 und § 18 Absatz 3

anerkennen, wenn sie oder die bei ihr Beschäftigten nach ihrer Ausbildung, Fachkenntnis, persönlichen Zuverlässigkeit, ihrer Unparteilichkeit und ihren Leistungen die Gewähr dafür bieten, dass diese Aufgaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend wahrgenommen werden, und wenn sie über die erforderlichen Vorrichtungen verfügen. Satz 1 ist entsprechend auf Behörden anzuwenden, wenn sie ausreichend mit geeigneten Fachkräften besetzt und mit den erforderlichen Vorrichtungen ausgestattet sind.

In Kraft seit: 01.01.2019

(2) Die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen anderer Länder gilt auch im Land Nordrhein-Westfalen.

Vierter Abschnitt

Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, Wände, Decken, Dächer

§ 26 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/26-allgemeine-anforderungen-an-das-brandverhalten-von-baustoffen-und-bauteilen/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Baustoffe werden nach den Anforderungen an ihr Brandverhalten unterschieden in 1. nichtbrennbare, 2. schwerentflammbare und 3. normalentflammbare. Baustoffe, die nicht mindestens normalentflammbar sind (leichtentflammbare Baustoffe), dürfen nicht verwendet werden; dies gilt nicht, wenn sie in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht leichtentflammbar sind.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Bauteile werden nach den Anforderungen an ihre Feuerwiderstandsfähigkeit unterschieden in 1. feuerbeständige,	

2. hochfeuerhemmende und

3. feuerhemmende.

Die Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich bei tragenden und aussteifenden Bauteilen auf deren Standsicherheit im Brandfall und bei raumabschließenden Bauteilen auf deren Widerstand gegen die Brandausbreitung. Bauteile werden zusätzlich nach dem Brandverhalten ihrer Baustoffe unterschieden in

1. Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen,

2. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und die bei raumabschließenden Bauteilen zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen haben,

3. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen haben, oder

4. Bauteile aus brennbaren Baustoffen.

Soweit in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmt ist, müssen

1. Bauteile, die feuerbeständig sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 3 Nummer 2, sowie

2. Bauteile, die hochfeuerhemmend sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 3 Nummer 3

entsprechen.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023

(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 4 sind tragende oder aussteifende sowie raumabschließende Bauteile, die hochfeuerhemmend oder feuerbeständig sein müssen, aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn die geforderte Feuerwiderstandsdauer nachgewiesen wird und die Bauteile so hergestellt und eingebaut werden, dass Feuer und Rauch nicht über Grenzen von Brand- oder Rauchabschnitten, insbesondere Geschosstrennungen, hinweg übertragen werden können.

In Kraft seit: 01.01.2024

(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 4 sind andere Bauteile, die feuerbeständig oder hochfeuerhemmend sein müssen, aus brennbaren Baustoffen zulässig, sofern sie den Technischen Baubestimmungen nach § 88 entsprechen. Dies gilt nicht für Wände nach § 30 Absatz 3 Satz 1 und Wände nach § 35 Absatz 4 Satz 1.

2. Änderungsgesetz

Die Änderung des § 26 Absatz 3 bewirkt eine Anpassung an die Musterbauordnung und erleichtert das „Bauen mit Holz“: Am 21. Juni 2021 hat das Deutsche Institut für Bautechnik die „Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise (MHolzBauRL – Fassung: Oktober 2020)“ veröffentlicht. Diese hat die „Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an hochfeuerhemmende Bauteile in Holzbauweise – MHFHolzR (Fassung Juli 2004)“ abgelöst und findet dort Anwendung, wo bauordnungsrechtliche Landesregelungen dies gestatten. Mit dem Runderlass vom 15. Juni 2021 (MBI. NRW. 2021 S. 444, geändert durch Runderlass vom 17. Juli 2022 (MBI. NRW. 2022 S. 654)) über die „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW)“ nach § 88 ist die neue Holzbau-Richtlinie im Land Nordrhein-Westfalen eingeführt worden. Der Runderlass trat am 1. Juli 2021 in Kraft.

In der neuen MHolzBauRL werden Anforderungen an feuerwiderstandsfähige Bauteile in Holzrahmen- und Holztafelbauweise für Standardgebäude der Gebäudeklasse 4 sowie an feuerwiderstandsfähige Bauteile in Massivholzbauweise für Standardgebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 beschrieben. Neben den neu hinzu gekommenen Anforderungen an Massivbauteile wurden auch Anforderungen an Außenwandbekleidungen aus Holz und Holzwerkstoffen bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 ergänzt. Bei der Errichtung dieser feuerwiderstandsfähigen Bauteile handelt es sich um Bauarten, für die eine Übereinstimmungserklärung durch den Anwender der Bauart (Unternehmer) nach § 17 Absatz 4 gefordert wird.

§ 27 Tragende Wände, Stützen (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/27-tragende-waende-stuetzen/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019	
	(1) Tragende und aussteifende Wände und Stützen müssen im Brandfall ausreichend lang standsicher sein. Sie müssen	
	1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig,	
	2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend und	
	3. in Gebäuden der Gebäudeklassen 2 und 3 feuerhemmend	
	sein. Satz 2 gilt	

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	1. für Geschosse im Dachraum nur, wenn darüber noch Aufenthaltsräume möglich sind; § 29 Absatz 4 bleibt unberührt, 2. nicht für Balkone und Altane, ausgenommen offene Gänge, die als notwendige Flure dienen.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Im Kellergeschoss müssen tragende und aussteifende Wände und Stützen 1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 feuerbeständig, 2. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 feuerhemmend sein.	

§ 28 Außenwände (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/28-aussenwaende/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen sind so auszubilden, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. Satz 1 gilt nicht für	

1. Türen und Fenster,

2. Fugendichtungen und

3. brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen, linien- oder stabförmigen Profilen der Außenwandkonstruktionen.

In Kraft seit: 01.01.2019

(3) Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandbekleidungen müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen schwerentflammbar sein. Unterkonstruktionen aus normalentflammbaren Baustoffen sind zulässig, wenn die Anforderungen nach Absatz 1 erfüllt sind. Balkonbekleidungen, die über die erforderliche Umwehrungshöhe hinaus hochgeführt werden, und mehr als zwei Geschosse überbrückende Solaranlagen an Außenwänden müssen schwerentflammbar sein. Baustoffe, die schwerentflammbar sein müssen, in Bauteilen nach den Sätzen 1 und 3 dürfen nicht brennend abfallen oder abtropfen.

In Kraft seit: 01.01.2019

(4) Bei Außenwandkonstruktionen mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen wie hinterlüftete Außenwandbekleidungen sind gegen die Brandausbreitung besondere Vorkehrungen zu treffen. Satz 1 gilt für Doppelfassaden entsprechend.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2023

(5) Die Absätze 2, 3 und 4 Satz 1 gelten nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3. Absatz 4 Satz 2 gilt nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2.

In Kraft seit: 01.01.2024

(5) Die Absätze 2, 3 und 4 Satz 1 gelten nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3. Absatz 4 Satz 2 gilt nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2. Abweichend von Absatz 3 sind hinterlüftete Außenwandbekleidungen, die den Technischen Baubestimmungen nach § 88 entsprechen, mit Ausnahme der Dämmstoffe, aus normalentflammbaren Baustoffen zulässig.

2. Änderungsgesetz

In § 28 Absatz 5 wird Satz 3 neu aufgenommen: Dies dient zur Anpassung an die Musterbauordnung und steht im Zusammenhang mit der „Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise (MHolzBauRL – Fassung: Oktober 2020)“, die über die Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW eingeführt ist.

§ 29 Trennwände (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/29-trennwaende/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Trennwände müssen als raumabschließende Bauteile von Räumen oder Nutzungseinheiten innerhalb von Geschossen ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Trennwände sind erforderlich	
	1. zwischen Nutzungseinheiten sowie zwischen Nutzungseinheiten und anders genutzten Räumen, ausgenommen notwendigen Fluren,	
	2. zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr,	
	3. zwischen Aufenthaltsräumen und anders genutzten Räumen im Kellergeschoss, sowie	
	4. zwischen Aufenthaltsräumen und Wohnungen einschließlich ihrer Zugänge und nicht ausgebauten Räumen im Dachraum.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (3) Trennwände nach Absatz 2 Nummer 1 und 3 müssen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Bauteile des Geschosses haben, jedoch mindestens feuerhemmend sein. Trennwände nach Absatz 2 Nummer 2 müssen feuerbeständig sein. Trennwände nach Absatz 2 Nummer 4 müssen mindestens feuerhemmend sein.	
	In Kraft seit: 01.01.2019	

(4) Die Trennwände nach Absatz 2 sind bis zur Rohdecke, im Dachraum bis unter die Dachhaut zu führen. Werden in Dachräumen Trennwände nur bis zur Rohdecke geführt, ist diese Decke als raumabschließendes Bauteil einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile feuerhemmend herzustellen.

In Kraft seit: 01.01.2019

(5) Öffnungen in Trennwänden nach Absatz 2 sind nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind. Sie müssen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

In Kraft seit: 01.01.2019

(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2.

§ 30 Brandwände (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/30-brandwaende/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden (Gebäudeabschlusswand) oder zur Unterteilung von Gebäuden in Brandabschnitte (innere Brandwand) ausreichend lang die Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Brandwände sind erforderlich	

1. als Gebäudeabschlusswand, ausgenommen von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Nachbargrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden öffentlich-rechtlich gesichert ist,

2. als innere Brandwand zur Unterteilung ausgehnter Gebäude in Abständen von nicht mehr als 40 m,

3. als innere Brandwand zur Unterteilung landwirtschaftlich oder vergleichbar genutzter Gebäude in Brandabschnitte von nicht mehr als 10 000 m³ Brutto-Rauminhalt und

4. als Gebäudeabschlusswand zwischen Wohngebäuden und angebauten landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder angebauten Gebäuden mit vergleichbarer Nutzung sowie als innere Brandwand zwischen dem Wohnteil und dem landwirtschaftlich oder vergleichbar genutzten Teil eines Gebäudes.

Gemeinsame Brandwände sind zulässig. In den Fällen des Satz 1 Nummer 2 und 3 können größere Abstände gestattet werden, wenn die Nutzung des Gebäudes es erfordert und wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen.

In Kraft seit: 01.01.2019

(3) Brandwände müssen auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Anstelle von Brandwänden sind in den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 Nummer 1 bis 3 zulässig

1. für Gebäude der Gebäudeklasse 4 Wände, die auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend sind,
2. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 hochfeuerhemmende Wände und
3. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 Gebäudeabschlusswände, die jeweils von innen nach außen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Teile des Gebäudes, mindestens jedoch feuerhemmende Bauteile, und von außen nach innen die Feuerwiderstandsfähigkeit feuerbeständiger Bauteile haben.

In den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 Nummer 4 sind anstelle von Brandwänden feuerhemmende Wände zulässig, wenn der Brutto-Rauminhalt des landwirtschaftlich oder vergleichbar genutzten Gebäudes oder Gebäudeteils nicht größer als 2 000 m³ ist.

In Kraft seit: 01.01.2019

(4) Brandwände müssen bis zur Bedachung durchgehen und in allen Geschossen übereinander angeordnet sein. Abweichend davon dürfen anstelle innerer Brandwände Wände geschossweise versetzt angeordnet werden, wenn

1. die Wände im Übrigen Absatz 3 Satz 1 entsprechen,
2. die Decken, soweit sie in Verbindung mit diesen Wänden stehen, feuerbeständig sind, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und keine Öffnungen haben,

3. die Bauteile, die diese Wände und Decken unterstützen, feuerbeständig sind und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,

4. die Außenwände in der Breite des Versatzes in dem Geschoss oberhalb oder unterhalb des Versatzes feuerbeständig sind und

5. Öffnungen in den Außenwänden im Bereich des Versatzes so angeordnet oder andere Vorkehrungen so getroffen sind, dass eine Brandausbreitung in andere Brandabschnitte nicht zu befürchten ist.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

(5) Brandwände sind 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen. Darüber dürfen brennbare Teile des Dachs nicht hinweggeführt werden. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sind Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen. Satz 3 gilt für Gebäude, die vor dem 1. Januar 2019 zulässigerweise errichtet wurden und die durch Dachausbau zur Schaffung von Wohnraum zu einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 werden, entsprechend. Die Dämmung des Daches ist in diesen Fällen nichtbrennbar auszuführen. Verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen.

In Kraft seit: 01.09.2026

(5) Brandwände sind 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen. Darüber dürfen brennbare Teile des Dachs nicht hinweggeführt werden. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sind Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen. Satz 3 gilt für rechtmäßig bestehende Gebäude, die durch Dachausbau zur Schaffung von Wohnraum zu einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 werden, entsprechend. Die Dämmung des Daches ist in diesen Fällen nichtbrennbar auszuführen. Verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen. Brennbare Dachlatten sind zulässig, wenn sie hohlraumfrei in nichtbrennbare, im Brandfall formstabile Dämmstoffe eingebettet sind; dies gilt entsprechend für bauphysikalisch notwendige Folien, wenn sie im Bereich der Brandwand hohlraumfrei verlegt und ober- und unterseitig vollständig von nichtbrennbaren Baustoffen abgedeckt sind.

3. Änderungsgesetz

Mit der Änderung der Bauordnung zum 1. Januar 2024 wurde in § 30 Absatz 5 der bisherige Satz 4 neu eingeführt: Damit wurden Erleichterungen zur Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen ermöglicht. Mit diesem Gesetz wird die damals eingefügte Stichtagsregelung aufgegeben und es erfolgt eine textliche Anpassung an die Musterbauordnung. Die geschaffene Erleichterung bezieht sich unverändert nur auf solche Anlagen, die rechtmäßig (bisher: „zulässigerweise“) errichtet wurden. Der neue Satz 7 entspricht der am 20./21. November 2025 durch die Bauministerkonferenz geänderten Musterbauordnung: Er schafft eine Regelzulässigkeit für das Hinwegführen von hölzernen Dachlatten und brennbaren Folien als Abdichtung/Dampfsperre über den oberen Abschluss von Brandwänden. Unter den genannten Bedingungen, insbesondere einer hohlraumfreien Einbettung in nichtbrennbare Baustoffe, ist dies brandschutztechnisch vertretbar. Dadurch wird vermieden, dass für solche, in der Baupraxis regelmäßig vorkommenden Fälle stets einzelfallbezogen die Zulassung einer Abweichung nach § 69 BauO NRW 2018 erforderlich wird, oder für eine gesetzeskonforme Ausführung ein unangemessen hoher bautechnischer Aufwand entsteht.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

(6) Müssen Gebäude oder Gebäudeteile, die über Eck zusammenstoßen, durch eine Brandwand getrennt werden, so muss der Abstand dieser Wand von der inneren Ecke mindestens 3 m betragen; das gilt nicht, wenn der Winkel der inneren Ecke mehr als 120 Grad beträgt oder mindestens eine Außenwand auf 5 m Länge als öffnungslose feuerbeständige Wand aus nichtbrennbaren Baustoffen, bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4 als öffnungslose hochfeuerhemmende Wand ausgebildet ist.

(6) Müssen Gebäude oder Gebäudeteile, die über Eck zusammenstoßen, durch eine Brandwand getrennt werden, so muss der Abstand dieser Wand von der inneren Ecke mindestens 3 m betragen; das gilt nicht, wenn der Winkel der inneren Ecke mehr als 120 Grad beträgt oder mindestens eine Außenwand auf 3 m Länge als öffnungslose feuerbeständige Wand aus nichtbrennbaren Baustoffen, bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4 als öffnungslose hochfeuerhemmende Wand ausgebildet ist.

In Absatz 6 wird die Angabe „5 m“ durch die Angabe „3 m“ ersetzt.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026

(7) Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen über Brandwände nicht hinweggeführt werden. Bei Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können wie hinterlüftete Außenwandbekleidungen oder Doppelfassaden, sind gegen die Brandausbreitung im Bereich der Brandwände besondere Vorkehrungen zu treffen. Außenwandbekleidungen von Gebäudeabschlusswänden müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen nichtbrennbar sein. Bauteile dürfen in Brandwände nur soweit eingreifen, dass deren Feuerwiderstandsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird; für Leitungen, Leitungsschlitze und Schornsteine gilt dies entsprechend

In Kraft seit: 01.09.2026

(7) Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen über Brandwände nicht hinweggeführt werden. § 40 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt. Bei Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können wie hinterlüftete Außenwandbekleidungen oder Doppelfassaden, sind gegen die Brandausbreitung im Bereich der Brandwände besondere Vorkehrungen zu treffen. Außenwandbekleidungen von Gebäudeabschlusswänden müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen nichtbrennbar sein. Abweichend von Satz 1, 2 und 3 sind Dämmstoffe aus schwerentflammenden Baustoffen bis zu einer Höhe von 0,50 m über der Geländeoberfläche zulässig. Bauteile dürfen in Brandwände nur soweit eingreifen, dass deren Feuerwiderstandsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird; für Leitungen, Leitungsschlitze und Schornsteine gilt dies entsprechend

3. Änderungsgesetz

Der Arbeitskreis Technische Gebäudeausrüstung (AK TGA) der Bauministerkonferenz hat im Rahmen der 147. Sitzung beschlossen, bei einer kommenden Fortschreibung der Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie (MLAR) eine Regelerleichterung für die Brandwandüberführung von Leitungen oberhalb der Dachhaut aufzunehmen, von der angenommen werden kann, dass die bauaufsichtlichen Anforderungen an den Brandschutz erfüllt werden.

Diese Erleichterung soll ohne weiteren Nachweis angewendet werden können. Mit der Ergänzung in Absatz 7 um den neuen Satz 2 wird diese Vorgehensweise bauordnungsrechtlich eröffnet. Der neue Satz 5 lässt schwerentflammbare Dämmstoffe auf Außenwänden in einem brandschutztechnisch unbedenklichen Ausmaß an einer für die Brandbekämpfung gut erreichbaren Stelle zu. Im Anschlussbereich zwischen Brandwand und Außenwand sowie bei Gebäudeabschlusswänden kommt es im Bereich der Geländeoberfläche häufig zu einer Beaufschlagung der Wand mit Spritzwasser. Dämmstoffe, die gegen diese Beaufschlagung langfristig widerstandsfähig sind, bestehen meist aus schwerentflammenden Baustoffen. Durch die Regelung wird das Erfordernis einer einzelfallbezogenen Abweichung nach § 69 BauO NRW 2018 vermieden.

In Kraft seit: 01.01.2019

(8) Öffnungen in Brandwänden sind unzulässig. Sie sind in inneren Brandwänden nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind. Die Öffnungen müssen feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

In Kraft seit: 01.01.2019

(9) In inneren Brandwänden sind feuerbeständige Verglasungen nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind.

In Kraft seit: 01.01.2019

(10) Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 gilt nicht für seitliche Wände von Vorbauten im Sinne des § 6 Absatz 6, wenn sie von dem Nachbargebäude oder der Nachbargrenze einen Abstand einhalten, der ihrer eigenen Ausladung entspricht, mindestens jedoch 1 m beträgt, sowie für Terrassenüberdachungen, Balkone und Altane.

In Kraft seit: 01.01.2019

(11) Die Absätze 4 bis 10 gelten entsprechend auch für Wände, die nach Absatz 3 Satz 2 und 3 anstelle von Brandwänden zulässig sind. Die Abschlüsse von Öffnungen in Wänden anstelle von Brandwänden müssen dicht- und selbstschließend sein und der Feuerwiderstandsfähigkeit der Wand entsprechen.

§ 31 Decken (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/31-decken/>)

Vorherige Fassungen

Aktuelle Fassung

Begründung der Gesetzesänderung

In Kraft seit: 01.01.2019

(1) Decken müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen Geschossen im Brandfall ausreichend lang standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein. Sie müssen

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig,

2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend und

3. in Gebäuden der Gebäudeklassen 2 und 3 feuerhemmend

sein. Satz 2 gilt

1. für Geschosse im Dachraum nur, wenn darüber Aufenthaltsräume möglich sind; § 29 Absatz 4 bleibt unberührt, und

2. nicht für Balkone und Altane, ausgenommen offene Gänge, die als notwendige Flure dienen.

In Kraft seit: 01.01.2019

(2) Im Kellergeschoss müssen Decken

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 feuerbeständig und

2. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 feuerhemmend

sein. Decken müssen feuerbeständig sein

1. unter und über Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr, ausgenommen in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie

2. zwischen dem landwirtschaftlich oder vergleichbar genutzten Teil und dem Wohnteil eines Gebäudes.

	In Kraft seit: 01.01.2019 (3) Der Anschluss der Decken an die Außenwand ist so herzustellen, dass er den Anforderungen aus Absatz 1 Satz 1 genügt.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 (4) Öffnungen in Decken, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, sind nur zulässig	In Kraft seit: 01.09.2026 (4) Öffnungen in Decken, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, sind nur zulässig	3. Änderungsgesetz Die Änderung in § 31 Absatz 4 dient der Klarstellung. Bei den Nummern 1 bis 3 in § 31 Absatz 4 handelt es sich um alternative Tatbestandsmerkmale. Ein Rechtsfolgeneintritt, wonach Öffnungen in feuerwiderstandsfähigen Decken zulässig sind, erfolgt bei Erfüllung einer dieser Voraussetzungen. Mit der redaktionellen Änderung wird klargestellt, dass es sich bei den Nummern 1 bis 3 nicht um eine kumulative Aufzählung von Tatbestandsmerkmalen handelt, die gesammelt für den Eintritt der Rechtsfolge zu erfüllen sind. In der Praxis ermöglicht die Änderung auch Deckenöffnungen innerhalb der Nutzungseinheit auf zwei Geschossen bis 400 m² in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5.
1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,	1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,	
2. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m² in nicht mehr als zwei Geschossen und	2. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m² in nicht mehr als zwei Geschossen oder	
3. im Übrigen, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind und Abschlüsse mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Decke haben.	3. im Übrigen, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind und Abschlüsse mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Decke haben.	

§ 32 Dächer (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/32-daecher/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung).	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Bedachungen, die die Anforderungen nach Absatz 1 nicht erfüllen, sind zulässig bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, wenn die Gebäude	

1. einen Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 12 m,

2. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit harter Bedachung einen Abstand von mindestens 15 m,

3. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit Bedachungen, die die Anforderungen nach Absatz 1 nicht erfüllen, einen Abstand von mindestens 24 m oder

4. von Gebäuden auf demselben Grundstück ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt einen Abstand von mindestens 5 m, einhalten. Soweit Gebäude nach Satz 1 Abstand halten müssen, genügt bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 in den Fällen

1. der Nummer 1 ein Abstand von mindestens 6 m,

2. der Nummer 2 ein Abstand von mindestens 9 m und

3. der Nummer 3 ein Abstand von mindestens 12 m.

In Kraft seit: 01.01.2019

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für

1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt,

2. lichtdurchlässige Bedachungen aus nichtbrennbaren Baustoffen; brennbare Fugendichtungen und brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren Profilen sind zulässig,

3. Dachflächenfenster, Oberlichte und Lichtkuppeln von Wohngebäuden,

4. Eingangsüberdachungen und Vordächer aus nichtbrennbaren Baustoffen und

5. Eingangsüberdachungen aus brennbaren Baustoffen, wenn die Eingänge nur zu Wohnungen führen.

In Kraft seit: 01.01.2019

(4) Abweichend von den Absätzen 1 und 2 sind

1. lichtdurchlässige Teilflächen aus brennbaren Baustoffen in Bedachungen nach Absatz 1 und

2. begrünte Bedachungen

zulässig, wenn eine Brandentstehung bei einer Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen werden.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023

In Kraft seit: 01.01.2024

2. Änderungsgesetz

(5) Dachüberstände, Dachgesimse, Zwerchhäuser und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln, Oberlichte und Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von der Außenfläche von Brandwänden und von der Mittellinie gemeinsamer Brandwände müssen

1. mindestens 1,25 m entfernt sein

a) Dachflächenfenster, Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung, wenn diese Wände nicht mindestens 0,30 m über die Bedachung geführt sind und

b) Photovoltaikanlagen, Zwerchhäuser, Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind, und

2. mindestens 0,50 m entfernt sein

a) Photovoltaikanlagen, deren Außenseiten und Unterkonstruktion aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und

b) Solarthermieranlagen.

Die Sätze 1 und 2 gelten auch bei Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind.

(5) Dachüberstände, Dachgesimse, Zwerchhäuser und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln und Oberlichter sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von der Außenfläche von Brandwänden und von der Mittellinie gemeinsamer Brandwände müssen mindestens 1,25 m entfernt sein:

1. Dachflächenfenster, Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung, wenn diese Wände nicht mindestens 0,30 m über die Bedachung geführt sind sowie

2. Zwerchhäuser, Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind.

Die Sätze 1 und 2 gelten auch bei Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind.

§ 32 Absatz 5 dient vorrangig dem Schutz angrenzender Gebäude in giebelständiger Bauweise: In Satz 1 ist der Grundsatz geregelt, dass Dachüberstände, Dachgesimse, Zwerchhäuser und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Dachflächenfenster, Lichtkuppeln und Oberlichte so anzuordnen und herzustellen sind, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. In der bisherigen Fassung waren von dem Satz 1 auch Solaranlagen erfasst. Da der bisherige, in § 32 Absatz 5 enthaltene, Mindestabstand von Solaranlagen aufgegeben werden soll, ist gleichsam eine Streichung in Satz 1 erforderlich.

Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 sieht daher vor, dass Abstände für die dort genannten Bauteile von der Außenfläche von Brandwänden und von der Mittellinie gemeinsamer Brandwände nicht einzuhalten sind, wenn

- diese Wände 0,30 m über die Dachhaut geführt werden,
- die genannten Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen, wobei Öffnungen innerhalb der vorgegebenen Abstände nicht zulässig sind, oder
- die genannten Bauteile durch aufsteigende Brandwände oder anstelle von Brandwänden zulässigen Wänden mit ausreichender Höhe so geschützt sind, dass eine Brandübertragung nicht zu befürchten ist.

Die Anforderungen nach Teil A 2.1.9 VV TB NRW an Anschlüsse von Öffnungen, für die kein Nachweis der harten Bedachung vorliegt, sind zu beachten.

Die in Absatz 5 Satz 2 bisher geforderten Abstände von Solaranlagen zu Brandwänden von 0,50 m (bei Außenseiten und Unterkonstruktion aus nichtbrennbaren Baustoffen) bzw. 1,25 m (in den übrigen Fällen) haben mitunter dafür gesorgt, dass ein wirtschaftlicher Betrieb von Solaranlagen auf Dächern von schmalen Gebäuden (Reihen- und Doppelhäusern) nicht möglich ist und eine Investition deshalb ausblieb: Beispielsweise sind bei einem Abstand von 1,25 m und einer Breite eines Reihenhauses von 6 m rund 40 % der Fläche und bei einem Abstand von 50 cm immerhin noch ca. 20 % der Dachfläche nicht nutzbar.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hatte bereits am 16. Dezember 2022 – im Vorgriff auf die nun vorliegende gesetzliche Änderung – auf dem Erlasswege Regelungen für Solaranlagen im Hinblick auf die Abstände zu Brandwänden getroffen, um den weiteren Ausbau der Erneuerbaren Energien im Land Nordrhein-Westfalen zu befördern: Die Gefahr eines Brandübertrags auf benachbarte Gebäude wird durch Solaranlagen nicht wie durch Dachgauben oder ähnliche Dachaufbauten erhöht. Die Wandbreite der Brandwand oder der Wand anstelle einer Brandwand darf von Solaranlagen nicht überbaut werden. Insbesondere dürfen Solaranlagen nicht über Brandwände hinweg durchlaufen oder auch nur durch Leitungen verbunden sein. Nach bisherigen Erfahrungen gehen von Solaranlagen bei ordnungsgemäßer Installation und Wartung nur geringe Brandgefahren aus. Löscharbeiten der Feuerwehr sind auch bei auf Dächern installierten Solaranlagen weiterhin möglich. Weiterhin besteht die Möglichkeit, bei Gebäuden besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten) besondere Anforderungen zu stellen: Dies gilt auch für Abstände von Solaranlagen zu Brandwänden oder auch zu Rauchableitungsöffnungen.

Der neue Satz 2 sieht mithin keine Abstände von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie bzw. einer solarthermischen Anlage auf Dachflächen mehr vor: Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Solarnutzung stellen keine ähnlichen Dachaufbauten im Sinne von Satz 2 Nummer 2 dar. Der neue Regelungsinhalt geht damit über die zuletzt beschlossene Änderung der Musterbauordnung hinaus.

	In Kraft seit: 01.01.2019 (6) Dächer von traufseitig aneinandergebauten Gebäuden müssen als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile feuerhemmend sein. Öffnungen in diesen Dachflächen müssen waagrecht gemessen mindestens 2 m von der Brandwand oder der Wand, die anstelle der Brandwand zulässig ist, entfernt sein.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (7) Dächer von Anbauten, die an Außenwände mit Öffnungen oder ohne Feuerwiderstandsfähigkeit anschließen, müssen innerhalb eines Abstands von 5 m von diesen Wänden als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudeteils haben, an den sie angebaut werden. Dies gilt nicht für Anbauten an Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023 (8) Dächer an Verkehrsflächen und über Eingängen müssen Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis haben, wenn dies die Verkehrssicherheit erfordert.	In Kraft seit: 01.01.2024 (8) Für vom Dach aus vorzunehmende Arbeiten sind sicher benutzbare Vorrichtungen anzubringen.	2. Änderungsgesetz Absatz 8 wird aus den Vorschriften des Dritten Teils (Bauliche Anlagen), Vierten Abschnitt „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände, Decken, Dächer“ in die Vorschriften des Dritten Teils, Zweiter Abschnitt „Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung“ versetzt. Auf die Erläuterungen zu § 13 wird verwiesen. In der Folge wird der bisherige Absatz 9 zu Absatz 8.
(9) Für vom Dach aus vorzunehmende Arbeiten sind sicher benutzbare Vorrichtungen anzubringen.		

Fünfter Abschnitt

Rettungswege, Treppen, Öffnungen, Umwehrungen

§ 33 Erster und zweiter Rettungsweg (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/33-erster-und-zweiter-rettungsweg/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026 (1) Für Nutzungseinheiten wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mit Aufenthaltsräumen mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.	In Kraft seit: 01.09.2026 (1) Für Nutzungseinheiten wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mit Aufenthaltsräumen mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen. Ein zweiter Rettungsweg ist für eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten nicht erforderlich, wenn im Brandfall die Rettung über einen direkten Ausgang ins Freie möglich ist.	3. Änderungsgesetz Die grundsätzliche Forderung, stets zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorzuhalten, beruht auf der Tatsache, dass Brandschutzkonzepte nur zum Schutz vor zufällig entstandenen Brandursachen dienen können. Das heißt, es kann in der Systematik der von baurechtlichen Vorschriften bedachten und regelbaren Brand- und Rauchfällen immer nur von einer Entstehungsbrandquelle, von der aus sich Feuer und Rauch ausbreitet, ausgegangen werden (sogenanntes „Einbrandherdszenario“).

Zwei voneinander unabhängige Rettungswege sollen deshalb garantieren, dass in einem Gefahrenfall zumindest ein Rettungsweg funktionsfähig bleibt. In einem Brandfall bedeutet dies die Gewährleistung, dass weder Feuer noch Rauch in den jeweils nicht von Feuer oder Rauch beaufschlagten Rettungsweg innerhalb des Zeitfensters, das durch die geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit determiniert ist, eindringen kann. Die Fallkonstellation von zwei zufällig zur gleichen Zeit ausbrechenden Bränden in einem Gebäude kann statistisch ausgeschlossen werden und wird von der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen nicht berücksichtigt. Somit verbleibt als einzig denkbarer Grund für zwei gleichzeitig entstehende Brandherde in einem Gebäude ein vorsätzlicher Anschlag, gegen dessen Auswirkungen jedoch bauordnungsrechtliche Regelungen nicht oder nur bedingt angemessenen Schutz bieten können. Der eventuell durch § 33 Absatz 1 Satz 1 auftretende Interpretationsspielraum wird durch den neuen Satz 3 in Absatz 1 geklärt: Satz 3 beschreibt die Fallkonstellationen, in denen ein zweiter Rettungsweg für zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten entbehrlich ist. Der Regelungsinhalt war bisher in § 33 Absatz 2 Satz 4 verortet.

Wie bisher gilt, dass ein zweiter Rettungsweg in Geschossen ohne Aufenthaltsräume nicht vorhanden sein muss, da in diesen Geschossen nur von einer kurzfristigen, vorübergehenden Aufenthaltszeit ausgegangen werden muss. Diese Regel stellt die Umkehrung zu § 33 Absatz 1 Satz 1 dar, in dem zwei Rettungswege für Geschosse mit Aufenthaltsräumen gefordert werden. Ein Dachboden in einem Einfamilienhaus, der ausschließlich Lagerzwecken dient oder keiner Aufenthaltsnutzung zugeführt werden kann, ist von der Forderung aus § 33 Absatz 1 Satz 1 nicht betroffen. Gleiches gilt selbstverständlich auch für Hohlräume nach § 2 Absatz 7 Satz 2, da diese per definitionem von Geschossen unterschieden werden und die Forderung voneinander unabhängiger Rettungswege an das Vorhandensein eines Geschosses zwingend geknüpft ist. Auch bei einem Einfamilienhaus, in dem im Erdgeschoss und Obergeschoss Aufenthaltsräume vorhanden sind, jedoch im Kellergeschoss ausschließlich Lagerräume ausgebildet wurden, sind zwei voneinander unabhängige Rettungswege nicht zu bauen. Die hohen Anforderungen an voneinander unabhängige Rettungswege wird nicht für Bereiche vorgeschrieben, denen bei der Personenrettung (da keine Aufenthaltsräume) keine tragende Rolle zukommt.

§ 33 Absatz 1 Satz 3 (neu) nimmt zu ebener Erde liegende Nutzungseinheiten von der Pflicht nach § 33 Absatz 1 Satz 1 aus, sofern diese Nutzungseinheiten eingeschossig sind und ein direkter Ausgang ins Freie möglich ist. Damit wird für jene Bereiche, in denen aus brandschutztechnischer Sicht mit einer geringen Gefährdung der Nutzen-den zu rechnen ist, die Reduzierung der Anforderungen auf einen Rettungsweg ermöglicht.

(2) Für Nutzungseinheiten nach Absatz 1, die nicht zu ebener Erde liegen, muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr ist nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich,

1. wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum) oder

2. für zu ebener Erde liegende Räume, die einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben, der von jeder Stelle des Raumes in höchstens 15 m Entfernung erreichbar ist.

(2) Für Nutzungseinheiten nach Absatz 1, die nicht zu ebener Erde liegen, muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppenraum).

§ 33 Absatz 2 wird an die Musterbauordnung angepasst: Absatz 2 nimmt unterschiedliche Rettungswege-Varianten auf. Am häufigsten sind anzutreffen:

a) Der erste Rettungsweg führt über einen notwendigen Flur in einen notwendigen Treppenraum und von dort direkt ins Freie oder durch einen Raum nach § 35 Absatz 3 Satz 2 ins Freie. Der zweite Rettungsweg ist eine von der Feuerwehr erreichbare Stelle (§ 33 Absatz 2 Satz 2) oder ein anderer baulicher unabhängiger Rettungsweg ins Freie, beispielsweise ein zweiter Flur auf der Rückseite des Aufenthaltsraumes oder der Nutzungseinheit, außenliegender Laubengang, Bypasslösung oder vergleichbares.

b) Der erste und zweite Rettungsweg führt über denselben notwendigen Flur (§ 33 Absatz 1 Satz 2) in zwei möglichst entgegengesetzte notwendige Treppenträume (§ 35 Absatz 2 Satz 3) und von dort direkt ins Freie oder durch einen Raum nach § 35 Absatz 3 Satz 2 ins Freie. In dieser Fallkonstellation sollte darauf geachtet werden, welchem Nutzerkreis dieser Rettungsweg dient. Beispielsweise kann bei Kindertageseinrichtungen und Schulen ein zweiter unabhängiger Rettungsweg dem Flur nach § 33 Absatz 1 Satz 2 vorzuziehen sein, da die Selbstrettungsfähigkeit von Kindern und Jugendlichen grundsätzlich eingeschränkt ist; jedoch hängt die Anforderung des Weiteren jeweils von dem konkreten Gebäude oder seiner Gebäudeklasse ab.

c) Der erste und zweite Rettungsweg führt über denselben notwendigen Flur in einen Sicherheitstreppenraum (§ 33 Absatz 2 Satz 3) und von dort direkt ins Freie. Der Sicherheitstreppenraum ist so konstruiert, dass weder Feuer noch Rauch in ihn eindringen können (Überdruck oder Trennung von dem Rest des Gebäudes durch offene mit der Atmosphäre verbundene Brücken).

d) Der erste und zweite Rettungsweg führt über einen Laubengang (§ 36 Absatz 5, „offene Gänge, die vor der Außenwand angeordnet“ werden). Von dort führt der Rettungsweg in zwei möglichst entgegengesetzte (§ 35 Absatz 2 Satz 3) notwendige Treppenträume oder über außenliegende Treppen nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 und von dort direkt ins Freie oder durch einen Raum nach § 35 Absatz 3 Satz 2 ins Freie. Die Variante, dass die Rettungswege aus dem Gebäude gezogen und über Laubengänge und Außentreppen geführt werden, stellt nicht nur aus brandschutztechnischer Sicht eine hervorragende Lösung dar, sondern empfiehlt sich auch oftmals bei der Renovierung oder (brandschutztechnische) Ertüchtigung bestehender (meist älterer) Gebäude.

e) Der erste Rettungsweg führt über einen Laubengang in einen notwendigen Treppenraum und von dort direkt ins Freie oder durch einen Raum nach § 35 Absatz 3 Satz 2 ins Freie. Der zweite Rettungsweg ist eine von der Feuerwehr erreichbare Stelle (§ 33 Absatz 2 Satz 2) oder ein anderer baulicher unabhängiger Rettungsweg ins Freie, beispielsweise ein zweiter Flur auf der Rückseite des Aufenthaltsraumes oder der Nutzungseinheit, Bypasslösung, oder vergleichbares.

f) Nur ein nachzuweisender Rettungsweg, sofern es sich um eine eingeschossige, zu ebener Erde liegende Nutzungseinheit handelt, wenn im Brandfall die Rettung über einen direkten Ausgang ins Freie möglich ist.

In allen Fällen kann ein notwendiger Treppenraum auch durch eine Außentreppe nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 ersetzt werden.

In dem oben dargestellten Fall (Buchstabe c) eines Sicherheitstreppenraumes nach § 33 Absatz 2 Satz 3 kann demnach auf einen zweiten vertikalen Rettungsweg verzichtet werden, da davon ausgegangen wird, dass der erste und einzige Rettungsweg über den Sicherheitstreppenraum auch in einem Brandfall ausreichend lang benutzbar bleibt, da in diesen kein Rauch und Feuer innerhalb der vorgegebenen Feuerwiderstandsdauer eindringen kann. Die Sicherheit des Rettungsweges ist aber nicht alleine abhängig von dem Treppenraum, sondern gleichermaßen auch von dem notwendigen Flur, der nicht den Qualitätsstandard eines Sicherheitstreppenraumes erlangen kann. Der Sicherheitstreppenraum ersetzt „nur“ den vertikalen zweiten Rettungsweg, also oftmals die von der Feuerwehr erreichbare Stelle oder einen zweiten Treppenraum.

Die Formulierung „ebener Erde“ aus § 33 Absatz 2 Satz 1 ist identisch mit der aus § 34 Absatz 1 (notwendige Treppen). Daraus lässt sich ableiten, dass der Begriff „ebener Erde“ nicht entsprechend seiner Wortbedeutung anzuwenden ist, sondern dass mit den Geschossen, die nicht zu ebener Erde liegen, alle Geschosse gemeint sind, die über eine notwendige Treppe erreicht werden müssen. Eine Treppe ist jedoch unter Heranziehung der DIN 18065 erst dann eine Treppe, wenn sie aus mindestens drei aufeinander folgende Stufen besteht. Demnach handelt es sich um ein nicht zu ebener Erde liegendes Geschoss, wenn dieses durch drei oder mehr aufeinander folgenden Stufen von dem außen liegenden Eingangsniveau höhenmäßig getrennt ist.

Für alle Geschosse, die nicht zu ebener Erde liegen, gilt, dass die Rettungswege aus Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum zwingend über eine notwendige Treppe im Sinne von § 34 zu führen sind.

§ 33 Absatz 2 Satz 3 (neu) beinhaltet die Möglichkeit, auf einen zweiten Rettungsweg bei nicht zu ebener Erde liegenden Nutzungseinheiten zu verzichten: Voraussetzung ist das Vorhandensein eines Sicherheitstreppenraumes. Mit der Änderung erfolgt eine Anpassung an die Musterbauordnung.

Unabhängig, ob der erste und zweite Rettungsweg über denselben notwendigen Flur im Sinne von § 36 Absatz 3 Satz 4 geführt wird, ist der an diesen Flur (oder an mehrere Flure) anschließenden Sicherheitstreppenraum die einzige Möglichkeit des vertikalen Rettungsweges, der ins Freie führt. Der Raum nach § 35 Absatz 3 Satz 2 ist in diesem Fall nicht zulässig, weil damit die in § 33 Absatz 2 Satz 3 erhobene Forderung, dass in den Sicherheitstreppenraum weder Feuer noch Rauch eindringen kann, nicht erfüllt wäre, es sei denn, der Raum zwischen dem Sicherheitstreppenraum und dem Ausgang ins Freie erfüllt die gleichen brandschutztechnischen Qualitäten wie der Sicherheitstreppenraum selbst (Überdruck oder Trennung von dem Rest des Gebäudes durch offene, mit der Atmosphäre verbundene Brücken). Damit wäre aber der Raum zwischen dem Sicherheitsraum und dem Ausgang ins Freie selbst ein Teil des Sicherheitstreppenraums.

Es gibt zwei grundsätzlich unterschiedliche Ausführungen, einen Sicherheitstreppenraum zu errichten:

1. Der Sicherheitstreppenraum liegt innerhalb des Gebäudes und wird mit einem Überdruck ständig so befüllt, dass stets das Druckgefälle zu den angrenzenden Bereichen beim Öffnen der Abschlüsse aus dem Treppenraum dazu führt, dass kein nennenswerter Luft-/Raucheintrag in den Treppenraum erfolgen kann. Diese Form von Treppenräumen finden ihre Anwendung oftmals in Hochhäusern, um den hohen Kubikmeterverbrauch und die damit einhergehenden Bau- und Wartungskosten, hervorgerufen durch einen zweiten Treppenraum, zu reduzieren.

2. Der Sicherheitstreppenraum wird von dem zu erschließenden Gebäude räumlich abgesetzt und durch Brücken, die mit der freien Atmosphäre in Kontakt stehen verbunden. Somit ist auch sichergestellt, dass kein Raucheintrag aus dem Gebäude in den Treppenraum dringen kann.

Bei beiden Varianten sind die übrigen Anforderungen aus § 34 und § 35 vollumfänglich einzuhalten.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

(3) Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

In Kraft seit: 01.09.2026

(3) Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

3. Änderungsgesetz

§ 33 Absatz 3 wird mit der Anfügung des neuen Satzes 2 ebenfalls an die Musterbauordnung angepasst: Die Zulässigkeit von Rettungswegen über Rettungsgeräte der Feuerwehr wird nur bei Sonderbauten dahingehend eingeschränkt, dass keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen dürfen. Grundsätzlich bedarf dieses keiner gesetzlichen Regelung, da es sich hierbei um eine Selbstverständlichkeit handelt und diese Forderung bereits in § 14 dargelegt wird.

Mit § 33 Absatz 3 Satz 2 wird eine wichtige Grundlage zur Verfügung gestellt, die für die Rettung aus Sonderbauten teilweise besonderen und erforderlichen Maßnahmen zu begründen. Das Ausräumen der Bedenken wird in den allermeisten Fällen durch den zusätzlichen zweiten baulichen Rettungsweg und die Forderung nach einer entsprechenden Rauchfrüherkennung sein. Sofern Bedenken wegen der Personenrettung bestehen, ist, unabhängig von der Frage der Rettung über eine von der Feuerwehr erreichbaren Stelle, stets das Brandschutzkonzept oder die bauliche Anlage dahingehend zu ändern, dass die Bedenken ausgeräumt werden. Bedenken im Sinne von § 33 Absatz 3 Satz 2 liegen aber nicht schon deswegen vor, weil die grundsätzliche Möglichkeit des Anleiterns durch die Feuerwehr als nachteilig angesehen wird. Diese Möglichkeit entspricht dem Brandschutzkonzept der nordrhein-westfälischen Bauordnung und stößt nur dann im Sinne von Satz 2 auf Bedenken, wenn bei Sonderbauten die Rettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr der in diesem Gebäude untergebrachten, speziellen Personengruppe eine Evakuierung in der zur Verfügung stehenden Zeit (Feuerwiderstandsdauer von raumabschließenden Bauteilen, Widerstandsdauer von Trennwänden und deren Abschlüsse (§ 29), Flurwände und Öffnungen in Flurwänden (§ 36)) nicht als gesichert gilt.

§ 33 Absatz 3 Satz 2 ist so formuliert, dass diese Forderung sich nur auf Sonderbauten bezieht. Es ist jedoch im Einzelfall zu prüfen, ob diese Forderung auch auf Gebäude, die keine Sonderbauten sind, sinngemäß übertragen werden kann, im Einzelfall sogar muss. Mit der Formulierung wurde besonderes Augenmerk darauf gelenkt, dass in Sonderbauten die Möglichkeit der Rettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr oftmals nicht möglich sein wird, da in diesen Gebäuden aufgrund der Anzahl der Nutzer und des Nutzerkreises Bedenken wegen der Personenrettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr bestehen werden.

§ 34 Treppen (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/34-treppen/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoss und der benutzbare Dachraum eines Gebäudes müssen über mindestens eine Treppe zugänglich sein (notwendige Treppe). Statt notwendiger Treppen sind Rampen mit flacher Neigung zulässig.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Einschiebbare Treppen und Rolltreppen sind als notwendige Treppen unzulässig. In Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sind einschiebbare Treppen und Leitern als Zugang zu einem Dachraum ohne Aufenthaltsraum zulässig.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (3) Notwendige Treppen sind in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen. Sie müssen mit den Treppen zum Dachraum unmittelbar verbunden sein. Dies gilt nicht für Treppen	

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 und

2. nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 2.

In Kraft seit: 01.01.2019

(4) Die tragenden Teile notwendiger Treppen müssen

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerhemmend und aus nichtbrennbaren Baustoffen,

2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 aus nichtbrennbaren Baustoffen sowie

3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 aus nichtbrennbaren Baustoffen oder feuerhemmend

sein. Tragende Teile von Außentreppen nach § 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

Gültig von 01.01.2019 bis 01.07.2021

(5) Die nutzbare Breite der Treppenläufe und Treppenabsätze notwendiger Treppen muss für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen. Abweichend von Satz 1 kann ein nachträglicher Einbau von Treppenliften gestattet werden, wenn die Führungskonstruktion des Treppenliftes höchstens 0,20 m breit und 0,50 m hoch ist, gemessen von der unteren Begrenzung des Lichtraumprofils der Treppe, bei einer Leerfahrt des Lifts eine zusammenhängende Restlaufbreite der Treppe von mindestens 0,60 m verbleibt und der nicht benutzte Lift sich in einer Parkposition befindet, die den Treppenlauf nicht mehr als nach Nummer 1 zulässig einschränkt.

In Kraft seit: 02.07.2021

(5) Die nutzbare Breite der Treppenläufe und Treppenabsätze notwendiger Treppen muss für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen.

1. Änderungsgesetz

Die Änderung dient der weiteren Anpassung der nordrhein-westfälischen Bauordnung an die Musterbauordnung (im Folgenden kurz: MBO). Der bisherige Satz 2 kann ersatzlos entfallen, da der nachträgliche Einbau eines Treppenliftes in der Anlage A 4.2/1 der VV TB Nordrhein-Westfalen konkretisiert werden wird und zwar zeitlich so, dass keine Regelungslücke entsteht. Die Technischen Baubestimmungen sind gemäß § 88 Absatz 1 Satz 2 zu beachten. Durch die Streichung des Satzes 2 tritt zugleich eine Verfahrenserleichterung in Kraft, weil mit dem nachträglichen Einbau eines Treppenliftes dann keine Gestattung mehr durch die unteren Bauaufsichtsbehörden erforderlich wird.

In Kraft seit: 01.01.2019

(6) Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert.

In Kraft seit: 01.01.2019

(7) Eine Treppe darf nicht unmittelbar hinter einer Tür beginnen, die in Richtung der Treppe aufschlägt. Zwischen Treppe und Tür ist ein ausreichender Treppenabsatz anzuordnen, der mindestens so tief sein soll, wie die Tür breit ist.

In Kraft seit: 01.01.2019

(8) Die Absätze 3 bis 6 gelten nicht für Treppen innerhalb von Wohnungen.

§ 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/35-notwendige-treppenraeume-ausgaenge/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2019 bis 01.07.2021 (1) Jede notwendige Treppe muss zur Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegen (notwendiger Treppenraum). Notwendige Treppenräume müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung der notwendigen Treppen im Brandfall ausreichend lang möglich ist. Notwendige Treppen sind ohne eigenen Treppenraum zulässig	In Kraft seit: 02.07.2021 (1) Jede notwendige Treppe muss zur Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegen (notwendiger Treppenraum). Notwendige Treppenräume müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung der notwendigen Treppen im Brandfall ausreichend lang möglich ist. Notwendige Treppen sind ohne eigenen Treppenraum zulässig	1. Änderungsgesetz Die Änderung in Absatz 1 Satz 3 dient einer Klarstellung, da vier – bisher drei – Alternativen benannt werden, ab wann notwendige Treppen ohne eigenen Treppenraum zulässig sind.
1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, 2. für die Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m², wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann,	1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, 2. für die Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m², wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann,	

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
3. als Außentreppe, wenn ihre Nutzung ausreichend sicher ist und im Brandfall nicht gefährdet werden kann oder	3. als Außentreppe, wenn ihre Nutzung ausreichend sicher ist und im Brandfall nicht gefährdet werden kann oder	
	4. innerhalb von Wohnungen.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes sowie eines Kellergeschosses muss mindestens ein Ausgang in einen notwendigen Treppenraum oder ins Freie in höchstens 35 m Entfernung erreichbar sein. Übereinanderliegende Kellergeschosse müssen jeweils mindestens zwei Ausgänge in notwendige Treppenräume oder ins Freie haben. Sind mehrere notwendige Treppenräume erforderlich, müssen sie so verteilt sein, dass sie möglichst entgegengesetzt liegen und dass die Rettungswege möglichst kurz sind.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (3) Jeder notwendige Treppenraum muss einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben. Sofern der Ausgang eines notwendigen Treppenraumes nicht unmittelbar ins Freie führt, muss der Raum zwischen dem notwendigen Treppenraum und dem Ausgang ins Freie 1. mindestens so breit sein wie die dazugehörigen Treppenläufe, 2. Wände haben, die die Anforderungen an die Wände des Treppenraumes erfüllen, 3. rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse zu notwendigen Fluren haben und	

4. ohne Öffnungen zu anderen Räumen, ausgenommen zu notwendigen Fluren, sein.

In Kraft seit: 01.01.2019

(4) Die Wände notwendiger Treppenräume müssen als raumabschließende Bauteile

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 die Bauart von Brandwänden haben,

2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend und

3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 feuerhemmend

sein. Dies ist nicht erforderlich für Außenwände von Treppenräumen, die aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und durch andere an diese Außenwände anschließende Gebäudeteile im Brandfall nicht gefährdet werden können. Der obere Abschluss notwendiger Treppenräume muss als raumabschließendes Bauteil die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudes haben. Dies gilt nicht, wenn der obere Abschluss das Dach ist und die Treppenraumwände bis unter die Dachhaut reichen.

In Kraft seit: 01.01.2019

(5) In notwendigen Treppenräumen und in Räumen nach Absatz 3 Satz 2 müssen

1. Bekleidungen, Putze, Dämmstoffe, Unterdecken und Einbauten aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,

2. Wände und Decken aus brennbaren Baustoffen eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben und

3. Bodenbeläge, ausgenommen Gleitschutzprofile, aus mindestens schwerentflammbaren Baustoffen bestehen.

In Kraft seit: 01.01.2019

(6) In notwendigen Treppenträumen müssen Öffnungen

1. zu Kellergeschossen, zu nicht ausgebauten Dachräumen, Werkstätten, Läden, Lager- und ähnlichen Räumen sowie zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten mit einer Fläche von mehr als 200 m², ausgenommen Wohnungen, mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse,

2. zu notwendigen Fluren rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse,

3. zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten, ausgenommen Wohnungen, mindestens dicht- und selbstschließende Abschlüsse und

4. zu Wohnungen mindestens dichtschießende Abschlüsse

haben. Die Feuerschutz- und Rauchschutzabschlüsse dürfen lichtdurchlässige Seitenteile und Oberlichte enthalten, wenn der Abschluss insgesamt nicht breiter als 2,50 m ist.

In Kraft seit: 01.01.2019

(7) Notwendige Treppenräume müssen zu beleuchten sein. Notwendige Treppenräume ohne Fenster müssen in Gebäuden mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 13 m eine Sicherheitsbeleuchtung haben.

In Kraft seit: 01.01.2019

(8) Notwendige Treppenräume müssen belüftet und zur Unterstützung wirksamer Löscharbeiten entraucht werden können. Sie müssen

1. in jedem oberirdischen Geschoss unmittelbar ins Freie führende Fenster mit einem freien Querschnitt von mindestens 0,50 m² haben, die geöffnet werden können, oder

2. an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung haben.

In den Fällen des Satzes 2 Nummer 1 ist in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung erforderlich. In den Fällen des Satzes 2 Nummer 2 sind in Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5, soweit dies zur Erfüllung der Anforderungen nach Satz 1 erforderlich ist, besondere Vorkehrungen zu treffen. Öffnungen zur Rauchableitung nach den Sätzen 2 und 3 müssen in jedem Treppenraum einen freien Querschnitt von mindestens 1 m² und Vorrichtungen zum Öffnen ihrer Abschlüsse haben, die vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus bedient werden können.

In Kraft seit: 01.01.2019

(9) In Geschossen mit mehr als vier Wohnungen müssen notwendige Flure angeordnet sein.

§ 36 Notwendige Flure, offene Gänge (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/36-notwendige-flure-offene-gaenge/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen oder aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Ausgängen in notwendige Treppenträume oder ins Freie führen (notwendige Flure), müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist. Notwendige Flure sind nicht erforderlich 1. in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, 2. in sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, ausgenommen in Kellergeschossen, 3. innerhalb von Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 200 m² und innerhalb von Wohnungen sowie 4. innerhalb von Nutzungseinheiten, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen, mit nicht mehr als 400 m²; das gilt auch für Teile größerer Nutzungseinheiten, wenn diese Teile nicht größer als 400 m² sind, Trennwände nach § 29 Absatz 2 Nummer 1 haben und jeder Teil unabhängig von anderen Teilen Rettungswege nach § 33 Absatz 1 hat.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Notwendige Flure müssen so breit sein, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen. In den Fluren ist eine Folge von weniger als drei Stufen unzulässig.	
	In Kraft seit: 01.01.2019	

(3) Notwendige Flure sind durch nichtabschließbare, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse in Rauchabschnitte zu unterteilen. Die Rauchabschnitte sollen nicht länger als 30 m sein. Die Abschlüsse sind bis an die Rohdecke zu führen. Sie dürfen bis an die Unterdecke der Flure geführt werden, wenn die Unterdecke feuerhemmend ist. Notwendige Flure mit nur einer Fluchtrichtung, die zu einem Sicherheitstreppenraum führen, dürfen nicht länger als 15 m sein. Die Sätze 1 bis 5 gelten nicht für offene Gänge nach Absatz 5.

In Kraft seit: 01.01.2019

(4) Die Wände notwendiger Flure müssen als raumabschließende Bauteile feuerhemmend, in Kellergeschossen, deren tragende und aussteifende Bauteile feuerbeständig sein müssen, feuerbeständig sein. Die Wände sind bis an die Rohdecke zu führen. Sie dürfen bis an die Unterdecke der Flure geführt werden, wenn die Unterdecke feuerhemmend und ein demjenigen nach Satz 1 vergleichbarer Raumabschluss sichergestellt ist. Türen in diesen Wänden müssen dicht schließen. Öffnungen zu Lagerbereichen im Kellergeschoss müssen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

In Kraft seit: 01.01.2019

(5) Für Wände und Brüstungen notwendiger Flure mit nur einer Fluchtrichtung, die als offene Gänge vor den Außenwänden angeordnet sind, gilt Absatz 4 entsprechend. Fenster sind in diesen Außenwänden ab einer Brüstungshöhe von 0,90 m zulässig.

In Kraft seit: 01.01.2019

(6) In notwendigen Fluren sowie in offenen Gängen nach Absatz 5 müssen

1. Bekleidungen, Putze, Unterdecken und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und

2. Wände und Decken aus brennbaren Baustoffen eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben und

3. Fußbodenbeläge mindestens schwerentflammbar sein.

§ 37 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/37-fenster-tueren-sonstige-oeffnungen/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Fensterflächen müssen gefahrlos gereinigt werden können.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Glastüren und andere Glasflächen, die bis zum Fußboden allgemein zugänglicher Verkehrsflächen herabreichen, sind so zu kennzeichnen, dass sie leicht erkannt werden können. Weitere Schutzmaßnahmen sind für größere Glasflächen vorzusehen, wenn dies die Verkehrssicherheit erfordert.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (3) Eingangstüren von Wohnungen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (4) Jedes Kellergeschoss ohne Fenster muss mindestens eine Öffnung ins Freie haben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen. Gemeinsame Kellerlichtschächte für übereinanderliegende Kellergeschosse sind unzulässig.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz

(5) Fenster, die als Rettungswege nach § 33 Absatz 2 Satz 2 dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. Liegen diese Fenster in Dachschrägen oder Dachaufbauten, so darf ihre Unterkante oder ein davorliegender Auftritt von der Traufkante horizontal gemessen nicht mehr als 1 m entfernt sein. Der Abstand kann in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle vergrößert werden. Von diesen Fenstern müssen sich Menschen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Flächen für Einsatzkräfte der Gefahrenabwehr bemerkbar machen können.

(5) Fenster, die als Rettungswege nach § 33 Absatz 2 Satz 2 dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m x 1,20 m groß und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. **Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nutzungsänderung gilt, dass Fenster nach Satz 1 mindestens 0,80 m x 1,0 m groß sein müssen.** Liegen diese Fenster in Dachschrägen oder Dachaufbauten, so darf ihre Unterkante oder ein davorliegender Auftritt von der Traufkante horizontal gemessen nicht mehr als 1 m entfernt sein. Der Abstand kann in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle vergrößert werden. Von diesen Fenstern müssen sich Menschen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Flächen für Einsatzkräfte der Gefahrenabwehr bemerkbar machen können.

In § 37 Absatz 5 Satz 1 wurde eine Vorgabe für die Größe von Fenstern, die als Rettungswege dienen, aufgenommen. In der Vergangenheit gab es mehrfach Fälle, in denen bauordnungsrechtlich in bestandsgeschützten Gebäuden und/oder in unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden eine nachträgliche Änderung der Fenstergröße verlangt wurde, weil diese als Rettungsweg gelten. Dies dürfte jedoch zumindest in den Fällen unter Abwägung des grundgesetzlich geschützten Bestands unverhältnismäßig sein, wenn die Bestandsfenster ein Mindestmaß von „Breite x Höhe = 80 x 100 cm“ aufweisen.

In der Folge standen Eigentümerinnen oder Eigentümer in Teilen vor einer Unmöglichkeit der damit verbundenen Bauaufgabe. Vor diesem Hintergrund wird Absatz 5 der neue Satz 5 angefügt, der bestimmt, dass zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nutzungsänderung Fenster, die als Rettungswege dienen, mindestens 0,80 m x 1,0 m groß sein müssen. Dadurch wird vermieden, dass für solche, in der Baupraxis regelmäßig vorkommenden Fälle stets einzelfallbezogen die Zulassung einer Abweichung nach § 69 BauO NRW 2018 erforderlich wird.

§ 38 Umwehungen (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/38-umwehungen/>)

Vorherige Fassungen

Aktuelle Fassung

Begründung der Gesetzesänderung

In Kraft seit: 01.01.2019

(1) In, an und auf baulichen Anlagen sind zu umwehren oder mit Brüstungen zu versehen:

1. Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind und unmittelbar an mehr als 1 m tiefer liegende Flächen angrenzen; dies gilt nicht, wenn die Umwehrung dem Zweck der Flächen widerspricht,

2. nicht begehbare Oberlichter und Glasabdeckungen in Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind, wenn sie weniger als 0,50 m aus diesen Flächen herausragen,

3. Dächer oder Dachteile, die zum auch nur zeitweiligen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind,

4. Öffnungen in begehbaren Decken sowie in Dächern oder Dachteilen nach Nummer 3, wenn sie nicht sicher abgedeckt sind,

5. nicht begehbare Glasflächen in Decken sowie in Dächern oder Dachteilen nach Nummer 3,

6. die freien Seiten von Treppenläufen, Treppenabsätzen und Treppenöffnungen (Treppenaugen) sowie

7. Kellerlichtschächte und Betriebsschächte, die an Verkehrsflächen liegen, wenn sie nicht verkehrssicher abgedeckt sind.

In Kraft seit: 01.01.2019

(2) In Verkehrsflächen liegende Kellerlichtschächte und Betriebsschächte sind in Höhe der Verkehrsfläche verkehrssicher abzudecken. An und in Verkehrsflächen liegende Abdeckungen müssen gegen unbefugtes Abheben gesichert sein. Fenster, die unmittelbar an Treppen liegen und deren Brüstungen unter der notwendigen Umwehrungshöhe liegen, sind zu sichern.

In Kraft seit: 01.01.2019

(3) Fensterbrüstungen von Flächen mit einer Absturzhöhe bis zu 12 m müssen mindestens 0,80 m, von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe mindestens 0,90 m hoch sein. Geringere Brüstungshöhen sind zulässig, wenn durch andere Vorrichtungen wie Geländer die nach Absatz 4 vorgeschriebenen Mindesthöhen eingehalten werden.

In Kraft seit: 01.01.2019

(4) Andere notwendige Umwehrungen müssen folgende Mindesthöhen haben:

1. Umwehrungen zur Sicherung von Öffnungen in begehbaren Decken und Dächern sowie Umwehrungen von Flächen mit einer Absturzhöhe von 1 m bis zu 12 m 0,90 m und

2. Umwehrungen von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe 1,10 m.

Sechster Abschnitt Technische Gebäudeausrüstung

§ 39 Aufzüge (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/39-aufzuege/>)

Vorherige Fassungen

Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026

(1) Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen **eigene** Fahrschächte haben, um eine Brandausbreitung in andere Geschosse ausreichend lang zu verhindern. In einem Fahrschacht dürfen bis zu drei Aufzüge liegen. Aufzüge ohne **eigene** Fahrschächte sind zulässig

1. innerhalb eines notwendigen Treppenraumes, ausgenommen in Hochhäusern,

Aktuelle Fassung

In Kraft seit: 01.09.2026

(1) Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen **notwendige** Fahrschächte haben, um eine Brandausbreitung in andere Geschosse ausreichend lang zu verhindern. In einem **notwendigen** Fahrschacht dürfen bis zu drei Aufzüge liegen. Aufzüge ohne **notwendige** Fahrschächte sind zulässig

1. innerhalb eines notwendigen Treppenraumes, ausgenommen in Hochhäusern,

Begründung der Gesetzesänderung

3. Änderungsgesetz

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
2. innerhalb von Räumen, die Geschosse überbrücken,	2. innerhalb von Räumen, die Geschosse überbrücken,	Die Anpassung dient der Umsetzung der am 20./21. November 2025 durch die Bauministerkonferenz geänderten Musterbauordnung: Durch die Einführung des Begriffs „notwendiger Fahrschacht“ wird klargestellt, dass sichere Umkleidungen von Aufzügen nach § 39 Absatz 1 Satz 4 BauO NRW 2018 auch dann nicht den Anforderungen an bauaufsichtlich vorgeschriebene Fahrschächte genügen müssen, wenn sie in Massivbauweise errichtet werden. Die Änderung dient der Klarstellung einer in der Praxis häufig aufgeworfenen Fragestellung. Höhere Anforderungen sind damit nicht verbunden.
3. zur Verbindung von Geschossen, die offen miteinander in Verbindung stehen dürfen und	3. zur Verbindung von Geschossen, die offen miteinander in Verbindung stehen dürfen und	
4. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.	4. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2.	
Sie müssen sicher umkleidet sein.	Sie müssen sicher umkleidet sein.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 (2) Die Fahrschachtwände müssen als raumabschließende Bauteile	In Kraft seit: 01.09.2026 (2) Wände notwendiger Fahrschächte müssen als raumabschließende Bauteile	3. Änderungsgesetz
1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen,	1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen,	
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend,	2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend,	
3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 feuerhemmend	3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 feuerhemmend	
sein. Fahrschachtwände aus brennbaren Baustoffen müssen schachtseitig eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben. Fahrschachttüren und andere Öffnungen in Fahrschachtwänden mit erforderlicher Feuerwiderstandsfähigkeit sind so herzustellen, dass die Anforderungen nach Absatz 1 Satz 1 nicht beeinträchtigt werden.	sein. Wände notwendiger Fahrschächte aus brennbaren Baustoffen müssen schachtseitig eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben. Fahrschachttüren und andere Öffnungen in Wänden notwendiger Fahrschächte mit erforderlicher Feuerwiderstandsfähigkeit sind so herzustellen, dass die Anforderungen nach Absatz 1 Satz 1 nicht beeinträchtigt werden.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz

(3) Fahrschächte müssen zu lüften sein und eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 2,5 Prozent der Fahrschachtgrundfläche, mindestens jedoch 0,10 m² haben. Diese Öffnung darf einen Abschluss haben, der im Brandfall selbsttätig öffnet und von mindestens einer geeigneten Stelle aus bedient werden kann. Die Lage der Rauchaustrittsöffnungen muss so gewählt werden, dass der Rauchaustritt durch Windeinfluss nicht beeinträchtigt wird.

(3) **Notwendige** Fahrschächte müssen zu lüften sein und eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 2,5 Prozent der Fahrschachtgrundfläche, mindestens jedoch 0,10 m² haben. Diese Öffnung darf einen Abschluss haben, der im Brandfall selbsttätig öffnet und von mindestens einer geeigneten Stelle aus bedient werden kann. Die Lage der Rauchaustrittsöffnungen muss so gewählt werden, dass der Rauchaustritt durch Windeinfluss nicht beeinträchtigt wird.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023

(4) Gebäude, mit Ausnahme von Ein- und Zweifamilienhäusern, mit mehr als drei oberirdischen Geschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Dies gilt nicht, soweit bei bestehenden Gebäuden, **die vor dem 1. Januar 2019 zulässigerweise errichtet wurden,**

1. durch Änderung, Umbau oder Nutzungsänderung des Dachgeschosses oder

2. durch nachträglichen Ausbau des obersten Geschosses oder bei der Aufstockung um bis zu zwei Geschosse

Wohnraum geschaffen wird, oder

3. die Herstellung eines Aufzuges infolge der Errichtung von bis zu zwei zusätzlichen Geschossen oder infolge einer Nutzungsänderung eines Gebäudes nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden kann.

In Kraft seit: 01.01.2024

(4) Gebäude, mit Ausnahme von Ein- und Zweifamilienhäusern, mit mehr als drei oberirdischen Geschossen müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Dies gilt nicht, soweit bei bestehenden Gebäuden,

1. durch Änderung, Umbau oder Nutzungsänderung des Dachgeschosses oder

2. durch nachträglichen Ausbau des obersten Geschosses oder bei der Aufstockung um bis zu zwei Geschosse

Wohnraum geschaffen wird, oder

3. die Herstellung eines Aufzuges infolge der Errichtung von bis zu zwei zusätzlichen Geschossen oder infolge einer Nutzungsänderung eines Gebäudes nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden kann.

2. Änderungsgesetz

§ 39 Absatz 4 wird an die zuletzt beschlossene Änderung der Musterbauordnung angepasst: Satz 1 sieht vor, dass in Gebäuden Aufzüge in ausreichender Anzahl einzubauen sind. Hiervon sind Ein- und Zweifamilienhäuser mit mehr als drei oberirdischen Geschossen ausgenommen.

Satz 2 wird neugefasst, inhaltlich gestrafft und damit die Regelung der Musterbauordnung übernommen: Bei bestehenden Gebäuden ist der Einbau eines Aufzuges regelmäßig mit sehr großem Aufwand verbunden, sofern er sich überhaupt realisieren lässt. Oftmals liegen die baulichen Voraussetzungen für die nachträgliche Ausstattung mit einem Aufzug nicht vor, so zum Beispiel, weil der Treppenraum zu klein ist und wegen fehlenden Platzes auch die Anordnung eines Aufzugs an der Außenseite des Gebäudes ausscheidet. Die Pflicht zur Schaffung oder zur Erweiterung eines Aufzugs kann darüber hinaus wirtschaftlich unzumutbar sein und damit das Vorhaben insgesamt in Frage stellen. Daher sieht § 39 Absatz 4 Satz 2 vor, dass die Pflicht zur Herstellung von Aufzügen entfällt, wenn beispielsweise bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum durch Änderung des Dachgeschosses oder durch Aufstockung um zusätzliche Geschosse geschaffen wird. Die Privilegierung gilt auch für bestehende Gebäude mit vorhandenen Aufzügen, die zum Beispiel bei einer Aufstockung nicht höher geführt werden müssen.

Ein Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus barrierefrei erreichbar sein. In Gebäuden mit mehr als fünf oberirdischen Geschossen muss mindestens ein Aufzug Krankentragen, Rollstühle und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Haltestellen im obersten Geschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können.

Ein Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus barrierefrei erreichbar sein. In Gebäuden mit mehr als fünf oberirdischen Geschossen muss mindestens ein Aufzug Krankentragen, Rollstühle und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Haltestellen im obersten Geschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können.

Mit der Neuregelung ist auch künftig ein Abweichungsantrag nach § 69 für den Verzicht auf einen Aufzug nicht mehr erforderlich, der für jeden Einzelfall gesondert zu begründen war.

Ergänzend hierzu LT-Drs. 18/6555 (S. 4):

Die am 17. August 2023 im Landtag Nordrhein-Westfalen durchgeführte Anhörung von Sachverständigen (Ausschussprotokoll 18/307) hat nahegelegt, dass die bisherige Formulierung beibehalten werden soll. Lediglich das Bezugsdatum des Inkrafttretens der Landesbauordnung 2018 wird gestrichen.

In Kraft seit: 01.01.2019

(5) Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m und zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben. Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. In einem Aufzug für Rollstühle und Krankentragen darf der für Rollstühle nicht erforderliche Teil der Fahrkorbgrundfläche durch eine verschließbare Tür abgesperrt werden. Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.

§ 40 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/40-leitungsanlagen-installationsschaechte-und-kanale/>)

Vorherige Fassungen

Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026

Aktuelle Fassung

In Kraft seit: 01.09.2026

Begründung der Gesetzesänderung

3. Änderungsgesetz

Es wird auf die Begründung zu Nummer 9 Buchstabe b (§ 30 Absatz 7) verwiesen.

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
(1) Leitungen dürfen durch raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur hindurchgeführt werden, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind. Dies gilt nicht	(1) Leitungen dürfen durch raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur hindurchgeführt werden, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind. Auf Dächern dürfen Leitungen über Wände nach § 30 Absatz 2 hinweggeführt werden, sofern die Bauart den Technischen Baubestimmungen nach § 88 entspricht. Dies gilt nicht	
1. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2,	1. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2,	
2. innerhalb von Wohnungen und	2. innerhalb von Wohnungen und	
3. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m² in nicht mehr als zwei Geschossen.	3. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m² in nicht mehr als zwei Geschossen.	
	In Kraft seit: 01.01.2019	
	(2) In notwendigen Treppenräumen, in Räumen nach § 35 Absatz 3 Satz 2 und in notwendigen Fluren sind Leitungsanlagen nur zulässig, wenn eine Nutzung als Rettungsweg im Brandfall ausreichend lang möglich ist.	
	In Kraft seit: 01.01.2019	
	(3) Für Installationsschächte und -kanäle gelten Absatz 1 sowie § 41 Absatz 2 Satz 1 und 2 sowie Absatz 3 entsprechend.	

§ 41 Lüftungsanlagen (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/41-lueftungsanlagen/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019	
	(1) Lüftungsanlagen müssen betriebssicher sein. Sie dürfen den ordnungsgemäßen Betrieb von Feuerungsanlagen nicht beeinträchtigen.	

In Kraft seit: 01.01.2019

(2) Lüftungsleitungen sowie deren Bekleidungen und Dämmstoffe müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. Brennbare Baustoffe sind zulässig, wenn ein Beitrag der Lüftungsleitung zur Brandentstehung und Brandweiterleitung nicht zu befürchten ist. Lüftungsleitungen dürfen raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur überbrücken, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder wenn Vorkehrungen hiergegen getroffen sind.

In Kraft seit: 01.01.2019

(3) Lüftungsanlagen sind so herzustellen, dass sie Gerüche und Staub nicht in andere Räume übertragen.

In Kraft seit: 01.01.2019

(4) Lüftungsanlagen dürfen nicht in Abgasanlagen eingeführt werden. Die gemeinsame Nutzung von Lüftungsleitungen zur Lüftung und zur Ableitung der Abgase von Feuerstätten ist zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Betriebssicherheit und des Brandschutzes bestehen. Die Abluft ist ins Freie zu führen. Nicht zur Lüftungsanlage gehörende Einrichtungen sind in Lüftungsleitungen unzulässig.

In Kraft seit: 01.01.2019

(5) Die Absätze 2 und 3 gelten nicht

1. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2,

2. innerhalb von Wohnungen und

3. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als 400 m² in nicht mehr als zwei Geschossen.

In Kraft seit: 01.01.2019

(6) Für raumluftechnische Anlagen und Warmluft-
heizungen gelten die Absätze 1 bis 5 entsprechend.

§ 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeherzeugung und zur Energiebereitstellung (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/42-feuerungsanlagen-sonstige-anlagen-zur-waermeerzeugung-und-zur-energiebereitstellung/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2019 bis 01.07.2021 (1) Feuerstätten und Abgasanlagen (Feuerungsanlagen) müssen betriebssicher und brandsicher sein. Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen in einem Abstand von weniger als 100 m zu einem Wald nur errichtet oder betrieben werden, wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass kein Waldbrand entsteht.	In Kraft seit: 02.07.2021 (1) Feuerstätten und Abgasanlagen (Feuerungsanlagen) müssen betriebssicher und brandsicher sein. Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen in einem Abstand von weniger als 100 m zu einem Wald, Moor oder Heide nur errichtet oder betrieben werden, wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass keine Brände in denselben durch diese Anlagen entstehen.	1. Änderungsgesetz Die Vorgaben in § 42 Absatz 1 Satz 2 bei der Errichtung und dem Betrieb von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe bei der Unterschreitung eines Abstandes von 100 m zu einem Wald, werden auf Moore und Heiden ausgeweitet, um ebenfalls einen Schutz vor Bränden zu gewährleisten Durch die Änderung der Überschrift des § 42 am 1. Januar 2024 mit dem Begriff „Energiebereitstellung“ wird über die Erzeugung von Wärme hinaus auch die Gewinnung von Brennstoffen wie Wasserstoff sowie die generelle Versorgung und Lagerung von Brennstoffen erfasst.
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Für die Anlagen zur Verteilung von Wärme und zur Warmwasserversorgung gilt Absatz 1 entsprechend.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (3) Feuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn nach der Art der Feuerstätte und nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Nutzung der Räume Gefahren nicht entstehen.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023	In Kraft seit: 01.01.2024	2. Änderungsgesetz

(4) Abgase von Feuerstätten sind durch Abgasleitungen, Schornsteine und Verbindungsstücke (Abgasanlagen) so abzuführen, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen. Abgasanlagen sind in solcher Zahl und Lage und so herzustellen, dass die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können. Sie müssen leicht und sicher gereinigt werden können.

(4) Abgase von Feuerstätten sind durch Abgasleitungen, Schornsteine und Verbindungsstücke (Abgasanlagen) so abzuführen, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen. Abgasanlagen sind in solcher Zahl und Lage und so herzustellen, dass die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können. Sie müssen leicht und sicher gereinigt werden können. Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht für Feuerungsanlagen, die nach dem Stand der Technik ohne eine Einrichtung zur Ableitung der Abgase betrieben werden können.

§ 42 Absatz 4 Satz 1 sieht vor, dass Abgase von Feuerstätten durch Abgasleitungen, Schornsteine und Verbindungsstücke (Abgasanlagen) so abzuführen sind, dass keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen entstehen. Damit die Feuerstätten eines Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können, sieht Satz 2 vor, dass die Abgasanlagen in entsprechender Anzahl und Lage herzustellen sind. Im Zuge des Austausches von Feuerungsanlagen hin zu einer CO₂-ärmeren Versorgung werden zunehmend Gas-Absorptions-Wärmepumpen verbaut: Bei einer Gas-Absorptions-Wärmepumpe handelt es sich um eine Feuerstätte im Sinne des Absatzes 1 bzw. § 2 Absatz 9. Hierbei handelt es sich um gasbetriebene Wärmepumpen ohne (elektrische) Verdichtung, bei denen das Abgas derart verdünnt wird, dass die Wärmepumpen hinsichtlich des Umfangs der Belästigungen vergleichbar mit Elektrowärmepumpen sind.

Satz 4 beinhaltet insofern eine Erleichterung für diese Feuerungsanlagen, da für sie – aufgrund der Abgasverdünnung – die Anforderungen der Sätze 1 bis 3 keine Geltung entfalten sollen. Eine dem neuen Satz 4 vergleichbare Freistellung enthält § 1 Absatz 2 Nummer 1 der 1. BImSchV.

In Kraft seit: 01.01.2019

(5) Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten müssen betriebssicher und brand-sicher sein. Diese Behälter sowie feste Brennstoffe sind so aufzustellen oder zu lagern, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023

6) Für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken, Brennstoffzellen und Verdichtern sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase gelten die Absätze 1, 3 und 4 entsprechend.

In Kraft seit: 01.01.2024

(6) Für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken Brennstoffzellen, Verdichtern oder Elektrolyseuren sowie die Ableitung ihrer Prozess- oder Verbrennungsgase gelten die Absätze 1, 3 und 4 entsprechend.

2. Änderungsgesetz

Absatz 6 regelt bisher, dass für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken, Brennstoffzellen und Verdichtern sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase die Absätze 1, 3 und 4 entsprechend gelten. In diese Regelung werden nun auch Elektrolyseure für die Gewinnung von Wasserstoff einbezogen. Da Elektrolyseure keine Verbrennungsgase, sondern Prozessgase, erzeugen, wird die bisher auf Verbrennungsgase bezogene Ableitung um Prozessgase erweitert.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023 (7) Bei der Errichtung oder Änderung von Schornsteinen sowie beim Anschluss von Feuerstätten an Schornsteine oder Abgasleitungen hat die Bauherrin oder der Bauherr sich von der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin oder dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger bescheinigen zu lassen, dass die Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossenen Feuerstätten geeignet ist. Bei der Errichtung von Schornsteinen soll vor der Erteilung der Bescheinigung auch der Rohbauzustand besichtigt worden sein. Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke dürfen erst dann in Betrieb genommen werden, wenn sie die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der Leitungen zur Abführung von Verbrennungsgasen bescheinigt haben. Stellt die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerin oder der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger Mängel fest, hat sie oder er diese Mängel der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen. Satz 1 und Satz 3 gelten nicht für Abgasanlagen, die gemeinsam mit der Feuerstätte in Verkehr gebracht werden und ein gemeinsames CE-Zeichen tragen dürfen.	In Kraft seit: 01.01.2024 (7) Bei der Errichtung oder Änderung von Schornsteinen sowie beim Anschluss von Feuerstätten an Schornsteine oder Abgasleitungen hat die Bauherr-schaft sich von der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerin oder dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger bescheinigen zu lassen, dass die Abgasanlage sich in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und für die angeschlossenen Feuerstätten geeignet ist. Bei der Errichtung von Schornsteinen soll vor der Erteilung der Bescheinigung auch der Rohbauzustand besichtigt worden sein. Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke dürfen erst dann in Betrieb genommen werden, wenn sie die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der Leitungen zur Abführung von Verbrennungsgasen bescheinigt haben. Stellt die bevollmächtigte Bezirksschornsteinfegerin oder der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger Mängel fest, hat sie oder er diese Mängel der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen. Satz 1 und Satz 3 gelten nicht für Abgasanlagen, die gemeinsam mit der Feuerstätte in Verkehr gebracht werden und ein gemeinsames CE-Zeichen tragen dürfen.	2. Änderungsgesetz Die Änderung in Absatz 7 Satz 1 ist redaktioneller Art.
	In Kraft seit: 01.01.2019 (8) Gasfeuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn durch besondere Vorrichtungen an den Feuerstätten oder durch Lüftungsanlagen sichergestellt ist, dass gefährliche Ansammlungen von unverbranntem Gas in den Räumen nicht entstehen.	

§ 42a Solaranlagen (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/42a-solaranlagen/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2024	2. Änderungsgesetz
	(1) Bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag	§ 42a (Solaranlagen) wird neu in die Landesbauordnung eingefügt und innerhalb der Vorschriften über die „Technische Gebäudeausrüstung“ – nach den Vorschriften über die „Feuerungsanlagen, sonstigen Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung“ – sachlogisch verortet.
	1. nach dem 1. Januar 2024 für Nichtwohngebäude oder	
	2. nach dem 1. Januar 2025 für Wohngebäude gestellt wird, sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Dies gilt auch bei Verfahren für Gebäude nach § 63 entsprechend, wenn deren Baubeginn nach den in Satz 1 genannten Zeitpunkten erfolgt. Erfolgen Festlegungen nach Satz 1 durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 1) oder durch Bebauungsplan (§ 89 Absatz 2) sind diese maßgeblich.	Mit § 42a wird eine Verpflichtung zur Installation und dem Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf geeigneten Dachflächen im Land Nordrhein-Westfalen etabliert: Eine Anlage zur Stromerzeugung durch Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlage) ist jede ortsfest installierte Einrichtung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Eine Dachfläche ist die Summe aller Einzeldachflächen eines Gebäudes. Einzeldachflächen bilden hierbei die zusammenhängenden Teilflächen einer Gesamtdachfläche, die durch sie umschließende Dachkanten voneinander abgrenzbar sind.
		Absatz 1 Satz 1 sieht vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag ab einem im Gesetz näher bestimmten Zeitpunkt gestellt wird, eine Pflicht zur Installation und zum Betrieb entsprechender Anlagen besteht. Dabei wird eine gestaffelte Einführung einer entsprechenden Ausstattung im Rahmen der Technischen Gebäudeausrüstung vorgesehen: Bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag im Falle von Nichtwohngebäuden nach dem 1. Januar 2024 bzw. für Wohngebäude nach dem 1. Januar 2025 gestellt wird, gilt die Verpflichtung Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben.

Satz 2 sieht vor, dass die Installation und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auch für solche Gebäude gilt, die nach § 63 unter den dort genannten Voraussetzungen genehmigungsfrei gestellt sind und deren Baubeginn nach dem 1. Januar 2024 (bei Nichtwohngebäuden) bzw. 1. Januar 2025 (bei Wohngebäuden) liegt. Die Unterscheidung ist insofern erforderlich, da ansonsten ausschließlich baugenehmigungspflichtige Gebäude von der Verpflichtung erfasst wären.

Da Satz 1 und 2 keine Unterscheidung zwischen öffentlicher oder privater Bauherrschaft trifft, gelten die Zeitpunkte unabhängig davon, ob ein Gebäude durch das Land Nordrhein-Westfalen, eine Kommune, eine Privatperson oder durch juristische Personen errichtet wird.

Des Weiteren kann eine Bauherrschaft sich zur Erfüllung der Verpflichtung auch eines Dritten bedienen – Absatz 1 regelt nur die Pflicht, aber nicht wer letztlich eine entsprechende Anlage installiert und betreibt.

Satz 3 sieht allgemeingültig vor, dass bei der Installation der Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie jeweils das technisch-wirtschaftliche Optimum der Dachflächen auszuerschöpfen ist. Das Nähere zur Ausgestaltung der Verpflichtung erfolgt in einer Rechtsverordnung.

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
		Satz 5 regelt, wie auch an anderen Stellen in dem Gesetz, dass, wenn Kommunen, beispielsweise in Bebauungsplänen oder anderen Satzungen, Festlegungen über die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie getroffen haben, diese maßgeblich sind. Damit unterliegen entsprechende Beschlusslagen in Kommunen einem Bestandsschutz. Sofern örtliche Bestimmungen Regelungen derart beinhalten, dass die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie ausgeschlossen sind, genießen diese hingegen keinen Bestandsschutz, denn es werden nur solche Festlegungen erfasst, die Satz 1 entsprechen.
	In Kraft seit: 01.01.2024 (2) Auf geeigneten Dachflächen von Landesliegenschaften sind möglichst bis zum 31. Dezember 2025 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu installieren und zu betreiben.	2. Änderungsgesetz Absatz 2 regelt die grundsätzliche Verpflichtung, dass auf geeignete Dachflächen von Landes- und Bundesliegenschaften möglichst bis zum 31. Dezember 2025 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie installiert und betrieben werden. Damit kommt die öffentliche Hand ihrer Vorbildwirkung nach.
	In Kraft seit: 01.01.2024 (3) Die Pflicht nach Absatz 1 gilt auch bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes, die nach dem 1. Januar 2026 begonnen wird. Abweichend zu Satz 1 gilt die Pflicht ab dem 1. Juli 2024 für Gebäude, die sich im Eigentum der Kommunen im Land Nordrhein-Westfalen befinden.	2. Änderungsgesetz Absatz 3 weitet den Anwendungsumfang zur Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf Bestandsgebäude im Falle einer vollständigen Erneuerung der Dachhaut aus. Für Gebäude, die sich im Eigentum der Kommunen im Land Nordrhein-Westfalen befinden, wird der Erfüllungszeitpunkt bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut auf den 1. Juli 2024 vorgezogen. Damit wird der Vorbildwirkung der öffentlichen Hand Rechnung getragen.
	In Kraft seit: 01.01.2024	2. Änderungsgesetz

(4) Die Absätze 1 bis 3 sind insbesondere nicht anzuwenden auf:

1. Gebäude mit einer Nutzfläche von bis zu 50m²,

2. Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude sowie

3. Fliegende Bauten.

In Absatz 4 werden Arten von Anlagen aufgezählt, für die die Verpflichtung nach den Absätzen 1 bis 3 nicht gelten: Hierzu gehören Gebäude mit einer Dachfläche bis zu 50 m², die im Land Nordrhein-Westfalen verfahrensfrei errichtet werden können, sowie Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude nebst Fliegenden Bauten. Bei einer Ausnahme nach Absatz 4 bedarf es keiner Abweichungsentscheidung nach § 69 durch die untere Bauaufsichtsbehörde.

In Kraft seit: 01.01.2024

(5) Die Pflicht nach den Absätzen 1 bis 3 entfällt, soweit ihre Erfüllung

1. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,

2. im Einzelfall technisch unmöglich ist oder

3. wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

2. Änderungsgesetz

Absatz 5 regelt sodann tatbestandsausschließende Ausnahmen von der Pflicht der Absätze 1 bis 3 und mit der Folge, dass die Vorschrift in den dort genannten Fällen nicht anzuwenden ist und eine Installationspflicht nicht besteht: Die Pflicht entfällt, wenn ihre Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht (Nummer 1 Buchstabe a).

Dies kann zum Beispiel dann gegeben sein, wenn städtebauliche Satzungen, bauleitplanerische Festsetzungen oder andere Rechtsvorschriften dem Vollzug der Regelung entgegenstehen. Ein Widerspruch zu einer sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflicht ist aber nur dann gegeben, wenn mit der Erfüllung der Pflicht aus § 42a ein Verstoß gegen eine sonstige öffentlich-rechtliche Vorschrift einhergehen würde.

Dies ist nicht der Fall, wenn die Pflicht aus § 42a und die öffentlich-rechtliche Vorschrift gleichsam erfüllt werden können.

Nach Nummer 1 Buchstabe b) können die Verpflichtungen aus den Absätzen 1 bis 3 entfallen, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall technisch unmöglich ist. Technische Unmöglichkeit liegt beispielsweise dann vor, wenn das Dach eines Gebäudes ausschließlich aus Dachflächen besteht, die nicht für eine Errichtung einer Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie geeignet sind. Hierzu gehören beispielsweise nicht plane Dachflächen, mit lichtdurchlässigem Glas bedeckte Dachflächen, Dachflächen, die der Belichtung oder der Be- und Entlüftung dienen oder das die jeweilige Dachfläche tragende Gebäudeteil keine ausreichende Standsicherheit zur Aufnahme von zusätzlichen Lasten einer entsprechenden Anlage zulässt. Zur technischen Unmöglichkeit zählt auch der Umstand, dass eine Einspeisung des mittels solarer Strahlungsenergie erzeugten Stroms in das öffentliche Netz nach einer Netzverträglichkeitsprüfung nicht gegeben ist.

Nummer 1 Buchstabe c) umfasst eine fehlende wirtschaftliche Vertretbarkeit, die zu einem Entfall der Verpflichtung aus den Absätzen 1 bis 3 führen kann: Dies kann beispielhaft der Fall sein, wenn die Verpflichteten bei der Errichtung einer entsprechenden Anlage erhebliche steuerliche Nachteile in Bezug auf ihre sonstige Geschäftstätigkeit erfahren würden.

In Nummer 1 Buchstabe d) wird ein Auffangtatbestand angelegt, der einen Entfall der Verpflichtung nach den Absätzen 1 bis 3 für den Fall vorsieht, dass die Pflichterfüllung im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.

Nummer 2 lässt die Verpflichtung aus den Absätzen 1 bis 3 entfallen, wenn das wirtschaftliche Flächenpotential für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie bereits durch die Errichtung und den Betrieb von solarthermischen Anlagen ausgeschöpft ist.

Zur weiteren Konkretisierung der Anforderungen aus § 42a wird die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigt, nähere Anforderungen per Rechtsverordnung zu erlassen (§ 87 Absatz 1 Nummer 1).

Ergänzend hierzu LT-Drs. 18/6555 (S. 4f.):

Mit der Aufnahme von § 42a soll im Land Nordrhein-Westfalen eine Verpflichtung zur Installation von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie normiert werden.

Die Rechtsverordnung soll in der Folge auch Vorgaben über die Belegung von Dachflächen zur Erfüllung des § 42a umfassen. Dachflächen sollen unter Berücksichtigung der Nutzung grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass diese sich für eine Photovoltaiknutzung so weit wie möglich eignen. Durch eine umfassende Rechtsverordnung ist der derzeit im Gesetzentwurf enthaltene Regelungsinhalt in § 42a Absatz 1 Satz 3 verzichtbar. Damit wird § 42a Absatz 1 auf den wesentlichen Inhalt der Solaranlagen-Pflicht zurückgeführt.

In Absatz 2 wird der Bezug zu den Bundesliegenschaften gestrichen: Hintergrund ist, dass der Bun-

desgesetzgeber in Artikel 1 zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes in § 4 („Vorbildfunktion der öffentlichen Hand“) mit einem neuen Absatz 4 wie folgt geregelt: „Die Länder können durch Landesrecht für öffentliche Gebäude, mit Ausnahme der öffentlichen Gebäude des Bundes, eigene Regelungen zur Erfüllung der Vorbildfunktion treffen und zu diesem Zweck über die Vorschriften dieses Gesetzes hinausgehen. Hiervon ausgenommen sind Vorgaben für die Berechnungsgrundlagen und -verfahren nach Teil 2 Abschnitt 3.“

Somit ist bundesgesetzlich eine Inbezugnahme von Bundesliegenschaften im Hinblick auf die Solaranlagenverpflichtung durch die Änderung des Gebäudeenergiegesetzes ausgeschlossen worden. Vor diesem Hintergrund ist der Bezug zu den Bundesliegenschaften aus der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu streichen.

Absatz 5 in der vorgelegten Fassung des Gesetzentwurfes beinhaltet derzeit verschiedene Tatbestandsausschlüsse, bei deren Eintritt die Solaranlagen-Pflicht entfällt. Des Weiteren beinhaltet Absatz 5 derzeit die Benennung einer Erfüllungsoption.

Im Zuge der Sachverständigenanhörung im Landtag Nordrhein-Westfalen wurde ein intensiver Austausch über die Solaranlagen-Pflicht geführt. Vor diesem Hintergrund wird Absatz 5 einer stärkeren Differenzierung zugeführt:

Absatz 5 (neu) nimmt ausschließlich die Tatbestandsausschlüsse auf.

In Kraft seit: 01.01.2024

(6) Die Pflicht nach den Absätzen 1 bis 3 gilt ebenso als erfüllt, soweit

1. das wirtschaftliche Flächenpotential für Photovoltaik durch die Errichtung und den Betrieb solarthermischer Anlagen ausgeschöpft wird oder

2. Änderungsgesetz

Absatz 6 nimmt (neu) die Erfüllungsoptionen auf: Nach Nummer 1 kann die Solaranlagen-Pflicht dadurch erfüllt werden, dass das wirtschaftliche Flächenpotential für Photovoltaik durch die Errichtung und den Betrieb solarthermischer Anlagen ausgeschöpft wird. Nummer 2 wird als Erfüllungsoption neu aufgenommen: Auch in dem Bereich der Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie entwickeln sich die technologischen Möglichkeiten stetig weiter, so dass hier mit der Aufnahme der Nummer 2 eine zusätzliche Erfüllungsoption in das Gesetz aufgenommen wird.

2. wenn auf anderen Außenflächen des Gebäudes eine Photovoltaikanlage errichtet und betrieben wird, die mindestens den Vorgaben der Rechtsverordnung nach Absatz 8 entspricht.

	In Kraft seit: 01.01.2024 (7) Von der Pflicht nach den Absätzen 1 bis 3 kann auf Antrag befreit werden, wenn die Pflicht im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.	2. Änderungsgesetz Absatz 7 (neu) übernimmt die bisherige Regelung aus Absatz 5 Nummer 1 Buchstabe d und wandelt diese in einen Befreiungstatbestand um. Der zuständigen Behörde kommt damit die Möglichkeit der Überprüfung dieses subjektiven Tatbestandes zu. Eine Befreiung soll nur in den Fällen erteilt werden, in denen die Pflicht im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.
	In Kraft seit: 01.01.2024 (8) Das Nähere regelt eine Rechtsverordnung.	2. Änderungsgesetz Absatz 8 nimmt die bisher in § 42a Absatz 1 Satz 4 geregelte Ermächtigung auf. Dadurch wird klargestellt, dass sich die Ermächtigungsgrundlage auf den § 42a insgesamt bezieht.

§ 43 Sanitäre Anlagen, Wasserzähler (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/43-sanitaere-anlagen-wasserzaehler/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023 (1) Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche haben. Jede Wohnung und jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette haben. Toilettenräume für Wohnungen müssen innerhalb der Wohnung liegen. Fensterlose Bäder und Toiletten sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.	In Kraft seit: 01.01.2024 (1) Fensterlose Bäder und Toiletten sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.	2. Änderungsgesetz Der Musterbauordnung folgend, werden die bisherigen Sätze 1 bis 3 aus Absatz 1 in den § 47 (Wohnungen) überführt. Es handelt sich um eine gesetzsystematische Änderung.
Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023	In Kraft seit: 01.01.2024	2. Änderungsgesetz

(2) Jede Wohnung und jede sonstige Nutzungseinheit muss einen eigenen Wasserzähler haben. Dies gilt nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderung nach Satz 1 nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden kann.

(2) Jede Wohnung und jede sonstige Nutzungseinheit muss einen eigenen Wasserzähler haben. Dies gilt nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderung nach Satz 1 nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden kann.

§ 44 Aufbewahrung fester Abfallstoffe (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/44-aufbewahrung-fester-abfallstoffe/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019	
	(1) Feste Abfallstoffe dürfen innerhalb von Gebäuden vorübergehend aufbewahrt werden, in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 jedoch nur, wenn die dafür bestimmten Räume	
	1. Trennwände und Decken als raumabschließende Bauteile mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Wände haben,	
	2. Öffnungen vom Gebäudeinnern zum Aufstellraum mit feuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen haben,	
	3. unmittelbar vom Freien entleert werden können und	
	4. eine ständig wirksame Lüftung haben.	
	In Kraft seit: 01.01.2019	

(2) Vorhandene Abfallschächte dürfen nicht betrieben werden. Der Betrieb von Abfallschächten, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift betrieben werden, kann widerruflich unter der Voraussetzung genehmigt werden, dass der Betreiber den sicheren und störungsfreien Betrieb und eine wirksame Abfalltrennung ständig überwacht und dies dokumentiert. Den Bauaufsichtsbehörden sind diese Aufzeichnungen auf Verlangen vorzulegen.

§ 45 Blitzschutzanlagen (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/45-blitzschutzanlagen/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.	

Siebenter Abschnitt Nutzungsbedingte Anforderungen

§ 46 Aufenthaltsräume (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/46-aufenthaltsraeume/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023 (1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden. Für Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss, im Übrigen für einzelne Aufenthaltsräume und Teile von Aufenthaltsräumen genügt eine lichte Höhe von mindestens 2,20 m. Aufenthaltsräume unter einer Dachschräge müssen eine lichte Höhe von 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche haben. Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.	In Kraft seit: 01.01.2024 (1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Raumfläche haben; Raumteile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht. Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden.	2. Änderungsgesetz § 46 Absatz 1 Satz 1 legt den Grundsatz fest, dass Aufenthaltsräume eine lichte Raumhöhe von 2,40 Meter aufweisen müssen. Die Änderung der Sätze 2 bis 5 bewirkt eine inhaltliche Straffung gegenüber dem geltenden Gesetz.

Im Hinblick auf die Mindesthöhe für Aufenthaltsräume im Dachraum und in Kellergeschossen führt die neue Regelung zu keiner inhaltlichen Änderung. Bei diesen genügt eine lichte Höhe von 2,20 m (Satz 2). Eine gesonderte Abweichungsentscheidung unter den Voraussetzungen des § 69 ist hierfür nicht erforderlich. Halbsatz 2 im Satz 2 stellt klar, dass Raumteile mit einer lichten Höhe bis zu 1,50 Meter außer Betracht bleiben.

Satz 3 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Satz 2 auf und sieht insofern abweichend zu Satz 1 vor, dass für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 eine lichte Höhe von mindestens 2,30 Meter gestattet werden kann.

Im § 46 wird sowohl in Absatz 1 als auch in Absatz 2 auf den Begriff der „Netto-Raumfläche“ abgestellt (Neufassung der DIN 277 1:2016 01). Materielle Änderungen gehen damit nicht einher.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

(2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens ein Achtel der Netto-Raumfläche des Raumes einschließlich der Netto-Raumfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

In Kraft seit: 01.09.2026

(2) Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens ein Achtel der Netto-Raumfläche des Raumes einschließlich der Netto-Raumfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben. Abweichend dazu gilt bei einer Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes, dass jeder Aufenthaltsraum mindestens eine Fensterfläche von einem Zehntel der Netto-Raumfläche des Raumes aufweisen muss, mindestens jedoch 0,5 m².

3. Änderungsgesetz

Der Umbau und die Umnutzung von gewerblich genutzten Immobilien zu Wohnungen scheitern aktuell oft an zu hohen Raumtiefen. Nach § 46 Absatz 2 muss die Fensterfläche eines Aufenthaltsraumes mindestens ein Achtel der Netto-Grundfläche betragen, um eine ausreichende Beleuchtung mit Tageslicht zu gewährleisten. Diese Regelung dient dazu, sicherzustellen, dass genügend Tageslicht in den Raum gelangt, um eine angenehme und gesunde Wohnatmosphäre zu schaffen.

Bei der Umnutzung von ehemaligen Bürogebäuden oder anderen ehemals gewerblich genutzten Gebäuden wird man diese Anforderung selten ohne kostenintensiven technischen Aufwand erfüllen können. In der Praxis führt dies dazu, dass entweder sehr teure Wohnungen entstehen oder Projekte gar nicht erst angegangen werden. In den Niederlanden gelten bei Umbauten bzw. Nutzungsänderungen von Gebäuden – etwa der Umwandlung eines Bürogebäudes in Wohnungen – erleichterte Tageslicht-Vorschriften. Die niederländische Bauverordnung (Bouwbesluit 2012, seit 2023 abgelöst durch das Besluit bouwen leefomgeving (Bbl)) unterscheidet zwischen Neubau und Bestand/Umbau. Für ein bestehendes Gebäude, das zu Wohnzwecken umgenutzt wird, müssen primär die „Bestandsanforderungen“ für Wohnräume erfüllt werden – diese sind weniger streng als bei einem Neubau.

Die Änderung in § 46 Absatz 2 Satz 3 berücksichtigt die niederländische Vorgehensweise und sieht für Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden abweichend zu Satz 2 vor, dass jeder Aufenthaltsraum mindestens eine Fensterfläche von 0,5 m² aufweisen muss. Dadurch wird vermieden, dass für solche, in der Baupraxis vorkommenden Fälle stets einzelfallbezogen die Zulassung einer Abweichung nach § 69 BauO NRW 2018 erforderlich wird.

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

In Kraft seit: 01.01.2019

(3) Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

§ 47 Wohnungen (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/47-wohnungen/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung	Hinweise der Baukammern
Gültig von 01.01.2019 bis 01.07.2021 (1) Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben.	In Kraft seit: 02.07.2021 (1) Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben. Fensterlose Küchen oder Kochnischen sind zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.	1. Änderungsgesetz Nach § 47 Absatz 1 in der geltenden Fassung muss jede Wohnung eine Küche oder eine Kochnische haben. Durch das Anfügen des Satzes 2 in § 47 Absatz 1 soll klargestellt werden, dass fensterlose Küchen oder Kochnischen zulässig sind, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist. Die Änderung in § 47 Absatz 1 stellt zudem eine weitere Anpassung des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechts an die Musterbauordnung dar und trägt den Erfordernissen einer individueller werdenden Architektur Rechnung.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023 (2) Eine reine Nordlage aller Wohn- und Schlafräume ist unzulässig.	In Kraft seit: 01.01.2024	2. Änderungsgesetz § 47 Absatz 2 sieht in der geltenden Gesetzesfassung vor, dass eine reine Nordlage aller Wohn- und Schlafräume unzulässig ist. Mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf wird diese Vorgabe im Land Nordrhein-Westfalen aufgegeben. Die Vorschrift findet sich in keinem anderen Bundesland wider, so dass diese auch im Land Nordrhein-Westfalen aufgegeben werden kann. In der Folge werden die bisherigen Absätze 3 und 4 zu den Absätzen 2 und 3.	

Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023

(3) In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat die unmittelbare besitzhabende Person sicherzustellen, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

In Kraft seit: 01.01.2024

(2) In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Dieser muss so eingebaut oder angebracht und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder hat die unmittelbare besitzhabende Person sicherzustellen, es sei denn, die Eigentümerin oder der Eigentümer übernimmt diese Verpflichtung selbst.

2. Änderungsgesetz

Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023

(4) In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen sind leicht und barrierefrei erreichbare Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie für jede Wohnung eine ausreichend große Abstellfläche herzustellen.

In Kraft seit: 01.01.2024

(3) In Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen sind leicht und barrierefrei erreichbare Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie für jede Wohnung eine ausreichend große Abstellfläche herzustellen.

2. Änderungsgesetz

In Kraft seit: 01.01.2024

(4) Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

2. Änderungsgesetz

Mit Absatz 4 wird der Regelungsinhalt aus § 43 (Sanitäre Anlagen, Wasserzähler) in § 47 – gekürzt – überführt. Satz 1 entspricht der Musterbauordnung und nimmt den bisherigen Regelungstatbestand aus § 43 Absatz Satz 1 und 2 auf. Auf eine Vorgabe, dass jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen mindestens eine Toilette haben muss, kann insoweit verzichtet werden, als dass sich entsprechende Vorgaben aus anderen Rechtsvorschriften ergeben (beispielsweise Arbeitsstättenverordnung, § 49 Absatz 2 (Barrierefreies Bauen – öffentlich zugängliche Anlagen), Sonderbauverordnung u.a.). § 43 Absatz 1 Satz 3 ist des Weiteren entbehrlich. Um die Vermietbarkeit einer Wohnung zu gewährleisten, werden Toiletten(räume) für Wohnungen heute per se in den Wohnungen selbst errichtet.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

(5) An Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, sind keine Anforderungen wie an Sonderbauten (§ 50) zu stellen, wenn die Nutzungseinheiten

1. einzeln für weniger als sechs Personen,

2. nicht für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind oder

In Kraft seit: 01.09.2026

(5) An Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist und die nicht unter § 50 Absatz 2 Nummer 8 fallen, sind keine Anforderungen wie an Sonderbauten (§ 50) zu stellen.

3. Änderungsgesetz

In § 50 Absatz 2 Nummer 8 sind bestimmte Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, als „große Sonderbauten“ eingestuft. An „große Sonderbauten“ können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Satz 1 besondere Anforderungen gestellt werden.

3. einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt weniger als zwölf Personen bestimmt sind.

Damit die Schaffung von Gebäuden mit den oben genannten Nutzungseinheiten unterhalb der in § 50 Absatz 2 Nummer 8 genannten Schwellenwerten nicht unnötig erschwert wird, enthält § 47 Absatz 5 dazu eine „Gegenregel“: Gebäude mit entsprechenden Nutzungseinheiten unterhalb der Schwellenwerte sind demnach wie Wohnungen – und nicht wie „kleine Sonderbauten“ – zu behandeln. Diese „Gegenregel“ bleibt erhalten; die Änderung in § 47 Absatz 5 ist rein redaktioneller Art.

In Kraft seit: 01.09.2026

(6) Sollen Nutzungseinheiten mit Auf-enthaltsräumen in bestehenden Gebäuden in Wohnraum umgenutzt oder geändert werden, sind die §§ 6, 15, 27, 28, 30, 31 und 32 auf bestehende Bauteile nicht anzuwenden. Bei einer Umnutzung im Sinne des Satzes 1 sind ferner die §§ 29, 34, 35 Absatz 1 und 3 bis 8 sowie § 36 nicht anzuwenden.

3. Änderungsgesetz

In der Vergangenheit haben insbesondere Nutzungsänderungen oder Änderungen in bestehenden Anlagen zugunsten der Schaffung von Wohnraum dazu geführt, dass diese Anlagen an die heutigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften anzupassen waren. Vor dem Hintergrund der damit entstehenden Unwirtschaftlichkeiten sind zahlreiche Umnutzungen oder Änderungen zugunsten eines Mehr an Wohnraum unterlieben. Die Absätze 6 und 7 in Verbindung mit dem später zu begründenden und neu gestalteten § 59 verorten damit eine „Umnutzungsordnung“ oder eine „Umbauordnung“ innerhalb der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

Die Regelung soll die Schaffung von neuem Wohnraum und damit die Umwandlung von bisher nicht als Wohnraum genutzten Räumlichkeiten in Bestandsgebäuden erleichtern. Gemeint sind nur Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in bestehenden Gebäuden. Zu solchen Aufenthaltsräumen zählen beispielsweise ehemalige Laden- oder Büroräume. Dagegen fallen Nutzungseinheiten wie zum Beispiel Lagerräume, die baulich und konstruktiv (damit sind insbesondere Mindestanforderungen an Statik und Wärmeschutz gemeint) nicht zum ständigen Aufenthalt konzipiert waren, nicht unter diese Begrifflichkeit.

Absatz 6 Satz 1 bestimmt, dass bestimmte Vorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen nicht anzuwenden sind, wenn Nutzungseinheiten in bestehenden Gebäuden in Wohnraum umgenutzt oder geändert werden sollen. Dies betrifft das Abstandsflächenrecht nach § 6, die Vorschriften über den Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz (§ 15), tragende Wände und Stützen (§ 27), Außenwände (§ 28), Brandwände (§ 30), Decken (§ 31) und Dächer (§ 32). Dem Ausbezug dieser Vorschriften ist eine intensive Diskussion im „Innovationsausschuss“ vorausgegangen, der zur Prüfung der anlässlich der Landesinitiative „Bürokratie am Bau: Ciao?!“ eingegangenen Vorschläge mit Expertinnen und Experten aus Architektur und Ingenieurwesen sowie aus der Baupraxis besetzt wurde.

§ 47 Absatz 6 stellt eine Spezialregelung zu § 59 Absatz 2 dar. Die Vorschrift regelt spezifische Erleichterungen für die Schaffung von Wohnraum im Bestand durch Umnutzung oder bauliche Änderung. Dazu listet sie die Vorschriften der Bauordnungen dezidiert auf, von denen abgewichen werden darf. Insoweit verdrängt § 47 Absatz 6 die allgemeinen Grundsätze des § 59 Absatz 2. Dieser bleibt jedoch anwendbar, soweit „wesentliche Änderungen“ vorliegen, die nicht von § 47 Absatz 6 erfasst sind.

Unberührt bleiben die Anforderungen des § 3 und die Eingriffsbefugnisse nach § 59 Absatz 1. Auch bei einer Umnutzung oder Änderung nach § 47 Absatz 6 dürfen die Schutzziele des § 3 nicht beeinträchtigt werden. Entsteht eine erhebliche Gefahr für Leben oder Gesundheit, kann die Bauaufsichtsbehörde die erforderlichen Maßnahmen anordnen.

Gleichzeitig hat der Gesetzgeber den bisherigen Prüfungsmaßstab grundlegend verändert. Mit der Streichung von § 3 Absatz 2 gelten die allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht mehr als eigenständiger Maßstab des Bauordnungsrechts. Künftig sollen die sicherheitsrelevanten Anforderungen zentral in den Technischen Baubestimmungen zusammengeführt werden. Dadurch lässt sich klarer bestimmen, welche Anforderungen die Bauaufsichtsbehörden noch prüfen müssen. Technische Standards ohne Sicherheitsbezug treten demgegenüber in den Hintergrund.

In der Praxis eröffnet die neue Systematik erhebliche Spielräume für Umnutzungen und bauliche Änderungen zur Schaffung von Wohnraum. Die

Materielle Anforderungen an Trennwände nach § 29 sind davon ausgenommen, da solche im Zuge einer Umwandlung zu Wohnraum in der Regel neu errichtet werden müssen und die geforderten Anforderungen ohne unzumutbaren Aufwand erfüllt werden können, ohne das vom Gesetzgeber gewünschte Ziel der Schaffung neuen Wohnraums zu gefährden. Zumutbar sind auch notwendige Ertüchtigungen bestehender Trennwände, da diese dem Ziel des Brandschutzes innerhalb der neu geschaffenen Nutzungs- bzw. Wohneinheiten dienen. Werden alle bestehenden Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Wohnraum umgewandelt, so entsteht insgesamt ein Wohngebäude, für das im Falle der Gebäudeklassen 1 und 2 im Übrigen die Anforderungen an Trennwände nach § 29 Absatz 6 ohnehin nicht gelten.

bauordnungsrechtlichen Erleichterungen ändern jedoch nichts an der zivilrechtlichen Haftung von Architektinnen und Architekten sowie Ingenieurinnen und Ingenieuren. Zwar diskutiert der Bundesgesetzgeber seit Längerem eine Anpassung des Werkvertragsrechts an den Gebäudetyp E. Eine entsprechende Regelung fehlt bislang aber noch. Dadurch entsteht ein Spannungsverhältnis zwischen öffentlichem Baurecht und Zivilrecht. Eine technische Lösung kann bauordnungsrechtlich zulässig sein, obwohl sie von den allgemein anerkannten Regeln der Technik abweicht. Zivilrechtlich kann dieselbe Lösung dennoch einen Mangel darstellen und Gewährleistungsansprüche auslösen.

Auch eine Baugenehmigung beseitigt dieses Risiko nicht. Sie spricht für die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit einer Lösung, entscheidet aber nicht über die vertraglichen Pflichten zwischen Bauherrschaft und Planenden. Die weitere Entwicklung der Rechtsprechung bleibt abzuwarten.

Bis dahin sollten Planende ihre Verträge besonders sorgfältig gestalten. Sie sollten festlegen, welche technischen Standards gelten und von welchen Vorgaben bewusst abgewichen wird. Ebenso wichtig sind eine umfassende Aufklärung der Bauherrschaft, eine lückenlose Dokumentation aller Entscheidungen und eine frühzeitige Abstimmung mit der Berufshaftpflichtversicherung.

Absatz 6 Satz 2 übernimmt des Weiteren eine Änderung der Musterbauordnung, wie sie am 20./21. November 2025 durch die Bauministerkonferenz beschlossen wurde: Für Fälle der Umnutzung von Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in Wohnraum gelten des Weiteren die Vorschriften über Trennwände (§ 29), Treppen (§ 34), einzelne Vorschriften über notwendige Treppenräume, Ausgänge (§ 35 Absatz 1 und 3 bis 8) sowie über notwendige Flure, offene Gänge (§ 36) nicht. In den Fällen der Umnutzung wird die bestehende Gebäudehülle baulich nicht verändert. Für diese Maßnahmen finden die genannten Vorschriften in Bezug auf den baulichen Bestand daher keine Anwendung. Die genannten Vorschriften sind für die Nachrüstung des baulichen Bestands verzichtbar und sorgen zugleich für eine erhebliche Kostenersparnis, die eine Weiterverwendung des Bestands in unbürokratischer Weise fördert. Im Falle der Umnutzung bleiben § 33, der die Rettungswege, und § 35 Absatz 2, der die Entfernung der Aufenthaltsräume vom notwendigen Treppenraum regelt, anwendbar.

Voraussetzung ist, dass die vorangegangene Nutzung bereits Aufenthaltszwecken diene.

Die neue Regelung soll den Bestandschutz bestehender Bauteile speziell für die Nutzungsänderung oder Änderung zur Schaffung von neuem Wohnraum stärken. Müssen bei einer Änderung neue Bauteile eingebaut werden, wie zum Beispiel die vorher erwähnten Trennwände nach § 29, so sind diese von der Ausnahmeregelung nicht erfasst. An sie müssen weiterhin die zum Zeitpunkt des Einbaus geltenden baurechtsrechtlichen Anforderungen gestellt werden.

Müssen mit den Baumaßnahmen notwendigerweise noch weitere neue Bauteile ergänzt werden, ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu entscheiden, ob für die neu zu ergänzenden Bauteile Abweichungen unter Abwägung des Schutzziels des § 3 von den genannten materiellen Anforderungen in Betracht kommen können.

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

Absatz 7 regelt eine weitere Privilegierung einer erstmaligen Aufstockung eines bestehenden Gebäudes um ein Geschoss. Satz 1 regelt für die bestehenden Bauteile, dass die §§ 27 bis 32 und die §§ 34 bis 36 nicht anwendbar sind. Die genannten Vorschriften sind für die Nachrüstung des baulichen Bestands verzichtbar und sorgen zugleich für eine erhebliche Kostenersparnis, die eine Weiterverwendung des Bestands in unbürokratischer Weise fördert. § 33, der die Rettungswege regelt, bleibt dagegen anwendbar.

Auf die Kommentierung zu § 47 Absatz 6 wird verwiesen. § 47 Absatz 7 ist ebenso wie Absatz 6 Spezialnorm zu § 59 Absatz 2.

(7) Sollen bestehende Gebäude zur Schaffung von Wohnraum erstmals um nicht mehr als ein Geschoss aufgestockt werden, so sind auf bestehende Bauteile die §§ 27 bis 32 und 34 bis 36 nicht anzuwenden. Im Bereich der Aufstockung gelten die Anforderungen an die bisherige Gebäudeklasse. In den Wänden notwendiger Treppenräume müssen Öffnungen zu Kellergeschossen mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse haben. Soweit bei bestehenden Gebäuden in notwendigen Treppenräumen die Treppe selbst oder Wand- und Deckenbekleidungen aus brennbaren Baustoffen bestehen, müssen Öffnungen zu Nutzungseinheiten im Bereich der Aufstockung mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse haben. Soweit in notwendigen Treppenräumen keine Fenster nach § 35 Absatz 8 Satz 2 Nummer 1 vorhanden sind, ist an oberster Stelle eine Öffnung nach § 35 Absatz 8 Satz 2 Nummer 2 zu schaffen. Der zweite Rettungsweg nach § 33 Absatz 2 Satz 2 ist nachzuweisen.

Absatz 7 Satz 2 regelt klarstellend, dass für den aufgestockten Gebäudeteil die an das bisherige Gebäude gestellten Anforderungen gelten. Anhaltspunkt wird im Regelfall die Gebäudeklasseneinstufung des bisherigen Gebäudes sein. So wird vermieden, dass ein durch eine Aufstockung verursachter „Sprung“ in eine höhere Gebäudeklasse erfolgt, der mit höheren Anforderungen verbunden ist.

Absatz 7 Satz 3 bis 6 konkretisieren für den aufgestockten Teil maßgebliche Anforderungen: Da bei einer über Absatz 7 privilegierten erstmaligen Aufstockung eines Gebäudes § 35 („Notwendige Treppenräume, Ausgänge“) nicht anwendbar ist, werden in den Sätzen 3 bis 6 notwendige Klarstellungen getroffen. Satz 3 dient beispielsweise dem Ziel, eine Brandausbreitung aus dem Kellergeschoss in den Treppenraum zu begrenzen. Hierzu gibt Satz 3 eine Ertüchtigung des Kellerabschlusses vor, soweit dieser nicht bereits im Bestand vorhanden ist. Die Ausbildung „feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend“ ist Regelanforderung des § 35 Absatz 6 und somit Standardbauweise. Ziel des Absatzes 7 ist es, zu Erleichterungen und wirtschaftlichen Lösungen bei erstmaligen Gebäudeaufstockungen in der Praxis zu kommen.

§ 48 Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/48-stellplaetze-garagen-und-fahrradabstellplaetze/>)

Vorherige Fassungen
Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023

Aktuelle Fassung
In Kraft seit: 01.01.2024

Begründung der Gesetzesänderung
2. Änderungsgesetz

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
(1) Die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Fahrradabstellplätze (§ 87 Absatz 1 Nummer 7) sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird, herzustellen. Erfolgen die Festlegungen nach Satz 1 durch Bebauungsplan (§ 89 Absatz 2) oder durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 4), sind diese maßgeblich.	(1) Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind die notwendigen Stellplätze, Garagen sowie Fahrradabstellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird, herzustellen oder nach örtlicher Bauvorschrift durch Zahlung eines Ablösungsbetrages durch die Bauherrschaft gegenüber der Gemeinde abzulösen. Erfolgen die Festlegungen nach Satz 1 durch Bebauungsplan (§ 89 Absatz 2) oder durch örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 4), sind diese maßgeblich.	Die „Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW)“ vom 14. März 2022 (GV. NRW. 2022 S. 287) regelt die Pflicht, bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder herzustellen. § 48 Absatz 1 beinhaltet Tatbestände zur Erfüllung der mit einem Bauvorhaben einhergehenden Stellplatzpflichten. Der Gesetzeswortlaut wird dahingehend vervollständigt, dass die Stellplatzpflicht – nach örtlicher Bauvorschrift – auch durch die Zahlung eines Ablösungsbetrages durch die Bauherrschaft gegenüber der Gemeinde erfüllt – spricht: abgelöst – werden kann.
	In Kraft seit: 01.01.2024 (1a) Bei der Errichtung einer für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, die einem Nichtwohngebäude dient, ist über diese eine Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten. Die Pflicht nach Satz 1 entfällt, soweit 1. die Stellplatzfläche unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet ist, oder 2. ihre Erfüllung a) anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, b) im Einzelfall technisch unmöglich ist, c) wirtschaftlich nicht vertretbar ist, oder	2. Änderungsgesetz Absatz 1a nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus § 8 Absatz 2 in geänderter Form auf: Satz 1 sieht – wie bisher – vor, dass bei der Errichtung einer für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche mit mehr als 35 notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über dieser Fläche eine Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten ist. Die Stellplatzfläche hat – wie bisher – einem Nichtwohngebäude zu dienen. Nach § 2 Absatz 8 sind „Stellplätze [...] Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen“. Satz 2 nimmt tatbestandliche Ausnahmen von der Pflicht auf: Wie bisher entfällt die Pflicht, wenn die Stellplatzfläche unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet wird. Satz 2 Nummer 2 entspricht inhaltlich § 42a Absatz 5 Nummer 1. Damit wird für Bauherrschaften ein Gleichklang der Vorschriften bzw. der Ausnahmetatbestände erreicht. Satz 3 sieht vor, dass, wenn die Pflicht nach Satz 2 entfällt, der Bauherrschaft die Anpflanzung und die Unterhaltung geeigneter Laubbäume als Pflicht aufzuerlegen ist.

d) im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.

Im Falle des Satzes 1 kann zur Erfüllung der Pflicht je fünf Stellplätzen auf der Stellplatzfläche mindestens ein geeigneter Laubbaum so gepflanzt und unterhalten werden, dass der Eindruck einer großen befestigten Grundstücksfläche abgemildert wird. Sofern die Pflicht nach Satz 2 entfällt, ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauherrschaft Satz 3 als Pflicht aufzuerlegen.

Ziel von Satz 1 oder 3 ist es, wenn die Befestigung von großen Grundstücksflächen für den ruhenden Kraftfahrzeugverkehr nicht zu vermeiden ist, zumindest die negativen Auswirkungen von großen, befestigten Grundstücken auf das Mikroklima in einem Wohnviertel oder in einer Stadt abzumildern.

Ergänzend hierzu LT-Drs. 18/6555 (S. 5f.):

Der Gesetzentwurf der Landesregierung sieht vor, dass die bisherige Verpflichtung aus § 8 Absatz 2 sachlogisch in § 48 Absatz 1a (neu) umgesetzt wird.

Nach der bisher vorgesehenen Formulierung in § 48 Absatz 1a Satz 3 besteht eine zusätzliche Verpflichtung durch die Pflanzung eines geeigneten Laubbaumes nur bei dem Entfall der Verpflichtung nach Absatz 1a Satz 2. Die Bauherrschaft wäre demnach zum Beispiel in den Fällen, in denen die Erfüllung der Verpflichtung anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht, zwar von der Verpflichtung gemäß Absatz 1a Satz 1 befreit, müsste aber die Verpflichtung zur Pflanzung eines geeigneten Laubbaumes erfüllen.

Die am 17. August 2023 im Ausschuss für Bauen, Wohnen und Digitalisierung des Landtags Nordrhein-Westfalen durchgeführte Anhörung von Sachverständigen (Ausschussprotokoll 18/307) hat aufgezeigt, dass die Regelung zugunsten einer grundsätzlichen Erfüllungsoption zu ändern ist. Diese nimmt Satz 3 (neu) nun auf: Zur Erfüllung der Pflicht kann je fünf Stellplätzen auf der Stellplatzfläche mindestens ein geeigneter Laubbaum so gepflanzt und unterhalten werden, dass der Eindruck einer großen befestigten Grundstücksfläche abgemildert wird. Hintergrund ist, dass gerade große versiegelte Flächen das Mikroklima („Hitzeinseln“) nachteilig beeinflussen.

Satz 4 (neu) nimmt den Umstand auf, dass, wenn die Pflicht nach Satz 2 entfällt, im Baugenehmigungsverfahren der Bauherrschaft Satz 3 als Pflicht aufzuerlegen ist.

Gültig von 01.01.2019 bis 01.07.2021	In Kraft seit: 02.07.2021	1. Änderungsgesetz
(4) Die Gemeinde hat den Geldbetrag nach Absatz 3 Satz 2 Nummer 8 für die Ablösung von Stellplätzen zu verwenden für	(2) Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen zu verwenden für	
1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen	1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen,	
2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs oder	2. den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen sowie die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen oder	
3. andere Maßnahmen, die Bestandteil eines kommunalen oder interkommunalen Mobilitätskonzepts einer oder mehrerer Gemeinden sind.		

3. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr, einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie andere Maßnahmen, die Bestandteil eines kommunalen oder interkommunalen Mobilitätskonzepts einer oder mehrerer Gemeinden sind.

§ 48 Absatz 2 nimmt die Inhalte des § 48 Absatz 4 BauO NRW 2018 auf und erweitert den Katalog der Maßnahmen, für die eine mögliche Stellplatzabläse Verwendung finden kann.

§ 48 Absatz 2 Nummer 1 entspricht der geltenden Fassung, ergänzt um die Ausstattung mit Elektroladestationen. Damit wird die Schaffung von Elektroladestationen ausdrücklich aus Mitteln der Stellplatzabläse finanzierbaren Modernisierungsmaßnahmen anerkannt. § 48 Absatz 2 Nummer 2 trägt dem Umstand Rechnung, dass gerade im innerörtlichen Bereich Fahrten mit dem Kraftfahrzeug unterbleiben, wenn Radverkehrsanlagen vorhanden sind, auf denen sich Radfahrerinnen und Radfahrer wesentlich sicherer als im Mischverkehr auf der Straße bewegen können. Der Möglichkeit, Fahrräder im innerörtlichen Bereich – auch in der Nähe von Bushaltestellen oder Bahnhöfen – öffentlich abstellen zu können, kommt eine kraftfahrzeugverkehrsmindernde Wirkung zu. Die Schaffung von Elektroladestationen bei Fahrradabstellanlagen wird ebenfalls anerkannt. § 48 Absatz 2 Nummer 3 nimmt die bislang in § 48 Absatz 4 Nummer 2 und 3 BauO NRW 2018 geltenden Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr auf.

§ 49 Barrierefreies Bauen (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/49-barrierefreies-bauen/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023 (1) In Gebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5 mit Wohnungen müssen die Wohnungen im erforderlichen Umfang barrierefrei sein. § 39 Absatz 4 bleibt unberührt.	In Kraft seit: 01.01.2024 (1) In Gebäuden der Gebäudeklasse 3 bis 5 mit Wohnungen müssen die Wohnungen barrierefrei sein. § 39 Absatz 4 bleibt unberührt.	2. Änderungsgesetz Die Anpassungen in Absatz 1 und 2 im Hinblick auf den Umfang der Barrierefreiheit sind redaktioneller Art: Der Umfang der Barrierefreiheit von Wohnungen (Absatz 1) ergibt sich in Verbindung mit der VV TB NRW Anlage A 4.2/3, der von baulichen Anlagen, die öffentlich zugänglich sind (Absatz 2) in Verbindung mit der VV TB NRW Anlage A 4.2/2. Mit den genannten Anlagen wurde die DIN 18040-2 im Land Nordrhein-Westfalen als technisches Regelwerk (§ 3 Absatz 2 Satz 3) eingeführt und gelten als allgemein anerkannte Regeln der Technik.
Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023	In Kraft seit: 01.01.2024	2. Änderungsgesetz

(2) Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen **im erforderlichen Umfang** barrierefrei sein. Öffentlich zugänglich sind bauliche Anlagen, wenn und soweit sie nach ihrem Zweck im Zeitraum ihrer Nutzung von im Vorhinein nicht bestimmbar Personen aufgesucht werden können. Dies gilt insbesondere für

1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens,

2. Sport- und Freizeitstätten,

3. Einrichtungen des Gesundheitswesens,

4. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,

5. Verkaufs-, Gast- und Beherbergungsstätten sowie

6. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.

Toilettenräume und notwendige Stellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie für Benutzerinnen und Benutzer müssen in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein. **Wohngebäude sind nicht öffentlich zugänglich im Sinne dieses Absatzes.**

(2) Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen barrierefrei sein. Öffentlich zugänglich sind bauliche Anlagen, wenn und soweit sie nach ihrem Zweck im Zeitraum ihrer Nutzung von im Vorhinein nicht bestimmbar Personen aufgesucht werden können. Dies gilt insbesondere für

1. Einrichtungen der Kultur, **des Bildungs- und Erziehungswesens,**

2. Sport- und Freizeitstätten,

3. Einrichtungen des Gesundheitswesens,

4. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,

5. Verkaufs-, Gast- und Beherbergungsstätten sowie

6. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.

Toilettenräume und notwendige Stellplätze für Besucherinnen und Besucher sowie für Benutzerinnen und Benutzer müssen in der erforderlichen Anzahl barrierefrei sein.

Die Änderung in Absatz 2 Satz 3 Nummer 1 beruht auf einer entsprechenden Änderung der Musterbauordnung. Die Streichung des Satzes 5, wonach Wohngebäude nicht öffentlich zugänglich sind, kann ersatzlos entfallen, da sich der Umstand bereits aus Absatz 2 Satz 2 ergibt.

In Kraft seit: 01.01.2019

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten jeweils nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

§ 50 Sonderbauten (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/50-sonderbauten/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 (1) An Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten) können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Absatz 1 besondere Anforderungen gestellt werden. Erleichterungen können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf. Die Anforderungen und Erleichterungen nach den Sätzen 1 und 2 können sich insbesondere erstrecken auf 1. die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück, 2. die Abstände von Nachbargrenzen, von anderen baulichen Anlagen auf dem Grundstück und von öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf die Größe der freizuhaltenden Flächen der Grundstücke, 3. die Öffnungen nach öffentlichen Verkehrsflächen und nach angrenzenden Grundstücken, 4. die Anlage von Zu- und Abfahrten, 5. die Anlage von Grünstreifen, Baumpflanzungen und anderen Pflanzungen sowie die Begrünung oder Beseitigung von Halden und Gruben, 6. die Bauart und Anordnung aller für die Stand- und Verkehrssicherheit, den Brand-, Wärme-, Schall- oder Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile und die Verwendung von Baustoffen,	In Kraft seit: 01.09.2026 (1) An Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung (Sonderbauten) können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 besondere Anforderungen gestellt werden. Erleichterungen können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf. Die Anforderungen und Erleichterungen nach den Sätzen 1 und 2 können sich insbesondere erstrecken auf 1. die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück, 2. die Abstände von Nachbargrenzen, von anderen baulichen Anlagen auf dem Grundstück und von öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf die Größe der freizuhaltenden Flächen der Grundstücke, 3. die Öffnungen nach öffentlichen Verkehrsflächen und nach angrenzenden Grundstücken, 4. die Anlage von Zu- und Abfahrten, 5. die Anlage von Grünstreifen, Baumpflanzungen und anderen Pflanzungen sowie die Begrünung oder Beseitigung von Halden und Gruben, 6. die Bauart und Anordnung aller für die Stand- und Verkehrssicherheit, den Brand-, Wärme-, Schall- oder Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile und die Verwendung von Baustoffen,	3. Änderungsgesetz Im Zuge der Neufassung des § 3 („Allgemeine Anforderungen“) an die Musterbauordnung, sind die bisherigen Verweise auf § 3 entsprechend zu korrigieren.

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
7. Brandschutzanlagen, -einrichtungen und -vorkehrungen,	7. Brandschutzanlagen, -einrichtungen und -vorkehrungen,	
8. die Löschwasserrückhaltung,	8. die Löschwasserrückhaltung,	
9. die Anordnung und Herstellung von Aufzügen, Treppen, Treppenräumen, Fluren, Ausgängen, sonstigen Rettungswegen,	9. die Anordnung und Herstellung von Aufzügen, Treppen, Treppenräumen, Fluren, Ausgängen, sonstigen Rettungswegen,	
10. die Beleuchtung und Energieversorgung,	10. die Beleuchtung und Energieversorgung,	
11. die Lüftung und Rauchableitung,	11. die Lüftung und Rauchableitung,	
12. die Feuerungsanlagen und Heizräume,	12. die Feuerungsanlagen und Heizräume,	
13. die Wasserversorgung für Löschzwecke,	13. die Wasserversorgung für Löschzwecke,	
14. die Aufbewahrung und Entsorgung von Abwasser und festen Abfallstoffen,	14. die Aufbewahrung und Entsorgung von Abwasser und festen Abfallstoffen,	
15. die Stellplätze und Garagen mit und ohne einer Stromzuleitung für die Aufladung von Batterien für Elektrofahrzeuge sowie Fahrradabstellplätze,	15. die Stellplätze und Garagen mit und ohne einer Stromzuleitung für die Aufladung von Batterien für Elektrofahrzeuge sowie Fahrradabstellplätze,	
16. die barrierefreie Nutzbarkeit,	16. die barrierefreie Nutzbarkeit,	

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
17. die zulässige Zahl der Benutzerinnen und Benutzer, Anordnung und Zahl der zulässigen Sitz- und Stehplätze bei Versammlungsstätten, Gaststätten, Vergnügungsstätten, Tribünen und Fliegenden Bauten,	17. die zulässige Zahl der Benutzerinnen und Benutzer, Anordnung und Zahl der zulässigen Sitz- und Stehplätze bei Versammlungsstätten, Gaststätten, Vergnügungsstätten, Tribünen und Fliegenden Bauten,	
18. die Zahl der Toiletten für Besucherinnen und Besucher,	18. die Zahl der Toiletten für Besucherinnen und Besucher,	
19. Umfang, Inhalt und Zahl besonderer Bauvorlagen, insbesondere eines Brandschutzkonzepts,	19. Umfang, Inhalt und Zahl besonderer Bauvorlagen, insbesondere eines Brandschutzkonzepts,	
20. weitere zu erbringende Bescheinigungen,	20. weitere zu erbringende Bescheinigungen,	
21. die Bestellung und Qualifikation der Bauleitenden und der Fachbauleitenden,	21. die Bestellung und Qualifikation der Bauleitenden und der Fachbauleitenden,	
22. den Betrieb und die Nutzung einschließlich der Bestellung und der Qualifikation einer oder eines Brandschutzbeauftragten,	22. den Betrieb und die Nutzung einschließlich der Bestellung und der Qualifikation einer oder eines Brandschutzbeauftragten,	
23. Erst-, Wiederholungs- und Nachprüfungen und die Bescheinigungen, die hierüber zu erbringen sind und	23. Erst-, Wiederholungs- und Nachprüfungen und die Bescheinigungen, die hierüber zu erbringen sind und	
24. Gebäudefunkanlagen für die Feuerwehr.	24. Gebäudefunkanlagen für die Feuerwehr.	
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026 (2) Große Sonderbauten sind	In Kraft seit: 01.09.2026 (2) Große Sonderbauten sind	3. Änderungsgesetz
1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m),	1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m),	

2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m, ausgenommen solche, die nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a) Doppelbuchstabe aa) verfahrensfrei gestellt sind,

3. Gebäude mit mehr als 1 600 m² Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung; ausgenommen Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der garten-baulichen Erzeugung dienen sowie Wohngebäude,

4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen einschließlich ihrer inneren Bauteile eine Fläche von insgesamt mehr als 2 000 m² haben,

5. Büro- und Verwaltungsgebäude mit mehr als 3 000 m² Geschossfläche,

6. Versammlungsstätten

a) mit Versammlungsräumen, die einzeln für mehr als 200 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind oder mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt für mehr als 200 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,

b) im Freien mit Szenenflächen und Tribünen, die keine Fliegenden Bauten sind und deren Besucherbereich für mehr als 1 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt ist, sowie solche Versammlungsstätten im Freien, die für mehr als 5 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind, und

2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m, ausgenommen solche, die nach § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe a) Doppelbuchstabe aa) verfahrensfrei gestellt sind,

3. Gebäude mit mehr als 1 600 m² Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung; ausgenommen Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der garten-baulichen Erzeugung dienen, **Tierhaltungsanlagen** sowie Wohngebäude,

4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen einschließlich ihrer inneren Bauteile eine Fläche von insgesamt mehr als 2 000 m² haben,

5. Büro- und Verwaltungsgebäude mit mehr als 3 000 m² Geschossfläche,

6. Versammlungsstätten

a) mit Versammlungsräumen, die einzeln für mehr als 200 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind oder mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt für mehr als 200 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,

b) im Freien mit Szenenflächen und Tribünen, die keine Fliegenden Bauten sind und deren Besucherbereich für mehr als 1 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt ist, sowie solche Versammlungsstätten im Freien, die für mehr als 5 000 Besucherinnen und Besucher bestimmt sind, und

In Absatz 2 Nummer 3 werden Tierhaltungsanlagen ausgenommen, da die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens nach § 65 (für große Sonderbauten) für Tierhaltungsanlagen nicht erforderlich ist. Es ist ausreichend, wenn Tierhaltungsanlagen als sogenannte „kleine“ Sonderbauten eingestuft werden, für die das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 64 gilt.

Die Änderung in § 50 Absatz 2 Nummer 11 resultiert aus einer Änderung der Musterbauordnung und ist redaktioneller Art.

c) Sportstadien und Freisportanlagen mit Tribünen, die keine Fliegenden Bauten sind, und die jeweils für insgesamt mehr als 5 000 Besucher-innen und Besucher bestimmt sind,

7. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 200 Gastplätzen in Gebäuden oder mehr als 1 000 Gastplätzen im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als 30 Betten, Vergnügungsstätten sowie Wettbüros,

8. Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten

a) einzeln für mehr als sechs Personen oder

b) für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind, oder

c) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind,

9. Krankenhäuser,

10. Wohnheime,

11. Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, sonstige Einrichtungen zur Unterbringung von Personen, ausgenommen Tageseinrichtungen einschließlich Tagespflege für nicht mehr als zehn Kinder,

c) Sportstadien und Freisportanlagen mit Tribünen, die keine Fliegenden Bauten sind, und die jeweils für insgesamt mehr als 5 000 Besucher-innen und Besucher bestimmt sind,

7. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 200 Gastplätzen in Gebäuden oder mehr als 1 000 Gastplätzen im Freien, Beherbergungsstätten mit mehr als 30 Betten, Vergnügungsstätten sowie Wettbüros,

8. Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten

a) einzeln für mehr als sechs Personen oder

b) für Personen mit Intensivpflegebedarf bestimmt sind, oder

c) einen gemeinsamen Rettungsweg haben und für insgesamt mehr als zwölf Personen bestimmt sind,

9. Krankenhäuser,

10. Wohnheime,

12. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,	11. Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, ausgenommen Tageseinrichtungen einschließlich Tagespflege für nicht mehr als zehn Kinder,
13. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,	
14. Camping- und Wochenendplätze,	12. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
15. Freizeit- und Vergnügungsparks,	13. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
16. Regallager mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 9 m,	14. Camping- und Wochenendplätze,
17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,	15. Freizeit- und Vergnügungsparks,
18. Garagen mit mehr als 1 000 m ² Nutzfläche.	16. Regallager mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 9 m,
	17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,
	18. Garagen mit mehr als 1 000 m ² Nutzfläche.

§ 51 Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/51-behelfsbauten-und-untergeordnete-gebäude/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019	

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	(1) Die §§ 26 bis 50 gelten nicht für Anlagen, die nach ihrer Ausführung für eine dauernde Nutzung nicht geeignet sind oder die für eine begrenzte Zeit aufgestellt werden sollen (Behelfsbauten). Behelfsbauten, die überwiegend aus brennbaren Baustoffen bestehen, dürfen nur erdgeschossig hergestellt werden. Ihre Dachräume dürfen nicht nutzbar sein und müssen von der Giebelseite oder vom Flur aus für die Brandbekämpfung erreichbar sein. Brandwände (§ 30) sind mindestens alle 30 m anzuordnen und stets 0,30 m über Dach und vor die Seitenwände zu führen.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Absatz 1 gilt auch für freistehende andere Gebäude, die eingeschossig sind und nicht für einen Aufenthalt oder nur für einen vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind wie Lauben und Unterkunftshütten.	

Vierter Teil

Die am Bau Beteiligten

§ 52 Grundpflichten (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/52-grundpflichten/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023 Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen sind die Bauherrin oder der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten (§§ 54 bis 56) dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.	In Kraft seit: 01.01.2024 Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen ist die Bauherrschaft und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten (§§ 54 bis 56) dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.	2. Änderungsgesetz Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

§ 53 Bauherrschaft (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/53-bauherrschaft/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
---------------------	------------------	---------------------------------

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026 (1) Die Bauherrin oder der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen geeignete Beteiligte nach Maßgabe der §§ 54 bis 56 zu bestellen, soweit sie oder er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist. Der Bauherrin oder dem Bauherrn obliegen außerdem die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise. Sie oder er hat die zur Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten bereitzuhalten. Werden Bauprodukte verwendet, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten. Die Bauherrin oder der Bauherr hat vor Baubeginn den Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters und während der Bauausführung einen Wechsel dieser Person unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde in Textform mitzuteilen. Wechselt die Bauherrin oder der Bauherr, hat die neue Bauherrin oder der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich in Textform mitzuteilen.	In Kraft seit: 01.09.2026 (1) Die Bauherrin oder der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen geeignete Beteiligte nach Maßgabe der §§ 54 bis 56 zu bestellen, soweit sie oder er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist. Der Bauherrin oder dem Bauherrn obliegen außerdem die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise. Sie oder er hat die zur Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten bereitzuhalten. Werden Bauprodukte verwendet, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nr. 2024/3110 tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten. Die Bauherrin oder der Bauherr hat vor Baubeginn den Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters und während der Bauausführung einen Wechsel dieser Person unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde in Textform mitzuteilen. Wechselt die Bauherrin oder der Bauherr, hat die neue Bauherrin oder der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich in Textform mitzuteilen.	3. Änderungsgesetz In § 53 Absatz 1 Satz 4 wird ein Rechtsverweis aktualisiert.
Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023 (2) Bei Bauarbeiten, die unter Einhaltung des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden, ist die Beauftragung von Unternehmen nicht erforderlich, wenn dabei genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken. Die Beseitigung von nicht verfahrensfreien Anlagen gemäß § 62 Absatz 1 darf nicht in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden.	In Kraft seit: 01.01.2024 (2) Bei Bauarbeiten, die unter Einhaltung des Gesetzes zur Bekämpfung der Schwarzarbeit in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden, ist die Beauftragung von Unternehmen nicht erforderlich, wenn dabei genügend Fachkräfte mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken. Die Beseitigung von nicht verfahrensfreien Anlagen darf nicht in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt werden.	2. Änderungsgesetz In Absatz 2 Satz 2 wird das bisherige Unterzeichnungserfordernis in Übereinstimmung mit der Musterbauordnung aufgegeben. Hiervon unberührt bleibt die Verantwortlichkeit von Fachplanerinnen und Fachplanern für die von Ihnen gefertigten Unterlagen.
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz

(3) Treten bei einem Bauvorhaben mehrere Personen als Bauherrin oder als Bauherr auf, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ihr gegenüber eine Vertreterin oder ein Vertreter bestellt wird, der oder die die der Bauherrin oder dem Bauherrn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen hat. Im Übrigen findet § 18 Absatz 1 Satz 2 und 3 sowie Absatz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen entsprechende Anwendung.

(3) Treten bei einem Bauvorhaben mehrere Personen als Bauherrin oder als Bauherr auf, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ihr gegenüber eine Vertreterin oder ein Vertreter bestellt wird, der oder die die der Bauherrin oder dem Bauherrn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen hat. Im Übrigen findet § 18 Absatz 1 Satz 2 und 3 sowie Absatz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes **NRW mit der Maßgabe entsprechende Anwendung, dass eine Erklärung in Textform ausreichend ist.**

§ 53 Absatz 3 Satz 2 wird an die Musterbauordnung angepasst. Der für anwendbar erklärte § 18 Absatz 1 Sätze 2 und 3 sowie Absatz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen enthält eine Modellregelung für die Vertreterbestellung, wenn eine größere Zahl Beteiligter mit gleichen Interessen auftritt. Die vorgenommene Änderung ermöglicht eine von dieser Vorschrift im Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen abweichende Form der Erklärung. Die Textform, geregelt in § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), ist eine Form für rechtsgeschäftliche Erklärungen. Sie erfordert eine lesbare Erklärung, die auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben wird und die Person des Erklärenden erkennen lässt. Im Gegensatz zur Schriftform ist keine eigenhändige Unterschrift oder elektronische Signatur erforderlich. Beispiele für dauerhafte Datenträger sind: Papier (zum Beispiel Briefe, Faxe), CD-ROMs, DVDs, USB-Sticks, Speicherkarten, Festplatten (sogenannte physische Datenträger) sowie E-Mails, die auf dem Computer des Empfängers gespeichert sind, oder Dateien, die auf einem Cloud-Speicher abgelegt sind (sogenannte digitale Datenträger).

§ 54 Entwurfsverfassende (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/54-entwurfsverfassende/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung	Hinweise der Baukammern
Gültig von 01.01.2019 bis 01.07.2021	In Kraft seit: 02.07.2021	1. Änderungsgesetz	

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung	Hinweise der Baukammern
(1) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres oder seines Entwurfs verantwortlich. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.	(1) Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres oder seines Entwurfs verantwortlich. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.	Absatz 1 Satz 3 soll gestrichelt und an die Musterbauordnung angepasst werden. Es entfällt die Verpflichtung, dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen „geliefert werden“. Denn Entwurfsverfassende im Sinne der Vorschrift ist nicht nur, wer die Bauvorlagen (§ 70 Absatz 2 Satz 1 BauO NRW 2018) fertigt und/oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde dafür verantwortlich zeichnet, sondern auch, wer die in der Vorschrift angesprochenen weiteren, für die Bauausführung erforderlichen Unterlagen erstellt bzw. – bei Bestellung von Fachplanern nach Absatz 2 – die Koordinationsverantwortung trägt; an einem Bauvorhaben können also – nacheinander – mehrere Entwurfsverfassende (in diesem Sinne) mitwirken.	

Insbesondere um in die Pflichten der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers auch diejenigen Fälle einzubeziehen, in denen kein Baugenehmigungsverfahren mehr durchgeführt wird wie bei der Genehmigungsfreistellung (§ 63 BauO NRW 2018), entfällt infolge der weiteren Anpassung an die MBO, dass diese Unterlagen „dem genehmigten Entwurf“ entsprechen müssen. Der Fall, dass formell unzulässig (weil genehmigungsbedürftig, aber ungenehmigt) von genehmigten Bauvorhaben abgewichen wird, wird nach wie vor von der Regelung erfasst, weil es sich auch dann um einen Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften handelt.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023

(2) Hat die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachplanerinnen und Fachplaner heranzuziehen. Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen, die sie zu unterzeichnen haben, verantwortlich. Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen bleibt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser verantwortlich.

In Kraft seit: 01.01.2024

(2) Hat die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachplanerinnen und Fachplaner heranzuziehen. Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen verantwortlich. Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen bleibt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser verantwortlich.

2. Änderungsgesetz

In Absatz 2 Satz 2 wird das bisherige Unterzeichnungserfordernis in Übereinstimmung mit der Musterbauordnung aufgegeben. Hiervon unberührt bleibt die Verantwortlichkeit von Fachplanerinnen und Fachplaner für die von ihnen gefertigten Unterlagen.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

(3) Brandschutzkonzepte für bauliche Anlagen werden von staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 87 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 für die Prüfung des Brandschutzes, von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz nach § 36 der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202) in der jeweils geltenden Fassung oder von Personen aufgestellt, die im Einzelfall für die Aufgabe nach Sachkunde und Erfahrung vergleichbar geeignet sind.

(3) Brandschutzkonzepte für bauliche Anlagen werden von sachverständigen Personen nach § 87 Absatz 2 für die Prüfung des Brandschutzes oder von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für vorbeugenden Brandschutz nach § 36 der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202) in der jeweils geltenden Fassung oder von Personen aufgestellt, die im Einzelfall für die Aufgabe nach Sachkunde und Erfahrung vergleichbar geeignet sind.

§ 54 Absatz 3 wird bezüglich der berechtigten Personen an die gängige Formulierung angepasst. Für die Erstellung von Brandschutzkonzepten stehen genügend Personen mit Qualifikation als sachverständige Personen nach § 87 Absatz 2 für die Prüfung des Brandschutzes oder öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für vorbeugenden Brandschutz nach § 36 der Gewerbeordnung zur Verfügung. Dieser Kreis entspricht exakt dem Kreis, der aus Erfahrung des tragischen Ereignisses am Flughafen in Düsseldorf nach dem damaligen Vorschriftenwortlaut „Brandschutzkonzepte erstellen soll“. Mit der neuen Formulierung in § 54 Absatz 3 Satz 1 („sachverständige Personen nach § 87 Absatz 2“) werden zudem sämtliche Personen aus anderen Bundesländern mit vergleichbaren Anerkennungen zugelassen; hier entfällt in der Folge die bisherige Einzelfallprüfung durch die Unteren Bauaufsichtsbehörden.

Nach § 54 Absatz 3 BauO NRW 2018 sind zum Aufstellen von Brandschutzkonzepten ohne vorherige Prüfung uneingeschränkt sachverständige Personen nach § 87 Absatz 2 für die Prüfung des Brandschutzes (Prüfsachverständige) und öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für vorbeugenden Brandschutz nach § 36 GewO befugt. Diese Personengruppen haben von ihrer Anerkennungsbehörde eine Urkunde und einen Stempel erhalten, mit der sie ihre Qualifikation nachweisen können. Zu finden sind entsprechende Sachverständige über die Mitgliedersuche der Architekten- oder Ingenieurkammer-Bau NRW. Daneben können im Einzelfall für das Aufstellen von Brandschutzkonzepten weiterhin auch Personen zugelassen werden, die für das konkrete Projekt nach Sachkunde und Erfahrung geeignet sind. Sachkunde umfasst dabei theoretisch erworbenes Wissen z.B. durch Studium, Ausbildung oder Fortbildungsangebote. Erfahrung meint die Anwendung dieses Wissens durch Erstellen von Brandschutzkonzepten in der Vergangenheit. Soll eine Einzelfallzulassung erfolgen, hat die Person bei der Bauaufsichtsbehörde vor Einreichung eines Brandschutzkonzeptes einen Antrag auf Zulassung zu stellen. Für dessen Beurteilung sind Nachweise über die Sachkunde und Erfahrung einzureichen. Sodann beurteilt die Bauaufsichtsbehörde, ob – bezogen auf das konkrete Vorhaben – die erforderliche Sachkunde und Erfahrung vorhanden ist oder nicht. Liegt sie vor, lässt die Bauaufsichtsbehörde die Person (für das konkrete Projekt im Einzelfall) zu. Liegt eine der Voraussetzungen nicht vor,

Das geltende Gesetz sieht zudem die Möglichkeit vor, dass auch im Einzelfall für die Aufgabe nach Sachkunde und Erfahrung vergleichbar geeignete Personen Brandschutzkonzepte aufstellen können dürfen. Der Gesetzentwurf der Landesregierung sah vor, diese Einzelfallprüfung ersatzlos aufzugeben. Dies begründete sich in der nachvollziehbaren Darstellung der Unteren Bauaufsichtsbehörden, die über erhebliche Aufwände und Verfahrensverzögerungen berichten, weil aufgrund der geltenden Gesetzesregelung Brandschutzkonzepte nicht haben anerkannt werden können. Dies liegt unter anderem daran, dass in der Praxis nicht mit den Unteren Bauaufsichtsbehörden vorabgestimmt wird, ob das Brandschutzkonzept im Einzelfall von einer anderen Person erstellt werden kann, sondern die ungeeignete Erstellung erst bei Einreichung des Bauantrages zutage tritt.

Die mit dem vorliegenden Gesetzentwurf der Landesregierung auf der einen Seite vorgesehenen erheblichen Erleichterungen von materiellen Anforderungen und Verfahrensvorschriften mit dem Ziel der Kosteneinsparung und Beschleunigung geht auf der anderen Seite mit einer Konkretisierung des für das Aufstellen oder Prüfen von Brandschutzkonzepten persönlich und fachlich geeigneten Personenkreis einher. Seitens der Landesregierung war der Entfall der Einzelfallprüfung mit einer Übergangsfrist von einem Jahr verbunden.

lehnt die Bauaufsichtsbehörde den Antrag ab. Die Entscheidung ist ein Verwaltungsakt, welcher mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen ist.

Zwecks Unterstützung bei der Entscheidung über den Antrag kann die Bauaufsichtsbehörde einen Prüfsachverständigen für Brandschutz mit der inhaltlich-fachlichen Prüfung beauftragen. In diesem Fall erhält sie eine Einschätzung, welche sie sich zu eigen machen kann. Die rechtsverbindliche Entscheidung gegenüber dem Antragsteller erfolgt auch in diesem Fall allein durch die Bauaufsichtsbehörde.

Ungeachtet der vorstehenden Ausführungen wird die ersatzlose Streichung der Einzelfallprüfung zurückgenommen. Nichtsdestotrotz ist dafür Sorge zu tragen, dass die Eignung im Einzelfall vor Einreichung eines Bauantrages künftig geprüft wird; dies trägt dem Verbraucherschutz auf der einen Seite sowie dem Verfahrensablauf auf der anderen Seite Rechnung.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

In Kraft seit: 01.09.2026

(4) Standsicherheitsnachweise für bauliche Anlagen werden von Personen mit einem berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder des Bauingenieurwesens mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung aufgestellt, die als Mitglied einer Architektenkammer in einer von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zu führenden Liste oder als Mitglied einer Ingenieurkammer in einer von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen zu führenden Liste eingetragen sind (qualifizierte Tragwerksplanerin oder qualifizierter Tragwerksplaner). Eintragungen anderer Länder gelten im Land Nordrhein-Westfalen, soweit diese auch die Mitgliedschaft in einer Architektenkammer oder einer Ingenieurkammer nachweisen können.

3. Änderungsgesetz

In Absatz 4 kann Satz 2 ersatzlos entfallen: Die bisher dort enthaltene Frist war eine Ausschlussfrist; ein Bedarf zur Verlängerung ist nicht gegeben.

(4) Standsicherheitsnachweise für bauliche Anlagen werden von Personen mit einem berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder des Bauingenieurwesens mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung aufgestellt, die als Mitglied einer Architektenkammer in einer von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zu führenden Liste oder als Mitglied einer Ingenieurkammer in einer von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen zu führenden Liste eingetragen sind (qualifizierte Tragwerksplanerin oder qualifizierter Tragwerksplaner). Als berechnete Person nach Satz 1 kann sich, soweit die Studienanforderungen nach Satz 1 nicht erfüllt werden, in die Liste bis zum 30. Juni 2022 auch eintragen lassen, wer während eines Zeitraumes von fünf Jahren vor Inkrafttreten dieses Gesetzes regelmäßig Standsicherheitsnachweise für bauliche Anlagen aufgestellt hat und dies sowie die erforderliche Sachkunde gegenüber der zuständigen Stelle nachweist. Eintragungen anderer Länder gelten im Land Nordrhein-Westfalen, soweit diese auch die Mitgliedschaft in einer Architektenkammer oder einer Ingenieurkammer nachweisen können. § 67 Absatz 5 bis 7 gilt entsprechend.

§ 55 Unternehmen (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/55-unternehmen/>)

Vorherige Fassungen
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026

Aktuelle Fassung
In Kraft seit: 01.09.2026

Begründung der Gesetzesänderung
3. Änderungsgesetz
Es wird ein Rechtsverweis aktualisiert.

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
(1) Jedes Unternehmen ist für die mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen übereinstimmende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle sowie für die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen verantwortlich. Es hat die zur Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Bei Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten.	(1) Jedes Unternehmen ist für die mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen übereinstimmende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle sowie für die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen verantwortlich. Es hat die zur Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erforderlichen Nachweise und Unterlagen zu den verwendeten Bauprodukten und den angewandten Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Bei Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung nach der Verordnung (EU) Nr. 2024/3110 tragen, ist die Leistungserklärung bereitzuhalten.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Jedes Unternehmen hat auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Arbeiten, bei denen die Sicherheit der Anlage in außergewöhnlichem Maße von der besonderen Sachkenntnis und Erfahrung des Unternehmens oder von einer Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Vorrichtungen abhängt, nachzuweisen, dass es für diese Arbeiten geeignet ist und über die erforderlichen Vorrichtungen verfügt.	

§ 56 Bauleitende (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/56-bauleitende/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird, und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Sie oder er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmen zu achten. Die Verantwortlichkeit der Unternehmen bleibt unberührt.	
	In Kraft seit: 01.01.2019	

(2) Die Bauleiterin oder der Bauleiter muss über die für ihre oder seine Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. Verfügt er oder sie auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, sind eine geeignete Fachbauleiterin oder ein geeigneter Fachbauleiter heranzuziehen. Diese treten insoweit an die Stelle der Bauleiterin oder des Bauleiters. Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat die Tätigkeit der Fachbauleiterinnen und Fachbauleiter und ihre oder seine Tätigkeit aufeinander abzustimmen.

Fünfter Teil

Bauaufsichtsbehörden, Verfahren

Erster Abschnitt

Bauaufsichtsbehörden

§ 57 Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/57-aufbau-und-zustaendigkeit-der-bauaufsichtsbehoerden/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 (1) Bauaufsichtsbehörden sind als Ordnungsbehörden:	In Kraft seit: 01.09.2026 (1) Bauaufsichtsbehörden sind als Ordnungsbehörden:	3. Änderungsgesetz In § 62 Absatz 1a (neu) wird eine Verfahrensfreiheit für Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung dienen, eingeführt. Mithin wird für diese Anlagen ab Inkrafttreten des Gesetzes kein Baugenehmigungs-Erfordernis mehr bestehen. In der Folge ist eine über die Zuständigkeit anderer Behörden – hier der unteren Bauaufsichtsbehörden – hinausgehende Zuständigkeit nach § 57 Absatz 1 nicht erforderlich. Die unteren Bauaufsichtsbehörden werden daher um die Aufgabe der bisherigen „Auffangzuständigkeit“ im Hinblick auf diese Anlagen durch den neuen § 57 Absatz 1 Satz 3 entlastet.
1. Oberste Bauaufsichtsbehörde: das für die Bauaufsicht zuständige Ministerium,	1. Oberste Bauaufsichtsbehörde: das für die Bauaufsicht zuständige Ministerium,	
2. Obere Bauaufsichtsbehörden: die Bezirksregierungen für die kreisfreien Städte und Kreise sowie in den Fällen des § 79, im Übrigen die Landräte als untere staatliche Verwaltungsbehörden und	2. Obere Bauaufsichtsbehörden: die Bezirksregierungen für die kreisfreien Städte und Kreise sowie in den Fällen des § 79, im Übrigen die Landräte als untere staatliche Verwaltungsbehörden und	
3. Untere Bauaufsichtsbehörden:	3. Untere Bauaufsichtsbehörden:	

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
a) die kreisfreien Städte, die Großen kreisangehörigen Städte und die Mittleren kreisangehörigen Städte als untere Bauaufsichtsbehörden sowie b) die Kreise für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden. Für den Vollzug dieses Gesetzes sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie die Nutzung und die Instandhaltung von Anlagen ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig. Die gesetzlich geregelten Zuständigkeiten und Befugnisse anderer Behörden bleiben unberührt.	a) die kreisfreien Städte, die Großen kreisangehörigen Städte und die Mittleren kreisangehörigen Städte als untere Bauaufsichtsbehörden sowie b) die Kreise für die übrigen kreisangehörigen Gemeinden. Für den Vollzug dieses Gesetzes sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie die Nutzung und die Instandhaltung von Anlagen ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig. Satz 2 gilt nicht für Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung dienen. Die gesetzlich geregelten Zuständigkeiten und Befugnisse anderer Behörden bleiben unberührt.	
Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023 (2) Die Bauaufsichtsbehörden sind zur Durchführung ihrer Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen und mit den erforderlichen Vorrichtungen auszustatten. Geeignete Fachkräfte sind insbesondere Personen, die einen Hochschulabschluss der Fachrichtungen Architektur oder Bauingenieurwesen haben und die insbesondere die erforderlichen Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der Baugestaltung haben.	In Kraft seit: 01.01.2024 (2) Die Bauaufsichtsbehörden sind zur Durchführung ihrer Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften, die sich regelmäßig über die für die Berufsausübung geltenden Bestimmungen fort- und weiterzubilden haben, zu besetzen und mit den erforderlichen Vorrichtungen auszustatten. Geeignete Fachkräfte sind insbesondere Personen, die einen Hochschulabschluss der Fachrichtungen Architektur oder Bauingenieurwesen haben und die insbesondere die erforderlichen Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der Baugestaltung haben. Die Bauaufsichtsbehörden haben den Fachkräften die Teilnahme an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen nach Satz 1 zu ermöglichen.	2. Änderungsgesetz Die Neueinführung einer Fort- und Weiterbildungsverpflichtung dient als Chance, neue Herausforderungen zu bewältigen und die bereits erworbenen fachlichen Kenntnisse fortzuentwickeln und zu vertiefen. Ferner bieten Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen die Gelegenheit, zusätzliche Kompetenzen zu erwerben. Sie dienen damit sowohl dem Schutz der Bauherrschaften und der am Bau Beteiligten als auch dem Schutz der Allgemeinheit.

Beamtinnen und Beamte sind bereits nach den Vorschriften nach dem Gesetz über die Beamtinnen und Beamten des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesbeamtengesetz – LBG NRW) verpflichtet, ihre Kenntnisse und Fähigkeiten zu erhalten und fortzuentwickeln und insbesondere an Fortbildungen in dienstlichem Interesse teilzunehmen. Eine ähnliche Verpflichtung lässt sich auch für die Tarifbeschäftigten aus dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst entnehmen. Nunmehr soll eine Verpflichtung direkt in der Landesbauordnung Verankerung finden. Veranstaltungen zur Fort- und Weiterbildung können zum Beispiel in Form von Seminaren, Fachvorträgen, Lehrgängen oder Workshops durchgeführt werden. Als Themenschwerpunkte kommen insbesondere Themen des Bauordnungsrechts (Verfahrensrecht, aktuelle Gesetzesänderungen und Rechtsprechung), Bauplanungsrechts sowie Themen der Technik und der Ausführung von Bauvorhaben (Baukonstruktion, Baustatik, Tragwerksplanung, technische Regelwerke, Bauphysik, Brandschutz, Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsschutz, technische Gebäudeausstattung (insbesondere im Hinblick auf den weiteren Ausbau der Erneuerbaren Energien) in Betracht. Satz 3 sieht daher – ergänzend zur Verpflichtung nach Satz 1 – vor, dass die Bauaufsichtsbehörden den Fachkräften die Teilnahme an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen zu ermöglichen haben. Die nähere Ausgestaltung der Fort- und Weiterbildungsverpflichtung wird in einer noch zu erarbeitenden Rechtsverordnung geregelt. Die Rechtsgrundlage für einen Erlass einer Rechtsverordnung soll durch § 87 Absatz 2 Nummer 3 eingeführt werden.

§ 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/58-aufgaben-und-befugnisse-der-bauaufsichtsbehoerden/>)

Vorherige Fassungen
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026

Aktuelle Fassung
In Kraft seit: 01.01.2019

Begründung der Gesetzesänderung

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	(1) Die den Bauaufsichtsbehörden obliegenden Aufgaben gelten als solche der Gefahrenabwehr. § 89 bleibt unberührt.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 (2) Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.	In Kraft seit: 01.09.2026 (2) Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen. Für die bauaufsichtliche Prüfung der Standsicherheit oder des Brandschutzes sowie die Zulassung von Abweichungen von Anforderungen kann eine Prüfingenieurin oder ein Prüfenieur beauftragt werden. Die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragten Personen sind berechtigt, in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und Anlagen einschließlich der Wohnungen zu betreten. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung nach Artikel 13 des Grundgesetzes wird insoweit eingeschränkt.	3. Änderungsgesetz § 58 wird neu gefasst: Zum einen werden Anpassungen an die Musterbauordnung vorgenommen, zum anderen erfolgen gesetzliche Klarstellungen. § 58 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 bleiben gegenüber der bisher geltenden Fassung unverändert. § 58 Absatz 2 Satz 1 beinhaltet eine Generalnorm für die Bauaufsichtsbehörden, so dass auf den bisherigen § 58 Absatz 6 verzichtet werden kann. In § 58 Absatz 2 Satz 2 erfolgt eine Anpassung an die Musterbauordnung: Um ihre gesetzlichen Aufgaben erfüllen zu können, hat die nordrhein-westfälische Bauordnung den Bauaufsichtsbehörden gesetzliche Mittel an die Hand gegeben. Die Fassung des § 58 Absatz 2 Satz 2 normiert weiterhin das sogenannte „Opportunitätsprinzip“, nach dem die Bauaufsichtsbehörden in Wahrnehmung ihrer Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen können. Maßstab dafür ist das pflichtgemäße Ermessen, das den Bauaufsichtsbehörden eingeräumt ist. Damit sollte auch die den am Bau Beteiligten (Bauherrschaft, Entwurfsverfassende, Unternehmerinnen und Unternehmer) obliegende Hauptverantwortung für die ordnungsgemäße Durchführung eines Bauvorhabens betont werden.

Die Befugnis nach § 58 Absatz 2 Satz 2, die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, besteht nicht nur im Rahmen eines bauaufsichtlichen Verfahrens, sondern schlechthin bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von Anlagen sowie bei der Nutzung und der Instandhaltung. Erweist sich allerdings eine Maßnahme als notwendig, damit die öffentlich-rechtlichen Anforderungen erfüllt und beachtet werden, dann muss die Behörde handeln, und zwar von Amts wegen. Insoweit wird aus der Ermessensverwaltung eine „gebundene Verwaltung“. Da das Ermessen hier auf „Null“ zusammenschrumpft, ist kein Raum mehr für eine echte Ermessensbetätigung vorhanden. Ein Ermessen besitzen die Bauaufsichtsbehörden bei allen bauaufsichtlichen Vorschriften, in denen sie durch sogenannte „Kann-Bestimmungen“ zu einem Handeln ermächtigt werden. Diese allgemeine Ermächtigungsgrundlage tritt zurück, soweit spezielle Befugnisnormen eingreifen.

Die in der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen oder in anderen Gesetzen enthaltenen Spezialregelungen über Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden lassen die allgemeine Rechtsgrundlage des § 58 Absatz 2 Satz 2 zurücktreten. Sind diese im Einzelfall ihren Voraussetzungen nach anzuwenden, haben sie Vorrang. Das sind zum Beispiel § 81 („Einstellung von Arbeiten“), § 82 („Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung“), § 53 Absatz 2 („Bestellung einer Vertreterin oder eines Vertreters der Bauherrschaft“), § 78 („Fliegende Bauten“), § 80 („Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte“), §§ 83 und 84 (Forderungen im Rahmen der Bauüberwachung).

Maßnahmen, die die Bauaufsichtsbehörden in Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Überwachungsaufgabe treffen, zum Beispiel Anordnungen, müssen erforderlich sein, um die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der erlassenen Anordnungen zu sichern. „Erforderlich“ in diesem Sinne ist eine Maßnahme nur dann, wenn das Ziel nicht auf andere Weise ebenso wirksam erreicht werden kann. Es darf nur das verlangt werden, was zum Vollzug der Vorschriften und Anordnungen notwendig ist. Das hat sich nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen zu richten. So kann die Genehmigung nicht versagt werden, wenn durch entsprechende Auflagen die Rechtmäßigkeit des Vorhabens herbeigeführt werden kann. Eine Beseitigung einer baulichen Anlage oder eines Bauteils darf nicht angeordnet werden, wenn durch eine nachträgliche Genehmigung oder durch Auflagen materiell und formell rechtmäßige Zustände geschaffen werden können. Auch kann nicht die Beseitigung einer baulichen Anlage verlangt werden, wenn durch eine technisch mögliche und wirtschaftlich sinnvolle Wiederherstellung, zum Beispiel Instandsetzung, die Gefahr oder der Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften beseitigt werden kann. Nicht erforderlich sind behördliche Maßnahmen auch dann, wenn die Gefahr oder Störung der Rechtsordnung bereits von der oder von dem Betroffenen oder einer anderen Person durch entsprechende Maßnahmen beseitigt wird (BayVGh, Urteil vom 21. Februar 1990, BayVBl. 1991, 245, VGh Baden-Württemberg, Urteil vom 6. Juli 1981, BauR 1989, 193) oder der Verpflichtete die notwendige Anordnung schon von sich aus zuverlässig beachtet, zum Beispiel eine Baueinstellung (vergleiche dazu OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 8. Dezember 2003, NVwZ-RR 2004, 239 = DÖV 2004, 305 = BauR 2004, 659 = BRS 66 Nr. 204).

§ 58 Absatz 2 Satz 3 regelt – gegenüber der bisherigen in § 58 Absatz 5 Satz 2 verorteten Vorschrift – neu, dass die Bauaufsichtsbehörden für die bauaufsichtliche Prüfung der Standsicherheit oder des Brandschutzes sowie die Zulassung von Abweichungen von Anforderungen an die Standsicherheit oder den Brandschutz eine Prüfsachverständigenin oder einen Prüfsachverständigen beauftragen kann. Prüfsachverständigeninnen und Prüfsachverständigen nehmen in ihrem jeweiligen Fachbereich und, soweit vorgesehen, für die jeweilige Fachrichtung hoheitlich bauaufsichtliche Prüfungsaufgaben aufgrund der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen oder von Vorschriften aufgrund dieser im Auftrag der Bauaufsichtsbehörde wahr. Gegenüber der bisherigen Vorschrift erfolgt damit eine Ausweitung über den Brandschutz hinaus auch auf die Standsicherheit. Der bisherige § 58 Absatz 5 Satz 1, wonach die Bauaufsichtsbehörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige und sachverständige Stellen heranziehen können, ist entbehrlich, da sich diese Befugnis bereits aus § 26 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ergibt.

§ 58 Absatz 2 Satz 4 und 5 nehmen die bisherigen Regelungen aus § 58 Absatz 7 im Hinblick auf das Betretungsrecht von Grundstücken und Anlagen durch Personen, die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragt sind und die in Ausführung ihres Amtes tätig werden, sowie die damit verbundene Einschränkung des Grundrechtes der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) auf.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026

(3) Bauaufsichtliche Genehmigungen und sonstige Maßnahmen gelten auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen oder gegen Rechtsnachfolger.

In Kraft seit: 01.09.2026

(3) Die Bauaufsichtsbehörden können bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen verlangen, dass die Geländeoberfläche erhalten oder verändert wird, um eine Störung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen oder um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsflächen oder der Nachbargrundstücke anzugleichen.

3. Änderungsgesetz

§ 58 Absatz 3 beinhaltet den bisherigen Regelungsinhalt aus Absatz 4.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 (4) Die Bauaufsichtsbehörden können bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen verlangen, dass die Geländeoberfläche erhalten oder verändert wird, um eine Störung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes zu vermeiden oder zu beseitigen oder um die Geländeoberfläche der Höhe der Verkehrsflächen oder der Nachbargrundstücke anzugleichen.	In Kraft seit: 01.09.2026 (4) Bauaufsichtliche Genehmigungen und sonstige Maßnahmen gelten auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen oder Rechtsnachfolger.	3. Änderungsgesetz § 58 Absatz 4 nimmt die bisher in Absatz 3 verordnete Vorschrift auf, dass bauaufsichtliche Genehmigungen und sonstige Maßnahmen auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger gelten.
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026 (5) Die Bauaufsichtsbehörden können zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige und sachverständige Stellen heranziehen. Für die bauaufsichtliche Prüfung des Brandschutzes einschließlich des Brandschutzkonzeptes und die Zulassung von Abweichungen von Anforderungen an den Brandschutz kann eine Prüferin oder ein Prüfer für den Brandschutz beauftragt werden.	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 (6) Auch nach Erteilung einer Baugenehmigung nach § 74 oder einer Zustimmung nach § 79 können Anforderungen gestellt werden, um dabei nicht voraussehbare Gefahren oder unzumutbare Belästigungen von der Allgemeinheit oder denjenigen, die die bauliche Anlage benutzen, abzuwenden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Anlagen ohne Genehmigung oder Zustimmung errichtet werden dürfen oder sie im Rahmen eines Verfahrens nach § 66 Absatz 5 als genehmigt gelten.	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 (7) Die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragten Personen sind berechtigt, in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und Anlagen einschließlich der Wohnungen zu betreten. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung nach Artikel 13 des Grundgesetzes wird insoweit eingeschränkt.	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz

§ 59 Bestehende Anlagen (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/59-bestehende-anlagen/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung	Hinweise der Baukammern
---------------------	------------------	---------------------------------	-------------------------

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung	Hinweise der Baukammern
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 (1) Entsprechen rechtmäßig bestehende Anlagen nicht den Vorschriften dieses Gesetzes oder Vorschriften, die aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, so kann verlangt werden, dass die Anlagen diesen Vorschriften angepasst werden, wenn dies im Einzelfall wegen der Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit erforderlich ist.	In Kraft seit: 01.09.2026 (1) Entsprechen rechtmäßig bestehende Anlagen nicht den Vorschriften dieses Gesetzes oder Vorschriften, die aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, so kann verlangt werden, dass die Anlagen diesen Vorschriften angepasst werden, wenn dies im Einzelfall wegen der Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit erforderlich ist.	3. Änderungsgesetz § 59 Absatz 1 enthält für die Gefahrenabwehr bei rechtmäßig bestehenden Anlagen die Generalklausel. Er bildet zugleich eine wichtige materiellrechtliche Grundlage für behördliche Anordnungen. Zuständig sind die unteren Bauaufsichtsbehörden (§ 57). Gegenüber der bisherigen Vorschrift in § 59 Absatz 1 Satz 1 können die Bauaufsichtsbehörden künftig nur Anforderungen an bestandsgeschützte Anlagen stellen, wenn das zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig ist. Die bisherige Vorschrift ermöglichte den Bauaufsichtsbehörden auch bei dem Nichtvorliegen von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit Anforderungen zur Anpassung an das heutige Recht im Falle von beispielsweise Nutzungsänderungen oder Änderungen stellen zu können. Dies führt nach Darlegung zahlreicher Beispiele aus der Nordrhein-Westfalen-Initiative „Bürokratie am Bau: Ciao?!“ zu einem Verunmöglichen von Nutzungsänderungen in Bestandsgebäuden vor dem Hintergrund von entstehenden Unwirtschaftlichkeiten. Gerade bei Bestandsgebäuden führen Anpassungsverlangen an heutige Vorschriften dazu, dass Nachnutzungsinteressierte häufig vor eine wirtschaftliche Unmöglichkeit oder eine technische Unmöglichkeit gestellt werden. In der Folge fallen bestehende Anlagen in ihrer Nutzung leer, was angesichts der Bauaufgaben der heutigen Zeit vielfach nicht mehr zeitgemäß ist.	Nach § 59 Absatz 1 BauO NRW 2018 kann auch bei rechtmäßig bestehenden baulichen Anlagen verlangt werden, dass diese den Vorschriften nach der Landesbauordnung angepasst werden, wenn dies im Einzelfall wegen der Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit erforderlich ist. Praxistypisch hierfür sind Fälle, in denen eine Nutzungsänderung (Wohnen statt Gewerbe, Gewerbe statt Wohnen, andere Art der gewerblichen Nutzung) stattfindet. Obgleich bei einer Nutzungsänderung teilweise keine baulichen Veränderung stattfindet, bedarf auch diese Nutzungsänderung einer Baugenehmigung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bestehende Anlage rechtmäßig errichtet wurde und sich zusätzliche Anforderungen allein daraus ergeben können, dass durch die veränderte Nutzung Gefahren entstehen. Dabei ist nicht jede Gefahr ausreichend; vielmehr muss es sich um eine erhebliche Gefahr für Leben oder Gesundheit handeln. Ein Beispiel wäre die Umnutzung einer bisherigen Wohnimmobilie zu gewerblichen Zwecken, bei der schwere Maschinen zu einer punktuellen Belastung der Decken führen. Im Rahmen der Wohnnutzung waren die Decken auf Wohnzwecke mit entsprechender Belastung ausgerichtet. Sollen nun Maschinen eingebracht werden, kann diese Last von den vorhandenen Decken möglicherweise nicht getragen werden. Daraus würde sich eine erhebliche Gefahr ergeben. Im umgekehrten Fall besteht diese Gefahr jedoch nicht. Wird eine Gewerbeimmobilie zu Wohnzwecken umgenutzt, sind die Decken üblicherweise mehr als ausrei-

Die Ermächtigung des § 59 Absatz 1 für nachträgliche Anforderungen erfasst alle bestehenden baulichen Anlagen, die bestandsgeschützt sind, und zwar unabhängig davon, ob sie rechtmäßig oder rechtswidrig, genehmigt oder ungenehmigt sind (BayVGH, Urteil vom 1. Februar 1980 BRS 36 Nr. 211, Beschluss vom 16. März 1982 – 2 AS 82 A. 217).

§ 59 Absatz 1 ist mit seinen engen Voraussetzungen nur auf bestehende bauliche Anlagen anwendbar ist, die Bestandsschutz genießen. Bei bestehenden rechtswidrigen baulichen Anlagen, die nicht bestandsgeschützt sind, kommen für nachträgliche Anforderungen entweder § 82 oder § 59 Absatz 1 analog in Betracht.

Voraussetzung für die Anwendung des § 59 Absatz 1 ist es, dass die Anforderung zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit, notwendig ist. Dadurch ist die Ermächtigung der Behörde hinreichend begrenzt und bestimmt. Von einer erheblichen Gefahr ist dann auszugehen, wenn die Gefahr oder der Nachteil schwerwiegend und nachhaltig ist, wobei es auf die übermäßige Empfindlichkeit des Einzelnen nicht ankommt, sondern auf die objektiven Gegebenheiten.

Schon aus der Wendung „erhebliche Gefahren“ folgt dabei, dass es sich insoweit um konkrete Gefahren handeln muss. Es muss bei Betrachtung ex ante im Einzelfall bei ungehindertem Geschehensablauf mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ein Schaden drohen (vergleiche BayVGH, Beschluss vom 21. Juni 2011, BeckRS 2011, 33332; Urteil vom 5. Februar 2015 – 2 BV 14.1202, BayVBl. 2015, 715 = NVwZ-RR 2015, 526 = BauR 2015, 1134 = BeckRS 2015, 41446). Dabei ist hinsichtlich des Grades der Wahrscheinlichkeit nach der Schutzbedürftigkeit des gefährdeten Schutzgutes zu differenzieren ist. Geht es – wie bei den Rechtsgütern Leben und Gesundheit – um den Schutz überragend wichtiger Rechtsgüter, genügt schon die entfernte Möglichkeit eines Schadenseintritts (VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 29.3.2011, BauR 2012, 473 = IBRRS 80345). Die allgemeine Vermutung einer Gefahr oder die ganz entfernte Möglichkeit des Eintretens eines Schadens reichen allerdings nicht aus. Eine Anpassung bestehender baulicher Anlagen allein an die derzeit geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften deckt § 59 Absatz 1 nicht.

§ 59 Absatz 1 erlangt dann besondere Bedeutung, wenn die Anlage zu irgendeinem Zeitpunkt materiell oder formell rechtmäßig war oder noch ist. Grundsätzlich stellen nachträgliche Anforderungen nach § 59 Absatz 1 eine Einschränkung der formellen Bestandsgarantie der Baugenehmigung dar. Nach § 59 Absatz 1 können deshalb auch frühere bestandskräftige Baugenehmigungen aufgehoben oder geändert werden. Baugenehmigungen legalisieren das Vorhaben während seines Bestandes, aber unter dem Vorbehalt, dass nachträglich keine erheblichen Gefahren entstehen.

Es ist gleichgültig, ob die Anlage oder die ihr zugehörige Einrichtung, bei der nachträglich Anforderungen gestellt werden sollen, vor Inkrafttreten der ersten nordrheinwestfälischen Bauordnung errichtet wurde oder während ihres Geltungsbereichs. Es kommt auch nicht darauf an, ob ein technischer Mangel, auf den die Gefährdung zurückzuführen ist, schon bei der Planung oder Genehmigung vorlag oder erst später aufgetreten ist. Nachträgliche Anforderungen können auch darin begründet sein, dass eine Gefahr erst nachträglich erkannt wird oder ihre Schwere nachträglich anders beurteilt werden muss als zum Zeitpunkt der Genehmigung eines Gebäudes. Es kommt auch nicht darauf an, wen die Schuld an dem gefahrdrohenden Zustand trifft. Ferner ist es für eine Anordnung nach § 59 Absatz 1 und den Adressaten unerheblich, wer den sicherheitsgefährdenden Zustand verursacht hat, wann er entstanden ist und ob Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche entstehen können oder nicht.

Bei der Anwendung des § 59 Absatz 1 ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

(2) Sollen Anlagen wesentlich geändert werden, so kann gefordert werden, dass auch die nicht unmittelbar berührten Teile der Anlage mit diesem Gesetz oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften in Einklang gebracht werden, wenn

1. die Bauteile, die diesen Vorschriften nicht mehr entsprechen, mit den Änderungen in einem konstruktiven Zusammenhang stehen und

2. die Durchführung dieser Vorschriften bei den von den Änderungen nicht betroffenen Teilen der Anlage keinen unverhältnismäßigen Mehraufwand verursacht.

In diesem Zusammenhang sind angemessene Regelungen zur Barrierefreiheit zu treffen.

(2) Werden bestehende bauliche Anlagen wesentlich geändert, so können an die nicht von der Änderung betroffenen Teile nur Anforderungen gestellt werden, wenn dies im Einzelfall wegen der Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit erforderlich ist. Die bautechnischen Nachweise und deren Prüfung nach § 68 beschränken sich daher für den verbleibenden Bestand im Bereich

1. der Standsicherheit auf den Einfluss von Laständerungen oder eines geänderten statischen Systems. Dies erfolgt auf Grundlage ursprünglich gültiger Regelwerke und, soweit vorhanden, geprüfter statischer Nachweise und

2. des Brandschutzes auf den Nachweis nach § 33.

Neue statische oder brandschutztechnische Beurteilungen, die für eine Änderung oder Nutzungsänderung erforderlich sind, führen nicht zu einer wesentlichen Änderung einer Anlage. Bei bestehenden Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, gilt § 49 Absatz 2 entsprechend.

§ 59 Absatz 2 übernimmt in Teilen die bisherige Vorschrift und ändert diese zugleich: Absatz 2 Satz 1 regelt, dass, wenn bestehende bauliche Anlagen wesentlich geändert werden, an die nicht von der Änderung betroffenen Teile nur Anforderungen gestellt werden können, wenn dies im Einzelfall wegen der Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit erforderlich ist. Nach Satz 2 beschränken sich die bautechnischen Nachweise und deren Prüfung nach § 68 daher für den verbleibenden Bestand, im Bereich

(1.) der Standsicherheit auf den Einfluss von Laständerungen oder eines geänderten statischen Systems. Dies erfolgt auf Grundlage ursprünglich gültiger Regelwerke und, soweit vorhanden, geprüfter statischer Nachweise und

(2.) des Brandschutzes auf den Nachweis nach § 33.

Anders als in Absatz 1 meint § 59 Absatz 2 BauO NRW 2018 den Fall, dass nicht nur eine Nutzungsänderung erfolgt, sondern bestehende Anlagen baulich verändert werden, indem z.B. eine Aufstockung um ein weiteres Stockwerk oder eine Erweiterung durch Anbau stattfindet. In diesen Fällen kommt häufig die Frage auf, welche technischen Anforderungen zu erfüllen sind. Für die neu zu errichtenden Bauwerksteile gelten die aktuellen Anforderungen der Landesbauordnung. Teilweise wurde in der Vergangenheit die Auffassung vertreten, dass auch die nicht unmittelbar betroffenen Teile (also das Bestandsgebäude) ertüchtigt und auf den aktuellen Stand der Landesbauordnung mit den derzeitigen Anforderungen gebracht werden müssten.

Dabei ist zu beachten, dass das Bestandsgebäude genehmigt wurde und über die Baugenehmigung Bestandschutz hinsichtlich der zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden technischen Anforderungen genießt. Entsprechend hat der Gesetzgeber in § 59 Absatz 2 BauO NRW 2018 klargestellt, dass bei baulichen Veränderungen die bautechnischen Nachweise und deren Prüfung nach § 68 BauO NRW 2018 sich beschränken für den verbleibenden Bestand wie folgt: Im Bereich der Standsicherheit auf den Einfluss von Laständerungen oder eines geänderten statischen Systems. Dies erfolgt auf Grundlage ursprünglich gültiger Regelwerke und, soweit vorhanden, geprüfter statischer Nachweise

Die Änderung einer Anlage auch zur Abgrenzung gegenüber der (Neu)Errichtung ist dann wesentlich, wenn die Anlage erheblich umgestaltet wird, das heißt, in die vorhandene Bausubstanz erheblich eingegriffen oder das äußere Erscheinungsbild erheblich beeinflusst wird. Das richtet sich nach Art, Umfang und Gewicht der Änderung im Verhältnis zur bestehenden Anlage. Die Anlage muss ein anderes „Erscheinungsbild“ in ihrem Äußeren oder Inneren erhalten. Das setzt in der Regel Änderungen nicht nur geringen Umfangs oder nur untergeordneter Bedeutung voraus.

Im Bereich des Brandschutzes auf den Nachweis der Rettungswege nach § 33

Bauliche Änderungen können auch in Verbindung mit Nutzungsänderungen wesentlich sein, obwohl Nutzungsänderungen von § 59 Absatz 2 nicht erfasst sind. Verfahrensfreie Änderungen (§ 62) können ebenfalls wesentlich sein, wobei jedoch die Verfahrensfreiheit zumindest ein Indiz für die Unwesentlichkeit darstellt. Gewöhnliche Instand- und Unterhaltungsarbeiten oder Reparaturen werden in der Regel keine wesentlichen Änderungen darstellen. Für Modernisierungen gilt § 59 Absatz 3. Eine feste Umgrenzung des Begriffs „wesentliche Änderungen“ lässt sich jedoch nicht geben; entscheidend sind immer die Verhältnisse des Einzelfalles. Ob eine Änderung wesentlich ist, muss auch im Verhältnis zur gesamten baulichen Anlage gesehen werden.

Die anzuordnenden Maßnahmen müssen aus Gründen der Gefahrenabwehr erforderlich sein. „Erforderlich“ ist strenger als zum Beispiel „rechtfertigen“ oder „im Interesse liegen“.

Erforderlich ist eine konkrete Gefahr; eine abstrakte Gefahr genügt nicht (OVG Lüneburg Beschluss vom 17. Januar 1986, BauR 1986, 684; OVG Hamburg, Beschluss vom 4. Januar 1996, BRS 58 Nr. 112 = BauR 1996, 694; anders noch die Voraufgabe). Eine konkrete Gefahr in diesem Sinne kann aber bereits dann angenommen werden, wenn die typische Gefahrensituation, der die entsprechende bauordnungsrechtliche Vorschrift Rechnung tragen will, gegeben ist. Die Anpassung muss aber nicht vom öffentlichen Interesse dringend gefordert werden (a. A. OVG Berlin, Urteil vom 10. August 1979, DVBl. 1980, 495 nur LS = BRS 35 Nr. 111).

§ 59 Absatz 2 Satz 3 enthält eine zweite Generalklausel: Der Bestandsschutz entfällt nicht dadurch, dass für eine Nutzungsänderung oder eine wesentliche Änderung an einer Anlage eine neuerliche Statik oder eine neuerliche brandschutztechnische Beurteilung notwendig ist. Hintergrund ist, dass in zahlreichen Konstellationen im Zusammenhang mit der Nachnutzung einer bestehenden Anlage oder einer Nutzungsänderung einer bestehenden Anlage für den neuen Zweck neue statische Berechnungen und/oder brandschutztechnische Beurteilungen notwendig sind. Erst wenn das ursprüngliche Gebäude seine Identität verliert, weil der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den vorhandenen Bestand so intensiv ist, dass er die Standfestigkeit des gesamten Gebäudes berührt und eine statische Nachberechnung des gesamten Gebäudes erforderlich macht, oder wenn die Vorhabenarbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichen oder übersteigen, oder wenn die Bausubstanz ausgetauscht oder das Bauvolumen wesentlich erweitert wird, dann verliert die Anlage ihren Bestandsschutz (vgl. BVerwG, Beschluss vom 21. 3. 2001 – 4 B 18/01).

Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

(3) Bei Modernisierungsvorhaben soll von der Anwendung des Absatzes 2 abgesehen werden, wenn sonst die Modernisierung erheblich erschwert würde.

Bei Modernisierungsmaßnahmen bindet § 59 Absatz 3 die Ausübung des Ermessens einer Bauaufsichtsbehörde dadurch, dass von Anordnungen abgesehen werden soll, wenn sonst die Modernisierung erheblich erschwert würde. Dadurch sollen Modernisierungsvorhaben erleichtert werden.

Auf die neuen Regelungen zur Schaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden in § 47 („Wohnungen“) wird zudem verwiesen.

Zweiter Abschnitt

Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit

§ 60 Grundsatz (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/60-grundsatz/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023 (1) Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 61 bis 63, 78 und 79 nichts anderes bestimmt ist.	In Kraft seit: 01.01.2024 (1) Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 61 bis 63, 78 und 79 nichts anderes bestimmt ist.	2. Änderungsgesetz

Mit dem Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 (Drs.-Nr. 17/12033) hat der Landtag Nordrhein-Westfalen per Änderungsantrag (Drs.-Nr. 17/14088) beschlossen, dass die Bauherrschaft für die verfahrensfreie Beseitigung von Anlagen nach § 62 Absatz 3 Satz 1 beantragen kann, ein Genehmigungsverfahren durchzuführen. Insofern wird nun § 60 Absatz 1 derart angepasst, dass die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von Anlagen einer Baugenehmigung bedarf, soweit in den §§ 61 bis 63, 78 und 79 nichts anderes geregelt ist. Auch mit diesem Gesetzentwurf bleibt es bei der Verfahrensfreiheit für die Beseitigung von Anlagen unter den in § 62 Absatz 3 genannten Voraussetzungen. Eine bauaufsichtliche Genehmigung für die Beseitigung von Anlagen ist nicht erforderlich, da an das „Ob“ der Beseitigung baurechtliche Anforderungen, die in einem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen wären, nicht gestellt werden. Im Geltungsbereich von Veränderungssperren (vgl. § 14 Absatz 1 Nummer 1, Absatz 2 BauGB), in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (vgl. § 144 Absatz 1 Nummer 1 BauGB) und im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen (vgl. § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB) bestehen eigenständige Genehmigungserfordernisse, sodass die gemeindliche Planungshoheit durch das unveränderten Entfallen der Genehmigungsbedürftigkeit der Beseitigung von Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Im Einzelfall in Betracht kommende andere öffentlich-rechtliche Voraussetzungen für die Beseitigung von Anlagen – namentlich solche des Denkmalschutzes – können in fachrechtlichen Genehmigungsverfahren (etwa im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren) abgearbeitet werden. Sicherheitsrechtlich relevant ist demgegenüber lediglich der Vorgang, das „Wie“ der Beseitigung der Anlagen: Diesem Vorgang sind die im Hinblick auf die Standsicherheit der Nachbargebäude zugeordneten Vorkehrungen zuzuordnen.

(2) Die Genehmigungsfreiheit nach den §§ 61 bis 63, 78 und 79 Absatz 1 Satz 1 sowie die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach § 64 entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.

§ 61 Vorrang anderer Gestattungsverfahren (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/61-vorrang-anderer-gestattungsverfahren/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023 (1) Folgende Gestattungen schließen eine Baugenehmigung nach § 60 sowie eine Zustimmung nach § 79 ein: 1. für nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern und Anlagen, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Nutzung eines Gewässers dienen oder als solche gelten, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind, 2. für nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und für die öffentliche Verwertung oder Entsorgung von Abwässern, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind, 3. für Anlagen, die nach § 35 Absatz 3 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, einer Genehmigung bedürfen,	In Kraft seit: 01.01.2024 (1) Folgende Gestattungen schließen eine Baugenehmigung nach § 60 sowie eine Zustimmung nach § 79 ein: 1. für nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern und Anlagen, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Benutzung eines Gewässers dienen oder als solche gelten, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind, 2. für nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und für die öffentliche Verwertung oder Entsorgung von Abwässern, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind, 3. für Anlagen, die nach § 35 Absatz 3 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212) in der jeweils geltenden Fassung einer Genehmigung bedürfen,	2. Änderungsgesetz Vor dem Hintergrund der vorzunehmenden Änderungen, insbesondere zur Anpassung der Gesetzesweise, erfolgt eine Neufassung von § 61: Die Änderungen in den Nummern 3, 5, 6 und 8 bewirken einen dynamischen Verweis in das jeweilige, dort genannte Gesetz. Die Änderung in Nummer 1 stellt eine begriffliche Klarstellung im Hinblick auf die Benutzung eines Gewässers dar (bisher: Nutzung). Inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.
	In Kraft seit: 01.01.2024	2. Änderungsgesetz

4. für Anlagen, die nach Produktsicherheitsrecht einer Genehmigung oder Erlaubnis bedürfen,

4. für Anlagen, die aufgrund des Produktsicherheitsgesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146, 3147) oder des Gesetzes über überwachungsbedürftige Anlagen vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146, 3162), in den jeweils geltenden Fassungen, einer Genehmigung oder Erlaubnis bedürfen,

Die Änderung in Nummer 4 ist erforderlich, da mit der Überführung der Regelungen hinsichtlich der überwachungsbedürftigen Anlagen aus dem Produktsicherheitsgesetz in das Gesetz über überwachungsbedürftige Anlagen der bisherige Verweis auf das Produktsicherheitsrecht die überwachungsbedürftigen Anlagen nicht mehr erfasst. Die Anpassung der Nummer 4 stellt eine Anpassung an die insoweit geänderte Musterbauordnung dar.

5. für Anlagen, die einer Errichtungsgenehmigung nach § 7 des Atomgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 1985 (BGBl. I S. 1565), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, bedürfen,

In Kraft seit: 01.01.2024

5. für Anlagen, die einer Errichtungsgenehmigung nach § 7 des Atomgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 1985 (BGBl. I S. 1565) in der jeweils geltenden Fassung bedürfen,

2. Änderungsgesetz

6. für Anlagen, die einer Genehmigung nach § 8 des Gentechnikgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2066), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2421) geändert worden ist, bedürfen,

In Kraft seit: 01.01.2024

6. für Anlagen, die einer Genehmigung nach § 8 des Gentechnikgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2066) in der jeweils geltenden Fassung bedürfen,

2. Änderungsgesetz

7. für Anlagen, die nach § 4 und § 16 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, einer Genehmigung bedürfen, auch wenn sie im vereinfachten Verfahren nach § 19 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erteilt wird.

In Kraft seit: 01.01.2024

7. für Anlagen, die nach § 4 und § 16 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123) in der jeweils geltenden Fassung einer Genehmigung bedürfen, auch wenn sie im vereinfachten Verfahren nach § 19 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erteilt wird, oder

2. Änderungsgesetz

In Kraft seit: 01.01.2024

8. für Anlagen, die von der Verbindlichkeitserklärung eines Sanierungsplans nach § 13 Absatz 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) oder nach § 15 Absatz 3 des Landesbodenschutzgesetzes vom 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439), in den jeweils geltenden Fassungen, umfasst sind

2. Änderungsgesetz

8. für Anlagen, die von der Verbindlichkeitserklärung eines Sanierungsplans nach § 13 Absatz 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, oder nach § 15 Absatz 3 des Landesbodenschutzgesetzes vom 9. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. September 2016 (GV. NRW. S. 790) geändert worden ist, umfasst sind.

Handelt es sich bei dem genehmigungsbedürftigen Vorhaben um ein solches, das nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist, oder nach dem Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz vom 29. April 1992 (GV. NRW. 1992 S. 175), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193) geändert worden ist, einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, so muss dieses Gestattungsverfahren den Anforderungen des Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes entsprechen.

Der bisherige Satz 2 in Absatz 1 kann gestrichen werden: Satz 2 enthält Rechtsverweise auf die Vorschriften der Gesetze über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen. Unverändert sind damit auch das Baugenehmigungsverfahren bzw. das bauaufsichtliche Zustimmungungsverfahren nach den Vorgaben über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das zu genehmigende Vorhaben UVP-pflichtig ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im baurechtlichen Genehmigungsverfahren ist jedoch dann nicht erforderlich, wenn die Umweltverträglichkeit bereits Gegenstand der Prüfung und Abwägung eines Bauaufstellungsplans gewesen ist und die entsprechenden Belange daher schon dort ausreichend Berücksichtigung gefunden haben.

(2) Die Vorschriften über gesetzlich geregelte Planfeststellungsverfahren bleiben unberührt.

In Kraft seit: 01.01.2024

2. Änderungsgesetz

Absatz 2 kann entfallen, da nach § 75 Absatz VwVfG NRW bzw. § 75 Absatz 1 VwVfG die Planfeststellung ohnehin Konzentrationswirkung entfaltet, soweit nicht andere Rechtsvorschriften gleiche oder entgegenstehende Bestimmungen enthalten, ergibt sich diese Rechtsfolge unmittelbar aus den genannten Normen. Gleiches gilt für Plangenehmigungen.

§ 62 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/62-verfahrensfreie-bauvorhaben-beseitigung-von-anlagen/>)

Vorherige Fassungen

Aktuelle Fassung

Begründung der Gesetzesänderung

Einleitend zu den verfahrensfreien Bauvorhaben nach § 62 Absatz 1: Verfahrensfreie Vorhaben können grundsätzlich ohne jede (bauaufsichtliche) Beteiligung der Gemeinde oder der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt werden (unberührt bleiben besondere Genehmigungserfordernisse wie zum Beispiel nach §§ 144, 173 des Baugesetzbuchs). Bauvorlagen sind nicht einzureichen. Die Verfahrensfreiheit von Vorhaben entbindet nicht von der Einhaltung der berührten bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (§ 60 Absatz 2) etwa des Umweltrechtes oder beispielsweise des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes, die im Ergebnis ein verfahrensfreies Vorhaben auch unzulässig machen können.

Lässt ein Bebauungsplan zum Beispiel Garagen nicht oder nur auf bestimmten Flächen zu, ändert sich an dieser Beschränkung durch die Verfahrensfreiheit nach § 62 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe b nichts. Die Garage darf dann nicht bzw. nur auf der im Bebauungsplan zugelassenen Fläche gebaut werden.

Ein als Ganzes genehmigungsbedürftiges Bauvorhaben darf nicht in einen genehmigungsbedürftigen und einen verfahrensfreien Teil aufgespalten werden. Ist ein (an sich) verfahrensfreies Bauvorhaben Teil des genehmigten Bauvorhabens (zum Beispiel im Falle der Errichtung eines Wohnhauses mit Garage), unterfällt es als dessen unselbständiger Teil dem dafür erforderlichen bauaufsichtlichen Verfahren (OVG Schleswig, Urteil vom 12. September 2019 – 1 LB 6/15 –, juris, Rn. 40). Anlagen, die isoliert betrachtet verfahrensfrei wären, werden von der Genehmigungspflicht für ein Bauvorhaben nur dann erfasst, wenn sie nach der Konzeption der Bauherrschaft und nach ihrer Funktion in einem engen baulichen und zeitlichen Zusammenhang mit einem genehmigungspflichtigen Gesamtvorhaben stehen (OVG Berlin, Beschluss vom 23. August 1988 – 2 S 7.88 –, juris). Ein einheitliches Baugeschehen darf also nicht künstlich in isoliert betrachtet verfahrensfreie Teile bzw. Einzelarbeiten aufgeteilt werden. Enthält eine Baugenehmigung zum Gesamtvorhaben Nebenbestimmungen zu Anlagen oder Bauteilen aus dem Katalog des § 62 Absatz 1, sind diese zu erfüllen, da sie materielle Anforderungen an die Gesamtanlage darstellen.

Soll bei verfahrensfreien Vorhaben von Bestimmungen der Landesbauordnung oder von aufgrund der Landesbauordnung erlassenen Vorschriften (ausgenommen örtliche Bauvorschriften aufgrund des § 89) abgewichen werden, ist eine isolierte Abweichung nach § 69 erforderlich, die von der Bauaufsichtsbehörde erteilt wird. Soll von einer örtlichen Bauvorschrift nach § 89 oder nach dem Baugesetzbuch abgewichen werden, erteilt die Gemeinde nach § 69 Absatz 3 die Abweichung. Soll sowohl von einer Bestimmung der Landesbauordnung als auch von einer gemeindlichen Satzung abgewichen werden, sind zwei Abweichungen zu beantragen.

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
		Sollen im räumlichen Zusammenhang mehrere verfahrensfreie Bauvorhaben (zum Beispiel Garagen, Ladestationen) errichtet werden, ändert das an der Verfahrensfreiheit nichts, solange es sich um selbstständige Einzelvorhaben handelt und die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind. Mehrere für sich gesehen verfahrensfreie Bauvorhaben unterliegen jedoch dann einem bauaufsichtlichen Verfahren, wenn sie baulich eine Einheit bilden bzw. in einem oder als ein Vorhaben ausgeführt werden sollen und zusammen genommen die Grenzen der Verfahrensfreiheit (§ 62) überschreiten. Die Abgrenzung von Einzel- und Gesamtvorhaben erfolgt unter entsprechender Anwendung der obenstehenden Ausführungen.
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026 (1) Verfahrensfrei sind: 1. folgende Gebäude: a) Gebäude bis zu 75 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Toiletten oder Feuerstätten, im Außenbereich nur, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb (§ 35 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu insgesamt 30 m², außer im Außenbereich,	In Kraft seit: 01.09.2026 (1) Verfahrensfrei sind: 1. folgende Gebäude: a) Gebäude bis zu 75 m³ Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Toiletten oder Feuerstätten, im Außenbereich nur, wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb (§ 35 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der jeweils geltenden Fassung) und weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu insgesamt 50 m², außer im Außenbereich,	3. Änderungsgesetz In Nummer 1 Buchstabe a wird eine Änderung des Verweises auf § 35 Absatz 1 Nummer 1 BauGB vorgenommen. Die Verweisung der neuen Fassung ist dynamisch und nimmt die jeweils geltende Fassung des § 35 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Bezug. Die Vorschrift soll im Außenbereich (im genannten Umfang) nur solche Gebäude verfahrensfrei stellen, die bauplanungsrechtlich gemäß § 35 Absatz 1 Nummer 1 BauGB privilegiert bauplanungsrechtlich zulässig sind. Eine dynamische Verweisung auf die jeweils geltende Fassung im BauGB ist insoweit sachgerecht. Nummer 1 Buchstabe b wird an die Musterbauordnung angepasst.

c) Gebäude bis zu 4 m Firsthöhe, die nur zum vorübergehenden Schutz von Pflanzen und Tieren bestimmt sind und die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,

d) Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten mit einer Firsthöhe bis zu 5 m und nicht mehr als 1 600 m² Grundfläche, auch ausgestattet mit Solaranlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 1 und 2 und des § 201 des Baugesetzbuchs dienen,

e) Fahrgastunterstände des öffentlichen Personenverkehrs oder der Schülerbeförderung,

f) Schutzhütten für Wanderer,

g) Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 4,50 m, Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m² Grundfläche, Wintergärten bis 30 m² Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze

h) Gartenlauben in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist,

c) **Folientunnel für Sonderkulturen oder** Gebäude bis zu 4 m Firsthöhe, die nur zum vorübergehenden Schutz von Pflanzen und Tieren bestimmt sind und die einem land- oder forstwirtschaftlichen **oder gartenbaulichen** Betrieb dienen,

d) Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten mit einer Firsthöhe bis zu 5 m und nicht mehr als 1 600 m² Grundfläche, auch ausgestattet mit Solaranlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinne des § 35 Absatz 1 Nummer 1 und 2 und des § 201 des Baugesetzbuchs dienen,

e) Fahrgastunterstände des öffentlichen Personenverkehrs oder der Schülerbeförderung,

f) Schutzhütten für Wanderer,

g) Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 4,50 m, Balkonverglasungen sowie Balkonüberdachungen bis 30 m² Grundfläche, Wintergärten bis 30 m² Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit einem Mindestabstand von 3 m zur Nachbargrenze

h) Gartenlauben in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist,

§ 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe c regelt klarstellend gegenüber dem Gesetzentwurf, dass Folientunnel für Sonderkulturen künftig verfahrensfrei gestellt werden. Dies gilt unabhängig von der Fragestellung, ob es sich um eine vorübergehende oder dauerhafte bauliche Anlage handelt. Im zweiten Teil der so neu gestalteten Vorschrift wird der bisherige Gesetzeswortlaut unter Ergänzung „gartenbaulicher Betriebe“ beibehalten.

Die Verfahrensfreiheit der Anlagen nach Nummer 4 Buchstabe b wird um die dazugehörigen Nebenanlagen (beispielsweise Zäune, Einfriedungen) erweitert. Siehe dazu auch Erläuterungen zu Nummer 4 (§ 6 Abstandsflächen). Die Begrenzung auf bis zu 20 m² Grundfläche und 5 m Höhe bezieht sich dabei auf die bauliche Anlage und nicht auf die bauliche Anlage zuzüglich der Nebenanlagen.

Darüber hinaus wird der Anwendungsbereich der Nummer 4 Buchstabe b um Wasserstoff sowie Kohlenstoffdioxid erweitert. Im Falle des Kohlenstoffdioxids werden damit sowohl bauliche Anlagen umfasst die der Versorgung mit Kohlenstoffdioxid dienen, als auch der Entsorgung (in Form der Einspeicherung). So ist im Zuge der bundesrechtlichen Neuordnung des Rechtsrahmens für den Transport und die Speicherung von Kohlenstoffdioxid mit einem Aufbau eines entsprechenden Transportnetzes zu rechnen, welches eine Verfahrensfreistellung erfordert.

Eine dahingehende Angleichung an Versorgungsleitungen ist genauso auch für Wasserstoffleitungen notwendig. Hier ist neben dem Aufbau eines Wasserstoff-Kernnetzes durch einen Neubau von Leitungen bzw. durch eine Umstellung von Gasleitungen auch der Aufbau eines Wasserstoff-Verteilnetzes absehbar.

i) Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 89, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, wenn sie den Festsetzungen der Satzung entsprechen und die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit von einer nach § 54 Absatz 4 berechtigten Person festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt wurde,

2. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, ausgenommen

a) freistehende Abgasanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m,

b) Aufzüge in Sonderbauten (§ 50),

c) Lüftungsanlagen, raumluftechnische Anlagen, Warmluftheizungen, Installationsschächte und -kanäle, die innere Brandwände und, außer in Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3, Geschosse überbrücken;

3. folgende Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien:

a) Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen ausgenommen bei Hochhäusern sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes,

b) gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 100 m²,

i) Dachgauben und vergleichbare Dachaufbauten im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach § 89, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, wenn sie den Festsetzungen der Satzung entsprechen und die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit von einer nach § 54 Absatz 4 berechtigten Person festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt wurde,

2. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, ausgenommen

a) freistehende Abgasanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m,

b) Aufzüge in Sonderbauten (§ 50),

c) Lüftungsanlagen, raumluftechnische Anlagen, Warmluftheizungen, Installationsschächte und -kanäle, die innere Brandwände und, außer in Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3, Geschosse überbrücken;

3. folgende Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien:

a) Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen ausgenommen bei Hochhäusern sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes,

Ebenso werden bauliche Anlagen nach Nummer 4 Buchstabe b sowie die dazugehörigen Nebenanlagen verfahrensfrei gestellt, sofern diese im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Absatz 1 Nummer 3 Baugesetzbuch zulässig sind. Durch diese Regelung greift die Begrenzung in Form der 20 m² Grundfläche bzw. der 5 m Höhe nicht für bauliche Anlagen nach diesem Buchstaben im bauplanungsrechtlichen Innenbereich. Diese Erweiterung ist sachgerecht, da so insbesondere auch größere Transformatoren und Umspannwerke verfahrensfrei gestellt werden, die vielfach im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch wurden bzw. werden. Durch diese Änderung werden gerade auch für die Ertüchtigung oder Erneuerung von Teilen solcher Anlagen, die für die Transformation des Energiesystems notwendig sind, unnötige und langandauernde Verfahren vermieden.

Nummer 6 Buchstabe e wird an den Umfang der Musterbauordnung angepasst: Damit werden künftig auch Fahrsilos aus bauordnungsrechtlicher Sicht verfahrensfrei gestellt. Dies entbindet nicht von der Einhaltung fachrechtlicher Vorschriften, beispielsweise des Immissionsschutz- oder Wasserrechts.

c) Kleinwindanlagen bis zu 10 m Anlagengesamthöhe sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes, außer in reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Mischgebieten,

d) Photovoltaikanlagen auf Kranstellflächen von Windenergieanlagen

4. folgende Anlagen zur Ver- und Entsorgung:

a) Brunnen

b) bauliche Anlagen, die der Telekommunikation, der allgemeinen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl, Wärme und Wasser dienen, wie Transformatoren-, Schalt-, Regler- oder Pumpstationen, bis 20 m² Grundfläche und 5 m Höhe,

c) Anlagen zur vorübergehenden Sicherstellung der Energie- oder Wärmeversorgung von gewerblich oder industriell genutzten Gebäuden für einen Zeitraum von bis zu 24 Monaten unter den Voraussetzungen des Satzes 2,

d) Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen und Wärmepumpen, § 42 Absatz 7 bleibt unberührt,

e) Anlagen zur Wasserstofferzeugung, sofern der darin erzeugte Wasserstoff dem Eigenverbrauch der baulichen Anlagen dient, für die sie errichtet werden,

b) gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 100 m²,

c) Kleinwindanlagen bis zu 10 m Anlagengesamthöhe sowie die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes, außer in reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Mischgebieten,

d) Photovoltaikanlagen auf Kranstellflächen von Windenergieanlagen,

4. folgende Anlagen zur Ver- und Entsorgung:

a) Brunnen

b) bauliche Anlagen, die der Telekommunikation, der allgemeinen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl, Wärme und Wasser, Wasserstoff sowie der Ver- oder Entsorgung von Kohlenstoffdioxid dienen, wie Transformatoren-, Schalt-, Regler- oder Pumpstationen, bis 20 m² Grundfläche und 5 m Höhe oder die nach § 35 Absatz 1 Nummer 3 Baugesetzbuch zulässig sind oder die Änderung von baulichen Anlagen, die der allgemeinen Versorgung mit Elektrizität dienen, wie Transformatoren-, Schaltstationen, einschließlich der jeweiligen Nebenanlagen, sofern die Änderung keine Erweiterung des Betriebsgeländes vorsieht,

c) Anlagen zur vorübergehenden Sicherstellung der Energie- oder Wärmeversorgung von gewerblich oder industriell genutzten Gebäuden für einen Zeitraum von bis zu 24 Monaten unter den Voraussetzungen des Satzes 2,

Als verfahrensfreie Vorhaben sollen in § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 12 mit Buchstabe f auch Werbeschilder im Außenbereich, die einem land- oder forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb dienen, als verfahrensfrei eingestuft werden. Zudem soll mit der neuen Nummer h in Nummer 13 auch für fahrbare Verkaufsstände, die der Vermarktung selbst erzeugter Erzeugnisse eines land-, forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betriebs dienen und auch dann, wenn sie regelmäßig an einem Ort aufgestellt werden, eine Verfahrensfreiheit eingeführt werden. Diese Vereinfachungen tragen den Belangen moderner landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Betriebsrechnung. Als Kernelemente der Direktvermarktung und Kundenbindung schaffen sie den Betrieben Einkommensalternativen und spielen in einem insgesamt schwierigen Marktumfeld eine zunehmend entscheidende wirtschaftliche Rolle.

Des Weiteren wird in § 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 14 mit Buchstabe f eine neue Verfahrensfreiheit für Drohnenlandeplätze (oder auch als Landeplätze für unbemannte Fluggeräte – Landeplätze für UFG) benannt geschaffen: Entsprechende Landeplätze sind gebäudeunabhängige oder auf Gebäuden errichtete Flächen, die dem Starten und Landen unbemannter Luftfahrtsysteme dienen. Sofern solche Landeplätze auf Gebäuden errichtet werden, hat die Statik des Gebäudes eine zusätzliche Traglast aufnehmen zu können. Unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Verfahrensfreiheit sind Gesetze, die im Übrigen für Drohnen und/oder Drohnenlandeplätze gelten, einzuhalten. Mit der Aufnahme von Drohnenlandeplätze in die verfahrensfreien Bauvorhaben wird dem Ausbau dieser Technologie Rechnung getragen.

f) Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff einschließlich deren Umhausungen sowie die zugehörigen Gasspeicher, bei denen die Prozessschritte Erzeugung und Nutzung in einem werksmäßig hergestellten Gerät mit einer Speichermenge von bis zu 20 kg pro Gerät, kombiniert sind,

g) Flüssiggastankstellen mit einem Flüssiggaslagerbehälter mit weniger als 3 t Fassungsvermögen für die Versorgung von Kraftfahrzeugen,

h) Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen einschließlich der Wärmeerzeuger unter der Voraussetzung des Satzes 2, § 42 Absatz 7 bleibt unberührt,

i) Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihre Wärmeerzeuger sowie Abwasseranlagen unter der Voraussetzung des Satzes 2, mit Ausnahme der Gebäude von Abwasserbehandlungsanlagen,

5. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:

a)

aa) Antennen und Antennen tragende Masten mit einer Höhe von 20 m, auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich ohne Höhenbegrenzung freistehend, wenn eine nach § 54 Absatz 4 berechnete Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit feststellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat,

d) Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen und Wärmepumpen, § 42 Absatz 7 bleibt unberührt,

e) Anlagen zur Wasserstofferzeugung, sofern der darin erzeugte Wasserstoff dem Eigenverbrauch der baulichen Anlagen dient, für die sie errichtet werden,

f) Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Wasserstoff einschließlich deren Umhausungen sowie die zugehörigen Gasspeicher, bei denen die Prozessschritte Erzeugung und Nutzung in einem werksmäßig hergestellten Gerät mit einer Speichermenge von bis zu 20 kg pro Gerät, kombiniert sind,

g) Flüssiggastankstellen mit einem Flüssiggaslagerbehälter mit weniger als 3 t Fassungsvermögen für die Versorgung von Kraftfahrzeugen,

h) Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Wasserheizungsanlagen einschließlich der Wärmeerzeuger unter der Voraussetzung des Satzes 2, § 42 Absatz 7 bleibt unberührt,

i) Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Warmwasserversorgungsanlagen und ihre Wärmeerzeuger sowie Abwasseranlagen unter der Voraussetzung des Satzes 2, mit Ausnahme der Gebäude von Abwasserbehandlungsanlagen,

5. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:

a)

Nummer 15 Buchstabe b wird dahingehend geändert, dass auch die Errichtung von „E-Tankstellen“, einschließlich deren technischer Nebenanlagen, bauordnungsrechtlich verfahrensfrei gestellt werden. Technische Nebenanlagen von Ladestationen für Elektromobilität umfassen auch betriebsnotwendige Transformatoren.

In § 62 Absatz 1 Satz 3 wird ein Verweis infolge von Änderungen in § 74 korrigiert.

bb) zugehörige Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 30 m³

sowie die mit solchen Vorhaben verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt einer bestehenden baulichen Anlage,

b) ortsveränderliche Antennenträger, die bis zu 48 Monate, vorübergehend aufgestellt werden,

c) Masten und Unterstützungen für Telekommunikationsleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität einschließlich der Leitungen selbst, für Seilbahnen, für Leitungen sonstiger Verkehrsmittel und für Sirenen sowie für Fahnen,

d) Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden,

e) Flutlichtmasten auf Sportanlagen, ansonsten bis zu einer Höhe von 10 m,

f) Blitzschutzanlagen,

6. folgende Behälter:

a) ortsfeste Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t, für sonstige verflüssigte oder nicht verflüssigte Gase mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 6 m³,

aa) Antennen und Antennen tragende Masten mit einer Höhe von 20 m, auf Gebäuden gemessen ab dem Schnittpunkt der Anlage mit der Dachhaut, im Außenbereich ohne Höhenbegrenzung freistehend, wenn eine nach § 54 Absatz 4 berechnete Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit feststellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat,

bb) zugehörige Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 30 m³

sowie die mit solchen Vorhaben verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt einer bestehenden baulichen Anlage,

b) ortsveränderliche Antennenträger, die bis zu 48 Monate, vorübergehend aufgestellt werden,

c) Masten und Unterstützungen für Telekommunikationsleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität einschließlich der Leitungen selbst, für Seilbahnen, für Leitungen sonstiger Verkehrsmittel und für Sirenen sowie für Fahnen,

d) Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden,

e) Flutlichtmasten auf Sportanlagen, ansonsten bis zu einer Höhe von 10 m,

f) Blitzschutzanlagen,

6. folgende Behälter:

b) ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m³,

c) ortsfeste Behälter sonstiger Art mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 50 m³ und einer Höhe bis zu 3 m,

d) Gärfutterbehälter mit einer Höhe bis zu 6 m und Schnitzelgruben,

e) Kompost- und ähnliche Anlagen sowie

f) Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³,

7. folgende Mauern und Einfriedungen:

a) Mauern einschließlich Stützmauern, Einfriedungen sowie deren Bestückung mit Solaranlagen, mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich,

b) offene, sockellose Einfriedungen für Grundstücke, einschließlich deren Bestückung mit Solaranlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §§ 35 Absatz 1 Nummer 1, 201 Baugesetzbuch dienen,

8. private Verkehrsanlagen einschließlich Brücken und Durchlässen mit einer lichten Weite bis zu 5 m und Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m,

a) ortsfeste Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t, für sonstige verflüssigte oder nicht verflüssigte Gase mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 6 m³,

b) ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m³,

c) ortsfeste Behälter sonstiger Art mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 50 m³ und einer Höhe bis zu 3 m,

d) Gärfutterbehälter mit einer Höhe bis zu 6 m und Schnitzelgruben,

e) **Fahrsilos**, Kompost- und ähnliche Anlagen sowie

f) Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³,

7. folgende Mauern und Einfriedungen:

a) Mauern einschließlich Stützmauern, Einfriedungen sowie deren Bestückung mit Solaranlagen, mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich,

b) offene, sockellose Einfriedungen für Grundstücke, einschließlich deren Bestückung mit Solaranlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §§ 35 Absatz 1 Nummer 1, 201 Baugesetzbuch dienen,

9. Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m², im Außenbereich bis zu 400 m²,

10. folgende Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:

a) Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³ einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,

b) Sprungschanzen, Sprungtürme und Rutschbahnen mit einer Höhe bis zu 10 m,

c) Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Bolz- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen, ausgenommen Gebäude und Tribünen,

d) Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen,

e) bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen,

11. folgende tragende und nichttragende Bauteile:

8. private Verkehrsanlagen einschließlich Brücken und Durchlässen mit einer lichten Weite bis zu 5 m und Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m,

9. Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m², im Außenbereich bis zu 400 m²,

10. folgende Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:

a) Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³ einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,

b) Sprungschanzen, Sprungtürme und Rutschbahnen mit einer Höhe bis zu 10 m,

c) Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Bolz- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen, ausgenommen Gebäude und Tribünen,

d) Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen,

e) bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen,

a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen, an die keine Brandschutzanforderungen gestellt werden, sofern eine für die jeweilige bauliche Anlage nach § 67 Absatz 1 bis 3 und 6 bauvorlageberechtigte Person die statisch-konstruktive und brandschutztechnische Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat,

b) die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, wenn eine berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 der Bauherrschaft bescheinigt, dass die Änderung die Standsicherheit des Wohngebäudes im Ganzen und in seinen einzelnen Teilen nicht gefährdet,

c) Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen,

d) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen; örtliche Bauvorschriften nach § 89 sind zu beachten,

e) Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern,

f) Verkleidungen von Balkonbrüstungen,

g) Erneuerung von Balkonen oder der Ersatz von Balkonen durch Altane auf dem eigenen Grundstück, sofern eine nach § 54 Absatz 4 berechtigte Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit feststellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat,

11. folgende tragende und nichttragende Bauteile:

a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen, an die keine Brandschutzanforderungen gestellt werden, sofern eine für die jeweilige bauliche Anlage nach § 67 Absatz 1 bis 3 und 6 bauvorlageberechtigte Person die statisch-konstruktive und brandschutztechnische Unbedenklichkeit festgestellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat,

b) die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, wenn eine berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 der Bauherrschaft bescheinigt, dass die Änderung die Standsicherheit des Wohngebäudes im Ganzen und in seinen einzelnen Teilen nicht gefährdet,

c) Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen,

d) Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen; örtliche Bauvorschriften nach § 89 sind zu beachten,

e) Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, ausgenommen bei Hochhäusern,

f) Verkleidungen von Balkonbrüstungen,

12. folgende Werbeanlagen:

a) Werbeanlagen und Hinweiszeichen bis zu einer Größe von 1 m²,

b) Warenautomaten,

c) Werbeanlagen, die nach ihrem Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden, außer im Außenbereich,

d) Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer einzigen Tafel zusammengefasst sind,

e) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m

sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,

13. folgende vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen:

a) Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,

g) Erneuerung von Balkonen oder der Ersatz von Balkonen durch Altane auf dem eigenen Grundstück, sofern eine nach § 54 Absatz 4 berechnete Person die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit feststellt und der Bauherrschaft bescheinigt hat,

12. folgende Werbeanlagen:

a) Werbeanlagen und Hinweiszeichen bis zu einer Größe von 1 m²,

b) Warenautomaten,

c) Werbeanlagen, die nach ihrem Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden, außer im Außenbereich,

d) Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer einzigen Tafel zusammengefasst sind,

e) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m,

f) Werbeschilder im Außenbereich, die einem land-, forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb dienen

b) Gerüste,

c) Toilettenwagen,

d) Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen,

e) bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigten Messe- und Ausstellungsgeländen errichtet werden, ausgenommen Fliegende Bauten,

f) bauliche Anlagen die zu Straßenfesten, Märkten oder ähnlichen Veranstaltungen nur für kurze Zeit aufgestellt werden und die keine Fliegenden Bauten sind,

g) ortsveränderlich nutzbare und fahrbereit aufgestellte Geflügelställe zum Zweck der Freilandhaltung, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zur Aufstallung von maximal 800 Tieren dienen, sofern die Anlage maximal vier Wochen an einem Standort verbleibt und frühestens nach acht Wochen wieder auf diesen umgesetzt wird,

14. folgende Plätze:

a) unbefestigte Lager- und Abstellplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §§ 35 Absatz 1 Nummer 1, 201 Baugesetzbuch dienen,

sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,

13. folgende vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen:

a) Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,

b) Gerüste,

c) Toilettenwagen,

d) Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen,

e) bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigten Messe- und Ausstellungsgeländen errichtet werden, ausgenommen Fliegende Bauten,

f) bauliche Anlagen die zu Straßenfesten, Märkten oder ähnlichen Veranstaltungen nur für kurze Zeit aufgestellt werden und die keine Fliegenden Bauten sind,

b) Ausstellungsplätze, Abstellplätze und Lagerplätze bis zu 300 m² Fläche, außer in Wohngebieten und im Außenbereich,

c) nicht überdachte Stellplätze für Personenkraftwagen und Motorräder bis zu insgesamt 100 m²,

d) Kinderspielplätze im Sinne des § 8 Absatz 4 Satz 1,

e) Freischankflächen bis zu 40 m² einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte, einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks oder eines landwirtschaftlichen Betriebes,

15. folgende sonstige Anlagen:

a) Fahrradabstellplätze bis zu insgesamt 100 m²,

b) Füllanlagen für Kraftfahrzeuge an Tankstellen **so-**
wie Ladestationen für Elektromobilität und die damit verbundene Änderung der Nutzung,

c) Regale mit einer Lagerhöhe (Oberkante Lagergut) von bis zu 7,50 m Höhe,

d) Denkmale, Skulpturen und Brunnenanlagen sowie Grabdenkmale und Grabsteine auf Friedhöfen,

g) ortsveränderlich nutzbare und fahrbereit aufgestellte Geflügelställe zum Zweck der Freilandhaltung, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zur Aufstallung von maximal 800 Tieren dienen, sofern die Anlage maximal vier Wochen an einem Standort verbleibt und frühestens nach acht Wochen wieder auf diesen umgesetzt wird,

h) fahrbare Verkaufsstände, die der Vermarktung selbst erzeugter Erzeugnisse eines land- oder forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betriebs dienen; dies gilt auch dann, wenn diese regelmäßig an einem Ort als Verkaufsstelle abgestellt werden,

14. folgende Plätze:

a) unbefestigte Lager- und Abstellplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §§ 35 Absatz 1 Nummer 1, 201 Baugesetzbuch dienen,

b) Ausstellungsplätze, Abstellplätze und Lagerplätze bis zu 300 m² Fläche, außer in Wohngebieten und im Außenbereich,

c) nicht überdachte Stellplätze für Personenkraftwagen und Motorräder bis zu insgesamt 100 m²,

d) Kinderspielplätze im Sinne des § 8 Absatz 4 Satz 1,

e) eingefriedete, befestigte oder unbefestigte und ganz oder teilweise mit einem Dach versehene Auslaufflächen für Nutztiere,

f) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.

Die Bauherrschaft hat sich für Anlagen gemäß Nummer 4 Buchstaben c bis i vor der Errichtung der Anlage von der Unternehmerin oder dem Unternehmer oder von einer oder einem Sachverständigen bescheinigen zu lassen, dass die Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. § 74 Absatz 5 Satz 1 und 2 gelten entsprechend.

e) Freischankflächen bis zu 40 m² einschließlich einer damit verbundenen Nutzungsänderung einer Gaststätte, einer Verkaufsstelle des Lebensmittelhandwerks oder eines landwirtschaftlichen Betriebes,

f) Drohnenlandeplätze,

15. folgende sonstige Anlagen:

a) Fahrradabstellplätze bis zu insgesamt 100 m²,

b) Füllanlagen für Kraftfahrzeuge an Tankstellen, Ladestationen für Elektromobilität einschließlich technischer Nebenanlagen und die damit verbundene Änderung der Nutzung,

c) Regale mit einer Lagerhöhe (Oberkante Lagergut) von bis zu 7,50 m Höhe,

d) Denkmale, Skulpturen und Brunnenanlagen sowie Grabdenkmale und Grabsteine auf Friedhöfen,

e) eingefriedete, befestigte oder unbefestigte und ganz oder teilweise mit einem Dach versehene Auslaufflächen für Nutztiere,

f) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.

Die Bauherrschaft hat sich für Anlagen gemäß Nummer 4 Buchstaben c bis i vor der Errichtung der Anlage von der Unternehmerin oder dem Unternehmer oder von einer oder einem Sachverständigen bescheinigen zu lassen, dass die Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. § 74 Absatz 9 Satz 1 und 2 gelten entsprechend.

In Kraft seit: 01.09.2026

(1a) Verfahrensfrei sind Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung dienen.

3. Änderungsgesetz

In den über dreißig Jahren seit Inkrafttreten der Rahmenrichtlinie Gesamtverteidigung (RRGV) am 10. Januar 1989 hat sich das sicherheitspolitische Umfeld Deutschlands grundlegend gewandelt. Infolge der Entspannung nach dem Ende des Kalten Krieges wurden viele Strukturen, Organisationen, Dienststellen und Anlagen der zivilen und militärischen Verteidigung zurück gebaut. Russlands Angriffskrieg gegen die Ukraine ist ein Bruch des Völkerrechts und der europäischen Sicherheitsordnung. Darauf haben Deutschland und die NATO reagiert und ihre Abschreckungs- und Verteidigungsfähigkeiten ausgebaut. Erstmals seit Jahrzehnten ist Deutschland auch wieder militärisch bedroht. Gleichzeitig sind seit Beginn des 21. Jahrhunderts im Cyber- und Informationsraum und durch die fortschreitende Nutzung des Weltraums neue Herausforderungen für die Gesamtverteidigung zu Tage getreten. Zusätzlich stellen hybride Aktivitäten sowie die Erosion der Rüstungskontrolle, aber auch regionale Konflikte und Krisen in der europäischen Nachbarschaft, eine wachsende Bedrohung dar.

Die Nationale Sicherheitsstrategie vom 14. Juni 2023 ist das oberste sicherheitspolitische Dachdokument der Bundesregierung für die kommenden Jahre und gibt Orientierung, wie die deutsche Sicherheitspolitik auf die Herausforderungen des sicherheitspolitischen Umfelds hin ausgerichtet wird. Die Nationale Sicherheitsstrategie formuliert konzeptionelle Vorgaben für die Steigerung gesamtstaatlicher Wehrhaftigkeit, Resilienz und Nachhaltigkeit. Dabei verfolgt sie eine Politik der integrierten Sicherheit, die für das Zusammenwirken aller relevanten Akteure, Mittel und Instrumente mit dem Ziel, die Sicherheit Deutschlands umfassend zu erhalten und zu stärken, steht.

Der Ansatz Integrierter Sicherheit erfordert die gemeinsame und einheitliche Betrachtungsweise der militärischen und der zivilen Verteidigung. Sicherheitsvorsorge ist in erster Linie eine zentrale Aufgabe der staatlichen Institutionen. Aufgrund der starken Wechselwirkungen zwischen äußerer und innerer Sicherheit hängt die Handlungsfähigkeit Deutschlands nach außen zunehmend auch von seiner Resilienz im Inneren ab. Diese liegt in der gemeinsamen Verantwortung von Staat, Wirtschaft und Gesellschaft. Der Bund, die Länder, die Kommunen, die Wirtschaft, zivilgesellschaftliche Organisationen – aber auch jede und jeder Einzelne – können und sollen hierzu beitragen. Es gilt daher auch, die strategische Kultur in Deutschland weiterzuentwickeln und ein in der Breite unserer Gesellschaft verankertes Verständnis von Integrierter Sicherheit zu entwickeln.

Die Verteidigungspolitischen Richtlinien des Bundesministeriums der Verteidigung (BMVg) dienen der Umsetzung der Nationalen Sicherheitsstrategie für das Ressort und legen ausgehend von einer verteidigungspolitischen Standortbestimmung die strategischen Prioritäten für eine Integrierte Verteidigungspolitik der Bundesrepublik Deutschland fest. Sie formulieren auf dieser Grundlage den Kernauftrag Landes- und Bündnisverteidigung und die weiteren Aufträge der Bundeswehr und machen die Vorgaben für die Gesamtkonzeption der militärischen Verteidigung.

Die Konzeption Zivile Verteidigung (KZV) als Gesamtkonzept der Bundesregierung für die zivile Verteidigung in Deutschland bildet die Grundlage für alle notwendigen Maßnahmen der zivilen Verteidigung. Sie dient der Planung und Vorbereitung aller nicht-militärischer Maßnahmen, die zur Herstellung und Aufrechterhaltung der Verteidigungsfähigkeit einschließlich der Versorgung und des Schutzes der Bevölkerung notwendig sind.

Ein Zusammenwirken hat nahezu in allen Aufgabebereichen, insbesondere bei der Festlegung von Konzeptionen und Zielen der militärischen und der zivilen Verteidigung, zu erfolgen. In der RRGV werden unter anderem die Aufgaben der zivilen Verteidigung als auch die der militärischen Verteidigung benannt.

Unter Berücksichtigung der eingangs wiedergegebenen Auszüge aus der RRGV sind die Baudienststellen des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen sowie die Gemeinden aufgrund des Rechtsstaatsprinzips verpflichtet, unter anderem die Vorschriften des öffentlichen Baurechts einzuhalten.

§ 62 Absatz 1 Satz 1 Nummer 13 Buchstabe d regelt bisher die Verfahrensfreiheit von Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen. Die Verfahrensfreiheit berücksichtigt im geltenden Gesetz keine dauerhaften Anlagen.

Mit dem neu einzufügenden § 62 Absatz 1a soll dies aufgrund der obenstehenden Ausführungen geändert werden: Künftig sollen Anlagen, die der Landes- oder Bündnisverteidigung dienen (militärische Anlagen einschließlich deren Nebenanlagen wie Unterbringungs- oder Versorgungsbauten im weitesten Sinne und solche der NATO-Streitkräfte), verfahrensfrei gestellt werden. Für diese Anlagen wird ab Inkrafttreten des Gesetzes kein Baugenehmigungserfordernis mehr bestehen. Eine Zuständigkeit der unteren Bauaufsichtsbehörden für diese Anlagen besteht aufgrund des Ausschlusses in § 57 Absatz 1 Satz 3 (neu) nicht. Dies entbindet die Bauherrschaft nicht von der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Gültig von 10.04.2019 bis 01.07.2021

(2) Nicht genehmigungsbedürftig ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn

In Kraft seit: 02.07.2021

(2) Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn

1. Änderungsgesetz

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen.

1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach den §§ 64, 65 in Verbindung mit § 68 als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen,

2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre.

Nicht genehmigungsbedürftig ist eine zeitlich begrenzte Änderung der Nutzung von Räumen zu Übernachtungszwecken im Rahmen von erzieherischen, kulturellen, künstlerischen, politischen oder sportlichen Veranstaltungen. § 33 ist zu beachten.

1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach den §§ 64, 65 in Verbindung mit § 68 als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen,

2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre.

Verfahrensfrei ist eine zeitlich begrenzte Änderung der Nutzung von Räumen zu Übernachtungszwecken im Rahmen von erzieherischen, kulturellen, künstlerischen, politischen oder sportlichen Veranstaltungen. § 33 ist zu beachten.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

(3) Verfahrensfrei ist die Beseitigung von

1. Anlagen nach Absatz 1,

2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 sowie

3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

In Kraft seit: 01.09.2026

(3) Verfahrensfrei ist die Beseitigung von

1. Anlagen nach Absatz 1,

2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 sowie

3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

3. Änderungsgesetz

In § 62 Absatz 3 Satz 7 wird ein notwendiger Rechtsverweis infolge der Änderungen in diesem Gesetz korrigiert.

Die Bauherrschaft kann beantragen, dass für Verfahren nach Satz 1 ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde in Textform durch die Bauherrschaft anzuzeigen. Bei nicht freistehenden Gebäuden muss durch eine berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden, dass das Gebäude oder die Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, während und nach der Beseitigung standsicher sind. Die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch die qualifizierte Tragwerksplanerin oder den qualifizierten Tragwerksplaner zu überwachen. Die Sätze 4 und 5 gelten nicht, soweit an verfahrensfreie Gebäude angebaut ist. § 74 Absatz 9 gilt entsprechend.

Die Bauherrschaft kann beantragen, dass für Verfahren nach Satz 1 ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde in Textform durch die Bauherrschaft anzuzeigen. Bei nicht freistehenden Gebäuden muss durch eine berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden, dass das Gebäude oder die Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, während und nach der Beseitigung standsicher sind. Die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch die qualifizierte Tragwerksplanerin oder den qualifizierten Tragwerksplaner zu überwachen. Die Sätze 4 und 5 gelten nicht, soweit an verfahrensfreie Gebäude angebaut ist. § 74 Absatz 8 gilt entsprechend.

In Kraft seit: 01.01.2019
(4) Verfahrensfrei sind Instandhaltungsarbeiten.

§ 63 Genehmigungsfreistellung (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/63-genehmigungsfreistellung/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung	Hinweise der Baukammern
		§ 63 wurde seit der Neufassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zum 1. Januar 2019 mehrfach verändert, um insbesondere der Schaffung von Wohnraum Rechnung zu tragen. Zuletzt wurden zum 1. Januar 2024 auch Wohngebäude der Gebäudeklasse 4 unter den bisher geltenden Voraussetzungen genehmigungsfrei gestellt.	

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung	Hinweise der Baukammern
		Nunmehr wird § 63 an die Musterbauordnung angepasst und der Anwendungsbereich des Genehmigungsverfahrens wiederholt erweitert.	
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026 (1) Keiner Baugenehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von 1. Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4, 2. sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 und 3. Nebengebäuden und Nebenanlagen für Gebäude nach Nummer 1 und 2. Satz 1 gilt nicht für Sonderbauten nach § 50 sowie für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung 1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5 000 m² Brutto-Grundfläche geschaffen werden, und	In Kraft seit: 01.09.2026 (1) Keiner Baugenehmigung bedarf 1. unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen und 2. unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 Satz 1 Nummer 3 und 4 im Anwendungsbereich des § 34 des Baugesetzbuches die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben sowie die Errichtung und Änderung von Solaranlagen im Anwendungsbereich des § 35 Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe b sowie Nummer 9 des Baugesetzbuches. Satz 1 gilt nicht für Sonderbauten nach § 50, außer für Solaranlagen, sowie für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung	3. Änderungsgesetz § 63 Absatz 1 Satz 1 nimmt weiterhin den Grundsatz auf, dass Vorhaben dann genehmigungsfrei gestellt sind, wenn diese die im Folgenden näher zu bestimmenden Voraussetzungen erfüllen. § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 zählt nun aber nicht mehr nur einzelne Vorhaben auf, sondern erweitert den Anwendungsbereich auf sämtliche Anlagen mit Ausnahme der in Satz 2 geregelten Ausnahmen. § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 weitet die Genehmigungsfreistellung bei Gebäuden zudem auch auf den Fall der Änderung oder Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 BauGB aus.	

2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besucher ermöglicht wird,

die innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der jeweils geltenden Fassung liegen; ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet. Satz 2 gilt nicht, wenn dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, bereits in einem Bebauungsplan Rechnung getragen worden ist. Satz 1 gilt auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von Anlagen, deren Errichtung oder Änderung nach vorgenommener Änderung oder bei geänderter Nutzung nach dieser Vorschrift baugenehmigungsfrei wäre.

1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5 000 m² Brutto-Grundfläche geschaffen werden, und

2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Personen ermöglicht wird,

die innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegen; ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet. Satz 2 gilt nicht, wenn dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, bereits in einem Bebauungsplan Rechnung getragen worden ist.

Des Weiteren werden die Errichtung und Änderung von Freiflächensolaranlagen nach § 35 Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe b und Nummer 9 BauGB in die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfreistellung einbezogen. Im Übrigen zählen Freiflächensolaranlagen zu den Anlagen im Sinne des § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1.

§ 63 Absatz 1 Satz 2 regelt, dass die Genehmigungsfreistellung nicht für Sonderbauten

sowie für bestimmte Anlagen, die der SEVESO-III unterliegen, gilt. Da Solaranlagen im Einzelfall zu den Sonderbauten zählen können, bedarf es insofern in Satz 2 einer Rückausnahme, um die Errichtung von Solaranlagen nach Satz 1 einer Genehmigungsfreistellung zuführen zu können. Im Übrigen bleiben die Ausnahmeregelungen des § 63 Absatz 1 Satz 2 und 3 gegenüber der bisherigen Fassung inhaltlich im Wesentlichen unverändert. Die Genehmigungsfreistellung entfaltet damit weiterhin keine Wirkung auf Vorhaben, die ein Sonderbau sind (mit Ausnahme der Freiflächensolaranlagen) oder der SEVESO-III-Richtlinie unterfallen.

Mit der Novelle im Jahr 2024 wurde die Genehmigungsfreistellung bereits für Wohngebäude bis zur Gebäudeklasse 4 ausgeweitet. Nun wird die Genehmigungsfreiheit für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung generell für Anlagen geöffnet. Eine Unterscheidung für Wohn- oder Nichtwohngebäude wird nicht mehr gemacht.

Der Grundsatz, dass sich diese Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans befinden müssen, bleibt bestehen.

Auch Nebenanlagen und Nebengebäude fallen in die Freistellung. Dies gilt auch bei nachträglicher Errichtung zur Hauptanlage, sofern die Bestimmungen des Bebauungsplans eingehalten werden.

Die bisherige Blockade durch notwendige oder beantragte Abweichung, Ausnahmen oder Befreiungen nicht mehr von einer Genehmigungsfreistellung profitieren zu können, wird nun mit der Novellierung gekippt. Es besteht bei Vorliegen einer Ausnahme oder Befreiung keine Pflicht ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchzuführen. Voraussetzung dafür ist, eine zuvor isoliert genehmigte Abweichung, Ausnahme oder Befreiung. Sind Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen sowieso geplant, sind diese also vorab gesondert zu beantragen und zu begründen.

Änderungen und Nutzungsänderungen von Dachgeschossen zu Wohnzwecken im Bereich des § 34 BauGB fallen unter diesen Voraussetzungen ebenfalls in den § 63. Mit erfasst von der Genehmigungsfreistellung wird in diesem Zusammenhang auch die Errichtung von Dachgauben.

Auch der Außenbereich nach § 35

BauGB wird für die Errichtung und Änderung von Solaranlagen in den § 63 aufgenommen. Diese sind aber alleinig auf den § 35 Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe b) und Nummer 9 BauGB abgestellt.

Ausgeschlossen werden weiterhin Sonderbauten nach § 50, mit der Ausnahme, wenn Solaranlagen auf Grund ihrer Größe, Sondernutzung oder Konstruktion in diese Kategorie fallen.

Ebenfalls von der Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen sind bauliche Anlagen, die durch Maßnahmen eine kumulierte Fläche von mehr als 5.000 m² BGF für Wohnnutzung entsteht und, wenn durch Maßnahmen an öffentlichen Gebäuden die gleichzeitige Nutzung von mehr als 100 zusätzlichen Personen ermöglicht wird.

Bestehen bleibt das Wahlrecht des Antragstellers zur Durchführung eines vereinfachten Genehmigungsverfahrens.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz
(2) Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn	(2) Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn	§ 63 Absatz 2 definiert weiterhin die weiteren Voraussetzungen, wann ein Vorhaben genehmigungsfrei gestellt ist. Dabei wird § 63 Absatz 2 an die Musterbauordnung angepasst.
1. es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Absatz 1 oder der §§ 12, 30 Absatz 2 Baugesetzbuch liegt,	es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Absatz 1 oder der §§ 12 und 30 Absatz 2 des Baugesetzbuches liegt,	
2. es den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften (§ 89) nicht widerspricht oder sie keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 des Baugesetzbuchs bedürfen,	es den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften nach § 89 nicht widerspricht,	

3. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist,

4. es keiner Abweichung nach § 69 bedarf und

5. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 4 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch beantragt.

Die Bauherrschaft kann beantragen, dass für die in Satz 1 genannten Bauvorhaben das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

3. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuchs gesichert ist und

4. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 4 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs beantragt.

Satz 1 gilt auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von Anlagen, deren Errichtung oder Änderung nach vorgenommener Änderung oder bei geänderter Nutzung nach dieser Vorschrift genehmigungsfrei gestellt wäre. Die Absätze 1 und 2 gelten auch für Garagen und Stellplätze sowie für Fahrradabstellplätze über 100 m² bis 1 000 m² Nutzfläche, wenn sie einer Anlage im Sinne des Absatzes 1 dienen. Die Bauherrschaft kann beantragen, dass für genehmigungsfreigestellte Vorhaben das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird.

Das Vorhaben muss nach § 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes liegen, der allein oder zusammen mit anderen planungsrechtlichen Vorschriften die vier Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans enthält, nämlich die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen (§ 30 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 BauGB) oder im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12, 30 Absatz 2 BauGB. Es ist nicht erforderlich, dass es sich um einen Bebauungsplan handelt, der nach Einführung des Freistellungsverfahrens erlassen wurde. Auch „alte“ Bebauungspläne, die die Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes aufweisen, können Grundlage des Genehmigungsfreistellungsverfahrens sein. Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Absatz 3 BauGB), Innenbereichs- oder Außenbereichswohnvorhaben (§§ 34, 35 BauGB) sind nach § 60 in Verbindung mit § 64 oder 65 genehmigungspflichtig, sofern nicht der Ausnahmefall des Absatzes 3 vorliegt.

Einfache Bebauungspläne, zum Beispiel bei Inkrafttreten des BauGB (seinerzeit BBauG) übergeleitete Baulinienpläne können für sich genommen keine Grundlage einer Genehmigungsfreistellung sein, da sie die Mindestkriterien des § 30 Absatz 1 BauGB, zum Beispiel wegen fehlender Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, nicht erfüllen. Ferner muss sich um einen in Kraft befindlichen gültigen und wirksamen Bebauungsplan oder eine solche Satzung handeln. Planreife Bebauungspläne nach § 33 BauGB begründen noch nicht die Genehmigungsfreiheit. Dies ergibt sich aus dem Wortlaut § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1. Verfahrensfreie Vorhaben bleiben unberührt.

Ferner darf das Vorhaben nach § 63 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 den Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne von § 30 Absatz 1 oder der §§ 12, 30 Absatz 2 BauGB und bestehenden örtlichen Bauvorschriften nach § 89 nicht widersprechen.

§ 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 nimmt – wie bisher – das Erfordernis einer gesicherten Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches auf.

Mit diesem Gesetz werden die bisherigen Einschränkungen in § 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2, 2. Halbsatz sowie in Nummer 4, dass ein Vorhaben nur dann genehmigungsfähig wäre, wenn es keiner Abweichung nach § 69 oder keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB bedarf, aufgegeben. Damit erfolgt eine weitere Anpassung an die Musterbauordnung und Erweiterung des Anwendungsbereichs des Genehmigungsverfahrens.

Notwendige Ausnahmen oder Befreiungen im Sinne des § 31 Absatz 1 und 2 BauGB sowie Abweichungen nach § 69 führten bislang dazu, dass die Durchführung des Genehmigungsverfahrens nicht möglich war. Die in § 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 bzw. im 2. Halbsatz in § 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 vorgesehenen Streichungen ermöglichen nun die Durchführung des Genehmigungsverfahrens, sofern vor Durchführung des Genehmigungsverfahrens eine isolierte Abweichung bzw. Ausnahme oder Befreiung nach § 69 Absatz 2 beantragt und positiv beschieden wurde. Gleiches gilt nach § 69 Absatz 1 a Satz 3 für den Fall, dass es der Zulassung einer Abweichung nach § 69 Absatz 1a Satz 2 nicht bedarf.

§ 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 (neu) nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus § 63 Absatz 2 Satz 1 Nummer 5 unter Berücksichtigung einer Verweiskorrektur auf.

§ 63 Absatz 2 Satz 2 entspricht der bisherigen Regelung aus § 63 Absatz 1 Satz 4 und wird sachlogisch an dieser Stelle verortet: Nebenanlagen und Nebengebäude eines genehmigungsfreistellungsfähigen Vorhabens nehmen bei einem einheitlichen Vorhaben am Verfahren teil. Soweit Nebenanlagen oder Nebengebäude als eigenständiges Vorhaben errichtet werden sollen, zum Beispiel nach Abschluss des das Hauptgebäude betreffenden Bauvorhabens, finden die Verfahrensvorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen eigenständig Anwendung. Wenn sie dann nicht sowieso verfahrensfrei sind, werden sie regelmäßig nach § 63 oder § 64 zu behandeln sein. Nur in besonderen Fällen ist es denkbar, dass Nebenanlagen oder Räume in Nebengebäuden die Qualität eines Sonderbaus erreichen. In diesen Fällen könnte die Nebenanlage dann allerdings nicht im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt werden. Nebenanlagen und Nebengebäude müssen die sonstigen Voraussetzungen, insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten und den ggf. geltenden örtlichen Bauvorschriften im Sinne von § 89 entsprechen. Sie können unter Umständen auch Anlass bieten, dass die Gemeinde die Durchführung des Genehmigungsverfahrens verlangt.

§ 63 Absatz 2 Satz 3 (neu) regelt klarstellend, dass die Vorschriften über die Genehmigungsfreistellung auch für Garagen und Stellplätze sowie für Fahrradabstellplätze über 100 m² bis 1 000 m² Nutzfläche Geltung entfalten, wenn sie als Anlage einem Vorhaben nach Absatz 1 dienen. Die Vorschrift war bisher in § 63 Absatz 4 enthalten.

§ 63 Absatz 2 Satz 4 gibt der Bauherr-schaft -wie bisher auch- das Recht, für ein ansonsten genehmigungsfreigestelltes Vorhaben die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 64 beantragen zu können. Einem solchen Antrag muss entsprochen werden.

Die Genehmigungsfreistellung stellt gesetzestechnisch eine Ausnahme von der in § 60 grundsätzlich begründeten Baugenehmigungspflicht für Anlagen dar. Durch den systematischen Aufbau des Abschnittes und die gewählten Begriffe wird verdeutlicht, dass die Genehmigungsfreistellung keine Verfahrensfreiheit bedeutet.

Mit der vorgesehenen Anpassung des § 63 an die Musterbauordnung wird ein weiterer Rückzug des Staates aus präventiven (die Bürgerinnen und Bürger einerseits belastenden aber auch schützenden) Prüfungen im Bauordnungsrecht vorangetrieben. Unbeschadet des jeweils anzuwendenden Verfahrensrechtes ist das materielle Recht durch die Bauherrschaft und die von ihm beauftragten Fachleute und Unternehmer einzuhalten. Hierzu zählen unter anderem immissionsschutzrechtliche Belange, deren präventive Prüfung im Zuge der Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken oder der Errichtung von Gärten geboten ist. Sowohl der Betrieb von kleinen und mittleren Feuerungsanlagen mit Festbrennstoffen wie Holz, als auch Geruchsemissionen von Gaststätten, Imbissen oder Restaurants sind häufig Gegenstand von Nachbarbeschwerden. Eine Berücksichtigung der Belange kann Konfliktsituationen vermeiden und nachträgliche bauliche Anpassungen – beispielsweise an Kaminen oder Ableitrohren – verhindern. Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse bleiben von der Genehmigungsfreistellung unberührt. Da mit einem genehmigungsfreistellungs-fähigen Vorhaben auch Risiken für die Bauherrschaft einhergehen können, zum Beispiel, wenn Eingriffe in materiell-rechtliche Nachbarrechte erst in einem späteren Stadium zu Tage treten können, erhält die Bauherrschaft die Möglichkeit, statt der Genehmigungsfreistellung ein vereinfachtes Baugenehmigungsvorhaben durchführen lassen zu können. Denn vielfach wird eine Baugenehmigung weniger von der Bauherrschaft als von

kreditfinanzierenden Banken und/oder der Versicherungswirtschaft eingefordert.

Beantragt die Bauherrschaft die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterliegen, hat die Bauaufsichtsbehörde das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren ist nach § 63 Absatz 3 durchzuführen. § 63 Absatz 3 Satz 1 sieht – anders als bisher – vor, dass die Bauherrschaft die erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen hat. Im Zuge des über § 70 Absatz 1 vorgesehenen „digital first“-Ansatzes ist die Änderung der bisherigen Verfahrensweise daher angezeigt.

(3) Die Bauherrschaft hat die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen. Die Gemeinde legt, soweit sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist, eine Fertigung der Unterlagen unverzüglich der unteren Bauaufsichtsbehörde vor. Eine Prüfpflicht der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde besteht nicht. Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Eingang der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden. Teilt die Gemeinde der Bauherrschaft vor Ablauf der Frist mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch nicht beantragen wird, darf die Bauherrschaft mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen; von der Mitteilung nach Halbsatz 1 hat die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde zu unterrichten. Das Recht zur Ausführung des Bauvorhabens entsprechend der eingereichten Unterlagen erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Vorliegen der Voraussetzungen nach den Sätzen 4 und 5 mit dessen Ausführung nicht begonnen wurde, oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

(3) Die Bauherrschaft hat die erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die Bauaufsichtsbehörde legt, soweit sie nicht die in Bezug genommene Gemeinde ist, eine Ausfertigung der Bauunterlagen unverzüglich der Gemeinde vor. Eine Prüfpflicht der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde besteht nicht. Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Eingang der erforderlichen Unterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde begonnen werden. Teilt die Gemeinde der Bauherrschaft vor Ablauf der Frist mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine Untersagung nach § 15 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuches nicht beantragen wird, darf die Bauherrschaft mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen; von der Mitteilung nach Halbsatz 1 hat die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde zu unterrichten. Das Recht zur Ausführung des Bauvorhabens entsprechend der eingereichten Unterlagen erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Vorliegen der Voraussetzungen nach den Sätzen 4 und 5 mit dessen Ausführung nicht begonnen worden oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Da die Gemeinden, sofern sich nicht Bauaufsichtsbehörde sind, nicht an das „Bauportal Nordrhein-Westfalen“ angeschlossen sind, müssten diese eigenständige Digitalverfahren etablieren, was weder aus Verfahrens- noch aus ökonomischer Sicht sinnvoll ist.

Hinzu kommt, dass die Gemeinde nach § 63 Absatz 4 erklären kann, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Die Bauherrschaft kann bei der Einreichung der Unterlagen bestimmen, dass, im Falle dieser gemeindlichen Erklärung, die Unterlagen als Bauantrag behandelt werden sollen: In diesem Fall wäre somit eh die Bauaufsichtsbehörde zuständig, in deren Sphäre so dann der Bauantrag digital einzureichen wäre. Insofern trägt die Veränderung des § 63 Absatz 3 aus verfahrensökonomischer Sicht zu Verbesserungen bei.

In der Folge sieht § 63 Absatz 3 Satz 2 – neu – vor, dass die Bauaufsichtsbehörde, soweit sie nicht die in Bezug genommene Gemeinde ist, eine Ausfertigung der Bauvorlagen unverzüglich der Gemeinde vorzulegen hat. Damit wird ein Medienbruch im digitalen Antragsverfahren vermieden. Bauanträge werden beispielsweise über das Bauportal Nordrhein-Westfalen mit dem Austauschstandard „XBau“ verarbeitet und können auf diese Weise von bei den Bauaufsichtsbehörden eingesetzten Fachverfahren unmittelbar weiterverarbeitet werden. Eine direkte Weiterverarbeitungsmöglichkeit über einen elektronischen Antragseingang bei den Gemeinden ist, sofern „XBau“ nicht verwendet wird, ansonsten nicht sichergestellt (siehe Ausführungen zuvor).

§ 63 Absatz 3 Satz 3 bleibt unverändert zum geltenden Gesetz.

In Satz 4 erfolgt eine notwendige Folgeänderung im Hinblick die eintretende Fiktion.

In Satz 5 erfolgt eine redaktionelle Korrektur. In Satz 6 erfolgt eine Verweiskorrektur.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten auch für Garagen und Stellplätze sowie für Fahrradabstellplätze über 100 m² bis 1 000 m² Nutzfläche, wenn sie einem Gebäude im Sinne des Absatzes 1 dienen.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026 (5) Die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 2 Nummer 5 erste Alternative kann insbesondere deshalb erfolgen, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Absatzes 2 oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. Darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch. Erklärt die Gemeinde, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie der Bauherrschaft die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen. Hat die Bauherrschaft bei der Einreichung der Unterlagen bestimmt, dass diese im Fall der Erklärung nach Absatz 2 Nummer 5 als Bauantrag zu behandeln sind, leitet sie die Unterlagen gleichzeitig mit der Erklärung an die Bauaufsichtsbehörde weiter.	In Kraft seit: 01.09.2026 (4) Die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 erste Alternative kann insbesondere erfolgen, wenn sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Absatzes 2 oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. Darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch. Erklärt die Gemeinde, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, werden der Bauherrschaft die vorgelegten Unterlagen durch die Bauaufsichtsbehörde zurückgereicht. Die Bauherrschaft kann bei der Einreichung der Unterlagen bestimmen, dass diese im Fall der Erklärung nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 4 als Bauantrag zu behandeln sind.	3. Änderungsgesetz § 63 Absatz 4 entspricht der bisherigen Regelung aus § 63 Absatz 5 unter Berücksichtigung von Änderungen in Folge der Verfahrensänderung in Absatz 3. Des Weiteren wird eine Verweiskorrektur vorgenommen.
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026 (6) Wird nach Durchführung des Bauvorhabens die Unwirksamkeit des Bebauungsplans festgestellt, so bedarf das Bauvorhaben auch keiner Baugenehmigung. Seine Beseitigung darf wegen eines Verstoßes gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften, der auf der Unwirksamkeit des Bebauungsplans beruht, nicht verlangt werden, es sei denn, dass eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter dies erfordert.	In Kraft seit: 01.09.2026 (5) Wird nach Durchführung des Vorhabens die Unwirksamkeit des Bebauungsplans festgestellt, so bedarf das Vorhaben auch keiner Baugenehmigung. Seine Beseitigung darf wegen eines Verstoßes gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften, der auf der Unwirksamkeit des Bebauungsplans beruht, nicht verlangt werden, es sei denn, dass eine Beeinträchtigung von Rechten Dritter dies erfordert.	3. Änderungsgesetz § 63 Absatz 5 entspricht der bisherigen Regelung aus § 63 Absatz 6.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

(7) Die §§ 67, 68 und 84 Absatz 4 bleiben unberührt. Abweichend von den §§ 68 und 84 Absatz 4 müssen die bautechnischen Nachweise und Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen spätestens bei Baubeginn der Bauherrschaft vorliegen. § 70 Absatz 2 Satz 1, Absatz 3 Satz 1 und 2, § 74 Absatz 5 Satz 1 und 2, Absatz 8 und 9 sind entsprechend anzuwenden.

In Kraft seit: 01.09.2026

(6) Die §§ 67, 68 und 84 Absatz 4 bleiben unberührt. Abweichend von den §§ 68 und 84 Absatz 4 müssen die bautechnischen Nachweise und Bescheinigungen von sachverständigen Personen nach § 87 Absatz 2 spätestens bei Baubeginn der Bauherrschaft vorliegen. § 70 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 3, § 74 Absatz 7 und 8 sowie Absatz 9 Satz 1 und 2 sind entsprechend anzuwenden.

3. Änderungsgesetz

§ 63 Absatz 6 (neu) sieht wie bisher in § 63 Absatz 7 das Gelten bestimmter bauordnungsrechtlicher Verfahrensvorschriften auch für genehmigungsfreigestellte Vorhaben vor: Dies betrifft im Besonderen die bautechnischen Nachweise. § 63 Absatz 6 Satz 2 sieht wie bisher vor, dass die bautechnischen Nachweise spätestens bei Baubeginn der Bauherrschaft vorliegen müssen. Vor Beginn der Ausführung ist eine Baubeginnsanzeige an die Bauaufsichtsbehörde zu richten. Hinsichtlich der Absteckung der Grundrissfläche der baulichen Anlage und der Höhenlage gilt, dass diese auch im Falle der Genehmigungsfreistellung vor Baubeginn abgesteckt sein müssen. Ferner müssen an der Baustelle von Baubeginn an Bauvorlagen, bautechnische Nachweise sowie etwa sonst erforderliche Bescheinigungen vorliegen. Im Übrigen sind die materiellrechtlichen Vorschriften nach § 60 Absatz 2 zu beachten.

Dritter Abschnitt Genehmigungsverfahren

§ 64 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/64-vereinfachtes-baugenehmigungsverfahren/>)

Vorherige Fassungen

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Anlagen, die keine großen Sonderbauten sind, prüft die Bauaufsichtsbehörde

Aktuelle Fassung

In Kraft seit: 01.09.2026

(1) Außer bei großen Sonderbauten prüft die Bauaufsichtsbehörde

Begründung der Gesetzesänderung

3. Änderungsgesetz

§ 64 Absatz 1 Satz 1 wird an die Musterbauordnung textlich angepasst. Dadurch kann der bisherige § 64 Absatz 1 Satz 3 ersatzlos entfallen.

1. die Übereinstimmung mit

1. die Übereinstimmung mit

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
a) den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,	a) den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches .	Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird für alle Anlagen, die keine großen Sonderbauten darstellen, durchgeführt – unabhängig davon, ob es sich um eine Errichtung, eine Änderung oder eine Nutzungsänderung handelt.
b) den §§ 4, 6, 48 und 49	b) den §§ 4, 6, 48 und 49 und	
c) den Regelungen örtlicher Bauvorschriften (§ 89) und	c) den Regelungen örtlichen Bauvorschriften (§ 89) und	Mit der Neufassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zum 1. Januar 2019 und den bisher zweimal durchgeführten Gesetzesänderungen wurde der im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfende Katalog der bauordnungsrechtlichen Landesvorschriften auf vier Vorschriften reduziert: § 4 („Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden“), § 6 („Abstandsflächen“), § 48 („Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze“) sowie § 49 („Barrierefreies Bauen“).
d) den Brandschutzvorschriften im Falle von Sonderbauten, soweit es sich nicht um Garagen mit einer Nutzfläche bis 1 000 m² handelt,	2. beantragte Abweichungen im Sinne des § 69 Absatz 1 und 2 sowie	
2. beantragte Abweichungen im Sinne des § 69 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 3 sowie	3. andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird.	Bei Anlagen, die zwar keinen großen Sonderbau nach § 50 Absatz 2 darstellen, aber als Sonderbau nach § 50 Absatz 1 zu qualifizieren sind, werden zusätzlich die Anforderungen an den Brandschutz durch die Bauaufsichtsbehörden geprüft. Wie bisher gilt dies nicht für Garagen mit einer Nutzfläche von bis zu 1 000 m².
3. andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird.	Im Falle einer Anlage in dem Anwendungsbereich von § 50 Absatz 1, die keinen großen Sonderbau darstellt, prüft die Bauaufsichtsbehörde zusätzlich die Anforderungen an den Brandschutz; dies gilt nicht für Garagen mit einer Nutzfläche von bis zu 1 000 m². Die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes werden nicht geprüft. § 68 bleibt unberührt.	
Die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes werden nicht geprüft. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird auch durchgeführt, wenn durch eine Nutzungsänderung eine Anlage entsteht, die kein großer Sonderbau ist. § 68 bleibt unberührt.		
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz

(2) Absatz 1 gilt auch für Sonderbauten, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Neufassung) (ABl. L 328 vom 21.12.2018 S. 82, L 311 vom 25.9.2020 S.11; L 41 vom 22.2.2022, S. 37), die durch die Delegierte Verordnung (EU) Nr. 2022/759 (ABl. L 139 vom 18.5.2022, S. 1) geändert worden ist, fallen.

(2) Absatz 1 gilt auch für **Anlagen**, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 11. Dezember 2018 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Neufassung) (ABl. L 328 vom 21.12.2018, S. 82, L 311 vom 25.9.2020 S.11; L 41 vom 22.2.2022, S. 37; **L 2025/90854 vom 27.10.2025**), die zuletzt durch die Richtlinie (EU) **2024/1711 (ABl. L 2014/1711 vom 26.6.2024)** geändert worden ist, fallen.

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird nach Absatz 2 auch für Anlagen durchgeführt, die in den Anwendungsbereich der Erneuerbare Energien-Richtlinie (RED II) fallen sowie – neu – Tierhaltungsanlagen, die große Sonderbauten gemäß § 50 Absatz 2 Nummer 3 sind (Absatz 2). Damit wird ein weiterer Beitrag zur Entlastung von Bürokratie geleistet.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

(3) Abweichend gilt für Nutzungsänderungen von Anlagen für die Dauer von bis zu zwölf Monaten außerhalb der Außenbereiche, dass die Durchführung einer Nutzungsänderung mindestens einen Monat vor Aufnahme der geänderten Nutzung unter Beifügung der für eine Prüfung erforderlichen Bauvorlagen bei der **Gemeinde** anzuzeigen ist (Nutzungsänderungsanzeige). Die Nutzungsänderung kann aufgenommen werden, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von vier Wochen nach Eingang der vollständigen Nutzungsänderungsanzeige erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Absatz 1 durchgeführt werden soll.

In Kraft seit: 01.09.2026

(3) Abweichend zu **Absatz 1** gilt für Nutzungsänderungen von Anlagen für die Dauer von bis zu zwölf Monaten außerhalb der Außenbereiche, dass die Durchführung einer Nutzungsänderung mindestens einen Monat vor Aufnahme der geänderten Nutzung unter Beifügung der für eine Prüfung erforderlichen Bauvorlagen bei der **Bauaufsichtsbehörde** anzuzeigen ist (Nutzungsänderungsanzeige). **Die Bauaufsichtsbehörde legt, soweit sie nicht die in Bezug genommene Gemeinde ist, eine Ausfertigung der Nutzungsänderungsanzeige unverzüglich der Gemeinde vor.** Die Nutzungsänderung kann aufgenommen werden, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von vier Wochen nach Eingang der vollständigen Nutzungsänderungsanzeige erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Absatz 1 durchgeführt werden soll.

3. Änderungsgesetz

§ 64 Absatz 3 wird zur Umsetzung des „digital-first“-Ansatzes entsprechend angepasst. Die in Absatz 3 geforderte Nutzungsänderungsanzeige wird künftig auch an die Bauaufsichtsbehörde gerichtet, die die Unterlage, sofern sie nicht die in Bezug genommene Gemeinde ist, die Unterlagen unverzüglich an die Gemeinde weiterzugeben hat.

§ 65 Baugenehmigungsverfahren (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/65-baugenehmigungsverfahren/>)

Vorherige Fassungen

Gültig von 01.01.2019 bis 01.07.2021

Bei großen Sonderbauten nach § 50 Absatz 2 prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung

1. mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,

Aktuelle Fassung

In Kraft seit: 02.07.2021

Bei großen Sonderbauten nach § 50 Absatz 2 prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung

1. mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs,

Begründung der Gesetzesänderung

1. Änderungsgesetz

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
2. mit den Anforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften und	2. mit den Anforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften und	§ 65 beinhaltet die Regelungen für das Baugenehmigungsverfahren (Vollverfahren), die baulichen Anlagen, die nach § 50 Absatz 2 große Sonderbauten sind, unterliegen. Mit dem neuen Satz 3 wird klargestellt, dass die Vorschriften über die bautechnischen Nachweise (§ 68) im Baugenehmigungsverfahren unberührt bleiben. Die Änderung stellt eine weitere Anpassung der nordrhein-westfälischen Bauordnung an die MBO dar.
3. mit anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird.	3. mit anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, deren Einhaltung nicht in einem anderen Genehmigungs-, Erlaubnis- oder sonstigen Zulassungsverfahren geprüft wird.	
Die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes werden nicht geprüft.	Die Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes werden nicht geprüft. § 68 bleibt unberührt.	

§ 66 Typengenehmigung (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/66-typengenehmigung/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2024	2. Änderungsgesetz Die Erteilung einer Typengenehmigung bietet sich an, wenn bauliche Anlagen in derselben Ausführung an vielen Stellen errichtet werden sollen.
		In der Folge wird die Überschrift auf den Kern der Regelung zurückgeführt. Das Instrument dient der Verwaltungsvereinfachung, da der Typ der baulichen Anlage durch die oberste Bauaufsichtsbehörde einheitlich für das ganze Land genehmigt werden kann. In den vergangenen zehn Jahren wurden keine Anträge auf Typengenehmigung an die oberste Bauaufsichtsbehörde gestellt.
Gültig von 01.01.2019 bis 01.07.2021	In Kraft seit: 02.07.2021	1. Änderungsgesetz

1) Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde eine allgemeine Genehmigung (Typengenehmigung) erteilen, wenn die baulichen Anlagen den bauaufsichtlichen Vorschriften entsprechen, ihre Brauchbarkeit für den jeweiligen Verwendungszweck nachgewiesen ist und kein öffentliches Interesse dagegenspricht. Eine Typengenehmigung kann auch erteilt werden für bauliche Anlagen, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System und aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen; in der Typengenehmigung ist die zulässige Veränderbarkeit festzulegen. § 68 Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend. Eine Typengenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, eine Baugenehmigung (§ 74) oder eine Zustimmung nach § 79 einzuholen. Für Fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt.

1) Für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, wird auf Antrag durch die oberste Bauaufsichtsbehörde eine Typengenehmigung erteilt, wenn die baulichen Anlagen oder Teile von baulichen Anlagen den Anforderungen nach diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften entsprechen. 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 der Typengenehmigung ist die zulässige Veränderbarkeit festzulegen. Für Fliegende Bauten wird eine Typengenehmigung nicht erteilt.

§ 66 Absätze 1 bis 4 werden an die MBO (dort: § 72a) angepasst. Im Gegensatz zu einer „herkömmlichen“ Baugenehmigung sind Gegenstand einer Typengenehmigung, bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren unterschiedlichen Standorten errichtet werden sollen (zum Beispiel Fertighäuser, Fertiggeragen, Hochregallager und vgl.).

Gültig von 01.01.2019 bis 01.07.2021

(2) Die Typengenehmigung bedarf der Schriftform. Sie darf nur unter dem Vorbehalt des Widerrufs und nur für eine bestimmte Frist erteilt werden, die fünf Jahre nicht überschreiten soll. Sie kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden. § 75 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 1 gilt entsprechend. Eine Ausfertigung der mit dem Genehmigungsvermerk zu versehenen Bauvorlagen ist der Antragstellerin oder dem Antragsteller mit der Typengenehmigung zuzustellen.

In Kraft seit: 02.07.2021

(2) Die Typengenehmigung gilt für fünf Jahre. Die Frist kann auf Antrag jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden. § 75 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend.

1. Änderungsgesetz

§ 66 Absätze 1 bis 4 werden an die MBO (dort: § 72a) angepasst. Im Gegensatz zu einer „herkömmlichen“ Baugenehmigung sind Gegenstand einer Typengenehmigung, bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren unterschiedlichen Standorten errichtet werden sollen (zum Beispiel Fertighäuser, Fertiggeragen, Hochregallager und vgl.).

Gültig von 01.01.2019 bis 01.07.2021

(3) §§ 69, § 70 und 71 Absatz 1 Sätze 2 und 3 und Absatz 4 gelten für die Typengenehmigung entsprechend.

In Kraft seit: 02.07.2021

(3) Typengenehmigungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.

1. Änderungsgesetz

In § 66 Absatz 3 (bisher: Absatz 1 Satz 3) wird darauf verwiesen, dass Typengenehmigungen anderer Länder auch in Nordrhein-Westfalen gelten.

Gültig von 01.01.2019 bis 01.07.2021

In Kraft seit: 02.07.2021

(4) Eine Typengenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, ein bauaufsichtliches Verfahren durchzuführen. Die in der Typengenehmigung entschiedenen Fragen sind von der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr zu prüfen.

1. Änderungsgesetz

(4) Die in der Typengenehmigung entschiedenen Sachverhalte sind von der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde nicht mehr zu prüfen. Soweit es aufgrund örtlicher Verhältnisse im Einzelfall erforderlich ist, kann die Bauaufsichtsbehörde weitere Auflagen machen oder genehmigte Typen ausschließen.

Eine Typengenehmigung ersetzt keine Baugenehmigung; dies wird mit § 66 Absatz 4 (bisher: Absatz 1 Satz 4) klargestellt: Standortspezifische Anforderungen wie Abstandsflächen oder Bauplanungsrecht bleiben bei der Prüfung im Genehmigungsverfahren vorbehalten. Eine Typengenehmigung befreit lediglich davon, dass vom Standort unabhängige bauordnungsrechtliche Anforderungen wie die Standsicherheit, der Brandschutz, der Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz im Baugenehmigungsverfahren nochmals geprüft werden müssen.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023

In Kraft seit: 01.01.2024

2. Änderungsgesetz

(5) Bauvorhaben im Geltungsbereich desselben Bebauungsplans im Sinne von § 30 Absatz 1 oder § 30 Absatz 2 des Baugesetzbuchs gelten als genehmigt (referentielle Baugenehmigung), wenn

Vor dem Hintergrund des Regelungsinhaltes in Absatz 1 Satz 2 (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) können die Absätze 5 und 6 entfallen.

1. im Rahmen eines seriellen Bauvorhabens für ein Gebäude (Referenzgebäude) das vereinfachte Genehmigungsverfahren gemäß § 64 durchgeführt wurde,

2. der Bauaufsichtsbehörde die weiteren, anhand des Referenzgebäudes zu errichtenden Gebäude (Bezugsgebäude) angezeigt wurden und

3. für das Referenzgebäude und die Bezugsgebäude gemäß § 68 bautechnische Nachweise sowie gemäß § 70 die Bauvorlagen spätestens mit Anzeige des Baubeginns bei der Bauaufsichtsbehörde zusammen mit den in Bezug genommenen bautechnischen Nachweisen die dafür erforderlichen Bescheinigungen einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen vorgelegt werden.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023

In Kraft seit: 01.01.2024

2. Änderungsgesetz

(6) Die referentielle Baugenehmigung gilt für das Referenzgebäude und die Bezugsgebäude, soweit diese die Voraussetzungen nach Absatz 5 erfüllen. § 64 und §§ 67 bis 75 gelten entsprechend.

§ 67 Bauvorlageberechtigung (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/67-bauvorlageberechtigung/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026 (1) Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser erstellt sein, der bauvorlageberechtigt ist (§ 70 Absatz 3 Satz 1). § 54 Absatz 1 bleibt unberührt.	In Kraft seit: 01.09.2026 (1) Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser erstellt sein, der bauvorlageberechtigt ist. § 54 Absatz 1 bleibt unberührt.	3. Änderungsgesetz In § 67 Absatz 1 wird der Verweis auf § 70 Absatz 3 Satz 1 gestrichen. Der Verweis geht nach dem Entfall des Unterschriftenerfordernisses in § 70 ins Leere.
Gültig von 01.01.2019 bis 01.07.2021 (2) Absatz 1 gilt nicht für Bauvorlagen für 1. Garagen und überdachte Stellplätze bis zu 100 m² Nutzfläche sowie überdachte Fahrradabstellplätze, 2. Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude nach § 51, 3. eingeschossige Wintergärten mit einer Grundfläche von bis zu 25 m², 4. eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 250 m², in denen sich keine Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten befinden, 5. Dachgauben, wenn ihre Breite insgesamt höchstens ein Drittel der Breite der darunterliegenden Außenwand beträgt,	In Kraft seit: 02.07.2021 (2) Absatz 1 gilt nicht für Bauvorlagen für 1. Garagen und überdachte Stellplätze bis zu 100 m² Nutzfläche sowie überdachte Fahrradabstellplätze, 2. Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude nach § 51, 3. eingeschossige Wintergärten mit einer Grundfläche von bis zu 25 m², 4. eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 250 m², in denen sich keine Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten befinden, 5. Dachgauben, 6. Terrassenüberdachungen,	1. Änderungsgesetz § 67 beinhaltet die Bauvorlageberechtigung. Nach Absatz 2 gilt das Erfordernis der Befähigung zur Bauvorlage nicht für die in den Nummern 1 bis 8 genannten Anlagen. Nummer 5 sah bisher vor, dass Dachgauben, wenn ihre Breite insgesamt höchstens ein Drittel der Breite der darunterliegenden Außenwand beträgt, nicht von einer bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasserin bzw. einem bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser unterschrieben sein müssen. Da Dachgauben häufig von Handwerksbetrieben aus den einschlägigen Gewerken geplant und errichtet werden, kann die bisherige gesetzliche Einschränkung entfallen.

6. Terrassenüberdachungen,

7. Balkone und Altane, die bis zu 1,60 m vor die Außenwand vortreten und

8. Aufzugschächte, die an den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 errichtet werden.

7. Balkone und Altane, die bis zu 1,60 m vor die Außenwand vortreten und

8. Aufzugschächte, die an den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 errichtet werden.

Gültig von 22.09.2021 bis 31.08.2026

(3) Bauvorlageberechtigt ist, wer

1. die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen darf,

2. als Mitglied einer Ingenieurkammer in die von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen geführte Liste der Bauvorlageberechtigten eingetragen ist; Eintragungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen, soweit diese die Mitgliedschaft in einer Ingenieurkammer nachweisen können,

3. aufgrund des Baukammergesetzes vom 16. Dezember 2003 (GV. NRW. S. 786), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2014 (GV. NRW. S. 876) geändert worden ist, die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, durch eine ergänzende Hochschulprüfung ihre oder seine Befähigung nachgewiesen hat, Gebäude gestaltend zu planen, und mindestens zwei Jahre in der Planung und Überwachung der Ausführung von Gebäuden praktisch tätig war,

In Kraft seit: 01.09.2026

(3) Bauvorlageberechtigt ist, wer

1. die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen darf,

2. als Mitglied einer Ingenieurkammer in die von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen geführte Liste der Bauvorlageberechtigten eingetragen ist; Eintragungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen, soweit diese die Mitgliedschaft in einer Ingenieurkammer nachweisen können,

3. aufgrund des Baukammergesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1385) in der jeweils geltenden Fassung, die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, durch eine ergänzende Hochschulprüfung ihre oder seine Befähigung nachgewiesen hat, Gebäude gestaltend zu planen, und mindestens zwei Jahre in der Planung und Überwachung der Ausführung von Gebäuden praktisch tätig war,

3. Änderungsgesetz

In § 67 Absatz 3 Nummer 3 erfolgt eine Aktualisierung eines Rechtsverweises.

4. aufgrund des Baukammergesetzes die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, für die mit der Berufsaufgabe der Innenarchitektinnen und Innenarchitekten verbundene bauliche Änderung von Gebäuden,

5. aufgrund des Ingenieurgesetzes vom 5. Mai 1970 (GV. NRW. S. 312) in der jeweils geltenden Fassung als Angehörige oder Angehöriger der Fachrichtung Architektur (Studiengang Innenarchitektur) die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ führen darf, während eines Zeitraums von zwei Jahren vor dem 1. Januar 1990 wiederholt Bauvorlagen für die Errichtung oder Änderung von Gebäuden als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser durch Unterschrift anerkannt hat und Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen oder der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen ist oder

6. die Befähigung zum bautechnischen Verwaltungsdienst der Laufbahngruppe 2 besitzt, für ihre oder seine dienstliche Tätigkeit.

4. aufgrund des Baukammergesetzes die Berufsbezeichnung „Innenarchitektin“ oder „Innenarchitekt“ führen darf, für die mit der Berufsaufgabe der Innenarchitektinnen und Innenarchitekten verbundene bauliche Änderung von Gebäuden,

5. aufgrund des Ingenieurgesetzes vom 5. Mai 1970 (GV. NRW. S. 312) in der jeweils geltenden Fassung als Angehörige oder Angehöriger der Fachrichtung Architektur (Studiengang Innenarchitektur) die Berufsbezeichnung „Ingenieurin“ oder „Ingenieur“ führen darf, während eines Zeitraums von zwei Jahren vor dem 1. Januar 1990 wiederholt Bauvorlagen für die Errichtung oder Änderung von Gebäuden als Entwurfsverfasserin oder Entwurfsverfasser durch Unterschrift anerkannt hat und Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen oder der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen ist oder

6. die Befähigung zum bautechnischen Verwaltungsdienst der Laufbahngruppe 2 besitzt, für ihre oder seine dienstliche Tätigkeit.

In Kraft seit: 01.01.2019

(4) In die Liste der Bauvorlageberechtigten ist auf Antrag von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen einzutragen, wer

1. einen berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Bauingenieurwesen nachweist,

2. danach mindestens zwei Jahre in der Planung und Überwachung der Ausführung von Gebäuden praktisch tätig war und

3. über ausreichende Kenntnisse der deutschen Sprache verfügt, die bei Bedarf in geeigneter Weise nachzuweisen sind.

Dem Antrag sind die zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen beizufügen. Die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen stellt eine Empfangsbestätigung nach § 71b Absatz 3 und 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen aus. Hat die Anerkennungsbehörde nicht innerhalb einer Frist von drei Monaten entschieden, gilt die Anerkennung als erteilt. Es gilt § 42a des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen mit der Maßgabe, dass die Fristverlängerung zwei Monate nicht übersteigen darf.

In Kraft seit: 01.01.2024

2. Änderungsgesetz

(4a) Bauvorlageberechtigt für die Gebäudeklassen 1 und 2 ist auch, wer als Meisterin oder Meister des Maurer-, Betonbauer- oder des Zimmererhandwerks, oder diesen nach § 7 Absatz 2, 3, 7 oder 9 der Handwerksordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. September 1998 (BGBl. I S. 3074; 2006 I S. 2095) in der jeweils geltenden Fassung gleichgestellten Personen, in das Verzeichnis der eingeschränkt Bauvorlageberechtigten bei der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen eingetragen ist. Auf Antrag ist in das Verzeichnis nach Satz 1 einzutragen, bei der oder dem fünf Jahre nach Erwerb der genannten Qualifikation vergangen sind. Absatz 4 Satz 2 bis 5 gilt entsprechend. Bauvorlageberechtigt sind auch Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz zur Erbringung von Entwurfsleistungen nach Satz 1 rechtmäßig niedergelassen sind, eine vergleichbare Berechtigung vorweisen können und diese Leistungen nur vorübergehend und gelegentlich im Land Nordrhein-Westfalen erbringen. Die Bauvorlageberechtigten nach Satz 1 sind verpflichtet, sich jährlich im Bereich des öffentlichen Baurechts fortzubilden. Die Erfüllung der jährlichen Fortbildungspflicht haben die Bauvorlageberechtigten gegenüber der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen nachzuweisen. Sie haben sich ausreichend gegen Haftpflichtansprüche zu versichern, die aus ihrer eigenverantwortlichen Tätigkeit herrühren können. Es ist eine Nachhaftung des Versicherers für mindestens fünf Jahre nach Beendigung des Versicherungsvertrages zu vereinbaren. Die Mindestversicherungssumme beträgt für jeden Versicherungsfall 1,5 Millionen Euro für Personenschäden und 300 000 Euro für Sach- und Vermögensschäden. Als Jahreshöchstleistung für alle im Versicherungsjahr verursachten Schäden muss der dreifache Betrag der Mindestversicherungssumme veranschlagt sein. Die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen kann das Tätigwerden als eingeschränkt bauvorlageberechtigte Person untersagen und die Eintragung in das Verzeichnis nach Satz 1 löschen, wenn die Voraussetzungen nicht erfüllt sind oder, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass die Per-

Absatz 4a nimmt neu die sogenannte „kleine Bauvorlageberechtigung“ für bestimmte Handwerksmeisterinnen und -meister sowie ihnen nach der Handwerksordnung gleichgestellten Personen für Gebäudeklassen 1 und 2 auf (Satz 1). Die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen führt zum Nachweis das Verzeichnis der eingeschränkt Bauvorlageberechtigten. In dieses Verzeichnis ist auf Antrag einzutragen, bei der oder bei dem fünf Jahre nach Erwerb der Qualifikation aus Satz 1 vergangen sind. Das Verfahren richtet sich nach Absatz 4 Sätze 2 bis 5. Satz 4 nimmt sodann Regelungen für Angehörige anderer EU-Mitgliedstaaten, einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz auf, in denen diese zur Erbringung von Entwurfsleistungen nach Satz 1 rechtmäßig niedergelassen sind, eine vergleichbare Berechtigung vorweisen können und diese Leistungen nur vorübergehend und gelegentlich im Land Nordrhein-Westfalen erbringen. Aus Gründen des Verbraucherschutzes werden in den Sätzen 5 bis 10 weitere Anforderungen gestellt. Satz 11 sieht vor, dass die Ingenieurkammer-Bau das Tätigwerden als eingeschränkt bauvorlageberechtigte Person untersagen und die Eintragung in das Verzeichnis nach Satz 1 löschen kann, wenn die Voraussetzungen nicht erfüllt sind oder, wenn Tatsachen vorliegen, aus denen sich ergibt, dass die Person nicht über die nach § 54 Absatz 1 geforderte Sachkunde verfügt.

son nicht über die nach § 54 Absatz 1 geforderte Sachkunde verfügt.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.08.2026

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

Die Änderung in § 67 mit der Aufhebung der Absätze 5 bis 7 ist in Verbindung mit der Änderung von § 87 Absatz 2b („Rechtsverordnungen“) zu sehen.

Siehe zur Erläuterung bei Nummer 1 Buchstabe r zu § 87.

(5) Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind, sind ohne Eintragung in die Liste nach Absatz 3 Nummer 2 und ohne Nachweis einer Kammermitgliedschaft bauvorlageberechtigt, wenn sie

1. eine vergleichbare Berechtigung besitzen und

2. dafür dem Absatz 4 Satz 1 vergleichbare Anforderungen erfüllen mussten.

Sie haben das erstmalige Tätigwerden als Bauvorlageberechtigte vorher der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen anzuzeigen und dabei

1. eine Bescheinigung darüber, dass sie in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat rechtmäßig als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind und ihnen die Ausübung dieser Tätigkeiten zum Zeitpunkt der Vorlage der Bescheinigung nicht, auch nicht vorübergehend, untersagt ist und

2. einen Nachweis darüber, dass sie im Staat ihrer Niederlassung für die Tätigkeit als Bauvorlageberechtigte mindestens die Voraussetzungen des Absatzes 4 Satz 1 Nummer 1 und 2 erfüllen mussten,

vorzulegen. Sie sind in einem Verzeichnis zu führen. Die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen hat auf Antrag zu bestätigen, dass die Anzeige nach Satz 2 erfolgt ist. Sie kann das Tätigwerden als bauvorlageberechtigte Person untersagen und die Eintragung in dem Verzeichnis nach Satz 3 löschen, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht erfüllt sind.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 (6) Personen, die in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem nach dem Recht der Europäischen Gemeinschaften gleichgestellten Staat als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind, ohne im Sinne des Absatzes 5 Satz 1 Nummer 2 vergleichbar zu sein, sind bauvorlageberechtigt, wenn ihnen die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen bescheinigt hat, dass sie die Anforderungen des Absatzes 4 Satz 1 erfüllen. Sie sind in einem Verzeichnis zu führen. Die Bescheinigung wird auf Antrag erteilt. Absatz 4 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 (7) Anzeigen und Bescheinigungen nach den Absätzen 5 und 6 sind nicht erforderlich, wenn bereits in einem anderen Land eine Anzeige erfolgt ist oder eine Bescheinigung erteilt wurde. Eine weitere Eintragung in die von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen geführten Verzeichnisse erfolgt nicht. Verfahren nach den Absätzen 4 bis 6 können über eine einheitliche Stelle nach den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen abgewickelt werden.	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 (8) Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Unternehmen dürfen Bauvorlagen als Entwurfsverfasser unterschreiben, wenn sie diese unter der Leitung einer bauvorlageberechtigten Person, die der juristischen Person oder dem Unternehmen angehören muss, aufstellen. Die bauvorlageberechtigte Person hat die Bauvorlagen durch Unterschrift anzuerkennen.	In Kraft seit: 01.09.2026 (5) Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Unternehmen dürfen Bauvorlagen als Entwurfsverfasser unterschreiben, wenn sie diese unter der Leitung einer bauvorlageberechtigten Person, die der juristischen Person oder dem Unternehmen angehören muss, aufstellen. Die bauvorlageberechtigte Person hat die Bauvorlagen durch Unterschrift anzuerkennen.	3. Änderungsgesetz Absatz 8 wird zu Absatz 5.

§ 68 Bautechnische Nachweise (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/68-bautechnische-nachweise/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung	Hinweise der Baukammern
Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023 (1) Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Wärme- und Schallschutz ist zu belegen. Dies gilt nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben, einschließlich der Beseitigung von Anlagen, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Rechtsverordnung aufgrund § 87 Absatz 3 anderes bestimmt ist.	In Kraft seit: 01.01.2024 (1) Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Wärme- und Schallschutz ist nach näherer Maßgabe der Verordnung nach § 87 Absatz 4 nachzuweisen (bautechnische Nachweise). Dies gilt nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben, einschließlich der Beseitigung von Anlagen, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Rechtsverordnung nach § 87 Absatz 4 anderes bestimmt ist.	2. Änderungsgesetz § 68 wird aus gesetzestechnischen Gründen neu gefasst. Die damit – gegenüber dem geltenden Recht – verbundenen Änderungen werden nachfolgend dargestellt. Absatz 1 wird von den Formulierungen her weitestgehend an die Musterbauordnung angepasst.	§ 68 BauO NRW 2018 ordnet die bautechnischen Nachweise neu, belässt es aber dabei, dass zentrale Teile der technischen Prüfung in der Verantwortung qualifizierter Personen verbleiben: Standsicherheit, Brandschutz, Wärme- und Schallschutz müssen weiterhin nachgewiesen werden, je nach Vorhaben aber durch sachverständige Personen, Prüfsachverständige oder Prüfsachverständige oder Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure geprüft, bescheinigt und teilweise durch stichprobenhafte Kontrollen der Bauausführung begleitet werden. Neu ist, dass auch Abstandsflächen über eine Bescheinigung auf Grundlage des amtlichen Lageplans aus dem Prüfraum der Bauaufsicht herausgenommen werden können und dass bescheinigte Abweichungen sowie Typenprüfungen nicht erneut durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft werden. Für Architektinnen und Architekten sowie bauvorlageberechtigte Ingenieurinnen und Ingenieure bedeutet das im Bauantragsverfahren: Die Nachweissstrategie, die Einbindung der Fachbeteiligten und die fristgerechte Vorlage der Bescheinigungen müssen frühzeitig organisiert werden, weil die Bauaufsicht stärker auf geprüfte und bescheinigte Unterlagen zurückgreift.

Den Begriff des Prüfsachverständigen hat der Gesetzgeber zum 01.09.2026 neu in die Landesbauordnung NRW eingeführt. Es handelt sich um Personen, die bislang als staatlich anerkannte Sachverständige anerkannt sind. Deren Anerkennung durch die Baukammern beruht auf der Verordnung über staatlich anerkannte Sachverständige nach der Landesbauordnung 2018 (SV-VO). Die staatlich anerkannten Sachverständigen bleiben weiter anerkannt und können unter dieser Bezeichnung wie bisher Aufgaben als Prüfsachverständige nach der Landesbauordnung wahrnehmen. Eine Anpassung der SV-VO an die geänderten Vorschriften der Landesbauordnung wird folgen.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

(2) Vor Erteilung der Baugenehmigung sind bei der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen einer sachverständigen Person nach § 87 Absatz 2, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, einzureichen. Spätestens mit der Anzeige des Baubeginns sind bei der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen sachverständiger Personen nach § 87 Absatz 2 zusammen mit den in Bezug genommenen bautechnischen Nachweisen einzureichen über

1. die Prüfung des Schallschutzes und des Wärmeschutzes und

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

§ 68 Absatz 1 Satz 1 beinhaltet die Vorschrift über die bautechnischen Nachweise. Im Einzelnen regelt § 68 die Notwendigkeit bautechnischer Nachweise, die besonderen Anforderungen an ihre Erstellerinnen und Ersteller sowie die private oder bauaufsichtliche Prüfung von bautechnischen Nachweisen.

2. die Prüfung des Standsicherheitsnachweises.

Gleichzeitig sind der Bauaufsichtsbehörde Erklärungen dieser sachverständigen Personen in Textform vorzulegen, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden.

(2) Vor Erteilung der Baugenehmigung sind bei der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, einzureichen. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 und bei Kleingaragen ist eine Erklärung der Entwurfsverfassenden, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, ausreichend. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5, die keine Sonderbauten sind, sowie bei Mittelgaragen ist die Bescheinigung nach Satz 1 durch eine Prüfsachverständige oder einen Prüfsachverständigen für Brandschutz auszustellen. Gleichzeitig sind der Bauaufsichtsbehörde Erklärungen dieser sachverständigen Personen in Textform vorzulegen, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden. Bei Sonderbauten und Großgaragen bedient sich die Bauaufsichtsbehörde zur Prüfung der Anforderungen an den Brandschutz einer Prüfsachverständigen oder eines Prüfsachverständigen für Brandschutz, es sei denn, sie prüft den Brandschutz in vertretbarer Zeit selbst.

Mit diesem Gesetz wird § 68 klarer gefasst und zwischen den Anforderungen an die Nachweise des Brandschutzes, der Standsicherheit sowie des Wärme- und Schallschutzes differenziert. Mit den in diesem Gesetz vorgesehenen weiteren Erleichterungen verbindet sich zugleich – in der Folge – eine Stärkung der Eigenverantwortlichkeiten der Bauherrschaft, die grundsätzlich selbst für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen zu sorgen hat. Durch die eigenverantwortliche Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen kann das Verfahren zur Erteilung einer Baugenehmigung beschleunigt werden und die Bauherrschaft früher mit dem Bau beginnen, was in ihrem Interesse ist. In der Folge ergibt sich ein Grundsatz der Prüffreiheit durch die Bauaufsichtsbehörde, der in Absatz 6 niedergelegt ist.

Die Notwendigkeit zur Erstellung bautechnischer Nachweise bestimmt sich nicht verfahrens-, sondern vorhabenabhängig. Bautechnische Nachweise müssen nunmehr grundsätzlich bei jedem Vorhaben erstellt werden, demnach auch bei Sonderbauten. Mithin kommt es nicht darauf an, ob das Vorhaben genehmigungsfreigestellt ist oder im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren oder im Baugenehmigungsverfahren eine Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt werden soll. Nur in negativer Hinsicht wird bestimmt, dass bei verfahrensfreien Vorhaben einschließlich der Beseitigung von Anlagen vorbehaltlich abweichender Regelungen keine bautechnischen Nachweise erforderlich sind (§ 68 Absatz 1 Satz 2).

Es kommt mithin darauf an, ob das Vorhaben selbst – aufgrund eines ihm innewohnenden Risikopotenzials – es erforderlich macht, dass eine bauaufsichtliche Prüfung oder eine Prüfung durch Prüfsachverständige in einzelnen Anforderungsbereichen erfolgt. Die Regelung ist insoweit systemgerecht. Die bautechnische Schwierigkeit eines Vorhabens erschließt sich nicht bereits durch das jeweils durchzuführende Verfahren. Die nach der „Sonderbauten-Grenze“ gesetzlich festgelegte Abgrenzung der Verfahren nach § 63 und § 64 auf der einen Seite und der nach § 65 auf der anderen Seite beinhaltet zwar eine generelle Aussage über den jeweils zu erwartenden bautechnischen Schwierigkeitsgrad, impliziert jedoch nicht, dass ein Sonderbau notwendigerweise (beispielsweise) statisch-konstruktiv schwierig ist. Dies liegt insbesondere daran, dass bei der Abgrenzung von Standardbauten zu Sonderbauten in erster Linie Brandschutzgesichtspunkte im Vordergrund stehen. Aussagen über die statisch-konstruktiven Anforderungen lassen sich deshalb aus der Einordnung als Sonderbau nur begrenzt herleiten.

Aus diesem Grund ist es auch gerechtfertigt, die Voraussetzungen für die Prüfpflicht der bautechnischen Nachweise und die Anforderungen an deren Erstellerinnen oder Ersteller vorhabenbezogen und nicht verfahrensabhängig auszugestalten. Der Charakter des Vorhabens lässt genauere Rückschlüsse auf die Anforderungen an die Standsicherheit zu.

§ 68 Absatz 2 nimmt – neu – Vorschriften über den bautechnischen Brandschutznachweis auf. Im Einzelnen regelt die Vorschrift die besonderen Anforderungen an die Erstellerin oder den Ersteller sowie über die private oder bauaufsichtliche Prüfung von Brandschutznachweisen.

§ 68 Absatz 2 Satz 1 regelt – wie bisher – dass der Bauaufsichtsbehörde vor Erteilung einer Baugenehmigung, Bescheinigungen, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, einzureichen sind. § 68 Absatz 2 Satz 2 regelt die erste Ausnahme von Satz 1, der zufolge bei Gebäuden mit geringem Risiko oder bei Gebäuden, an die nur geringe Brandschutzanforderungen gestellt werden – einerseits Kleingaragen und andererseits Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 – eine Erklärung der Entwurfsverfassenden, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, ausreicht.

§ 68 Absatz 2 Satz 3 regelt sodann die zweite Ausnahme von Satz 1, der zufolge bei bestimmten Vorhaben die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz durch eine Prüfsachverständige oder einen Prüfsachverständigen für Brandschutz bescheinigt sein muss: Namentlich betrifft dies Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5, die keine Sonderbauten sind, sowie Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m² bis 1000 m² (Mittelgaragen). Die Überwachung erfolgt nach Absatz 2 Satz 4 von denjenigen, die den bautechnischen Nachweis überprüft oder bescheinigt haben.

Die Voraussetzungen zur Erlangung der Qualifikation als „Prüfsachverständige für Brandschutz“ sowie die damit verbundenen Pflichten sind untergeordnet im Wege einer auf § 87 Absatz 2 basierenden Rechtsverordnung geregelt. Die prüfenden Stellen überwachen auch die Umsetzung des bautechnischen Nachweises bei der Bauausführung; eine stichprobenartige Kontrolle genügt jedoch.

§ 68 Absatz 2 Satz 5 berücksichtigt wiederkehrende Hinweise aus der Praxis der Baugenehmigungserteilung: Die Bauaufsichtsbehörde bedient sich bei Sonderbauten und Großgaragen zur Prüfung der Anforderungen an den Brandschutz einer Prüffingenieurin oder eines Prüffingenieurs für Brandschutz. Diese sachverständigen Personen werden in hoheitlich tätig. Die Voraussetzungen für die Erlangung der Qualifikation und deren Pflichten sind untergesetzlich im Wege der Rechtsverordnung nach § 87 Absatz 2 geregelt. Die Bauaufsichtsbehörde prüft den Brandschutznachweis selbst, wenn sie diese Aufgabe in vertretbarer Zeit selbständig erledigen kann. „Vertretbare Zeit“ umfasst den Zeitraum des Baugenehmigungsverfahrens wie er in diesem Gesetz geregelt ist.

§ 68 Absatz 6 Satz 1 bestimmt, dass außer in dem Fall des Absatzes 2 Satz 5 der Brandschutznachweis nicht bauaufsichtlich geprüft wird. Damit ist eine Präventivkontrolle weitgehend nicht erforderlich und die Verpflichtung zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen den am Bau Beteiligten überlassen. Dieser Verzicht auf Kontrolle findet jedoch nur statt, weil von den Nachweiserstellern besondere Qualifikationen verlangt werden. Die Durchsetzung des Verlangens nach der besonderen Qualifikation wird zudem dadurch gewährleistet, dass die Erstellung der Nachweise ohne die erforderliche Qualifikation bußgeldbewährt ist. Weiterhin kann die Bauaufsichtsbehörde mit den Mitteln der Bauüberwachung überprüfen, ob die bautechnischen Anforderungen an das Bauvorhaben tatsächlich eingehalten werden.

Letztlich wird der Bauherrschaft zwar mehr Eigenverantwortlichkeit übertragen, die daraus resultierende „Sicherheitslücke“, deren Schließung aufgrund der grundgesetzlich verankerten Schutzpflichten aber geschuldet wird, wird durch erhöhte Anforderungen an die Nachweisberechtigung und durch eine Verpflichtung zur Überwachung kompensiert.

Aus der Prüffreiheit folgt auch, dass die Zulassung von Abweichungen nicht entbehrlich wird, wenn von materiell-rechtlichen Anforderungen abgewichen werden soll. Daher wird an dieser Stelle die Folgewirkung des § 68 Absatz 6 näher erläutert: Abweichungen sind grundsätzlich zu beantragen, der Antrag ist zu begründen. Im Gegenzug ist eine Abweichung nicht erforderlich, wenn ein bautechnischer Nachweis geprüft oder bescheinigt ist, weil sich die Prüfung/Bescheinigung auch auf die Abweichung erstreckt (siehe § 68 Absatz 6 Satz 1). Wenn im Falle einer Bescheinigung keine Abweichungszulassung erforderlich ist, so ist diese erst recht im Falle bauaufsichtlicher Prüfung nicht erforderlich; bei dieser wird auch über die Möglichkeit einer Abweichung entschieden. Bei letzterem prüft die Bauaufsichtsbehörde selbst oder bedient sich einer Prüffingenieurin oder eines Prüffingenieurs der entsprechenden Fachrichtung, die oder der entsprechend bescheinigt.

Die Bauherrschaft kann anstelle einer Zulassung durch die Bauaufsichtsbehörde eine Bescheinigung durch eine oder einen Prüfsachverständigen einholen, womit dann ein Abweichungszulassungsverfahren entfällt; die Bescheinigung muss jedoch ab Baubeginn an der Baustelle liegen. Diese Möglichkeit besteht demnach auch dann, wenn nach dem Gesetz eine Bescheinigung gar nicht vorgesehen ist, also auch außerhalb der Fälle des Absatzes 2. Dies lässt sich mit einem „Erst-recht-Schluss“ begründen: Wenn in den Fällen des Absatzes 2 die Bescheinigung durch die Prüfsachverständige oder den Prüfsachverständigen für Brandschutz dazu führt, dass eine Abweichungszulassung nicht erforderlich ist, dann muss dies auch dann gelten, wenn eine Bescheinigung gar nicht notwendig ist, eine Bescheinigung aber dennoch eingeholt wird. Damit wird auch dem Gesetzeszweck genügt, die Bauaufsichtsbehörde zu entlasten und die Bescheinigung an die Stelle der bauaufsichtlichen Prüfung treten zu lassen.

Nach § 68 Absatz 6 Satz 1 hat die Bescheinigung bautechnischer Nachweise die Rechtswirkung, dass die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 69 als eingehalten gelten. Ein den brandschutz- oder standsicherheitsrechtlichen Anforderungen nicht in vollem Umfang entsprechendes Vorhaben wird aufgrund der Bescheinigung einer oder eines Prüfsachverständigen somit so behandelt, als ob die Bauaufsichtsbehörde eine Abweichung von den nicht eingehaltenen Anforderungen zugelassen hätte (VG München, Urteil vom 21. November 2016 – M 8 K 15.4834). Die Vorschrift fingiert damit die Übereinstimmung der Nachweise mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen und führt dazu, dass eine bauaufsichtliche Prüfung der Nachweise entfällt. Mit der Bescheinigung wird die bauaufsichtliche Prüfung ersetzt und dem Vier-Augen-Prinzip entsprochen. Aus diesem Grund muss die Bescheinigung auch nicht vor Erteilung der Baugenehmigung der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden, sondern erst zu Beginn der Bauausführung. § 68 Absatz 6 Satz 1 gilt für alle bautechnischen Nachweise; er gilt auch für Bescheinigungen von Prüfsachverständigen bei Bauvorhaben, soweit der bautechnische Nachweis nicht prüfpflichtig ist.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026
(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 2
müssen für

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

1. Wohngebäude der Gebäudeklassen
1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen,

2. freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude, auch mit Wohnteil, bis zu zwei Geschossen über der Geländeoberfläche, ausgenommen solche mit Anlagen für Jauche und Flüssigmist und

3. eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche bis 200 m²

keine Bescheinigungen einer sachverständigen Person nach § 87 Absatz 2 über die Prüfung der bautechnischen Nachweise ausgestellt werden. Das Erfordernis der Einreichung der bautechnischen Nachweise bei der Bauaufsichtsbehörde bleibt unberührt. In dem Fall des Absatzes 2 Satz 2 Nummer 2 bescheinigt eine berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 die Übereinstimmung der Bauausführung mit den Anforderungen des Standsicherheitsnachweises anhand von stichprobenhaften Kontrollen der Baustelle.

(3) Standsicherheitsnachweise werden von berechtigten Personen nach § 54 Absatz 4 erstellt. Die Vollständigkeit und Richtigkeit des Standsicherheitsnachweises ist durch eine Prüfsachverständige oder einen Prüfsachverständigen für Standsicherheit zu bescheinigen. Der geprüfte Standsicherheitsnachweis und die Bescheinigung sind spätestens mit der Anzeige des Baubeginns bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Gleichzeitig sind der Bauaufsichtsbehörde Erklärungen der Prüfsachverständigen in Textform vorzulegen, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden. Einer Prüfung oder Bescheinigung des Standsicherheitsnachweises bedarf es nicht für

1. verfahrensfreie Vorhaben, soweit nicht in diesem Gesetz anderes bestimmt ist,

2. Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen,

3. freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude, auch mit Wohnteil, bis zu zwei Geschossen über der Geländeoberfläche, ausgenommen solche mit Anlagen für Jauche und Flüssigmist und

4. eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche bis 200 m².

Nach § 54 Absatz 4 werden Standsicherheitsnachweise für bauliche Anlagen von Personen mit einem berufsqualifizierenden Hochschulabschluss eines Studiums der Fachrichtung Architektur, Hochbau oder des Bauingenieurwesens mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung aufgestellt, die als Mitglied einer Architektenkammer in einer von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zu führenden Liste oder als Mitglied einer Ingenieurkammer in einer von der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen zu führenden Liste eingetragen sind (qualifizierte Tragwerksplanerin oder qualifizierter Tragwerksplaner). Eintragungen anderer Länder gelten im Land Nordrhein-Westfalen, soweit diese auch die Mitgliedschaft in einer Architektenkammer oder einer Ingenieurkammer nachweisen können; § 67 Absatz 5 bis 7 gilt entsprechend.

Wird der Standsicherheitsnachweis nicht geprüft, sind spätestens bei der Anzeige des Baubeginns bei der Bauaufsichtsbehörde der Standsicherheitsnachweis sowie eine Erklärung einer berechtigten Person nach § 54 Absatz 4 in Textform, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden, einzureichen.

§ 68 Absatz 3 Satz 1 beinhaltet somit die allgemeine Regelung, dass Standsicherheitsnachweise von berechtigten Personen nach § 54 Absatz 4 erstellt werden. Sätze 2, 3 und 4 sehen sodann vor, dass für bestimmte Vorhaben die Vollständigkeit und Richtigkeit des Standsicherheitsnachweises im Zuge des Vier-Augen-Prinzips von einer Prüfsachverständigen oder einem Prüfsachverständigen für Standsicherheit bescheinigt sein müssen und dass spätestens mit der Anzeige des Baubeginns der geprüfte Standsicherheitsnachweis, die Bescheinigung über dessen Vollständigkeit und Richtigkeit sowie eine Erklärung über die Beauftragung des Prüfsachverständigen für die stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen sind.

Die Satz 5 nimmt sodann bestimmte Vorhaben von der Bescheinigungspflicht oder der Pflicht zur bauaufsichtlichen Prüfung aus.

Satz 6 regelt, dass, wenn der Standsicherheitsnachweis nicht geprüft wird, spätestens bei der Anzeige des Baubeginns bei der Bauaufsichtsbehörde der Standsicherheitsnachweis sowie eine Erklärung einer berechtigten Person nach § 54 Absatz 4 in Textform einzureichen sind, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz
(4) Absatz 2 Satz 1 gilt nicht für	(4) Spätestens mit der Anzeige des Baubeginns sind bei der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen sachverständiger Personen nach § 87 Absatz 2 über die Aufstellung oder Prüfung des Schall- und Wärmeschutzes, einschließlich Erklärungen dieser sachverständigen Personen in Textform einzureichen, wonach sie zur stichprobenhaften Kontrolle der Bauausführung beauftragt wurden. Satz 1 gilt nicht für die Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2.	§ 68 Absatz 4 regelt im Sinne des Vier-Augen-Prinzips die bauordnungsrechtliche Prüfung der bautechnischen Nachweise über den Schallschutz und den Wärmeschutz.
1. Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen,		
2. Wohngebäude der Gebäudeklasse 3,		
3. Kleingaragen bis 100 m², sofern diese nicht verfahrensfrei gestellt sind, und		
4. Sonderbauten mit Ausnahme von Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m² bis 1 000 m².		
Für Vorhaben nach Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist eine Erklärung der Entwurfsverfassenden, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht, ausreichend.		

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz
(5) Soll bei der Errichtung geschlossener Garagen mit einer Nutzfläche über 100 m² bis 1 000 m² eine natürliche Lüftung vorgesehen werden, so muss zuvor von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen die Unbedenklichkeit bescheinigt worden sein. Die Bescheinigung ist aufgrund durchgeführter Messungen innerhalb eines Monats nach Inbetriebnahme der Garage von der oder dem Sachverständigen zu bestätigen.	(5) Einer Prüfung der Übereinstimmung des Vorhabens mit § 6 bedarf es durch die Bauaufsichtsbehörde nicht, wenn eine mit der Wahrnehmung der Aufgaben befugte Person nach § 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174) in der jeweils geltenden Fassung die Übereinstimmung auf Grundlage eines Amtlichen Lageplans bescheinigt hat.	

Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Prüfung der Abstandsflächen im Bauantragsverfahren auf öffentlich bestellte Vermessungsingenieurinnen oder -ingenieure zu verlagern. Der Bauherrschaft wird die Option eröffnet, über eine entsprechende Bescheinigung die Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde zu ersetzen. Die Bauaufsichtsbehörde ihrerseits erhält eine Bescheinigung, aus welcher sich die geprüften Voraussetzungen ergeben. Diese Herangehensweise führt zu einer Beschleunigung und Entlastung der Bauaufsichtsbehörde.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz
(6) Bei Sonderbauten wird die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Brandschutzvorschriften durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft; dies gilt nicht für Garagen mit einer Nutzfläche bis 1 000 m². § 69 bleibt unberührt. Die Bauherrschaft kann in den übrigen Fällen eine Prüfung der bautechnischen Nachweise durch die Bauaufsicht beantragen. Dies gilt auch für die Anforderungen an den Brandschutz, soweit hierüber Bescheinigungen nach Absatz 2 vorzulegen sind.	(6) Wird die Prüfung bautechnischer Nachweise durch eine Prüfsachverständige oder einen Prüfsachverständigen, eine Prüfingenieurin oder einen Prüfingenieur bescheinigt, gelten die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 69 als eingehalten und werden nicht durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft. Einer Prüfung bautechnischer Nachweise, die von einem Prüfamts allgemein geprüft sind (Typenprüfung), bedarf es nicht. Typenprüfungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.	Es wird auf die Ausführungen unter „a) Absatz 2 – der bautechnische Brandschutznachweis“ verwiesen. Die dort getätigten Ausführungen gelten auch für die übrigen bautechnischen Nachweise.
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz

(7) Werden bautechnische Nachweise für den Brandschutz oder die Standsicherheit durch sachverständige Personen nach § 87 Absatz 2 bescheinigt, werden die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 69 nicht geprüft. Einer Prüfung bautechnischer Nachweise, die von einem Prüfamt für Baustatik allgemein geprüft sind (Typenprüfung), bedarf es nicht. Typenprüfungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.

§ 69 Abweichungen (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/69-abweichungen/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026 (1) Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3, vereinbar ist; wird der Zweck der jeweiligen Anforderung nachweisbar auch unter Zulassung der beantragten Abweichung erreicht, soll die Abweichung zugelassen werden. Abweichungen von den § 4 bis § 16 und § 26 bis § 49 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften sind bei bestehenden Anlagen zuzulassen, 1. zur Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden, der Teilung von Wohnungen oder der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung oder Aufstockung, deren Baugenehmigung oder die Kenntnissgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt,	In Kraft seit: 01.09.2026 (1) Die Bauaufsichtsbehörde soll Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und bei Würdigung sowohl gesetzlich definierter überragender öffentlicher wie auch öffentlich-rechtlich geschützter nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Satz 1, vereinbar sind. Dies gilt insbesondere für 1. Vorhaben, die der Weiternutzung bestehender Gebäude dienen, 2. Vorhaben zur Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien, 3. Vorhaben zur Erprobung neuer Bau- und Wohnformen.	3. Änderungsgesetz § 69 wird weitestgehend an die Musterbauordnung angepasst. § 69 Absatz 1 Satz 1 sieht nunmehr eine „Sollvorschrift“ im Hinblick auf das Zulassen von Abweichungen vor, wenn die dort genannten Belange mit der Abweichung vereinbar sind. Die Vorschrift wird um die Würdigung „gesetzlich definierter überragender öffentlicher Interessen“ erweitert. Damit wird klargestellt, dass bei Entscheidungen über Abweichungen beispielsweise auch das durch § 2 EEG besonders hervorgehobene Interesse am Ausbau erneuerbarer Energien in die Abwägung eingestellt und gewürdigt werden muss. Sofern bautechnische Nachweise von Prüfsachverständigen – oder im Falle von Prüfsachverständigen oder Prüfämtern – bescheinigt worden sind, gelten die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 69 als eingehalten (siehe zu § 68 „Bautechnische Nachweise“).

2. zur Verwirklichung von Vorhaben zur Einsparung von Wasser oder Energie,

3. bei Nutzungsänderungen oder

4. zur Erhaltung und weiteren Nutzung von Denkmälern.

Ferner kann von § 4 bis § 16 und § 26 bis § 48 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften abgewichen werden,

1. wenn Gründe des allgemeinen Wohls die Abweichung erfordern,

2. zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen oder

3. wenn die Einhaltung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Gründe des allgemeinen Wohls liegen insbesondere bei Vorhaben zur Deckung dringenden Wohnbedarfs, bei Vorhaben zur Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung oder aus Gründen der Stadtentwicklung vor. Bei den Vorhaben nach Satz 2 und 3 folgt die Atypik bereits aus dem festgestellten Sonderinteresse.

Abweichungen von § 49 sind nur bei bestehenden Anlagen zuzulassen. Die Atypik folgt bereits aus dem festgestellten Sonderinteresse. Der Zulassung einer Abweichung bedarf es in den Fällen des § 68 Absatz 6 oder des Absatzes 2 Satz 2 erster Halbsatz nicht, sofern die Voraussetzung für das Vorliegen einer Abweichung durch die sachverständige Person bescheinigt wird.

Ein gesonderter Abweichungsantrag nebst Begründung ist nur noch in den Fällen zu stellen, in denen weder eine Prüfsachverständige noch ein Prüfsachverständiger für die Bescheinigung bautechnischer Nachweise verantwortlich zeichnet und das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Abweichung ebenfalls bescheinigt. Im Falle der bauaufsichtlichen Prüfung kann sich die Bauaufsichtsbehörde einer Prüferingenieurin oder eines Prüferingenieurs oder eines Prüfamtes bedienen; prüfen diese positiv, gelten die Anforderungen des § 69 ebenfalls als eingehalten.

In der Umkehrung: Die Einhaltung der bauaufsichtlichen Anforderungen gilt uneingeschränkt, wenn die vorgeschriebenen Bescheinigungen von Prüfsachverständigen vorgelegt werden. Sie beinhaltet, dass das Bauvorhaben die materiell-rechtlichen bauaufsichtlichen Anforderungen einhält und insoweit den materiell-rechtlichen Vorschriften des öffentlichen Rechts entspricht. Die Bescheinigung entfaltet eine vergleichbare vertrauensschützende Wirkung wie eine Baugenehmigung („materiellen Legalitätswirkung“ der Fiktion).

Dieses Gesetz will die Bauaufsichtsbehörde bei der Prüfung der bautechnischen Nachweise entlasten, ohne der Bauherrschaft insoweit mehr Verantwortung zu übertragen. Die Bescheinigung der oder des Prüfsachverständigen ersetzt demzufolge die Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde. Bei Vorlage der von einem Prüfsachverständigen vorgenommenen Bescheinigung vor Bauausführung wird die Bauaufsichtsbehörde davon in Kenntnis gesetzt, dass eine bauaufsichtliche Prüfung des bescheinigten Nachweises in materieller Hinsicht unterbleiben kann. Dementsprechend muss die Bescheinigung der oder des Prüfsachverständigen dieselbe Wirkung entfalten wie eine ansonsten vorzunehmende hoheitliche Prüfung:

§ 69 Absatz 1 Satz 2 führt Vorhaben auf, bei denen insbesondere Abweichungen nach Satz 1 zugelassen werden sollen. Das Wort „insbesondere“ verdeutlicht, dass auch andere Vorhaben hierunter fallen können. Weiternutzung bestehender Gebäude bedeutet die Fortführung der bereits ausgeübten, genehmigten Nutzung oder die Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes, auch begleitet von Umbaumaßnahmen.

§ 69 Absatz 1 Satz 3 schränkt Absatz 1 insoweit ein, als dass Abweichungen von § 49 („Barrierefreies Bauen“) nur bei bestehenden Anlagen zuzulassen sind. Die Einschränkung erfolgt unter der Annahme, dass die technischen Vorgaben der barrierefreien Bauausführung bei Neubauten (unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Belange von Personen, die auf barrierefreie bauliche Anlagen angewiesen sind) ohne unverhältnismäßige Mehrkosten berücksichtigt werden können. § 49 Absatz 3 und § 88 Absatz 1 Satz 3 bleiben unberührt.

§ 69 Absatz 1 Satz 4 sieht klarstellend – wie bisher § 69 Absatz 1 Satz 5 – vor, dass die Atypik bereits aus dem festgestellten Sonderinteresse folgt.

§ 69 Absatz 1 Satz 5 regelt klarstellend, dass es einer Zulassung einer Abweichung in den Fällen des § 68 Absatz 6 oder des § 69 Absatz 2 Satz 2 erster Halbsatz nicht bedarf, wenn die sachverständige Person das Vorliegen der Voraussetzung für eine Abweichung bescheinigt.

(1a) § 58 Absatz 5 und § 88 Absatz 1 Satz 3 bleiben unberührt. Der Zulassung einer Abweichung bedarf es nicht, wenn sachverständige Personen nach § 87 Absatz 2 bescheinigt haben, dass das Vorhaben den Anforderungen an den Brandschutz oder an die Standsicherheit entspricht und das Vorliegen der Voraussetzungen für Abweichungen durch sie oder ihn bescheinigt wird.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026 (2) Die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung ist in Textform zu beantragen. Der Antrag ist zu begründen. Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend.	In Kraft seit: 01.09.2026 (2) Die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1 Satz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung ist gesondert zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend.	3. Änderungsgesetz In § 69 Absatz 2 Satz 1 regelt den Grundsatz, dass die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1 Satz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung gesondert zu beantragen und zu begründen ist. Der Abweichungsantrag entfällt unter den Voraussetzungen des § 68 Absatz 6 (siehe § 69 Absatz 1 Satz 3). § 69 Absatz 2 Satz 2 wird in der Folge redaktionell angepasst.
Gültig von 02.07.2021 bis 31.08.2026 (3) Über Abweichungen nach Absatz 1 Satz 1 und 2 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Absatz 2 Satz 1 entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 und 2. Im Übrigen lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Gemeinde zu. § 36 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch gilt entsprechend. Die Gemeinde bzw. die Bauaufsichtsbehörde hat über den Abweichungsantrag innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Eingang des vollständigen Antrags bei ihr zu entscheiden. Sie kann die Frist aus wichtigen Gründen bis zu sechs Wochen verlängern.	In Kraft seit: 01.09.2026 (3) Über Abweichungen nach Absatz 1 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Absatz 2 entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 und 2. Im Übrigen lässt die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Einvernehmen mit der Gemeinde zu. § 36 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches gilt entsprechend. Die Gemeinde oder die Bauaufsichtsbehörde hat über den Abweichungsantrag innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach Eingang des vollständigen Antrags bei ihr zu entscheiden. Sie kann die Frist aus wichtigen Gründen um bis zu sechs Wochen verlängern.	3. Änderungsgesetz In § 69 Absatz 3 erfolgen Verweiskorrekturen.

§ 70 Bauantrag, Bauvorlagen (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/70-bauantrag-bauvorlagen/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
(1) Der Bauantrag ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.	(1) Der Bauantrag ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde elektronisch einzureichen. Erfolgt die Antragstellung schriftlich, kann die Bauaufsichtsbehörde einen elektronischen Antrag verlangen und bezüglich des elektronischen Formats Vorgaben machen. Hat die Bauaufsichtsbehörde einen Zugang für die elektronische Antragstellung eröffnet, so ist ausschließlich dieser für die elektronische Antragstellung zu nutzen. Erfolgt die Antragstellung elektronisch, kann verlangt werden, dass die dem Antrag beizufügenden Unterlagen in Papierform übermittelt werden, soweit eine Bearbeitung anders nicht möglich ist.	Die Änderung in § 70 Absatz 1 Satz 1 sieht nunmehr für das Stellen eines Bauantrages pflichtig die elektronische Einreichung vor. Damit wird mit dem vorgelegten Gesetz dem „digital first“-Ansatz Rechnung getragen. Beispielsweise gehen bereits heute bei der unteren Bauaufsicht des Kreises Steinfurt über 75 Prozent der Bauanträge elektronisch ein; bei der Stadt Köln sind es über 90 Prozent. Die weiteren Sätze in dem neu gestalteten § 70 Absatz 1 sind korrespondierenden Regelungen in § 10 Bundes-Immissionsschutzgesetz nachgebildet.

Gültig von 01.01.2019 bis 01.07.2021	In Kraft seit: 02.07.2021	1. Änderungsgesetz
(2) Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. § 63 Absatz 4 sowie § 68 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 ist zu beachten. Mit den Bauvorlagen für große Sonderbauten (§ 50 Absatz 2) ist ein Brandschutzkonzept einzureichen. Es kann gestattet werden, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.	(2) Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. § 68 bleibt unberührt. § 63 Absatz 4 sowie § 68 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 ist zu beachten. Mit den Bauvorlagen für große Sonderbauten (§ 50 Absatz 2) ist ein Brandschutzkonzept einzureichen. Es kann gestattet werden, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.	Absatz 2 Satz 2 nimmt eine Folgeänderung auf.
Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023	In Kraft seit: 01.01.2024	2. Änderungsgesetz
(3) Die Bauherrin oder der Bauherr und die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben. Die von den Fachplanerinnen oder Fachplanern nach § 54 Absatz 2 bearbeiteten Unterlagen müssen auch von diesen unterschrieben sein. Für Bauvorhaben auf fremden Grundstücken kann die Zustimmung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers zu dem Bauvorhaben gefordert werden.	(3) Für Bauvorhaben auf fremden Grundstücken kann die Zustimmung der Grundstückseigentümerin oder des Grundstückseigentümers zu dem Bauvorhaben gefordert werden.	Absatz 3 wird an die Musterbauordnung infolge des Entfalls des Schriftformerfordernisses angepasst.

§ 71 Behandlung des Bauantrags (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/71-behandlung-des-bauantrags/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
(1) Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang den Bauantrag und die Bauvorlagen auf Vollständigkeit zu prüfen. Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich unter Nennung der Gründe die Bauherrschaft zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen. Unmittelbar nach Abschluss der Prüfung nach Satz 1 hat die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag und die dazugehörigen Bauvorlagen mit Ausnahme der bautechnischen Nachweise der Gemeinde zuzuleiten. Legt die Bauherrschaft Bescheinigungen einer sachverständigen Person nach § 87 Absatz 2 vor, wird vermutet, dass die bauaufsichtlichen Anforderungen insoweit erfüllt sind. § 68 bleibt unberührt.	(1) Die Bauaufsichtsbehörde hat der Bauherrschaft den Eingang des Bauantrages zu bestätigen. Ab Eingang des Bauantrages hat die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zehn Arbeitstagen den Bauantrag auf Vollständigkeit im Sinne von § 70 Absatz 2 zu prüfen. Legt die Bauherrschaft Bescheinigungen einer sachverständigen Person nach § 87 Absatz 2 vor, gelten die bauaufsichtlichen Anforderungen als eingehalten; § 68 bleibt unberührt. Der Bauantrag und die Bauvorlagen sind vollständig, wenn die Unterlagen in einer Weise prüffähig sind, dass sie sich zu allen rechtlich relevanten Aspekten des Vorhabens verhalten, und die Behörden in die Lage versetzen, den Bauantrag unter Berücksichtigung dieser Vorgaben näher zu prüfen. Fachliche Einwände und Nachfragen stehen der Vollständigkeit nicht entgegen, sofern die betreffende Unterlage eine fachliche Prüfung überhaupt ermöglicht. Das Vollständigkeitsdatum ist der Tag, an dem die letzte Unterlage, die für das Erreichen der Vollständigkeit im Sinne des Satzes 4 erforderlich ist, bei der Behörde eingegangen ist. Ist der Bauantrag im Sinne des Satzes 4 unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich unter Nennung der Gründe die Bauherrschaft zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen; die Bauherrschaft ist auf die Rechtsfolge hinzuweisen. Sind die Unterlagen vollständig, hat die Bauaufsichtsbehörde der Bauherrschaft unter Angabe des Datums der Vollständigkeit und über die voraussichtlich zu beteiligenden Behörden und den geplanten zeitlichen Ablauf des Verfahrens zu unterrichten. Unter der Voraussetzung des Satzes 4 hat die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag und die dazugehörigen Bauvorlagen, mit Ausnahme der bautechnischen Nachweise, der Gemeinde unverzüglich zuzuleiten.	§ 71 Absatz 1 Satz 1 sieht – neu – vor, dass die Bauaufsichtsbehörde den Eingang des Bauantrages zu bestätigen hat. Dieser eigentlich selbstverständliche Vorgang wird nun gesetzlich geregelt, da wiederholt Fälle bei der obersten Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden, in denen dies nicht der Fall war. § 71 Absatz 1 Satz 2 entspricht der weitestgehend bisherigen Fassung und sieht vor, dass die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang des Bauantrages diesen auf Vollständigkeit zu prüfen hat. In Satz 2 werden die Wörter „im Sinne von § 70 Absatz 2“ ergänzt. § 70 Absatz 2 regelt, dass „[mit] dem Bauantrag [...] alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen [sind]“. § 68 bleibt unberührt. Mit den Bauvorlagen für große Sonderbauten (§ 50 Absatz 2) ist ein Brandschutzkonzept einzureichen. Es kann gestattet werden, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.“ Den eingegangenen Bauantrag hat die Bauaufsichtsbehörde zuerst auf die formelle Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen. Diese bauaufsichtliche Prüfung erstreckt sich auf die Einhaltung der formell-rechtlichen Vorschriften, zum Beispiel ob ein ordnungsgemäßer Bauantrag gestellt und die nach der Verordnung vorgeschriebenen Bauvorlagen mit dem notwendigen Inhalt und den Unterschriften vorliegen und diese von einem Bauvorlageberechtigten erstellt sind. § 71 Absatz 1 Satz 3 regelt klarstellend, dass, wenn die Bauherrschaft Bescheinigungen einer sachverständigen Person nach § 87 Absatz 2 vorlegt, die bauaufsichtlichen Anforderungen als eingehalten gelten. § 68 bleibt unberührt. Der Sachverhalt ist bisher in § 71 Absatz 1 Satz 5 und 6 geregelt.

§ 71 Absatz 1 Satz 4 definiert neu, ab wann ein Bauantrag und die Bauvorlagen als vollständig gelten. Die Vollständigkeit tritt dann ein, wenn die rechtlich notwendigen Unterlagen prüffähig vorliegen. Satz 5 regelt sodann klarstellend, dass fachliche Einwände und Nachfragen der Vollständigkeit nicht entgegenstehen, sofern die betreffende Unterlage eine fachliche Prüfung überhaupt ermöglicht. Satz 6 definiert das Vollständigkeitsdatum.

§ 71 Absatz 1 Satz 7 regelt das Verfahren, wenn ein Bauantrag im Sinne des Satzes 4 als nicht vollständig gilt oder sonstige erhebliche Mängel aufweist. Satz 8 stellt klar, dass, wenn die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben werden, der Antrag als zurückgenommen gilt. Die Bauherrschaft ist auf diese Rechtsfolge hinzuweisen.

Notwendigkeit für die vorgetragenen Änderungen:
Aus der Praxis heraus gibt es im Wesentlichen zwei, sich wiederholende, Vorhalte. Auf der einen Seite ergeben sich Vorhalte gegenüber Bauaufsichtsbehörden, dass jeweils kurz vor Fristende neue Unterlagen zur Beurteilung von Vorhaben nachgefordert werden. Damit wird der Zeitpunkt der „Vollständigkeit“ nach Darstellung von Entwurfsvorlagenberechtigten beliebig nach hinten und damit der Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung ausgedehnt. Andererseits formulieren Bauaufsichtsbehörden, dass die Qualität der Bauantragsunterlagen mitunter – trotz mehrfacher Aufforderung – eine qualifizierte Prüfung von Vorhaben „in der Zeit“ nicht zulasse.

Deshalb wird mit den vorgetragenen Änderungen beiden Seiten Rechnung getragen.

Die Bauaufsichtsbehörde hat daher durch eine geeignete Organisation sicherzustellen, dass sofort nach Eingang des Bauantrages die Bauvorlagen auf ihre formale Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Das kann je nach der Größe der Behörde und ihren organisatorischen und personellen Verhältnissen entweder durch eine eigene Vorprüfstelle oder durch eine eigene Planannahmestelle oder durch die zuständige Sachbearbeiterin oder den zuständigen Sachbearbeiter erfolgen.

Das Baugenehmigungsverfahren ist als Verwaltungsverfahren nicht an bestimmte Formen gebunden. Es ist zweckmäßig, einfach, rasch und kostensparend durchzuführen (§ 10 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen). Die Gestaltung des Verfahrens obliegt dem pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörden, die dabei die Grundsätze der Verfahrensökonomie und der Verhältnismäßigkeit der Mittel sowie die Mindestanforderungen eines rechtsstaatlich geordneten Verfahrens unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Interessen der Betroffenen zu beachten haben.

Die vermeidbare, schuldhaft verzögerte Bearbeitung von Bauanträgen und Entscheidung über sie ohne sachgerechten Grund kann einen Schadensersatzanspruch nach den Vorschriften über die Haftung bei Amtspflichtverletzungen (§ 839 BGB, Art. 34 GG) begründen. Auch durch die verzögerte Abgabe einer Stellungnahme zu einer Baugenehmigung durch zum Beispiel eine Gemeinde verletzt diese – obwohl die Abgabe von Stellungnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Verwaltungsinternum ist – die ihr dem Bauantragsteller gegenüber obliegenden Amtspflichten. In gleicher Weise besteht ein Amtshaftungsanspruch der Bauherrschaft, wenn eine rechtswidrige Baugenehmigung erteilt wird, und diese auf dieser Grundlage mit den Bauarbeiten beginnt.

Ein Zurückstellungsbescheid (§ 15 BauGB) entbindet die Genehmigungsbehörde gleichfalls nicht von ihrer Pflicht zur Weiterbearbeitung des Antrags, wenn die Bauherrschaft einen Rechtsbehelf mit aufschiebender Wirkung gegen den Zurückstellungsbescheid eingelegt hat (vergleiche OVG Münster, Urteil vom 11. Oktober 2006, BauR 2007, 684). Auch bei einer Sofortvollzugsanordnung der Bauaufsichtsbehörde erledigt sich der Hauptsacherechtsbehelf nicht.

Welche Bearbeitungszeit angemessen ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Komplexität des Vorhabens. Im Regelfall dürfte die für eine Untätigkeitsklage vorgesehene Frist von drei Monaten (§ 75 Satz 2 VwGO) als angemessene Bearbeitungszeit anzusehen sein, was auch durch die Frist von zwei Monaten, die der Gemeinde für die Versagung des Einvernehmens eingeräumt ist (§ 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB), bestätigt wird. Die Dreimonatsfrist beginnt allerdings erst zu laufen, wenn die Antragsunterlagen vollständig sind. Bei unvermeidbaren Verzögerungen empfiehlt es sich, einen Zwischenbescheid an den Antragstellenden ergehen zu lassen.

Die zügige Verfahrensdurchführung stellt ein allgemeines rechtsstaatliches Gebot dar und ist in § 10 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen niedergelegt.

Sind die Unterlagen vollständig, hat die Bauaufsichtsbehörde die Bauherrschaft unter Angabe des Datums über die Vollständigkeit, die voraussichtlich zu beteiligenden Behörden und den geplanten zeitlichen Ablauf zu unterrichten. Damit wird der Bauherrschaft eine Kontrolle der Verfahrensabläufe erst ermöglicht.

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
		§ 71 Absatz 1 Satz 10 entspricht der bisherigen Regelung in § 71 Absatz 1 Satz 4.
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026 (2) Sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen vollständig sind, hat die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich 1. der Bauherrschaft ihren Eingang und den nach Absatz 6 ermittelten Zeitpunkt der Entscheidung, jeweils mit Datumsangabe, in Textform mitzuteilen sowie 2. die Gemeinde und die berührten Stellennach Absatz 3 zu hören.	In Kraft seit: 01.09.2026 (2) Eine Ausdehnung des bauordnungsrechtlichen Prüfkataloges über die Vorgaben dieses Gesetzes hinaus ist unzulässig.	3. Änderungsgesetz Absatz 2 regelt klarstellend, dass eine Ausdehnung des bauordnungsrechtlichen Prüfkataloges über die Vorgaben des Gesetzes hinaus nicht zulässig ist. Dies betrifft beispielsweise Sachverhalte, in denen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren Vorschriften aus der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen geprüft werden, die gar nicht Gegenstand des Prüfkataloges sind.
Gültig von 02.07.2021 bis 31.08.2026 (3) Soweit es für die Feststellung notwendig ist, ob dem Vorhaben von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften im Sinne des § 74 Absatz 1 entgegenstehen, sollen die Stellen gehört werden, deren Aufgabenbereich berührt wird. Ist die Beteiligung einer Stelle nur erforderlich, um das Vorliegen von fachtechnischen Voraussetzungen in öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen, kann die Bauaufsichtsbehörde mit Einverständnis der Bauherrschaft und auf deren Kosten dies durch geeignete Sachverständige prüfen lassen. Sie kann von der Bauherrschaft die Bestätigung einer oder eines geeigneten Sachverständigen verlangen, dass die fachtechnischen Voraussetzungen vorliegen.	In Kraft seit: 01.09.2026 (3) Die Bauaufsichtsbehörde hört zum Bauantrag die Gemeinde und diejenigen Stellen an, 1. deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist, oder 2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann.	3. Änderungsgesetz § 71 Absatz 3 wird an die Musterbauordnung angepasst und führt die zu beachtenden Regelungen hinsichtlich der zu hörenden Stellen und zum diesbezüglichen Verfahren zusammen. Der bisherige § 71 Absatz 2 kann insoweit entfallen.

Die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die Gemeinde oder die jeweilige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung oder des Einvernehmens einer anderen Körperschaft, Behörde oder sonstigen Stelle, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht einen Monat nach Eingang des Ersuchens verweigert wird; von der Frist nach Halbsatz 1 abweichende Regelungen durch Rechtsvorschrift bleiben unberührt. Stellungnahmen bleiben unberücksichtigt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung zur Stellungnahme bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen. Die Frist darf nur ausnahmsweise bis zu einem Monat verlängert werden, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren jedoch nur, wenn das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches erforderlich ist.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.08.2026

(4) Die Bauaufsichtsbehörde setzt unter den Voraussetzungen des Absatzes 3 eine angemessene Frist; sie darf höchstens zwei Monate betragen. Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung nach landesrechtlichen Vorschriften der Zustimmung, des Einvernehmens oder des Benehmens einer anderen Körperschaft, Behörde oder Dienststelle, so gelten diese als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe der Gründe verweigert wird. Äußern sich die betroffenen Stellen nicht fristgemäß, kann die Bauaufsichtsbehörde davon ausgehen, dass Bedenken nicht bestehen.

In Kraft seit: 01.09.2026

(4) Betrifft das Vorhaben eine Anlage, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 in der jeweils geltenden Fassung fällt, gilt ergänzend, dass

1. auf Antrag der Bauherrschaft das bauaufsichtliche Verfahren sowie alle sonstigen Zulassungsverfahren, die für die Durchführung des Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht erforderlich sind, über eine einheitliche Stelle im Sinne der Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW abgewickelt werden;

3. Änderungsgesetz

In § 71 Absatz 4 (bisher: § 71 Absatz 5) erfolgt eine redaktionelle Änderung zur Anpassung an die Musterbauordnung.

2. die einheitliche Stelle ein Verfahrenshandbuch für Bauherrschaften bereitstellt und diese Informationen auch im Internet zugänglich macht. Dabei geht sie gesondert auch auf kleinere Vorhaben und Vorhaben zur Eigenversorgung mit Elektrizität ein. In den im Internet veröffentlichten Informationen weist die einheitliche Stelle auch darauf hin, für welche Vorhaben sie zuständig ist und welche weiteren einheitlichen Stellen im Land Nordrhein-Westfalen für Vorhaben nach Satz 1 zuständig sind;

3. nach Eingang der vollständigen Unterlagen die Bauaufsichtsbehörde einen Zeitplan für das weitere Verfahren erstellt und diesen Zeitplan in den Fällen der Nummer 1 der einheitlichen Stelle, andernfalls der Bauherrschaft mitteilt.

Einheitliche Stelle im Sinne des Satzes 1 ist die untere Bauaufsichtsbehörde, soweit sich nicht vorrangig eine einheitliche Stelle aus der immissionschutzrechtlichen oder der wasserrechtlichen Zuständigkeit ergibt.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

(5) Betrifft das Vorhaben eine Anlage, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 fällt, gilt ergänzend das Folgende:

1. Auf Antrag der Bauherrschaft werden das bauaufsichtliche Verfahren sowie alle sonstigen Zulassungsverfahren, die für die Durchführung des Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht erforderlich sind, über eine einheitliche Stelle im Sinne nach den Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen abgewickelt.

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

2. Die einheitliche Stelle stellt ein Verfahrenshandbuch für Bauherrschaften bereit und macht diese Informationen auch im Internet zugänglich. Dabei geht sie gesondert auch auf kleinere Vorhaben und Vorhaben zur Eigenversorgung mit Elektrizität ein. In den im Internet veröffentlichten Informationen weist die einheitliche Stelle auch darauf hin, für welche Vorhaben sie zuständig ist und welche weiteren einheitlichen Stellen im Land Nordrhein-Westfalen für Vorhaben nach Satz 1 zuständig sind.

3. Nach Eingang der vollständigen Unterlagen erstellt die Bauaufsichtsbehörde einen Zeitplan für das weitere Verfahren und teilt diesen Zeitplan in den Fällen der Nummer 1 der einheitlichen Stelle, andernfalls der Bauherrschaft mit.

Einheitliche Stelle im Sinne des Satzes 1 ist die untere Bauaufsichtsbehörde, soweit sich nicht vorrangig eine einheitliche Stelle aus der immissionsschutzrechtlichen oder der wasserrechtlichen Zuständigkeit ergibt.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.08.2026

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

§ 71 Absatz 6 in der bisherigen Fassung wird in § 74 Absatz 2 („Baugenehmigung, Genehmigungsfiktion, Baubeginn“) überführt; siehe insoweit dort.

(6) Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb von drei Monaten, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und in dem Fall des § 77 innerhalb von sechs Wochen zu entscheiden. Die Frist nach Satz 1 beginnt, sobald die Bauvorlagen vollständig und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen, spätestens jedoch nach Ablauf der Frist nach Absatz 4 und nach § 36 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches sowie nach § 12 Absatz 2 Satz 2 und 3 des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2020 (BGBl. I S. 1655) geändert worden ist. Die Fristen nach Absatz 4 dürfen nur ausnahmsweise bis zu einem Monat verlängert werden, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren jedoch nur, wenn das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches erforderlich ist.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.08.2026

(7) Die Beachtung der technischen Regeln ist, soweit sie nach § 3 Absatz 2 eingeführt sind, zu prüfen.

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

§ 71 Absatz 7 wird als Folgeänderung der Streichung von § 3 Absatz 2 ersatzlos gestrichen: Die bisherige Regelung sah vor, dass die Beachtung der technischen Regeln, soweit diese nach § 3 Absatz 2 eingeführt sind, durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen sind. Absatz 7 erstreckte sich auf alle Bauvorhaben, soweit für diese beispielsweise auch das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren zum Tragen gekommen ist. Das Einhalten der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen ist nunmehr nur noch Gegenstand im Vollverfahren nach § 65.

§ 72 Beteiligung der Nachbarinnen und Nachbarn und der Öffentlichkeit (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/72-beteiligung-der-nachbarinnen-und-nachbarn-und-der-oeffentlichkeit/>)

Vorherige Fassungen

Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023

Aktuelle Fassung

In Kraft seit: 01.01.2024

Begründung der Gesetzesänderung

2. Änderungsgesetz

Vorherige Fassungen

(1) Die Bauaufsichtsbehörde soll die Eigentümer angrenzender Grundstücke (**Angrenzer**) vor Erteilung von Abweichungen und Befreiungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Einwendungen sind innerhalb von **zwei Wochen** nach Zugang der Benachrichtigung bei der Bauaufsichtsbehörde **schriftlich** oder zur Niederschrift vorzubringen. **Die Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen sind insoweit nicht anzuwenden.**

Aktuelle Fassung

(1) Die Bauaufsichtsbehörde soll die Eigentümer angrenzender Grundstücke (**Nachbarinnen und Nachbarn**) vor Erteilung von Abweichungen und Befreiungen **durch Zustellung** benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. **Die Beteiligung der Nachbarinnen und Nachbarn und der Öffentlichkeit erfolgt ohne Nennung von Namen und Anschrift der Bauherrschaft, der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers und der oder des Bauvorlageberechtigten, wenn der Zweck der Beteiligung auch auf die Weise ohne zusätzliche Erschwerung erreicht werden kann und wenn die Bauherrschaft entsprechende Bauvorlagen einreicht.** Einwendungen sind innerhalb von **einem Monat** nach Zugang der Benachrichtigung bei der Bauaufsichtsbehörde **in Textform** oder zur Niederschrift vorzubringen. **Die nach Satz 1 durch Zustellung benachrichtigten beteiligten Nachbarinnen und Nachbarn sind mit allen öffentlich-rechtlichen Einwendungen ausgeschlossen, die nicht innerhalb der Frist nach Satz 2 geltend gemacht worden sind, auf diese Rechtsfolge ist in der Benachrichtigung hinzuweisen.**

Begründung der Gesetzesänderung

*Ergänzend hierzu LT-Drs. 18/6555 (S. 6):
[Betreffend die Anpassung der Überschrift] Es handelt sich um redaktionelle Änderungen.*

Nach § 72 Absatz 1 ist eine generelle Beteiligung aller Angrenzer zu allen Bauvorhaben nicht mehr erforderlich, da die Nachbarin oder der Nachbar im Sinne des § 70 nicht mit dem Nachbarn im allgemeinen Sprachgebrauch identisch sein muss. § 72 wird vollständig an die geänderte Musterbauordnung angepasst. Insbesondere ist nicht jeder Eigentümer jedes angrenzenden Grundstücks als Nachbar anzusehen. Auf der anderen Seite kann der Kreis der benachbarten Grundstücke weit über die angrenzenden Grundstücke hinausgehen. Dementsprechend wird in Satz 1 als Nachbarin bzw. Nachbar die- oder derjenige definiert, deren oder dessen öffentlich-rechtlich geschützte Belange durch eine Abweichung oder Befreiung berührt werden. Eine Verletzung von Nachbarrechten muss nicht feststehen. Nach Satz 1 erfolgt die Nachbarbeteiligung vorbehaltlich der Regelung des Absatzes 2 durch die Bauaufsichtsbehörde. Die Nachbarin oder der Nachbar hat nach Satz 2 eventuelle Einwendungen innerhalb von zwei Wochen (unverändert zum geltenden Recht) nach Zustellung der Benachrichtigung vorbringen. Erhebt sie oder er Einwendungen, denen nicht Rechnung getragen werden soll, führt dies nicht zur (automatischen) Ablehnung des Bauantrags, sondern nur dazu, dass ihm die Baugenehmigung nach Absatz 3 zuzustellen ist. In der Folge wird die Überschrift des § 72 entsprechend angepasst. Die Verlängerung der Äußerungsfrist von bisher zwei Wochen auf einen Monat trägt dem Umstand Rechnung, dass durch den neuen Satz 4 eine materielle Präklusion eingeführt werden soll: Die Monatsfrist entspricht der Klagefrist und gibt der Nachbarin oder dem Nachbarn ausreichend Zeit, über die Geltendmachung möglicherweise bestehender Abwehrrechte zu entscheiden. Satz 3 trägt den Erfordernissen des Datenschutzes Rechnung. Die Angabe der Bauherrschaft, der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers und der oder des Bauvorlageberechtigten gegenüber der

Bauaufsichtsbehörde ist zur Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens grundsätzlich erforderlich, um Rückfragen zu ermöglichen oder zum Beispiel die Bauvorlageberechtigung zu überprüfen. Diese Angaben sind aber für die Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit entbehrlich, da für diese nur das Bauvorhaben selbst, nicht aber die Identität der genannten Personen maßgeblich ist. Die Bauherrschaft soll daher die Möglichkeit haben, für die Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit anonymisierte Bauvorlagen einzureichen. Macht sie oder er von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch, werden die von ihm eingereichten Bauvorlagen Gegenstand der Beteiligungsverfahren.

Satz 4 führt eine materielle Präklusion für die öffentlich-rechtlichen Nachbareinwendungen ein, die die Nachbarin oder der Nachbar nicht innerhalb der Frist des Satzes 2 vorträgt. Das betrifft sowohl den Fall, dass der Nachbar sich überhaupt nicht äußert, als auch den Fall, dass die Nachbarin oder der Nachbar sich zwar äußert, aber nicht alle Einwendungen vorträgt. Die Regelung trägt dem besonderen nachbarschaftlichen Verhältnis Rechnung. Da Schweigen keine Zustimmung bedeutet, ist bei der Benachrichtigung auf die Präklusion verspäteten Vorbringens hinzuweisen. Unterbleibt der Hinweis oder erfolgt die Benachrichtigung der Nachbarin oder des Nachbarn nicht durch Zustellung, tritt die materielle Präklusion nicht ein.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023

(2) Die Benachrichtigung entfällt, wenn die zu benachrichtigenden **Angrenzer** die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschrieben oder dem Bauvorhaben auf andere Weise zugestimmt haben. Haben die **An-grenzer** dem Bauvorhaben nicht zugestimmt, ist ihnen die Baugenehmigung zuzustellen.

In Kraft seit: 01.01.2024

(2) Die Benachrichtigung entfällt, wenn die zu benachrichtigenden **Nachbarinnen und Nachbarn** die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschrieben oder dem Bauvorhaben auf andere Weise zugestimmt haben. Haben die **Nachbarinnen und Nachbarn** dem Bauvorhaben nicht zugestimmt, ist ihnen die Baugenehmigung zuzustellen.

2. Änderungsgesetz

Nach Absatz 2 ist eine Nachbarbeteiligung dann nicht erforderlich, wenn die Nachbarin oder der Nachbar dem Bauvorhaben bereits zugestimmt hat. Das kann insbesondere dann erreicht werden, wenn die Bauherrschaft selbst im Vorfeld der Antragstellung mit der Nachbarin oder dem Nachbarn redet. Dadurch kann sie oder er nicht nur gegenüber der Äußerungsfrist des Absatzes 2 eine Verfahrensbeschleunigung erreichen, sondern auch im Gespräch Bedenken der Nachbarschaft ausräumen oder diesen durch Umplanung Rechnung tragen und dadurch weitere Verzögerungen vermeiden. Die Zustimmung kann entweder durch Unterschreiben der Lagepläne und Bauzeichnungen oder auf andere Weise erfolgen. Satz 2 regelt, dass die Baugenehmigung stets zuzustellen ist, wenn die Nachbarn dem Bauvorhaben nicht zugestimmt haben. Diese Regelung trägt der Rechts- und damit auch der Investitionssicherheit der Bauherrschaft Rechnung, da eine Verletzung nachbarlicher Rechte auch auf andere Weise als durch Abweichungen und Befreiungen, die die Verpflichtung zur Nachbarbeteiligung auslösen, in Betracht kommt.

Gültig von 04.08.2018 bis 31.12.2023

(3) Bei baulichen Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen, kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag des Bauherrn das Bauvorhaben in ihrem amtlichen Veröffentlichungsblatt und außerdem entweder im Internet oder in örtlichen Tageszeitungen, die im Bereich des Standorts der Anlage verbreitet sind, öffentlich bekannt machen. Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung

1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5 000 m² Brutto-Grundfläche geschaffen werden,

In Kraft seit: 01.01.2024

(3) Bei baulichen Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen, kann die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag **die Bauherrschaft** das Bauvorhaben in ihrem amtlichen Veröffentlichungsblatt und außerdem entweder im Internet oder in örtlichen Tageszeitungen, die im Bereich des Standorts der Anlage verbreitet sind, öffentlich bekannt machen; **verfährt die Bauaufsichtsbehörde nach Halbsatz 1, findet Absatz 1 keine Anwendung.** Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung

1. eines oder mehrerer Gebäude, wenn dadurch dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5 000 m² Brutto-Grundfläche geschaffen werden,

2. Änderungsgesetz

2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besucher ermöglicht wird, und

3. baulicher Anlagen, die nach Durchführung des Bauvorhabens Sonderbauten nach § 47 Absatz 5 und § 50 Absatz 2 Nummer 8, 10, 11, 13 oder 14 sind,

ist das Bauvorhaben nach Satz 1 bekannt zu machen, wenn es innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5 a und 5 c Bundes-Immissionsschutzgesetz liegt. Ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet. Satz 2 gilt nicht, wenn die Bauaufsichtsbehörde zu dem Ergebnis kommt, dass dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, bereits in einem Bebauungsplan Rechnung getragen ist. Verfährt die Bauaufsichtsbehörde nach Satz 1 oder 2, finden die Absätze 1 und 2 keine Anwendung.

2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besucher ermöglicht wird, und

3. baulicher Anlagen, die nach Durchführung des Bauvorhabens Sonderbauten nach § 47 Absatz 5 und § 50 Absatz 2 Nummer 8 bis 15 sind,

ist das Bauvorhaben nach Satz 1 bekannt zu machen, wenn es innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Absatz 5 a und 5 c Bundes-Immissionsschutzgesetz liegt. Ist der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt, ist maßgeblich, ob sich das Vorhaben innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs befindet. Satz 2 gilt nicht, wenn

1. die Bauaufsichtsbehörde zu dem Ergebnis kommt, dass dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, bereits in einem Bebauungsplan Rechnung getragen ist, oder

2. bei der Änderung von Vorhaben nach Satz 2 Nummer 3 sich die Zahl der gleichzeitig anwesenden Personen nicht erhöht.

Verfährt die Bauaufsichtsbehörde nach Satz 1 oder 2, finden die Absätze 1 und 2 keine Anwendung.

Absatz 3 trägt dem Umstand Rechnung, dass die Durchführung der Nachbarbeteiligung bei der Errichtung von Anlagen, deren Auswirkungen sich auf einen größeren Umkreis erstrecken, für die Bauherrschaft und die Bauaufsichtsbehörde mit der Schwierigkeit verbunden ist, dass der Kreis durch das Vorhaben möglicherweise in ihren Rechten berührter Dritter (Nachbarn) im Vorfeld des Genehmigungsverfahrens nur schwer überschaubar ist. Auch im Hinblick darauf, dass eine Vielzahl solcher Vorhaben zwar nicht der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegt, aber materielles Immissionsschutzrecht mit der Folge berührt, dass möglicherweise der über den Kreis der Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer und grundstücksgleich an Nachbargrundstücken dinglich Berechtigten hinausgehende immissionsschutzrechtliche Nachbarbegriff zum Tragen kommt, wird mit Absatz 3 eine Regelung geschaffen, die eine rechtssichere Drittbeteiligung auch in diesen Fällen ermöglicht und die Bauherrschaft durch die Präklusionsregelung eine gewisse Investitionssicherheit gewährleistet.

Hierbei soll die Bauherrschaft die Drittbeteiligung durch öffentliche Bekanntmachung – vorbehaltlich der Regelung des Satzes 2 – nicht aufgezwungen werden, sondern lediglich zu seiner Erleichterung dienen, so dass sie von seinem Antrag abhängt. Um zu vermeiden, dass sich Bauherrschaft und/oder Bauaufsichtsbehörde auch in unproblematischen Fällen von der grundsätzlich wünschenswerten Individualbeteiligung durch die öffentliche Bekanntmachung entlasten können, setzt die öffentliche Bekanntmachung einen Antrag der Bauherrschaft und eine Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde voraus, der insoweit ein Ermessensspielraum eingeräumt ist. Aufwendungen, die durch die öffentliche Bekanntmachung entstehen, sind von der Bauherrschaft zu erstatten. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Beteiligung muss zwingend im amtlichen Veröffentlichungsblatt und zusätzlich im Internet oder in örtlichen Tageszeitungen erfolgen. Das entspricht der Regelung der § 10 Absatz 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz für das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren. Satz 2 bestimmt zur Umsetzung des Artikels 15 der Seveso-III-

Richtlinie, dass für Schutzobjekte zwingend eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist allerdings entbehrlich, wenn die Baugenehmigung aus anderen Gründen abgelehnt werden soll. Schutzobjekte sind die in § 63 Absatz 1 Satz 2 aufgeführten Bauvorhaben. Auf die Begründung zu § 63 wird verwiesen.

Zusätzlich enthält Nummer 3 weitere Schutzobjekte, für die eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschrieben werden soll. Das ist erforderlich, da Artikel 13 Seveso-III-Richtlinie nicht abschließend beschreibt, welche Nutzungen schutzbedürftig sein können bzw. was unter öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten sowie unter Erholungsgebieten zu verstehen ist. Die Konkretisierung hat unter Berücksichtigung des Schutzziels zu erfolgen, dass das Risiko eines schweren Unfalls nicht vergrößert oder die Folgen eines solchen Unfalls nicht verschlimmert werden sollen. Daher sind nicht nur Nutzungen mit einem umfangreichen Besucherverkehr zu betrachten, sondern auch solche Nutzungen, bei denen die Nutzer zum Beispiel aufgrund ihres Gesundheitszustands oder ihres Alters besonders gefährdet oder besonders schutzbedürftig sein können. Auch können Vorhaben zu berücksichtigen sein, die zwar nicht öffentlich zugänglich, aber gleichwohl zum Beispiel als Einrichtung der sozialen Infrastruktur öffentlich genutzt werden. Daher ist vor der Genehmigung der nachfolgend aufgeführten Sonderbauten eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, wobei es gleichgültig ist, ob diese Sonderbauten durch Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung erstmals entstehen oder bestehende Sonderbauten unter Beibehaltung der Sonderbauteneigenschaft geändert werden:

- Gebäude mit Nutzungseinheiten zum Zwecke der Pflege oder Betreuung von Personen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, deren Selbstrettungsfähigkeit eingeschränkt ist, wenn die Nutzungseinheiten allein oder gemeinsam bestimmte Nutzerzahlen überschreiten (§ 50 Absatz 2 Nummer 8),

- Krankenhäuser (§ 50 Absatz 2 Nummer 9),
- Wohnheime (§ 50 Absatz 2 Nummer 10),
- Einrichtungen zur Unterbringung von Personen sowie Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, ausgenommen Tageseinrichtungen einschließlich Tagespflege für nicht mehr als zehn Kinder (§ 50 Absatz 2 Nummer 11),
- Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen (§ 50 Absatz 2 Nummer 12),
- Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug (§ 50 Absatz 2 Nummer 13),
- Camping- und Wochenendplätze (§ 50 Absatz 2 Nummer 14) sowie
- Freizeit- und Vergnügungsparks (§ 50 Absatz 2 Nummer 15).

◦ Sonderbauten nach § 50 Absatz 2 Nummer 9, 12 und 15 werden aufgenommen, da bei ihnen im Einzelfall fraglich sein kann, ob sie öffentlich

zugänglich sind bzw. inwieweit die Nutzer, für die die Einrichtungen vorrangig gedacht sind (Kranke, Pflegebedürftige, Schüler und Studenten), als Besucher zu betrachten sind. Die Aufnahme der Camping- und Wochenendplätze sowie der Freizeit- und Vergnügungsparks ist erforderlich, da nach Artikel 13 Absatz 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie auch Erholungsgebiete einen angemessenen Sicherheitsabstand wahren sollen.

Bei den Nutzungen nach der Nummer 3 wurde geprüft, ob bei diesen ebenfalls Schwellenwerte vorgesehen werden sollen, oder ob lediglich auf den Sonderbautatbestand abgestellt werden soll. Auf Schwellenwerte wurde zum einen verzichtet, da die erfassten Nutzungen in der Regel ohnehin für mehr als 100 Personen vorgesehen sind und zum anderen nicht nachvollziehbar wäre, warum die besondere Schutzbedürftigkeit bestimmter Personengruppen bei der Frage des Brandschutzes anders beurteilt wird als bei der Vorsorge vor Folgen von Störfällen. Allerdings soll bei der Änderung von in Nummer 3 genannten Sonderbauten eine Öffentlichkeitsbeteiligung dann entfallen, wenn sich die Zahl der gleichzeitig anwesenden Personen nicht erhöht.

Damit soll insbesondere bei Sanierungsmaßnahmen oder technischen Optimierungen von Anlagen, bei denen sich die Frage einer Standortänderung regelmäßig nicht stellt und das Gefährdungspotential eher ab- als zunimmt, unnötiger Aufwand vermieden werden. Die in Nummer 3 genannten Sonderbauten werden in § 63 Absatz 1 nicht gesondert aufgeführt, da Sonderbauten generell aus dem Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung ausgenommen sind. Nach Satz 2 ist die Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Genehmigung von Schutzobjekten entbehrlich, wenn die Öffentlichkeitsbeteiligung bereits in einem Bebauungsplanverfahren erfolgt ist oder sich bei einer Änderung von Schutzobjekten die Zahl der gefährdeten Nutzer nicht erhöht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung vor der Genehmigung von Schutzobjekten soll die nach dem Übereinkommen von Aarhus erforderliche effektive Beteiligung der Öffentlichkeit an der Entscheidungsfindung gewährleisten. Die Öffentlichkeit soll u. a. Meinungen und Bedenken äußern können, die für die Entscheidung möglicherweise von Belang sind (vgl. Erwägungsgrund 21 zur Seveso-III-Richtlinie). Die Seveso-III-Richtlinie verlangt aber nicht, dass die Öffentlichkeit mehrfach beteiligt wird. Ausreichend ist vielmehr, wenn den Verpflichtungen nach der Seveso-III-Richtlinie bereits in einem – abgeschlossenen – Bebauungsplanaufstellungsverfahren Rechnung getragen wurde und die Gemeinde in einem Bebauungsplan dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, Rechnung getragen hat. Dabei kann es sich sowohl um das Baugebiet handeln, in dem der Betriebsbereich liegt, als auch um das Baugebiet, in dem das Schutzobjekt verwirklicht werden soll. Voraussetzung ist aber, dass die Gemeinde die durch den Betriebsbereich verursachten Gefahren tatsächlich in ihre Abwägung einbezogen hat. Weitere Voraussetzung ist, dass die tatsächlichen Umstände, die für die

Abwägungsentscheidung maßgeblich waren, zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag für das Schutzobjekt noch zutreffen. So können auch außerhalb der überplanten Gebiete erfolgte Veränderungen zu berücksichtigen sein, wenn zum Beispiel eine die Ausbreitung von Schadstoffen behindernde Sperre entfallen ist.

Da diese Fragen insbesondere bei älteren Bebauungsplänen schwierig zu beurteilen sein können, soll kein Automatismus zum Beispiel durch Einführung einer Stichtagsregelung vorgesehen werden. Vielmehr soll die Bauaufsichtsbehörde die entsprechende Beurteilung vornehmen. Hierfür ist weder ein besonderes Verfahren noch ein gesondert anfechtbarer Verwaltungsakt vorgesehen. Kommt die Bauaufsichtsbehörde zu dem Ergebnis, dass dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, in einem Bebauungsplan Rechnung getragen und das Abwägungsergebnis insoweit noch aktuell ist, ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne des Satzes 2 entbehrlich. Unberührt bleibt die Möglichkeit, eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach Satz 1 durchzuführen. Bei der Änderung von in Satz 2 Nummer 3 genannten Sonderbauten eine Öffentlichkeitsbeteiligung dann entfallen, wenn sich die Zahl der gleichzeitig anwesenden Personen nicht erhöht. Damit soll insbesondere bei Sanierungsmaßnahmen oder technischen Optimierungen von Anlagen, bei denen sich die Frage einer Standortänderung regelmäßig nicht stellt und das Gefährdungspotential eher ab- als zunimmt, unnötiger Aufwand vermieden werden. Da bei einer Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem Bauantrag eine zusätzliche Einzelbenachrichtigung aller möglicherweise als Nachbarn betroffenen Personen wenig sinnvoll und kaum durchführbar wäre, sind nach Satz 4 die Regelungen zur Beteiligung einzelner Nachbarn einschließlich der Unbeachtlichkeit verspäteten Vorbringens nicht anwendbar.

(4) In der Bekanntmachung nach Absatz 3 Satz 1 und 2 ist über Folgendes zu informieren:

1. über den Gegenstand des Vorhabens,

2. über die für die Genehmigung zuständige Behörde, bei der der Antrag nebst Unterlagen zur Einsicht ausgelegt wird sowie wo und wann Einsicht genommen werden kann,

3. darüber, dass Personen, deren Belange berührt sind, und Vereinigungen, welche die Anforderungen von § 3 Absatz 1 oder § 2 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290) erfüllen (betroffene Öffentlichkeit), Einwendungen bei einer in der Bekanntmachung bezeichneten Stelle bis zu zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist erheben können, dabei ist darauf hinzuweisen, dass mit Ablauf der Frist alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen ausgeschlossen sind und der Ausschluss von umweltbezogenen Einwendungen nur für das Genehmigungsverfahren gilt,

4. dass die Zustellung der Entscheidung über die Einwendungen durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden kann.

Bei der Bekanntmachung nach Absatz 3 Satz 2 ist zusätzlich über Folgendes zu informieren:

(4) In der Bekanntmachung nach Absatz 3 Satz 1 und 2 ist über Folgendes zu informieren:

1. über den Gegenstand des Vorhabens,

2. über die für die Genehmigung zuständige Behörde, bei der der Antrag nebst Unterlagen zur Einsicht ausgelegt wird sowie wo und wann Einsicht genommen werden kann,

3. darüber, dass Personen, deren Belange berührt sind, und Vereinigungen, welche die Anforderungen von § 3 Absatz 1 oder § 2 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 2017 (BGBl. I S. 3290), **das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist**, erfüllen (betroffene Öffentlichkeit), Einwendungen bei einer in der Bekanntmachung bezeichneten Stelle bis zu zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist erheben können, dabei ist darauf hinzuweisen, dass mit Ablauf der Frist alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen ausgeschlossen sind und der Ausschluss von umweltbezogenen Einwendungen nur für das Genehmigungsverfahren gilt,

4. dass die Zustellung der Entscheidung über die Einwendungen durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden kann.

Bei der Bekanntmachung nach Absatz 3 Satz 2 ist zusätzlich über Folgendes zu informieren:

Absatz 4 regelt die Inhalte der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung. Dabei enthält Satz 1 die bei allen Öffentlichkeitsbeteiligungen zu beachtenden Anforderungen, während Satz 2 die Zusatzanforderungen regelt, die bei der Bekanntmachung von Bauanträgen für Schutzobjekte zu beachten sind.

Satz 1 regelt in Anlehnung an § 18 Absatz 2 StörfallVO die Anforderungen an die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung. Nach dem Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannte Vereinigungen haben nach der Nummer 3 ein Beteiligungsrecht, auf das hinzuweisen ist. Diese Regelung entspricht § 18 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2 StörfallVO. Gegenüber der bisherigen Regelung soll der Ausschluss der nicht rechtzeitig geltend gemachten umweltbezogenen Einwendungen nur für das Genehmigungsverfahren gelten. Der Bund führt in der Begründung zu der Änderung des § 10 Bundes-Immissionsschutzgesetz aus (BR-Drs. 422/16): „Des Weiteren soll mit dem Entwurf das Urteil des EuGH (Rechtssache C-137/14) vom 15. Oktober 2015 umgesetzt werden. In diesem Urteil hat der EuGH entschieden, dass die Präklusion von Einwendungen tatsächlicher Art im gerichtlichen Verfahren eine Beschränkung darstellt, für die es in Artikel 11 der Richtlinie 2011/92/EU und Artikel 25 der Richtlinie 2010/75/EU keine Grundlage gibt. Die entsprechende Regelung im Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz ist daher zu streichen. Auch nach der Entscheidung des EuGH vom 15. Oktober 2015 (Az. C-137/14) kann der Einwendungsausschluss im Verwaltungsverfahren beibehalten werden. Die entsprechenden Regelungen in verschiedenen Fachgesetzen sind dementsprechend zu konkretisieren, d.h. auf die Verwaltungsverfahren zu beschränken.“ Für die nicht umweltbezogenen öffentlich-rechtlichen Einwendungen verbleibt es bei der Präklusion nicht rechtzeitig geltend gemachter öffentlich-rechtlicher Einwendungen. Zivilrechtliche Einwendungen sind nach § 72 Absatz 4 grundsätzlich unbeachtlich.

1. gegebenenfalls die Feststellung einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben nach § 5 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie erforderlichenfalls die Durchführung einer grenzüberschreitenden Beteiligung nach den §§ 54 und 56 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung,

2. die Art möglicher Entscheidungen oder, soweit vorhanden, den Entscheidungsentwurf,

3. gegebenenfalls weitere Einzelheiten des Verfahrens zur Unterrichtung der Öffentlichkeit und Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit.

1. gegebenenfalls die Feststellung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung **des Vorhabens** nach § 5 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung **in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) geändert worden ist**, sowie erforderlichenfalls die Durchführung einer grenzüberschreitenden Beteiligung nach den §§ 55 und 56 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung,

2. die Art möglicher Entscheidungen oder, soweit vorhanden, den Entscheidungsentwurf,

3. gegebenenfalls weitere Einzelheiten des Verfahrens zur Unterrichtung der Öffentlichkeit und Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit.

Die in Satz 2 aufgeführten zusätzlichen Anforderungen an die Bekanntmachung zu Bauanträgen für Schutzobjekte dienen der Umsetzung von Artikel 15 der Seveso-III-Richtlinie. Danach haben die Mitgliedstaaten dafür zu sorgen, dass die betroffene Öffentlichkeit frühzeitig Gelegenheit erhält, ihren Standpunkt zu spezifischen einzelnen Projekten darzulegen, die sich unter anderem auf die Zulassung einer im Sinne des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie schutzbedürftigen Nutzung beziehen. Nach Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie sind der Öffentlichkeit vor der Entscheidung über eine Ansiedlung verschiedene Informationen zur Verfügung zu stellen. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zu geben, sich vor der Entscheidung zu äußern.

Gültig von 04.08.2018 bis 31.12.2023

(5) Nach der Bekanntmachung sind der Antrag und die Bauvorlagen sowie die entscheidungserheblichen Berichte und Empfehlungen, die der Bauaufsichtsbehörde im Zeitpunkt der Bekanntmachung vorliegen, einen Monat zur Einsicht auszulegen. Bauvorlagen, die Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse enthalten, sind nicht auszulegen, für sie gilt § 10 Absatz 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz entsprechend. Bis zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist kann die Öffentlichkeit gegenüber der zuständigen Behörde schriftlich Einwendungen erheben, mit Ablauf dieser Frist sind alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen ausgeschlossen. Satz 3 gilt für umweltbezogene Einwendungen nur für das Genehmigungsverfahren.

In Kraft seit: 01.01.2024

(5) Nach der Bekanntmachung sind der Antrag und die Bauvorlagen sowie die entscheidungserheblichen Berichte und Empfehlungen, die der Bauaufsichtsbehörde im Zeitpunkt der Bekanntmachung vorliegen, einen Monat zur Einsicht auszulegen. Bauvorlagen, die Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse enthalten, sind nicht auszulegen, für sie gilt § 10 Absatz 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz entsprechend. Bis zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist kann die Öffentlichkeit gegenüber der zuständigen Behörde schriftlich Einwendungen erheben, mit Ablauf dieser Frist sind alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen ausgeschlossen. Satz 3 gilt für umweltbezogene Einwendungen nur für das Genehmigungsverfahren.

2. Änderungsgesetz

Absatz 5 regelt die Durchführung der öffentlichen Auslegung. Der Umfang der zur Einsicht auszulegenden Unterlagen ergibt sich aus den Sätzen 1 und 2. Die Auslegung der „entscheidungserheblichen Berichte und Empfehlungen, die der Bauaufsichtsbehörde im Zeitpunkt der Bekanntmachung vorliegen“, wird vorrangig Umweltgutachten und -stellungnahmen betreffen. Insoweit dürfte ohnehin regelmäßig ein Einsichtsrecht der Nachbarn bestehen.

Nach Satz 2 sind Bauvorlagen, die Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse enthalten, nicht auszulegen. Da der Bauaufsichtsbehörde eine entsprechende Bewertung regelmäßig nicht möglich ist, sind diese Unterlagen entsprechend § 10 Absatz 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu kennzeichnen und getrennt vorzulegen. Ihr Inhalt muss, soweit es ohne Preisgabe des Geheimnisses geschehen kann, so ausführlich dargestellt sein, dass es Dritten möglich ist, zu beurteilen, ob und in welchem Umfang sie von den Auswirkungen der Anlage betroffen werden können.

Satz 3 regelt die Frist zur Äußerung von Einwendungen und die Präklusion verspäteten Vorbringens. Die Möglichkeit, sich bis zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist zu äußern, entspricht § 23b Absatz 2 in Verbindung mit § 10 Absatz 3 Satz 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz und dem § 73 Absatz 4 VwVfG. Zur eingeschränkten Präklusion verspäteten Vorbringens wird auf die Begründung zu Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 verwiesen. Auf die Bestimmungen ist in der Bekanntmachung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 hinzuweisen.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

Es wird eine Folgeänderung eines Verweises vorgenommen.

In § 72 Absatz 6 Satz 6 wird die Angabe „2“ durch die Angabe „4“ ersetzt.

(6) Bei mehr als 20 Nachbarinnen und Nachbarn, denen die Baugenehmigung nach Absatz 2 Satz 2 zuzustellen ist, kann die Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden. Wurde eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach Absatz 4 durchgeführt, ist der Genehmigungsbescheid öffentlich bekannt zu machen. Die öffentliche Bekanntmachung wird dadurch bewirkt, dass der verfügende Teil des Bescheids und die Rechtsbehelfsbelehrung in entsprechender Anwendung des Absatzes 3 Satz 1 bekannt gemacht werden, auf Auflagen ist hinzuweisen. Eine Ausfertigung des gesamten Genehmigungsbescheids ist vom Tage nach der Bekanntmachung an zwei Wochen zur Einsicht auszulegen. Ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach Absatz 3 Satz 2 erfolgt, sind in die Begründung die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe, die die Behörde zu ihrer Entscheidung bewogen haben, die Behandlung der Einwendungen sowie Angaben über das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit aufzunehmen. § 74 Absatz 2 bleibt unberührt. In der öffentlichen Bekanntmachung ist anzugeben, wo und wann der Bescheid und seine Begründung eingesehen und nach Satz 9 angefordert werden können. Mit dem Ende der Auslegungsfrist gilt der Bescheid auch Dritten gegenüber, die keine Einwendungen erhoben haben, als zugestellt; darauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung können der Bescheid und seine Begründung bis zum Ablauf der Klagefrist von den Personen, die Einwendungen erhoben haben, schriftlich angefordert werden.

(6) Bei mehr als 20 Nachbarinnen und Nachbarn, denen die Baugenehmigung nach Absatz 2 Satz 2 zuzustellen ist, kann die Zustellung durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden. Wurde eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach Absatz 4 durchgeführt, ist der Genehmigungsbescheid öffentlich bekannt zu machen. Die öffentliche Bekanntmachung wird dadurch bewirkt, dass der verfügende Teil des Bescheids und die Rechtsbehelfsbelehrung in entsprechender Anwendung des Absatzes 3 Satz 1 bekannt gemacht werden, auf Auflagen ist hinzuweisen. Eine Ausfertigung des gesamten Genehmigungsbescheids ist vom Tage nach der Bekanntmachung an zwei Wochen zur Einsicht auszulegen. Ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach Absatz 3 Satz 2 erfolgt, sind in die Begründung die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe, die die Behörde zu ihrer Entscheidung bewogen haben, die Behandlung der Einwendungen sowie Angaben über das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit aufzunehmen. § 74 Absatz 4 bleibt unberührt. In der öffentlichen Bekanntmachung ist anzugeben, wo und wann der Bescheid und seine Begründung eingesehen und nach Satz 9 angefordert werden können. Mit dem Ende der Auslegungsfrist gilt der Bescheid auch Dritten gegenüber, die keine Einwendungen erhoben haben, als zugestellt; darauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung können der Bescheid und seine Begründung bis zum Ablauf der Klagefrist von den Personen, die Einwendungen erhoben haben, schriftlich angefordert werden.

In Kraft seit: 01.01.2019

(7) Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer im Eigentum der öffentlichen Hand stehenden Anlage nach § 49 Absatz 2 ist von Seiten der zuständigen Bauaufsichtsbehörde der oder dem zuständigen Behindertenbeauftragten oder der örtlichen Interessenvertretung der Menschen mit Behinderungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu Aspekten der Barrierefreiheit zu geben.

§ 73 Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/73-ersetzen-des-gemeindlichen-einvernehmens/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 02.07.2021 bis 31.08.2026 (1) Hat eine Gemeinde ihr nach 14 Absatz 2 Satz 2, § 22 Absatz 5 Satz 1, § 36 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches oder nach § 69 Absatz 3 Satz 2 erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt, so hat die zuständige Bauaufsichtsbehörde das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 zu ersetzen. Wird in einem anderen Genehmigungsverfahren über die Zulässigkeit des Vorhabens entschieden, tritt die für dieses Verfahren zuständige Behörde an die Stelle der Bauaufsichtsbehörde.	In Kraft seit: 01.09.2026 (1) Hat eine Gemeinde ihr nach § 14 Absatz 2 Satz 2, § 22 Absatz 5 Satz 1, § 36 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches oder nach § 69 Absatz 3 Satz 2 erforderliches Einvernehmen rechtswidrig versagt, so hat die zuständige Bauaufsichtsbehörde das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 zu ersetzen. Wird in einem anderen Genehmigungsverfahren über die Zulässigkeit des Vorhabens entschieden, tritt die für dieses Verfahren zuständige Behörde an die Stelle der Bauaufsichtsbehörde.	3. Änderungsgesetz Es handelt sich um eine redaktionelle Korrektur. In § 73 Absatz 1 Satz 1 wird vor der Angabe „14“ die Angabe „§“ ergänzt.
Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023 (2) § 122 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90) geändert worden ist, findet keine Anwendung.	In Kraft seit: 01.01.2024 (2) § 122 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der jeweils geltenden Fassung findet keine Anwendung.	2. Änderungsgesetz Die Änderung in Absatz 2 bewirkt einen dynamischen Verweis in die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.
	In Kraft seit: 01.01.2019 (3) Die Genehmigung gilt zugleich als Ersatzvornahme im Sinne des § 123 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Sie ist zu begründen. Eine Anfechtungsklage hat auch insoweit keine aufschiebende Wirkung, als die Genehmigung als Ersatzvornahme gilt. Die Baugenehmigung kann, soweit sie als Ersatzvornahme gilt, nicht gesondert nach § 126 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen angefochten werden.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (4) Die Gemeinde ist vor Erlass der Genehmigung anzuhören. Dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.	

§ 74 Baugenehmigung, Genehmigungsfiktion, Baubeginn (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/74-baugenehmigung-baubeginn/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung	Hinweise der Baukammern
Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023 (1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.	In Kraft seit: 01.01.2024 (1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen sind nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.	3. Änderungsgesetz Die Änderung in § 74 Absatz 1 dient zur Anpassung des nordrhein-westfälischen Bauordnungsrechts an die Musterbauordnung.	
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026 2) Die Baugenehmigung ist schriftlich oder elektronisch zu erteilen. Sie ist nur insoweit zu begründen, als Abweichungen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften zugelassen werden und die Nachbarn nicht nach § 72 Absatz 2 zugestimmt hat. Eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen ist der Antragstellerin oder dem Antragsteller mit der Baugenehmigung zugänglich zu machen.	In Kraft seit: 01.09.2026 (2) Die Bauaufsichtsbehörde hat über den Bauantrag innerhalb von drei Monaten, im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und in dem Fall des § 77 innerhalb von sechs Wochen zu entscheiden. Die Frist nach Satz 1 beginnt, sobald die Bauvorlagen vollständig und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen, spätestens jedoch nach Ablauf der Frist nach § 71 Absatz 3 und nach § 36 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches sowie nach § 12 Absatz 2 Satz 2 und 3 des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 40) geändert worden ist.	3. Änderungsgesetz § 74 wird neu gefasst und in dem Zuge an die Musterbauordnung angepasst. § 74 Absatz 2 nimmt neu, aber ansonsten unverändert, einen bisher in § 71 Absatz 6 verorteten Regelungsinhalt auf.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026 (3) Betrifft ein Bauantrag ein Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gilt die Genehmigungsfiktion nach § 42a des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW entsprechend mit der Maßgabe, dass	3. Änderungsgesetz	

(3) Die Baugenehmigung kann unter Auflagen, Bedingungen und dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage sowie befristet erteilt werden. Sie lässt aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen unberührt.

1. für die Vollständigkeit des Bauantrags sowie für den Beginn der Entscheidungsfrist nach § 42a Absatz 2 Satz 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW Absatz 2 Satz 2 entsprechend gilt,

2. Abweichungen nach § 69 der Genehmigungsfiktion nur unterliegen, soweit diese beantragt wurden,

3. ein gegebenenfalls erforderliches gemeindliches Einvernehmen vor Ablauf der Entscheidungsfrist ordnungsgemäß ersetzt wurde und

4. die Bescheinigung nach § 42a Absatz 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW unverlangt und unverzüglich schriftlich oder elektronisch auszustellen ist; sie hat den Inhalt der Genehmigung wiederzugeben, eine Rechtsbehelfsbelehrung nach § 58 der Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686) in der jeweils geltenden Fassung zu enthalten und ist der Bauherrschaft, der Gemeinde sowie jeder Nachbarin oder jedem Nachbar zuzustellen, die oder der dem Bauantrag nicht zugestimmt hat.

Mit § 74 Absatz 3 erfolgt eine Anpassung an die Musterbauordnung: Absatz 3 führt für Vorhaben, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind, eine Genehmigungsfiktion unter grundsätzlicher Anwendung des § 42a des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen mit nachfolgend zu besprechenden Abweichungen ein. Bereits an dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass mit § 74 Absatz 3 Satz 3 die Bauherrschaft die Möglichkeit erhält, vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion zu verzichten. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass vielfach kreditgebende Institute oder die Versicherungswirtschaft eine Baugenehmigung für ein Vorhaben einfordert. Die Einführung der Genehmigungsfiktion in das nordrhein-westfälische Bauordnungsrecht erfolgt in Umsetzung der verschiedenen Beschlüsse von Herrn Bundeskanzler und den Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder zur Umsetzung der Staatsmodernisierung.

Mit dem Dritten Änderungsgesetz wurde 2026 in § 74 Absatz 3 BauO NRW 2018 für Nordrhein-Westfalen neu eine Baugenehmigungsfiktion eingeführt. Die Regelung findet nur Anwendung bei Vorhaben, für die ein Bauantrag im vereinfachten Genehmigungsverfahren gestellt wurde. Voraussetzung der Genehmigungsfiktion ist, dass die Bauantragsunterlagen von der Bauaufsichtsbehörde als vollständig eingegangen bestätigt wurden. Für die Prüfung der Vollständigkeit (nicht inhaltliche Richtigkeit) hat die Bauaufsichtsbehörde eine Frist von 10 Arbeitstagen. Weiter ist erforderlich, dass eventuelle Abweichungen beantragt wurden und ein gegebenenfalls erforderliches gemeindliches Einvernehmen vor Ablauf der Entscheidungsfrist ordnungsgemäß ersetzt wurde.

Ab Feststellung der Vollständigkeit hat die Bauaufsichtsbehörde innerhalb von 6 Wochen über den Antrag zu entscheiden. Entscheidet sie nicht innerhalb dieser Frist, so gilt der Antrag mit Ablauf von 3 Monaten als genehmigt. Über die Genehmigungsfiktion durch Ablauf der dreimonatigen Frist hat die Bauaufsichtsbehörde unverlangt und unverzüglich eine Bescheinigung auszustellen. Diese wird der Bauherrschaft, der Gemeinde sowie jeder Nachbarin oder jedem Nachbar zugestellt, die oder der dem Bauantrag nicht zugestimmt hat.

Die Genehmigungsfiktion bedeutet nicht, dass das Vorhaben rechtmäßig ist, da die Übereinstimmung mit den Anforderungen der Landesbauordnung gerade nicht überprüft wurde. Eine rechtswidrige (fingierte) Baugenehmigung kann die Bauaufsichtsbe-

Im Falle des Eintritts der Genehmigungsfiktion finden Absatz 1 und Absatz 4 Satz 4 keine Anwendung. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn die Bauherrschaft vor Ablauf der Entscheidungsfrist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde in Textform auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet hat.

§ 74 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 regelt, dass für die Vollständigkeit des Bauantrages sowie für den Beginn der in § 42a VwVfG NRW geregelten Entscheidungsfrist § 74 Absatz 2 Satz 2 entsprechend gilt. Die Frist beginnt demnach, sobald die Bauvorlagen vollständig und alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Mitwirkungen vorliegen, spätestens jedoch nach Ablauf der Frist nach § 71 Absatz 2 Satz 5 und nach § 36 Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches sowie nach § 12 Absatz 2 Satz 2 und 3 des Luftverkehrsgesetzes.

§ 74 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 sieht vor, dass Abweichungen nach § 69 nur dann der Genehmigungsfiktion unterliegen, wenn diese beantragt wurden. Auf § 68 Absatz 6 wird verwiesen.

§ 74 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 regelt für den Fall, dass ein gemeindliches Einvernehmen erforderlich ist, dass dieses ordnungsgemäß vor Ablauf der Entscheidungsfrist ersetzt wurde.

hörde nachträglich wieder aufheben. Die Bauherrschaft hat die Möglichkeit, per Erklärung in Textform auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion zu verzichten. Dies kann schon deshalb sinnvoll sein, damit der Bauherr größtmögliche Rechtssicherheit hat, aber auch, weil Banken teilweise eine geprüfte Genehmigung verlangen und eine nur fingierte Genehmigung nicht ausreichen lassen.

§ 74 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 schreibt sodann den Verfahrensverlauf im Falle des Eintretens der Genehmigungsfiktion vor: Die Bescheinigung nach § 42a Absatz 3 VwVfG NRW ist unverlangt und unverzüglich schriftlich oder elektronisch durch die Bauaufsichtsbehörde auszustellen. Sie hat den Inhalt der Genehmigung, wiederzugeben, einen Rechtsbehelf zu enthalten ist sowohl der Bauherrschaft als auch der Gemeinde sowie den Nachbarinnen und Nachbarn zuzustellen, die dem Bauantrag nicht zugestimmt haben. § 74 Absatz 3 Satz 2 sieht für den Fall des Eintritts der Genehmigungsfiktion vor, dass die Vorschrift aus § 74 Absatz 1 und Absatz 4 Satz 4 nicht zur Anwendung kommt. § 74 Absatz 3 Satz 3 wurde bereits weiter oben besprochen.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026

(4) Die Baugenehmigung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

§ 74 Absatz 4 nimmt die bisherigen Regelungen aus Absatz 2 und 3 auf und führt diese in einem Absatz zusammen. Gegenüber dem geltenden Gesetz wird zusätzlich eine Begründungspflicht aufgenommen, wenn die Baugenehmigung nach Satz 2 mit Nebenbestimmungen versehen wird.

(4) Die Baugenehmigung ist schriftlich oder elektronisch und unbeschadet der Rechte Dritter zu erteilen. Die Baugenehmigung kann unter Auflagen, Bedingungen und dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage sowie befristet erteilt werden. Sie lässt aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstellen von Anzeigen unberührt. Sie ist nur insoweit zu begründen, als Abweichungen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften zugelassen werden und die Nachbarn nicht nach § 72 Absatz 2 zu-gestimmt haben oder Nebenbestimmungen getroffen werden. Eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen ist der Antragstellerin oder dem Antragsteller mit der Baugenehmigung zugänglich zu machen.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

(5) Die Bauherrschaft und die späteren Eigentümerinnen und Eigentümer haben die Baugenehmigung einschließlich der Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise und Bescheinigungen von Sachverständigen aufzubewahren. Diese Unterlagen sind an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben. Die Bauaufsichtsbehörde hat die Unterlagen nach Absatz 2 Satz 3 so lange aufzubewahren, wie die Anlage besteht. Bei Archivierung in elektronischer Form muss gewährleistet sein, dass die Unterlagen nicht nachträglich verändert werden können.

In Kraft seit: 01.09.2026

(5) Die Gemeinde ist, wenn sie nicht Bauaufsichtsbehörde ist, von der Erteilung, Verlängerung, Ablehnung, Rücknahme und dem Widerruf einer Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung, eines Vorbescheids, einer Zustimmung, einer Abweichung, einer Ausnahme oder einer Befreiung zu unterrichten. Eine Ausfertigung des Bescheids ist beizufügen.

3. Änderungsgesetz

§ 74 Absatz 5 entspricht der bisherigen Vorschrift aus § 74 Absatz 6.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

(6) Die Gemeinde ist, wenn sie nicht Bauaufsichtsbehörde ist, von der Erteilung, Verlängerung, Ablehnung, Rücknahme und dem Widerruf einer Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung, eines Vorbescheids, einer Zustimmung, einer Abweichung, einer Ausnahme oder einer Befreiung zu unterrichten. Eine Ausfertigung des Bescheids ist beizufügen.

(6) Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn der Bauherr die Baugenehmigung oder eine Bescheinigung nach § 42a Absatz 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW zugegangen ist und der Bauaufsichtsbehörde die Bescheinigungen nach § 68 sowie die Baubeginnsanzeige vorliegen.

§ 74 Absatz 6 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Absatz 7 auf und fächert diesen – unter Berücksichtigung der neu eingefügten Genehmigungsfiktion – auf.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026

(7) Vor Zugang der Baugenehmigung darf mit der Bauausführung nicht begonnen werden.

In Kraft seit: 01.09.2026

(7) Vor Baubeginn muss die Grundrissfläche und die Höhenlage der genehmigten baulichen Anlage abgesteckt sein. Eine Kopie der Baugenehmigungen und Bauvorlagen muss an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen; diese können auch durch eine elektronische Form ersetzt werden.

3. Änderungsgesetz

§ 74 Absatz 7 und 8 entsprechen den bisherigen Vorschriften aus Absatz 8 und 9.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.08.2026

(8) Vor Baubeginn muss die Grundrissfläche und die Höhenlage der genehmigten baulichen Anlage abgesteckt sein. Eine Kopie der Baugenehmigungen und Bauvorlagen muss an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen; diese können auch durch eine elektronische Form ersetzt werden.

In Kraft seit: 01.09.2026

(8) Die Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben nach § 60 Absatz 1 und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde in Textform mitzuteilen (Baubeginnsanzeige).

3. Änderungsgesetz

§ 74 Absatz 7 und 8 entsprechen den bisherigen Vorschriften aus Absatz 8 und 9.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

(9) Die Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben nach § 60 Absatz 1 und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde in Textform mitzuteilen (Baubeginnsanzeige).

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

§ 74 Absatz 9 nimmt den Inhalt des bisherigen § 74 Absatz 5 auf.

(9) Die Bauherrschaft und die späteren Eigentümerinnen und Eigentümer haben die Baugenehmigung einschließlich der Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise und Bescheinigungen von sachverständigen Personen nach § 87 Absatz 2 aufzubewahren. Diese Unterlagen sind an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben. Die Bauaufsichtsbehörde hat die Unterlagen nach Absatz 4 Satz 5 so lange aufzubewahren, wie die Anlage besteht. Bei Archivierung in elektronischer Form muss gewährleistet sein, dass die Unterlagen nicht nachträglich verändert werden können.

§ 75 Geltungsdauer der Baugenehmigung (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/75-geltungsdauer-der-baugenehmigung/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023 (2) Die Frist nach Absatz 1 kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.	In Kraft seit: 01.01.2024 (2) Die Frist nach Absatz 1 kann auf in Textform gestellten Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.	2. Änderungsgesetz

In Absatz 2 Satz 1 wird das Schriftformerfordernis zugunsten der Textform aufgegeben: Die Verlängerung der Baugenehmigung ist nur möglich, wenn die Genehmigungsfähigkeit des ursprünglich beantragten Bauvorhabens zum Zeitpunkt der Verlängerung materiell vorliegt, so dass insoweit eine Neuerteilung erfolgt. Es besteht daher keine Identität zwischen dem Erstbescheid und dem Folgebescheid. Der Unterschied zur Erstgenehmigung liegt im erleichterten Verfahren: Statt eines vollständigen Bauantrags ist ein formloser Verlängerungsantrag in Textform zu stellen, der dem Bauantrag gleichsteht. Bauvorlagen und sonstige Nachweise müssen bei unveränderter Sach- und Rechtslage nicht erneut mit eingereicht werden.

Für die Geltungsdauer einer Genehmigungsfreistellung trifft § 75 Absatz 1 keine Regelung. Aus § 63 Absatz 3 Satz 6 ergibt sich bereits, dass die Genehmigungsfreistellung drei Jahre gültig ist und das Anzeigeverfahren nach Ablauf dieser Frist wiederholt werden muss.

§ 76 Teilbaugenehmigung (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/76-teilbaugenehmigung/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023 (1) Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung schriftlich gestattet werden (Teilbaugenehmigung). § 74 gilt entsprechend. (2) In der Baugenehmigung können für die bereits begonnenen Teile des Bauvorhabens zusätzliche Anforderungen gestellt werden, wenn sich bei der weiteren Prüfung der Bauvorlagen ergibt, dass die zusätzlichen Anforderungen wegen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung erforderlich sind.	In Kraft seit: 01.01.2024 Ist ein Bauantrag eingereicht, so kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf in Textform gestellten Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden (Teilbaugenehmigung). § 74 gilt entsprechend.	2. Änderungsgesetz

§ 76 wird an die Musterbauordnung angepasst: Zum einen wird auch hier das Schriftformerfordernis zugunsten der Textform geändert. Zum anderen wird Absatz 2 aufgegeben: Eine Teilbaugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der gesamten Anlage feststeht. Insofern müssen für eine Teilbaugenehmigung die mit dem Bauantrag eingereichten Bauvorlagen die Feststellung der grundsätzlichen baurechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens als Ganzes sowie die abschließende Prüfung der bautechnischen Unbedenklichkeit der jeweils zu erfassenden Abschnitte des Vorhabens ermöglichen. Es ist jedenfalls einer Bauherrschaft nicht zuzumuten, dass diese auf Basis einer Teilbaugenehmigung ein Vorhaben beginnt und mit der späteren Baugenehmigung an diese in Erstellung befindlichen Bauteile oder Bauabschnitte bzw. bereits erstellten Bauteile oder -abschnitte des Vorhabens nachträgliche Anforderungen gestellt werden.

§ 77 Vorbescheid (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/77-vorbescheid/>)

Vorherige Fassungen

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

(1) Vor Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag der Bauherrschaft zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Die Frist kann auf in Textform gestellten Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. §§ 58 Absatz 3, 69 bis 72, 74 Absatz 1 und 2 sowie 75 Absatz 2 gelten entsprechend.

Aktuelle Fassung

In Kraft seit: 01.09.2026

(1) Vor Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag der Bauherrschaft zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Die Frist kann auf in Textform gestellten Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. §§ 58 Absatz 4, 69 bis 72, 74 Absatz 1 und 2 sowie § 75 Absatz 2 gelten entsprechend.

Begründung der Gesetzesänderung

3. Änderungsgesetz

Es handelt sich um notwendige Folgeänderungen von Rechtsverweisen.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023

In Kraft seit: 01.01.2024

2. Änderungsgesetz

(2) Betreffen die Fragen nach Absatz 1 die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, müssen die dem Antrag auf Vorbescheid beizufügenden Bauvorlagen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, die oder der bauvorlageberechtigt ist, **unterschrieben** sein. § 67 gilt entsprechend. Dies gilt nicht für einen Antrag auf Vorbescheid, mit dem nur über die Vereinbarkeit mit den planungsrechtlichen Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche entschieden werden soll.

(2) Betreffen die Fragen nach Absatz 1 die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, müssen die dem Antrag auf Vorbescheid beizufügenden Bauvorlagen von einer Entwurfsverfasserin oder einem Entwurfsverfasser, die oder der bauvorlageberechtigt ist, **erstellt** sein. § 67 gilt entsprechend. Dies gilt nicht für einen Antrag auf Vorbescheid, mit dem nur über die Vereinbarkeit mit den planungsrechtlichen Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche entschieden werden soll.

Auch die Änderung in Absatz 2 hängt mit der Umstellung des Schriftformerfordernisses zusammen. Der Vorbescheid ist ein vorweggenommener Teil der Genehmigung. Er kann daher grundsätzlich nur für solche Bauvorhaben beantragt und erteilt werden, für die ein Baugenehmigungsverfahren nach § 64 oder § 65 vorgesehen ist. Entsprechend kann sich der Vorbescheid auch nur auf Fragen beziehen, die im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Möglich ist auch ein Vorbescheid über die Zulassung von Abweichungen für Vorhaben, die dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterliegen, da Abweichungen nach § 64 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 zum Prüfumfang gehören.

§ 78 Fliegende Bauten (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/78-fliegende-bauten/>)

Vorherige Fassungen

Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026

(1) Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden. Baustelleneinrichtungen und Baugerüste sind keine Fliegenden Bauten.

Aktuelle Fassung

In Kraft seit: 01.09.2026

(1) Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden. Baustelleneinrichtungen und Baugerüste sind keine Fliegenden Bauten. **Die Absätze 2 bis 10 und § 79 sind auf Fliegende Bauten, die der Landes- oder Bündnisverteidigung, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen oder eine besondere öffentliche Zweckbestimmung nach § 37 des Baugesetzbuches haben, nicht anzuwenden.**

Begründung der Gesetzesänderung

3. Änderungsgesetz

§ 78 Absatz 1 wird um einen neuen Satz 3 ergänzt: Da genehmigungspflichtige Fliegende Bauten erst nach einer Aufstellungsanzeige und Gebrauchsabnahme durch die untere Bauaufsichtsbehörde in Betrieb genommen werden dürfen, wäre eine Genehmigungspflicht für Fliegende Bauten zur Landes- oder Bündnisverteidigung, zum Katastrophenschutz, zur Unfallhilfe und zum Schutz der Bevölkerung bei außergewöhnlichen Ereignissen kontraproduktiv.

Beispielsweise muss ein Sanitätszelt im Katastrophenfall sofort nach dem Aufbau benutzbar sein. Bei Organisationen der Landesverteidigung, der Bundespolizei und des Bevölkerungsschutzes kann davon ausgegangen werden, dass deren ortsveränderliche bauliche Anlagen in Form Fliegender Bauten auch ohne behördliche Kontrolle der Bauaufsichtsbehörde in benutzbarem Zustand gehalten werden. Im Not- oder Katastrophenfall darf es auch keine Pflicht zur Anzeige der Aufstellung der Fliegenden Bauten geben.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023

In Kraft seit: 01.01.2024

2. Änderungsgesetz

(2) Fliegende Bauten bedürfen, bevor sie erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden, einer Ausführungsgenehmigung. Diese Fliegenden Bauten sind Sonderbauten. § 54 Absatz 4 ist insofern nicht anzuwenden. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für

1. Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die nicht dazu bestimmt sind, von Besuchern betreten zu werden,

2. Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die für Kinder betrieben werden und eine Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s haben,

3. Bühnen, die Fliegende Bauten sind, einschließlich Überdachungen und sonstigen Aufbauten mit einer Höhe bis zu 5 m, einer Grundfläche bis zu 100 m² und einer Fußbodenhöhe bis zu 1,50 m,

4. erdgeschossige Zelte und betretbare Verkaufsstände, die Fliegende Bauten sind, jeweils mit einer Grundfläche bis zu 75 m² und

5. aufblasbare Spielgeräte mit einer Höhe des betretbaren Bereichs von bis zu 5 m oder mit überdachten Bereichen, bei denen die Entfernung zum Ausgang nicht mehr als 3 m, sofern ein Absinken der Überdachung konstruktiv verhindert wird, nicht mehr als 10 m, beträgt.

(2) Fliegende Bauten bedürfen, bevor sie erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden, einer Ausführungsgenehmigung. Diese Fliegenden Bauten sind Sonderbauten. § 54 Absatz 4 ist insofern nicht anzuwenden. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für

1. erdgeschossige Zelte mit einer Grundfläche bis zu 75 m²,

2. erdgeschossige Verkaufs- und Schaugeschäfte mit einer Höhe bis zu 5 m und einer Grundfläche bis zu 75 m²,

3. umwehrte Tribünen und Podien ohne Überdachung mit einer Grundfläche bis zu 75 m² und einer Höhe der betretbaren Flächen bis zu 1 m,

4. Bühnen einschließlich Überdachungen und sonstigen Aufbauten mit einer Höhe bis zu 5 m, einer Grundfläche bis zu 100 m² und einer Fußbodenhöhe bis zu 1,50 m,

5. Kinderfahrgeschäfte mit einer Höhe bis zu 5 m und einer Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s,

6. aufblasbare Spielgeräte mit einer Höhe des betretbaren Bereichs von bis zu 5 m oder mit überdachten Bereichen, bei denen die Entfernung zum Ausgang nicht mehr als 3 m, sofern ein Absinken der Überdachung konstruktiv verhindert wird, nicht mehr als 10 m, beträgt, oder

In Absatz 2 Satz 4 werden die Verfahrensfreistellungen neu strukturiert und ergänzt. Die neue Struktur vereinfacht den Vollzug, weil die Zuordnung eindeutiger ausgestaltet ist. Ziel der Regelung ist es, bestimmte Fliegende Bauten von der Genehmigungspflicht freizustellen, bei denen Gefahren auf Grund ihrer Höhenentwicklung, ihrer Grundfläche und der Bewegungsabläufe erfahrungsgemäß gering sind. Die Anforderungen des Bauordnungsrechtes an bauliche Anlagen – zum Beispiel an die Standsicherheit – reichen, um Gefährdungen durch verfahrensfreigestellte Fliegende Bauten zu vermeiden.

Absatz 2 Satz 4 Nummer 1 entspricht für Zelte inhaltlich unverändert Satz 4 Nummer 4 der bisherigen Fassung. Dieser Freistellungstatbestand enthält bewusst keine Höhenbegrenzung, damit die Spitzen (zum Beispiel von Pagodenzelten und Tipis) mit begrenzter Grundfläche und damit konstruktiv begrenzter Höhe von ca. 7 Metern keine Genehmigungspflicht auslösen. Dekorative Aufbauten sind auf Zelten unüblich.

7. andere Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die nicht dazu bestimmt sind, von Besucherinnen und Besuchern betreten zu werden.

In Nummer 2 wird gegenüber der bisherigen Nummer 4 klarstellend geregelt, dass auch Schaugeschäfte von der Verfahrensfreistellung erfasst sind und eine Verkaufstätigkeit keine Bedingung darstellt. Belustigungsgeschäfte werden auf Grund des erhöhten Gefährdungspotentials für die Benutzerinnen und Benutzer (zum Beispiel Drehscheiben, Wackeltreppen, rollende Tonnen) hier nicht erfasst. Zudem enthält die „Muster-Richtlinie für den Bau und den Betrieb Fliegender Bauten“ besondere Vorschriften für Belustigungsgeschäfte. Die Einführung einer Höhenbegrenzung stellt die Verhältnismäßigkeit zu Satz 4 Nummer 7 bzw. Satz 4 Nummer 1 der bisherigen Fassung her. Verfahrensfreigestellte Verkaufs- und Schaugeschäfte, die von Besucherinnen und Besuchern betreten werden können, dürfen unter Aspekten der Verhältnismäßigkeit nicht höher sein als andere freigestellte Fliegende Bauten nach Satz 4 Nummer 7, die nicht zur Betretung durch Besucherinnen und Besucher bestimmt sind.

Nummer 3 enthält einen neuen Freistellungstatbestand für Tribünen und Podien mit sehr geringer Bauhöhe. Hinsichtlich der Grundfläche orientiert sich der neue Freistellungstatbestand am kleinsten üblichen Grundmaß (75 m²) der bisherigen Freistellungstatbestände für Fliegende Bauten. Überdachungen sind bewusst ausgenommen, weil aus ihnen ein erhöhtes Gefahrenpotential erwachsen kann. Durch den neuen Freistellungstatbestand werden nicht nur die Genehmigungsbehörden, sondern auch die gebrauchsaufnehmenden Bauaufsichtsbehörden im Vollzug entlastet.

Nummer 4 und 5 entsprechen inhaltlich unverändert Satz 4 Nummer 3 und 2 der bisherigen Fassung. Sie sind redaktionell kürzer gefasst. Überdachte Bühnen mit begrenzter Grundfläche können weiterhin freigestellt bleiben, weil sie nicht von Besucherinnen und Besuchern, sondern in der Regel von einem eingewiesenen Personenkreis, betreten werden.

Nummer 6 entspricht unverändert Satz 4 Nummer 5 der bisherigen Fassung.

Nummer 7 entspricht Satz 4 Nummer 1 der bisherigen Fassung und wurde bewusst an das Ende der Aufzählung gestellt. Damit wird verdeutlicht, dass dieser Freistellungstatbestand für verschiedene Fliegende Bauten zur Anwendung kommen kann, aber nicht für Fliegende Bauten, für die eine der Nummern 1 bis 6 einschlägig ist. Im Übrigen bildet die gewählte Reihenfolge der Freistellungstatbestände die erwartete Häufigkeit der Anwendung ab.

	In Kraft seit: 01.01.2019 (3) Die Ausführungsgenehmigung wird von der unteren Bauaufsichtsbehörde erteilt, in deren Bereich die Antragstellerin oder der Antragsteller ihre oder seine Hauptwohnung oder ihre oder seine gewerbliche Niederlassung hat. Hat die Antragstellerin oder der Antragsteller ihre oder seine Hauptwohnung oder ihre oder seine gewerbliche Niederlassung außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, so ist die Bauaufsichtsbehörde zuständig, in deren Bereich der Fliegende Bau erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden soll.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann bestimmen, dass Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten nur durch bestimmte Bauaufsichtsbehörden erstellt werden dürfen.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023	In Kraft seit: 01.01.2024	2. Änderungsgesetz Die Änderung in Absatz 5 betrifft die Abkehr vom Schriftformerfordernis hin zur Textform.

(5) Die Ausführungsgenehmigung wird für eine bestimmte Frist erteilt, die höchstens fünf Jahre betragen soll, sie kann auf schriftlichen Antrag von der für die Erteilung der Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden. § 75 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend. Die Genehmigungen werden in ein Prüfbuch eingetragen, dem eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk zu versehenen Bauvorlagen beizufügen ist. Ausführungsgenehmigungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.

(5) Die Ausführungsgenehmigung wird für eine bestimmte Frist erteilt, die höchstens fünf Jahre betragen soll, sie kann auf **in Textform gestellten** Antrag von der für die Erteilung der Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden. § 75 Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend. Die Genehmigungen werden in ein Prüfbuch eingetragen, dem eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk zu versehenen Bauvorlagen beizufügen ist. Ausführungsgenehmigungen anderer Länder gelten auch im Land Nordrhein-Westfalen.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023

(6) Die Inhaberin oder der Inhaber der Ausführungsgenehmigung hat den Wechsel ihres oder seines Wohnsitzes oder ihrer oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines Fliegenden Baus an Dritte der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen, **die die Ausführungsgenehmigung erteilt hat**. Die Behörde hat die Änderungen in das Prüfbuch einzutragen und sie, wenn mit den Änderungen ein Wechsel der Zuständigkeit verbunden ist, der nunmehr zuständigen Behörde mitzuteilen.

In Kraft seit: 01.01.2024

(6) Die Inhaberin oder der Inhaber der Ausführungsgenehmigung hat den Wechsel ihres oder seines Wohnsitzes oder ihrer oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines Fliegenden Baus an Dritte der **zuletzt zuständigen Behörde unverzüglich** anzuzeigen. Die Behörde hat die Änderungen in das Prüfbuch einzutragen und sie, wenn mit den Änderungen ein Wechsel der Zuständigkeit verbunden ist, der nunmehr zuständigen Behörde mitzuteilen.

2. Änderungsgesetz

In Absatz 6 Satz 1 ist eine Korrektur erforderlich: Im Fall einer bereits einmal erfolgten Übertragung einer Ausführungsgenehmigung ist es nicht sinnvoll, die Anzeige weiterer Veränderungen an die Behörde zu richten, die die Ausführungsgenehmigung (ursprünglich) erteilt hat. Die Inhaberin oder der Inhaber der Ausführungsgenehmigung muss die Anzeigen an die für sie oder ihn zuständige Behörde richten, die die Ausführungsgenehmigung zuletzt übertragen bekommen hat und das Behördenexemplar führt. Da viele Länder von § 76 Absatz 4 MBO Gebrauch gemacht haben und die Genehmigungszuständigkeit zentralisiert wurde, können Bauaufsichtsbehörden, die früher Ausführungsgenehmigungen erteilt haben, heute keine Genehmigungszuständigkeit mehr haben. Absatz 6 Satz 1 ist kürzer und damit klarer gefasst.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

§ 78 Absatz 7 Satz 1 legte bisher fest, dass die Anzeige der Gebrauchsabnahme, ob schriftlich oder mündlich, nur unter Vorlage des Prüfbuches des Fliegenden Baus (Betreiberexemplar) erfolgen konnte.

(7) Fliegende Bauten, die nach Absatz 2 einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes rechtzeitig unter Vorlage des Prüfbuches angezeigt ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Inbetriebnahme dieser Fliegenden Bauten von einer Gebrauchsabnahme abhängig machen, technisch schwierige Fliegende Bauten sowie Zelte und Tribünen, die in wechselnden Größen aufgestellt werden können, sind immer einer Gebrauchsabnahme zu unterziehen. Das Ergebnis der Gebrauchsabnahme oder der Verzicht darauf ist in das Prüfbuch einzutragen.

(7) Fliegende Bauten, die nach Absatz 2 einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes rechtzeitig unter Vorlage des Prüfbuches **oder unter Nennung der wesentlichen Daten des Fliegenden Baus, insbesondere zu der Art des Fliegenden Baus, den Größenabmessungen (Grundfläche, Höhe), der Geltungsdauer der Ausführungsgenehmigung und den Nebenbestimmungen, der geplanten Betriebszeit und der Betreiberin oder dem Betreiber, in Textform** angezeigt ist. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Inbetriebnahme dieser Fliegenden Bauten von einer Gebrauchsabnahme abhängig machen, technisch schwierige Fliegende Bauten sowie Zelte und Tribünen, die in wechselnden Größen aufgestellt werden können, sind immer einer Gebrauchsabnahme zu unterziehen. Das Ergebnis der Gebrauchsabnahme oder der Verzicht darauf ist in das Prüfbuch einzutragen.

Im Zuge der Digitalisierung und Entbürokratisierung wird nun alternativ eine elektronische Anzeige unter Angabe der wesentlichen Daten des Fliegenden Baus in Textform ermöglicht. Der Begriff „wesentliche Daten des Fliegenden Baus“ meint insbesondere Angaben zu der Art des Fliegenden Baus, den Größenabmessungen (Grundfläche, Höhe), der Geltungsdauer der Ausführungsgenehmigung und den Nebenbestimmungen, der geplanten Betriebszeit und der Betreiberin oder dem Betreiber.

Die neu eingeführte Anzeige unter Angabe der wesentlichen Daten des Fliegenden Baues in Textform erhöht die zeitlichen Spielräume der Betreiberinnen und Betreiber sowie der Schaustellerinnen und Schausteller. Das entlastet sie erheblich, da das Prüfbuch am aktuellen Aufstellort verbleiben kann, wo es für die Gebrauchsabnahme am Aufstellort vor Inbetriebnahme benötigt wird. Die wesentlichen Angaben zum Fliegenden Bau können durch die untere Bauaufsichtsbehörde im alternativen Anzeigeverfahren mittels eines elektronischen Vordrucks oder einer Eingabemaske abgefragt werden. Dies erleichtert die Entwicklung digitaler Antragsassistenten für die Anzeige der Aufstellung Fliegender Bauten über Online-Portale im Internet.

Diese Änderung ist inhaltlich konform zur notifizierten Musterbauordnung (MBO), Fassung November 2002, zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 26./27. September 2024.

In Kraft seit: 01.01.2019

(8) Die für die Erteilung der Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Auflagen machen oder die Aufstellung oder den Gebrauch Fliegender Bauten untersagen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist, insbesondere, weil die Betriebssicherheit oder Standsicherheit nicht oder nicht mehr gewährleistet ist oder weil von der Ausführungsge-
 nehmigung abgewichen wird. Wird die Aufstellung oder der Gebrauch untersagt, ist dies in das Prüfbuch einzutragen. Die ausstellende Behörde ist zu benachrichtigen, das Prüfbuch ist einzuziehen und der ausstellenden Behörde zuzuleiten, wenn die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände innerhalb angemessener Frist nicht zu erwarten ist.

In Kraft seit: 01.01.2019

(9) Bei Fliegenden Bauten, die von Besucherinnen und Besuchern betreten und längere Zeit an einem Aufstellungsort betrieben werden, kann die für die Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde aus Gründen der Sicherheit Nachabnahmen durchführen. Das Ergebnis der Nachabnahme ist in das Prüfbuch einzutragen.

Gültig von 01.01.2019 bis 01.07.2021

(10) §§ 70, 71 Absatz 1 Satz 2, 83 Absätze 1 und 5 gelten entsprechend.

In Kraft seit: 02.07.2021

(10) § 70 Absatz 1, Absatz 2 Satz 1 und 4 und Absatz 3 sowie § 83 Absatz 1 und 5 gelten entsprechend.

1. Änderungsgesetz

Die Änderungen in § 78 Absatz 10 stellen Folgeänderungen dar.

§ 79 Bauaufsichtliche Zustimmung (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/79-bauaufsichtliche-zustimmung/>)

Vorherige Fassungen

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

(1) Nicht verfahrensfreie Bauvorhaben bedürfen keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung, Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung, wenn

Aktuelle Fassung

In Kraft seit: 01.09.2026

(1) Nicht verfahrensfreie Bauvorhaben bedürfen keiner Baugenehmigung, Genehmigungsfreistellung, Anzeige und Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung, wenn

Begründung der Gesetzesänderung

3. Änderungsgesetz

§ 79 wird im Zuge der Beschleunigungsmaßnahmen, insbesondere zur Erhöhung der äußeren wie inneren Sicherheit, neu gefasst.

§ 79 Absatz 1 Satz 1 ist – bis auf eine redaktionelle Änderung – unverändert zum geltenden Recht.

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer Baudienststelle des Bundes, eines Landes oder eines Landschaftsverbandes übertragen ist und 2. die Baudienststelle mindestens mit einer Person, die einen Hochschulabschluss der Fachrichtungen Architektur oder Bauingenieurwesen und die insbesondere die erforderlichen Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der Baugestaltung hat, und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist.	1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer Baudienststelle des Bundes, eines Landes oder eines Landschaftsverbandes übertragen ist und 2. die Baudienststelle mindestens mit einer Person, die einen Hochschulabschluss der Fachrichtungen Architektur oder Bauingenieurwesen und die insbesondere die erforderlichen Kenntnisse des öffentlichen Baurechts, der Bautechnik und der Baugestaltung hat, und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist.	In Satz 2 wird ein neuer Halbsatz angefügt, der klarstellt, dass die Zustimmung der oberen Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung ersetzt. Diese Klarstellung ist notwendig, weil die Kommunalen Spitzenverbände im Rahmen der Verbändeanhörung verdeutlicht haben, dass Baudienststellen bei unteren Bauaufsichtsbehörden die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens für Komplexvorhaben beantragen und dies vor Ort erhebliche Kapazitäten bindet. Ziel und Zweck der bauaufsichtlichen Zustimmung ist es, bei Vorliegen der Voraussetzungen („Baudienststelle“) zu Verfahrenserleichterungen zu kommen. Dies stellt der neue Satz 2 nunmehr klar.
Solche Anlagen bedürfen der Zustimmung der oberen Bauaufsichtsbehörde. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn die Gemeinde nicht widerspricht und, soweit ihre öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, die Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen. Keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung oder Zustimmung bedürfen unter den Voraussetzungen des Satzes 1 Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden, soweit sie nicht zu einer Erweiterung des Bauvolumens oder zu einer nicht verfahrensfreien Nutzungsänderung führen. Satz 3 gilt nicht für bauliche Anlagen, für die nach § 72 Absatz 3 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist.	Solche Anlagen bedürfen der Zustimmung der oberen Bauaufsichtsbehörde; die Zustimmung ersetzt die Baugenehmigung. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn die Gemeinde nicht widerspricht und, soweit ihre öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, die Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen. Keiner Baugenehmigung, Genehmigungsfreistellung oder Zustimmung bedürfen unter den Voraussetzungen des Satzes 1 Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden, soweit sie nicht zur Erweiterung des Bauvolumens oder zu einer der Genehmigungspflicht unterliegenden nicht verfahrensfreien Nutzungsänderung führen. Satz 3 gilt nicht für bauliche Anlagen, für die nach § 72 Absatz 3 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 (2) Der Antrag auf Zustimmung ist bei der oberen Bauaufsichtsbehörde einzureichen.	In Kraft seit: 01.09.2026 (2) Der Antrag auf Zustimmung ist bei der oberen Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Die obere Bauaufsichtsbehörde prüft:	3. Änderungsgesetz

1. die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuches und den örtlichen Bauvorschriften nach § 89 sowie

2. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Zustimmung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

Sie führt bei den in Absatz 1 Satz 5 genannten Anlagen die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 3 durch. Die obere Bauaufsichtsbehörde entscheidet über Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von den nach Satz 2 zu prüfenden sowie von anderen Vorschriften, soweit sie nachbarschützend sind und die Nachbarn nicht zugestimmt haben. Im Übrigen bedarf die Zulässigkeit von Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen keiner bauaufsichtlichen Entscheidung. Die Gemeinde ist vor Erteilung der Zustimmung zu hören; § 36 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 1 des Baugesetzbuches gilt entsprechend. Im Übrigen sind die Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren entsprechend anzuwenden.

§ 79 Absatz 2 Satz 1 regelt wie bisher, dass der Antrag auf Zustimmung bei der oberen Bauaufsichtsbehörde einzureichen ist. Absatz 2 Satz 2 nimmt neu und in Übernahme der Musterbauordnung den zu prüfenden Katalog im Rahmen des bauaufsichtlichen Zustimmungsverfahrens auf. Der materielle Prüfungsumfang im Rahmen des Zustimmungsverfahrens wird auf die planungsrechtliche Zulässigkeit und die örtlichen Bauvorschriften sowie auf andere öffentlich-rechtliche Anforderungen begrenzt. Verfahrensrechtliche und materielle Sondervorschriften für Bauvorhaben des Landes Nordrhein-Westfalen oder des Bundes finden sich in § 37 BauGB. Die entsprechenden Abweichungsvorschriften des § 37 Absatz 1 und 2 BauGB sind neben dem Zustimmungsverfahren anzuwenden. Vorschriften, die nicht zum Prüfungsprogramm des § 79 Absatz 2 Satz 2 gehören, werden im Rahmen des Zustimmungsverfahrens grundsätzlich nicht geprüft. Dies bedeutet, dass beispielsweise bauordnungsrechtliche Vorgaben, etwa über Abstandsflächen nach § 6, nicht geprüft werden.

§ 79 Absatz 2 Satz 3 regelt wie bisher, dass, wenn nach Absatz 1 Satz 5 eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist, dieses von der oberen Bauaufsichtsbehörde durchgeführt wird.

§ 79 Absatz 2 Satz 4 sieht wie bisher in § 79 Absatz 3 Satz 3 vor, dass die obere Bauaufsichtsbehörde über Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von den zu prüfenden sowie von anderen Vorschriften entscheidet, soweit sie nachbarschützend sind und die Nachbarn nicht zugestimmt haben. Im Übrigen bedarf die Zulässigkeit von Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen keiner bauaufsichtlichen Entscheidung (§ 79 Absatz 2 Satz 5).

Da § 79 Absatz 2 Satz 1 die Regelung des § 70 Absatz 1 für das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren unter Spezialitätsgesichtspunkten verdrängt, wäre die Gemeinde nicht in das Zustimmungsverfahren eingebunden. Dies wird durch § 79 Absatz 2 Satz 6 derart kompensiert, als das die Gemeinde vor Erteilung der Zustimmung zu hören ist. Das Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Absatz 1 BauGB wird durch § 79 Absatz 2 Satz 6 nicht verdrängt, was auch für die Erforderlichkeit des gemeindlichen Einvernehmens nach § 69 Absatz 3 Satz 3 in Verbindung mit § 36 Absatz 2 Satz 2 BauGB gilt. Allerdings kann das gemeindliche Einvernehmen auch im Zustimmungsverfahren ersetzt werden.

Die Gemeinde muss als kommunale Gebietskörperschaft im Rahmen des Zustimmungsverfahrens umfassend über das Vorhaben informiert werden und es muss ihr eine hinreichende Äußerungsfrist eingeräumt werden. Insoweit handelt es sich um eine Anhörung nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen.

§ 79 Absatz 2 Satz 7 regelt, dass im Übrigen die Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren entsprechend anzuwenden sind. Dies bedeutet beispielsweise, dass in Verbindung mit § 70 Absatz 2 dem Antrag die Bauvorlagen beizufügen, die für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Antrages erforderlich sind. Mit § 79 Absatz 2 Satz 7 ist hingegen nicht geregelt, dass im Rahmen des Zustimmungsverfahrens das gesamte materielle Bauordnungsrecht zu prüfen ist. Der bauordnungsrechtliche Prüfkatalog nach § 79 Absatz 2 Satz 2 (in Verbindung mit Satz 3) ist abschließend.

Der neue § 79 Absatz 2 ersetzt damit die bisher in § 79 Absatz 3 und 4 getroffenen Regelungen.

(3) Die obere Bauaufsichtsbehörde prüft die Übereinstimmung in Anwendung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 64. Sie führt bei den in Absatz 1 Satz 5 genannten Anlagen die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 3 bis 6 durch. Die obere Bauaufsichtsbehörde entscheidet über Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von den nach Satz 1 zu prüfenden sowie von anderen Vorschriften, soweit sie nachbarschützend sind und die Nachbarn nicht zugestimmt haben. Im Übrigen bedarf die Zulässigkeit von Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen keiner bauaufsichtlichen Entscheidung.

(3) Die Baudienststelle trägt die Verantwortung dafür, dass die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Beseitigung baulicher Anlagen, einschließlich etwaiger Abweichungen nach § 69, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Verantwortung für die Unterhaltung baulicher Anlagen trägt die Baudienststelle nur, wenn und solange sie der für die Anlage Verantwortliche ausschließlich ihr überträgt. Die Baudienststelle kann sachverständige Personen in entsprechender Anwendung der §§ 68 und 83 sowie der auf Grund des § 87 Absatz 2 erlassenen Rechtsverordnung heranziehen. § 55 und § 68 bleiben unberührt.

Nach § 79 Absatz 3 Satz 1 trägt die Baudienststelle für den Bauherrn die Verantwortung für die Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, was auch dann gilt, wenn die Zustimmung nach Absatz 1 entfällt. Klarstellend wird neu geregelt, dass dies auch die Verantwortung für Abweichungen nach § 69 umfasst.

Die Verantwortung für die Unterhaltung, das heißt, die Instandhaltung nach § 3 Satz 1 hingegen trägt die Baudienststelle nach § 79 Absatz 3 Satz 2 nur, wenn und solange sie der für die Anlage Verantwortliche ausschließlich auf sie überträgt. Hintergrund dieser Einschränkung ist, dass die Nutzer öffentlicher Bauten in zunehmendem Maße selbst für den Bauunterhalt Sorge tragen, sodass die Verantwortlichkeit für den jeweils gegebenen Unterhaltungszustand des Gebäudes nicht mehr der Baudienststelle obliegen kann. Von der Nutzerin oder dem Nutzer wird gefordert, dass sie oder er insoweit eine klare Entscheidung trifft. Entscheidet er sich dafür, die Verantwortung für die Instandhaltung der baulichen Anlage selbst zu tragen, kommt eine Privilegierung nicht in Betracht, sodass die allgemeine Bauaufsicht in diesen Fällen uneingeschränkt zur Anwendung kommt.

Nach § 79 Absatz 3 Satz 3 kann die Baudienststelle Sachverständige in entsprechender Anwendung von § 68 und § 83 sowie aufgrund der auf Grundlage des § 87 Absatz 2 erlassenen Rechtsverordnung heranziehen. Dies bedeutet, dass die Baudienststelle Prüfungsaufträge auf Sachverständige übertragen oder Sachverständige in sonstiger Weise heranziehen kann.

Nach § 79 Absatz 3 Satz 4 bleibt die Verantwortung des Unternehmers (§ 55) sowie die Regelungen über die bautechnischen Nachweise (§ 68) von der Verantwortung der Baudienststelle unberührt. Nach § 55 Absatz 1 Satz 1 hat die öffentliche Bauherrschaft geeignete Unternehmer zu bestellen, soweit sie die Unternehmerpflichten nicht selbst erfüllen kann oder will.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.08.2026

(4) Die Gemeinde ist vor Erteilung der Zustimmung zu hören. § 36 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB gilt entsprechend. Im Übrigen sind die Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren entsprechend anzuwenden.

In Kraft seit: 01.09.2026

(4) Anlagen, die dienstlichen Zwecken der Bundespolizei, dem Zivil- oder Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen oder eine besondere öffentliche Zweckbestimmung nach § 37 Absatz 1 des Baugesetzbuches haben, sind abweichend von den Absätzen 1 und 2 der oberen Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen. Die Zustimmung entfällt, wenn

1. die Gemeinde nicht widerspricht,

2. die Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen und

3. keine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 3 Satz 2 vorgeschrieben ist.

Im Übrigen wirken die Bauaufsichtsbehörden nicht mit.

3. Änderungsgesetz

In § 79 Absatz 4 findet sich eine Sonderregelung für Bauvorhaben im Sicherheitsbereich, die im Vergleich zu Vorhaben im Anwendungsbereich von § 79 Absatz 1 Satz 1 eine noch weitergehende verfahrensrechtliche Privilegierung mit sich bringt, die materiellrechtlichen Vorgaben aber unberührt lässt.

Danach sind Bauvorhaben, die dienstlichen Zwecken der Bundespolizei, dem Katastrophenschutz, der Unfallhilfe oder die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen oder eine besondere öffentliche Zweckbestimmung nach § 37 Absatz 1 erster Halbsatz des Baugesetzbuches aufweisen, vor Baubeginn mit Bauvorlagen in dem erforderlichen Umfang der oberen Bauaufsichtsbehörde lediglich zur Kenntnis zu bringen.

Darunter fallen auch Bauvorhaben für den zivilen Bevölkerungsschutz, den Katastrophenschutz oder die Unfallhilfe oder solche, die der Abwehr sonstiger außergewöhnlicher Ereignisse zum Schutz der Bevölkerung dienen (zum Beispiel Einrichtungen für die Feuerwehren, den Rettungsdienst, Bunkeranlagen und ähnliches) sowie Vorhaben, die eine besondere öffentliche Zweckbestimmung im Sinne des § 37 Absatz 1 BauGB haben.

Die Bauaufsichtsbehörden (§ 57) wirken in diesem Kenntnisgabeverfahren nach § 79 Absatz 4 Satz 3 im Übrigen nicht mit, es sei denn, unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten ist ein Verfahren nach § 37 BauGB durchzuführen.

Daraus folgt, dass die Vorhaben im Anwendungsbereich des § 79 Absatz 4 einer Baugenehmigung oder Zustimmung nicht bedürfen und Abweichungen nach § 69 nicht gesondert zugelassen werden müssen.

Eine noch weiterreichende Sonderregelung für fliegende Bauten, den Zwecken nach Satz 1 dienen, enthält § 78 Absatz 1 Satz 3, wonach § 79 auf derartige Vorhaben nicht anwendbar ist.

Hintergrund einer derartigen Privilegierung ist, dass Bauvorhaben insbesondere im Sicherheitsbereich auch der Geheimhaltung unterliegen können und diese nicht gewährleistet wäre, wenn eine Vielzahl von Mitarbeitenden der Bauaufsichtsbehörde, die keiner besonderen Sicherheitsprüfung unterliegt, von den Bauvorlagen des betroffenen Vorhabens Kenntnis erlangte.

Die dienstlichen Zwecke der Bundespolizei ergeben sich insbesondere aus § 1 BPolG. Ob ein Bauvorhaben dem Zivil- oder Bevölkerungsschutz dient, ist beispielsweise anhand von §§ 1 ff. ZSKG (Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetzes) zu ermitteln. Beispielsweise stellen Einrichtungen der Feuerwehr einen wesentlichen Bestandteil des Zivil- und Katastrophenschutzes dar, auch wenn diese landesgesetzlich geregelt sind und in die kommunale Zuständigkeit fallen.

Das Kenntnisgabeverfahren ersetzt das Zustimmungungsverfahren und bezieht sich deshalb nur auf nicht verfahrensfreie Vorhaben im Sinne von Absatz 1 Satz 1. Es entfällt nach § 79 Absatz 4 Satz 2, wenn die Gemeinde nicht widerspricht (Nummer 1), die Nachbarn dem Vorhaben zustimmen (Nummer 2) und keine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 3 Satz 2 (Nummer 3) vorgeschrieben ist. Damit wird für Vorhaben nach Absatz 4 der Entfall der Zustimmung so geregelt, wie es im Übrigen in der Musterbauordnung generell für das bauaufsichtliche Zustimmungungsverfahren vorgesehen ist. Dies lässt sich damit erklären, dass in diesem Fall kein Bedürfnis für einen klageweise anfechtbaren Verwaltungsakt besteht.

Hinsichtlich der Gemeinde reicht es aus, wenn sie nicht widerspricht, das heißt, sie muss nicht ausdrücklich zustimmen. Ein Nicht-Widersprechen liegt auch dann vor, wenn sie auf eine entsprechende Anfrage hin, mit der sie zur Äußerung innerhalb angemessener Frist aufgefordert wurde, schweigt. Die Frist ist jedenfalls dann angemessen, wenn sie sich an der Zwei-Monats-Frist des § 36 Absatz 2 Satz 2 BauGB orientiert. Das (Nicht-)Widersprechen richtet sich nicht unmittelbar gegen das Bauvorhaben, sondern bezieht sich auf die Durchführung des Zustimmungsverfahrens, das heißt, durch den Widerspruch wird verhindert, dass das Zustimmungungsverfahren entfällt.

Vom gemeindlichen Nicht-Widersprechen zu unterscheiden ist die ggf. erforderliche Entscheidung der Gemeinde über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach Bauplanungsrecht. Eine Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 Absatz 1 Satz 1 ist nur dann erforderlich, wenn überhaupt ein bauaufsichtliches Verfahren stattfindet. Widerspricht die Gemeinde der Durchführung des Zustimmungsverfahrens nicht und stimmen die Nachbarn dem Bauvorhaben zu, bedarf es nach § 79 Absatz 4 Satz 2 keiner Zustimmung, sodass das bauaufsichtliche Verfahren gänzlich entfällt, es sei denn, es ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 3 Satz 2 durchzuführen.

Voraussetzung für das Entfallen der Zustimmung ist weiterhin, dass die Nachbarn dem Vorhaben zustimmen. Anders als die Gemeinde müssen die Nachbarn positiv und ausdrücklich zustimmen; das bloße Nicht-Widersprechen reicht in ihrem Fall nicht aus.

Schließlich entfällt die Zustimmung nur dann, wenn keine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 72 Absatz 3 Satz 2 vorgeschrieben ist. Dadurch soll sichergestellt werden, dass für alle Bauvorhaben, die dem Schutzzweck des Artikels 13 der Seveso-III-RL unterfallen, ein Verfahren stattfindet, in dem die bauplanungsrechtliche Prüfung erfolgt.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.08.2026

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

Absatz 5 wird neu in die Bauordnung aufgenommen und sieht unter bestimmten Bedingungen vor, dass Regelungen aus dem bauaufsichtlichen Zustimmungsverfahren auch für Bauvorhaben von Gemeinden oder Kreisen Geltung entfalten.

(5) Die Baudienststelle trägt die Verantwortung dafür, dass die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Beseitigung baulicher Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Baudienststelle ist verpflichtet, dem Eigentümer Unterlagen und Pläne in Zusammenhang mit der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen sowie bautechnische Nachweise und Bescheinigungen von Sachverständigen zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen gilt § 74 Absatz 5 Satz 1 und 2 entsprechend. Die Verantwortung des Unternehmens (§ 55) bleibt unberührt.

(5) Für nicht verfahrensfreie Bauvorhaben der Gemeinden und Kreise gelten Absatz 1 Satz 2 bis 5 sowie die Absätze 2 und 3 entsprechend, soweit die Gemeinde oder der Kreis mindestens mit einer oder einem Bediensteten, die oder der für ein Amt ab der Besoldungsgruppe A 14 in der Fachlaufbahn Naturwissenschaft und Technik, fachlicher Schwerpunkt bautechnischer und umweltfachlicher Verwaltungsdienst, qualifiziert ist, und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist und diesen Bediensteten die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung übertragen sind. An Stelle der oberen Bauaufsichtsbehörde ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig.

Nach § 79 Absatz 5 gelten die Regelungen des § 79 Absatz 1 Satz 2 bis 5 sowie der Absätze 2 und 3 entsprechend für nicht verfahrensfreie Vorhaben der Kreise und Gemeinden, soweit der Kreis oder die Gemeinde mindestens mit einem Bediensteten mit der Befähigung zum höheren bautechnischen Verwaltungsdienst und mit sonstigen Fachkräften ausreichend besetzt ist und diesen Bediensteten die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung übertragen sind.

Der wesentliche Unterschied zum allgemeinen Zustimmungsverfahren besteht nach § 79 Absatz 5 Satz 2 darin, dass anstelle der oberen Bauaufsichtsbehörde die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig ist. Die Gemeinde ist auch dann als untere Bauaufsichtsbehörde zuständig, wenn sie über ein eigenes Vorhaben zu entscheiden hat.

Das Kenntnisabgabeverfahren nach § 73 Absatz 4 bleibt von § 73 Absatz 5 unberührt, sodass in diesen Fällen die obere Bauaufsichtsbehörde zuständig ist.

§ 73 Absatz 5 setzt voraus, dass ein Kreis oder eine Gemeinde Bauherrschaft ist. Anders als bei § 79 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Nummer 2 genügt damit das bloße Tätigwerden einer kommunalen Baudienststelle nicht. Unerheblich ist, ob es sich bei der Gemeinde um eine kreisangehörige oder eine kreisfreie Gemeinde handelt. Die förmliche Einrichtung einer Baudienststelle im Sinne von Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 ist nicht erforderlich, da in Absatz 5 hierauf nicht verwiesen wird.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz

(6) Anlagen, die der Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken der Bundespolizei oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen, sind abweichend von den Absätzen 1 bis 4 der oberen Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn die Gemeinde nicht widerspricht. Im Übrigen wirken die Bauaufsichtsbehörden nicht mit. § 78 Absatz 2 bis 10 findet auf Fliegende Bauten, die der Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken der Bundespolizei oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen, keine Anwendung.

Vierter Abschnitt

Bauaufsichtliche Maßnahmen

§ 80 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/80-verbot-unrechtmassig-gekennzeichneter-bauprodukte/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 Sind Bauprodukte entgegen § 24 mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet, so kann die Bauaufsichtsbehörde die Verwendung dieser Bauprodukte untersagen und deren Kennzeichnung entwerfen oder beseitigen lassen.	

§ 81 Einstellung von Arbeiten (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/81-einstellung-von-arbeiten/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 02.07.2021 bis 31.08.2026 (1) Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen. Dies gilt auch dann, wenn	In Kraft seit: 01.09.2026 (1) Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen. Dies gilt auch dann, wenn	3. Änderungsgesetz Es handelt sich in § 81 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 um die Vornahme einer notwendigen Verweiskorrektur infolge der vorgenommenen Änderungen. In § 81 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 wird ein Rechtsverweis aktualisiert.

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
1. die Ausführung eines Vorhabens entgegen den Vorschriften des § 74 Absatz 7 und 9 begonnen wurde, oder	1. die Ausführung eines Vorhabens entgegen den Vorschriften des § 74 Absatz 6 und 8 begonnen wurde, oder	
2. bei der Ausführung	2. bei der Ausführung	
a) eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens von den genehmigten Bauvorlagen,	a) eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens von den genehmigten Bauvorlagen,	
b) eines genehmigungsfreigestellten Bauvorhabens von den eingereichten Unterlagen	b) eines genehmigungsfreigestellten Bauvorhabens von den eingereichten Unterlagen	
abgewichen wird, oder	abgewichen wird, oder	
3. Bauprodukte verwendet werden, die entgegen der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 keine CE-Kennzeichnung oder entgegen § 24 kein Ü-Zeichen tragen, oder	3. Bauprodukte verwendet werden, die entgegen der Verordnung (EU) Nr. 2024/3110 keine CE-Kennzeichnung oder entgegen § 24 kein Ü-Zeichen tragen, oder	
4. Bauprodukte verwendet werden, die unberechtigt mit der CE-Kennzeichnung oder dem Ü-Zeichen (§ 24 Absatz 4) gekennzeichnet sind.	4. Bauprodukte verwendet werden, die unberechtigt mit der CE-Kennzeichnung oder dem Ü-Zeichen (§ 24 Absatz 4) gekennzeichnet sind.	
Gültig von 01.01.2019 bis 01.07.2021 (2) Werden unzulässige Arbeiten trotz einer schriftlich oder mündlich verfügten Einstellung fortgesetzt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Baustelle versiegeln oder die an der Baustelle vorhandenen Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam bringen.	In Kraft seit: 02.07.2021 (2) Werden unzulässige Arbeiten trotz einer schriftlich oder mündlich verfügten Einstellung fortgesetzt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Baustelle versiegeln oder die an der Baustelle vorhandenen Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam bringen.	1. Änderungsgesetz

§ 82 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/82-beseitigung-von-anlagen-nutzungsuntersagung/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2019 bis 01.07.2021 (1) Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, kann diese Nutzung untersagt werden.	In Kraft seit: 02.07.2021 (1) Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, kann diese Nutzung untersagt werden.	1. Änderungsgesetz
Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023 (2) Soweit bauliche Anlagen nicht genutzt werden und im Verfall begriffen sind, kann die Bauaufsichtsbehörde die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte verpflichten, die Anlage abzubrechen oder zu beseitigen. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt.	In Kraft seit: 01.01.2024 (2) Soweit bauliche Anlagen nicht genutzt werden und im Verfall begriffen sind, kann die Bauaufsichtsbehörde die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigte verpflichten, die Anlage zu beseitigen. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bleiben unberührt.	2. Änderungsgesetz Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Fünfter Abschnitt

Bauüberwachung

§ 83 Bauüberwachung (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/83-bauueberwachung/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen (Bauüberwachung).	
Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023	In Kraft seit: 01.01.2024	2. Änderungsgesetz Es erfolgt eine Anpassung an die korrekte Terminologie.

(2) Die Bauüberwachung ist beschränkt auf den Umfang der im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Bauvorlagen und kann stichprobenhaft durchgeführt werden. Bei Vorhaben, die im **einfachen** Baugenehmigungsverfahren (§ 64) genehmigt werden, kann die Bauaufsichtsbehörde auf die Bauüberwachung verzichten.

(2) Die Bauüberwachung ist beschränkt auf den Umfang der im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Bauvorlagen und kann stichprobenhaft durchgeführt werden. Bei Vorhaben, die im **vereinfachten** Baugenehmigungsverfahren (§ 64) genehmigt werden, kann die Bauaufsichtsbehörde auf die Bauüberwachung verzichten.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026

(3) Der Bauaufsichtsbehörde ist die Einhaltung der Grundrissflächen und Höhenlagen der Anlagen nachzuweisen. Wenn es die besonderen Grundstücksverhältnisse erfordern, kann sie die Vorlage eines amtlichen Nachweises verlangen.

In Kraft seit: 01.09.2026

(3) Die Bauherrschaft hat der Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der Grundrissflächen und Höhenlagen der Anlagen zu belegen. Der Nachweis ist durch eine mit der Wahrnehmung der Aufgaben nach § 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes befugte Stelle oder eine sachverständige Person nach § 87 Absatz 2 zu führen. Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurinnen und Vermessungsingenieure sind sachverständige Personen nach § 87 Absatz 2.

3. Änderungsgesetz

Nach § 83 Absatz 3 in der geltenden Gesetzesfassung ist der Bauaufsichtsbehörde ist die Einhaltung der Grundrissflächen und Höhenlagen der Anlagen nachzuweisen. Wenn es die besonderen Grundstücksverhältnisse erfordern, kann sie die Vorlage eines amtlichen Nachweises verlangt werden.

Nach § 16 Absatz 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes Nordrhein-Westfalen besteht derzeit eine Gebäudeeinmessungspflicht im Falle der Errichtung eines Gebäudes auf einem Grundstück oder bei einer Grundrissveränderung. Die Kosten für das Verfahren tragen die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die oder der Erbbauberechtigte. Die Verpflichtung besteht nach § 16 Absatz 2 Satz 3 nicht, wenn überwiegende öffentliche Belange oder private Interessen dem Nachweis des Gebäudes im Liegenschaftskataster entgegenstehen.

Im Zuge der Verbändeanhörung wurde dargelegt, dass etwa ein Drittel der Gebühren für die Gebäudeeinmessung (rund acht Millionen Euro) auf die Vermessung vor Ort entfällt. Da die Daten des § 83 Nachweises die Anforderungen des Liegenschaftskatasters erfüllen, können diese Kosten bei einer kombinierten Beauftragung eingespart werden. Andernfalls bezahlt die Bauherrschaft beide Vermessungen. Ein weiterer Kostenanteil entfällt auf die Datenaufbereitung für das Kataster. Durch die Nutzung der § 83-Nachweise und eine konsequente Digitalisierung könnten diese Kosten um etwa 20 Prozent reduziert werden.

Der neue § 83 Absatz 3 trägt dem vorstehenden Rechnung, Doppelbeauftragungen werden vermieden. In Kombination mit der Änderung in § 84 Absatz 4 wird damit ein Beitrag zur Baukostensenkung geleistet.

Mit der Neufassung des § 83 Absatz 3 wird die Grundlage gelegt, das bisher zweigeteilte System der Gebäudeeinemessung (Bauordnungs- und Katasterrecht) im Interesse von Kostenreduzierung und Verfahrensbeschleunigung zusammenzuführen. Für den hierfür vorgesehenen Personenkreis und die damit verbundene Listenführung bedarf es jedoch der untergesetzlichen Konkretisierung. Mit dem in der Änderung vorgesehenen Hinweis auf die Tätigkeit als sachverständige Person nach § 87 Absatz 2 erfolgt die Konkretisierung über die untergesetzliche Rechtsverordnung.

	In Kraft seit: 01.01.2019 (4) Die Bauaufsichtsbehörde und die von ihr Beauftragten können Proben von Bauprodukten und, soweit erforderlich, auch aus fertigen Bauteilen entnehmen und prüfen lassen.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026 (5) Im Rahmen der Bauüberwachung ist den mit der Überwachung beauftragten Personen jederzeit Einblick in die Genehmigungen, Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungszertifikate, Zeugnisse und Aufzeichnungen über die Prüfungen von Bauprodukten, in die CE-Kennzeichnungen und Leistungserklärungen nach der Verordnung (EU) Nr. 305/2011, in die Bautagebücher und andere vorgeschriebene Aufzeichnungen zu gewähren.	In Kraft seit: 01.09.2026 (5) Im Rahmen der Bauüberwachung ist den mit der Überwachung beauftragten Personen jederzeit Einblick in die Genehmigungen, Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungszertifikate, Zeugnisse und Aufzeichnungen über die Prüfungen von Bauprodukten, in die CE-Kennzeichnungen und Leistungserklärungen nach der Verordnung (EU) Nr. 2024/3110, in die Bautagebücher und andere vorgeschriebene Aufzeichnungen zu gewähren.	3. Änderungsgesetz Im Übrigen erfolgen in Absatz 5 und 6 Aktualisierungen von Rechtsverweisen.
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz Im Übrigen erfolgen in Absatz 5 und 6 Aktualisierungen von Rechtsverweisen.

(6) Die Bauaufsichtsbehörde soll, soweit sie oder er im Rahmen der Bauüberwachung Erkenntnisse über systematische Rechtsverstöße gegen die Verordnung (EU) Nr. 305/2011 erlangen, diese der für die Marktüberwachung zuständigen Stelle mitteilen.

(6) Die Bauaufsichtsbehörde soll, soweit sie oder er im Rahmen der Bauüberwachung Erkenntnisse über systematische Rechtsverstöße gegen die Verordnung (EU) Nr. 2024/3110 erlangen, diese der für die Marktüberwachung zuständigen Stelle mitteilen.

§ 84 Bauzustandsbesichtigung, Aufnahme der Nutzung (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/84-bauzustandsbesichtigung-aufnahme-der-nutzung/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Die Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung des Rohbaus und der abschließenden Fertigstellung genehmigter Anlagen (§ 60) wird von der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt. § 83 Absatz 2 gilt entsprechend.	
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026 (2) Die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung genehmigter Anlagen sind der Bauaufsichtsbehörde von der Bauleiterin oder dem Bauleiter jeweils eine Woche vorher anzuzeigen, um der Bauaufsichtsbehörde eine Besichtigung des Bauzustandes zu ermöglichen. Mit der Anzeige der Rohbaufertigstellung sind die Bescheinigungen über die bis dahin erfolgten stichprobenhaften Kontrollen über die Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Standsicherheitsnachweis einzureichen. Ist eine Bauleiterin oder ein Bauleiter der Bauaufsichtsbehörde nicht benannt worden, trifft die Pflicht die Bauherrschaft. Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ihr oder von ihr Beauftragten Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten von der Bauherrschaft oder der Bauleiterin oder dem Bauleiter angezeigt werden.	In Kraft seit: 01.09.2026 (2) Die Fertigstellung des Rohbaus und die abschließende Fertigstellung genehmigter Anlagen sind der Bauaufsichtsbehörde von der Bauleiterin oder dem Bauleiter jeweils eine Woche vorher anzuzeigen, um der Bauaufsichtsbehörde eine Besichtigung des Bauzustandes zu ermöglichen. Mit der Anzeige der Rohbaufertigstellung sind die Prüfberichte über die bis dahin erfolgten stichprobenhaften Kontrollen über die Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Standsicherheitsnachweis einzureichen. Ist eine Bauleiterin oder ein Bauleiter der Bauaufsichtsbehörde nicht benannt worden, trifft die Pflicht die Bauherrschaft. Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ihr oder von ihr Beauftragten Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten von der Bauherrschaft oder der Bauleiterin oder dem Bauleiter angezeigt werden.	3. Änderungsgesetz Die Änderungen in § 84 Absatz 2 sind redaktioneller Art.
	In Kraft seit: 01.01.2019	

(3) Der Rohbau ist fertiggestellt, wenn die tragenden Teile, Schornsteine, Brandwände und die Dachkonstruktion vollendet sind. Zur Besichtigung des Rohbaus sind die Bauteile, die für die Standsicherheit und, soweit möglich, die Bauteile, die für den Brand- und Schallschutz wesentlich sind, derart offen zu halten, dass Maße und Ausführungsart geprüft werden können. Die abschließende Fertigstellung umfasst die Fertigstellung auch der Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026

(4) Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung von Bauvorhaben, für die der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen gemäß § 68 vorliegen, sind von den Sachverständigen Bescheinigungen einzureichen, wonach sie sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass die Anlagen entsprechend den erstellten Nachweisen errichtet oder geändert worden sind. Bauzustandsbesichtigungen finden insoweit nicht statt.

In Kraft seit: 01.09.2026

(4) Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung von Bauvorhaben, für die der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen von sachverständigen Personen nach § 87 Absatz 2 vorliegen, hat die Bauherrschaft von den sachverständigen Personen Bescheinigungen einzureichen, wonach sie sich durch stichprobenhafte Kontrollen während der Bauausführung davon überzeugt haben, dass die Anlagen entsprechend den erstellten Nachweisen errichtet oder geändert worden sind. Zudem ist spätestens mit der Anzeige der Nachweis nach § 83 Absatz 3 einzureichen. Bauzustandsbesichtigungen finden insoweit nicht statt. Satz 1 gilt nicht, wenn eine sachverständige Person nach § 87 Absatz 2 eine Erfüllungserklärung nach § 92 Absatz 1 des Gebäudeenergiegesetzes vom August 2020 (BGBl. I S. 1728) in der jeweils geltenden Fassung ausgestellt und die Bauherrschaft diese der zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorgelegt hat.

3. Änderungsgesetz

In § 84 Absatz 4 erfolgen Klarstellungen im Hinblick auf die Fertigstellungsanzeige. Des Weiteren wird zudem ein neuer Satz 3 aufgenommen, der eine Erleichterung im Hinblick auf den Schall- und Wärmeschutz damit eine Verknüpfung zur Erfüllungserklärung nach dem Gebäudeenergiegesetz schafft.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023

(5) Die Bauherrin oder der Bauherr hat für die Besichtigung und die damit verbundenen möglichen Prüfungen die erforderlichen Arbeitskräfte und Geräte bereitzustellen. Über das Ergebnis der Besichtigung ist auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn eine Bescheinigung auszustellen.

In Kraft seit: 01.01.2024

(5) Die Bauherrschaft hat für die Besichtigung und die damit verbundenen möglichen Prüfungen die erforderlichen Arbeitskräfte und Geräte bereitzustellen. Über das Ergebnis der Besichtigung ist auf Verlangen der Bauherrschaft eine Bescheinigung auszustellen.

2. Änderungsgesetz

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

In Kraft seit: 01.01.2019

(6) Mit der Fortsetzung der Bauarbeiten darf erst einen Tag nach dem in der Anzeige nach Absatz 2 genannten Zeitpunkt der Fertigstellung des Rohbaus begonnen werden, soweit die Bauaufsichtsbehörde nicht einem früheren Beginn zugestimmt hat.

In Kraft seit: 01.01.2019

(7) Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass bei Bauausführungen die Arbeiten erst fortgesetzt oder die Anlagen erst benutzt werden, wenn sie von ihr oder einer oder einem beauftragten Sachverständigen geprüft worden sind.

In Kraft seit: 01.01.2019

(8) Anlagen im Sinne des Absatzes 1 dürfen erst benutzt werden, wenn sie ordnungsgemäß fertig gestellt und sicher benutzbar sind, frühestens jedoch eine Woche nach dem in der Anzeige nach Absatz 2 genannten Zeitpunkt der Fertigstellung. Eine Anlage darf erst benutzt werden, wenn darüber hinaus Zufahrtswege, Wasser- sowie Löschwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind, nicht jedoch vor dem in Satz 1 bezeichneten Zeitpunkt. Die Bauaufsichtsbehörde soll auf Antrag gestatten, dass die Anlage ganz oder teilweise schon früher benutzt wird, wenn wegen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung Bedenken nicht bestehen.

Sechster Abschnitt Baulasten

§ 85 Baulasten, Baulastenverzeichnis (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/85-baulasten-baulastenverzeichnis/>)

Vorherige Fassungen

Aktuelle Fassung

Begründung der Gesetzesänderung

In Kraft seit: 01.01.2019

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023 (2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer gemäß § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, zuständigen Stelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.	In Kraft seit: 01.01.2024 (2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder von einer Gemeinde oder Person nach § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes amtlich beglaubigt sein, wenn sie nicht vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt wird; dies gilt nicht für Träger öffentlicher Verwaltung.	2. Änderungsgesetz Mit der Baulast sollen Hindernisse ausgeräumt werden, die im Einzelfall einer Bebauung oder Nutzungsänderung entgegenstehen können. Sinn und Zweck der Baulast besteht darin, unabhängig vom Baugeschehen grundstücksbezogenen Verpflichtungen eine öffentlich-rechtliche dingliche Wirkung zu verleihen. Die Baulast setzt einen Zusammenhang mit einem baurechtlich relevanten Tun, Dulden oder Unterlassen voraus. Sie greift unmittelbar in das Regelungsgefüge ein, das für die Zulässigkeit der baulichen Nutzung und damit für die Entscheidung über die Baugenehmigung bestimmend ist. Dagegen eröffnet sie nicht die Möglichkeit, in öffentlich-rechtlicher Form Verpflichtungen auch dann zu übernehmen, wenn hierfür unter baurechtlichen Aspekten kein auch nur entferntes Bedürfnis erkennbar ist.
Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023 (3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.	In Kraft seit: 01.01.2024 (3) Die Baulast geht durch Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.	2. Änderungsgesetz

Absatz 3 Satz 1 wird an die Musterbauordnung angepasst und das Schriftformerfordernis insoweit aufgegeben: Das öffentliche Interesse an der Baulast entfällt dann, wenn die die Baulast begründenden Belange nicht mehr sicherungsbedürftig oder sicherungsfähig sind, was regelmäßig nur bei einer Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse, insbesondere bei Änderungen des Abstandsflächenrechts (§ 6) der Fall ist. Der Verzicht auf eine Baulast darf nicht zur Herstellung baurechtswidriger Zustände führen. Sind die Voraussetzungen für einen Verzicht gegeben, muss die Bauaufsichtsbehörde von Amts wegen auf die Baulast verzichten. Dies bedeutet aber nicht, dass eine generelle Überprüfung der Baulastenverzeichnisse auf die Erforderlichkeit der Baulasten stattfindet. Vielmehr erfolgt die Überprüfung anlassbezogen, im Regelfall auf Antrag des Baulastverpflichteten. Entfällt das öffentliche Interesse am Bestand der Baulast nur teilweise, kommt nach Anhörung des durch die Baulast Begünstigten auch ein teilweiser Verzicht auf die Baulast in Betracht.

In Kraft seit: 01.01.2019

(4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden

1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie

2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023

(5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

In Kraft seit: 01.01.2024

2. Änderungsgesetz

(5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen und sich einen Auszug erstellen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

Absatz 5 Satz 1 wird ebenfalls – vor dem Hintergrund der mit diesem Gesetzentwurf intendierten Abkehr vom Schriftformerfordernis – an die Musterbauordnung angepasst: Ein berechtigtes Interesse zur Einsichtnahme ist gegeben, wenn sachliche Gründe vorgetragen werden, die die Verfolgung unbefugter Zwecke ausgeschlossen erscheinen lassen. Ein berechtigtes Interesse haben grundsätzlich diejenigen, die Rechte am Grundstück haben oder erwerben wollen wie zum Beispiel Eigentümerinnen oder Eigentümer, Erbbauberechtigte, Kaufinteressenten, Kreditinstitute. Die Vorlage eines Kaufvertragsentwurfes ist regelmäßig nicht erforderlich. Wer ein berechtigtes Interesse hinreichend dargelegt hat, hat auch einen Anspruch auf die Erteilung von Abschriften. Neben der Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis können Abschriften erteilt werden, dies auch als Auszüge in elektronischer Form.

Sechster Teil

Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 86 Ordnungswidrigkeiten (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/86-ordnungswidrigkeiten/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig	In Kraft seit: 01.09.2026 (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig	3. Änderungsgesetz Es handelt sich um Folgeänderungen.
1. entgegen § 5 Absatz 2 Zu- und Durchfahrten sowie befahrbare Flächen nicht ständig freihält oder Fahrzeuge auf ihnen abstellt,	1. entgegen § 5 Absatz 2 Zu- und Durchfahrten sowie befahrbare Flächen nicht ständig freihält oder Fahrzeuge auf ihnen abstellt,	
2. entgegen § 11 Absatz 1 eine Baustelle nicht ordnungsgemäß einrichtet oder entgegen § 11 Absatz 3 ein Baustellenschild nicht oder nicht ordnungsgemäß anbringt,	2. entgegen § 11 Absatz 1 eine Baustelle nicht ordnungsgemäß einrichtet oder entgegen § 11 Absatz 3 ein Baustellenschild nicht oder nicht ordnungsgemäß anbringt,	

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
3. Bauarten entgegen § 17 ohne Bauartgenehmigung oder ohne allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis anwendet,	3. Bauarten entgegen § 17 ohne Bauartgenehmigung oder ohne allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis anwendet,	
4. Bauprodukte mit dem Ü-Zeichen kennzeichnet, ohne dass dafür die Voraussetzungen nach § 24 Absatz 2 vorliegen,	4. Bauprodukte mit dem Ü-Zeichen kennzeichnet, ohne dass dafür die Voraussetzungen nach § 24 Absatz 2 vorliegen,	
5. Bauprodukte entgegen § 24 Absatz 4 ohne das Ü-Zeichen verwendet,	5. Bauprodukte entgegen § 24 Absatz 4 ohne das Ü-Zeichen verwendet,	
6. entgegen § 53 Absatz 1 Satz 1 keine geeigneten Beteiligten bestellt,	6. entgegen § 53 Absatz 1 Satz 1 keine geeigneten Beteiligten bestellt,	
7. entgegen § 53 Absatz 1 Satz 5 vor Beginn der Bauarbeiten die Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters und der Fachbauleiterinnen oder Fachbauleiter oder während der Bauausführung einen Wechsel dieser Personen oder entgegen § 53 Absatz 1 Satz 6 einen Wechsel in der Person der Bauherrschaft nicht oder nicht rechtzeitig mitteilt,	7. entgegen § 53 Absatz 1 Satz 5 vor Beginn der Bauarbeiten die Namen der Bauleiterin oder des Bauleiters und der Fachbauleiterinnen oder Fachbauleiter oder während der Bauausführung einen Wechsel dieser Personen oder entgegen § 53 Absatz 1 Satz 6 einen Wechsel in der Person der Bauherrschaft nicht oder nicht rechtzeitig mitteilt,	
8. entgegen § 53 Absatz 2 Satz 2 die nicht verfahrensfreie Beseitigung von Anlagen in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausführt,	8. entgegen § 53 Absatz 2 Satz 2 die nicht verfahrensfreie Beseitigung von Anlagen in Selbst- oder Nachbarschaftshilfe ausführt,	
9. entgegen § 55 Absatz 1 Satz 2 und 3 die erforderlichen Nachweise und Unterlagen nicht bereithält,	9. entgegen § 55 Absatz 1 Satz 2 und 3 die erforderlichen Nachweise und Unterlagen nicht bereithält,	
10. entgegen § 62 Absatz 1 Satz 2 eine Anlage benutzt, ohne eine Bescheinigung der Unternehmerin oder des Unternehmers oder Sachverständigen vorliegen zu haben,	10. entgegen § 62 Absatz 1 Satz 2 eine Anlage benutzt, ohne eine Bescheinigung der Unternehmerin oder des Unternehmers oder Sachverständigen vorliegen zu haben,	

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
11. entgegen § 62 Absatz 3 Satz 2 eine Beseitigung nicht oder nicht rechtzeitig anzeigt oder entgegen den Voraussetzungen des § 62 Absatz 3 eine Anlage beseitigt,	11. entgegen § 62 Absatz 3 Satz 3 eine Beseitigung nicht oder nicht rechtzeitig anzeigt oder entgegen den Voraussetzungen des § 62 Absatz 3 eine Anlage beseitigt,	
12. entgegen § 63 Absatz 3 Satz 4 und 5, auch in Verbindung mit Satz 6, mit der Ausführung eines Bauvorhabens beginnt,	12. entgegen § 63 Absatz 3 Satz 4 und 5, auch in Verbindung mit Satz 6, mit der Ausführung eines Bauvorhabens beginnt,	
13. entgegen § 68 Absatz 1, § 83 Absatz 3 oder § 84 Absatz 4 Satz 1 die dort genannten Nachweise oder Bescheinigungen nicht einreicht,	13. entgegen § 68 Absatz 1, § 83 Absatz 3 oder § 84 Absatz 4 Satz 1 und 2 die dort genannten Nachweise oder Bescheinigungen nicht einreicht,	
14. eine Anlage ohne Baugenehmigung nach § 74 oder Teilbaugenehmigung nach § 76 oder abweichend davon errichtet, ändert, nutzt, beseitigt oder ihre Nutzung ändert,	14. eine Anlage ohne Baugenehmigung nach § 74 oder Teilbaugenehmigung nach § 76 oder abweichend davon errichtet, ändert, nutzt, beseitigt oder ihre Nutzung ändert,	
15. entgegen § 74 Absatz 8 Satz 2 eine Kopie der Baugenehmigungen und Bauvorlagen an der Baustelle nicht vorliegen hat,	15. entgegen § 74 Absatz 7 Satz 2 eine Kopie der Baugenehmigungen und Bauvorlagen an der Baustelle nicht vorliegen hat,	
16. entgegen § 74 Absatz 9 den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben nicht oder nicht rechtzeitig mitteilt,	16. entgegen § 74 Absatz 8 den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben nicht oder nicht rechtzeitig mitteilt,	
17. Fliegende Bauten ohne Ausführungsgenehmigung nach § 78 Absatz 2 in Gebrauch nimmt oder ohne Gebrauchsabnahme nach § 78 Absatz 7 Satz 2 und 3 in Gebrauch nimmt,	17. Fliegende Bauten ohne Ausführungsgenehmigung nach § 78 Absatz 2 in Gebrauch nimmt oder ohne Gebrauchsabnahme nach § 78 Absatz 7 Satz 2 und 3 in Gebrauch nimmt,	
18. die nach § 84 Absatz 2 vorgeschriebenen oder verlangten Anzeigen nicht oder nicht rechtzeitig erstattet,	18. die nach § 84 Absatz 2 vorgeschriebenen oder verlangten Anzeigen nicht oder nicht rechtzeitig erstattet,	

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
19. entgegen § 84 Absatz 6 oder 7 mit der Fortsetzung der Bauarbeiten beginnt,	19. entgegen § 84 Absatz 6 oder 7 mit der Fortsetzung der Bauarbeiten beginnt,	
20. entgegen § 84 Absatz 8 Anlagen vorzeitig benutzt,	20. entgegen § 84 Absatz 8 Anlagen vorzeitig benutzt,	
21. einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist oder	21. einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist oder	
22. einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund einer nach diesem Gesetz ergangenen Rechtsverordnung oder Satzung erlassen worden ist, sofern die Anordnung auf die Bußgeldvorschrift verweist.	22. einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund einer nach diesem Gesetz ergangenen Rechtsverordnung oder Satzung erlassen worden ist, sofern die Anordnung auf die Bußgeldvorschrift verweist.	
Ist eine Ordnungswidrigkeit nach Satz 1 Nummern 3 bis 5 begangen worden, können Gegenstände, auf die sich die Ordnungswidrigkeit bezieht, eingezogen werden, § 23 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602) in der jeweils geltenden Fassung ist anzuwenden.	Ist eine Ordnungswidrigkeit nach Satz 1 Nummern 3 bis 5 begangen worden, können Gegenstände, auf die sich die Ordnungswidrigkeit bezieht, eingezogen werden, § 23 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602) in der jeweils geltenden Fassung ist anzuwenden.	
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026 (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer wider besseres Wissen	In Kraft seit: 01.09.2026 (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer wider besseres Wissen	3. Änderungsgesetz Es handelt sich um Folgeänderungen.
1. unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach diesem Gesetz vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern,	1. unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach diesem Gesetz vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern,	

2. ohne dazu berechtigt zu sein, Bescheinigungen, Erklärungen oder bautechnische Nachweise einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen oder einer Prüferin oder eines Prüfers oder Standsicherheitsnachweise oder Bescheinigungen einer berechtigten Person nach § 54 Absatz 4 ausstellt oder bei Bauaufsichtsbehörden einreicht,

3. ohne dazu berechtigt zu sein, Bauanträge, Anzeigen oder Bauvorlagen, die nach § 67 Absatz 1 Satz 1 nur von bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassenden erstellt werden dürfen, erstellt oder bei Bauaufsichtsbehörden einreicht, oder

4. als staatlich anerkannte Sachverständige oder als staatlich anerkannter Sachverständiger oder als Prüferin oder als Prüfer unbefugt Bescheinigungen über die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen oder als berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 unbefugt Standsicherheitsnachweise, Bescheinigungen oder Erklärungen über stichprobenhafte Kontrollen der Baustelle ausstellt oder bei Bauaufsichtsbehörden einreicht.

2. ohne dazu berechtigt zu sein, Bescheinigungen, Erklärungen oder bautechnische Nachweise einer berechtigten Person nach § 87 Absatz 2 oder Standsicherheitsnachweise oder Bescheinigungen einer berechtigten Person nach § 54 Absatz 4 ausstellt oder bei Bauaufsichtsbehörden einreicht,

3. ohne dazu berechtigt zu sein, Bauanträge, Anzeigen oder Bauvorlagen, die nach § 67 Absatz 1 Satz 1 nur von bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassenden erstellt werden dürfen, erstellt oder bei Bauaufsichtsbehörden einreicht, oder

4. als berechtigte Person nach § 87 Absatz 2 unbefugt Bescheinigungen über die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen oder als berechtigte Person nach § 54 Absatz 4 unbefugt Standsicherheitsnachweise, Bescheinigungen oder Erklärungen über stichprobenhafte Kontrollen der Baustelle ausstellt oder bei Bauaufsichtsbehörden einreicht.

Gültig von 04.08.2018 bis 01.07.2021

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 13 mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

In Kraft seit: 02.07.2021

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

1. Änderungsgesetz

Absatz 3 Satz 1 wird an die MBO angepasst. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Gültig von 04.08.2018 bis 01.07.2021

In Kraft seit: 02.07.2021

(4) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist in den Fällen des

1. Änderungsgesetz

Die Änderungen in Absatz 4 sind überwiegend Folgeänderungen.

a) Absatzes 1 Nummer 1 hinsichtlich des Abstellens von Fahrzeugen die örtliche Ordnungsbehörde,

(4) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.02.1987 (BGBl. I S. 602), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. August 2017 (BGBl. I S. 3295) geändert worden ist, ist in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 hinsichtlich des Abstellens von Fahrzeugen die örtliche Ordnungsbehörde, in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 2 und 4 die jeweils zuständige Baukammer, in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 3, 5 und 6 die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen, in den übrigen Fällen die untere Aufsichtsbehörde.

b) in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 4 die jeweils zuständige Baukammer,

c) in den Fällen des Absatzes 2 Nummer 2 und 3 die Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen und

d) im Übrigen die untere Bauaufsichtsbehörde.

Sofern eine Ordnungswidrigkeit gegenüber einem Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen oder der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen geahndet wird, hat die untere Bauaufsichtsbehörde unverzüglich die jeweilige Baukammer hierüber nachrichtlich in Kenntnis zu setzen.

Satz 2 trägt dafür Sorge, dass im Falle einer Ordnungswidrigkeit, die durch ein Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen oder der Ingenieurkammer-Bau Nordrhein-Westfalen begangen wurde, die jeweilige zuständige Kammer hiervon nachrichtlich unterrichtet wird. Der neue Satz 2 trägt zu einer Stärkung der Kammerverantwortung bei.

§ 87 Rechtsverordnungen (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/87-rechtsverordnungen/>)

Vorherige Fassungen

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

(1) Zur Verwirklichung der in § 3 Absatz 1 Satz 1 und 2, § 17 Absatz 1 und § 18 Absatz 1 bezeichneten Anforderungen wird die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen der §§ 4 bis 47,

Aktuelle Fassung

In Kraft seit: 01.09.2026

(1) Zur Verwirklichung der in § 3 Satz 1 und 2, § 17 Absatz 1 und § 18 Absatz 1 bezeichneten Anforderungen wird die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen der §§ 4 bis 47,

Begründung der Gesetzesänderung

3. Änderungsgesetz

Es handelt sich um eine Folgeänderung im Zusammenhang mit § 3 „Allgemeine Anforderungen“ und um die Aktualisierung eines Rechtsverweises.

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
2. Anforderungen an Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung und Energiebereitstellung (§ 42),	2. Anforderungen an Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung und Energiebereitstellung (§ 42),	
3. Anforderungen an Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze (§ 48),	3. Anforderungen an Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze (§ 48),	
4. besondere Anforderungen oder Erleichterungen, die sich aus der besonderen Art oder Nutzung der baulichen Anlagen für Errichtung, Änderung, Unterhaltung, Betrieb und Nutzung ergeben (§ 50), sowie über die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende bauliche Anlagen dieser Art,	4. besondere Anforderungen oder Erleichterungen, die sich aus der besonderen Art oder Nutzung der baulichen Anlagen für Errichtung, Änderung, Unterhaltung, Betrieb und Nutzung ergeben (§ 50), so wie über die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende bauliche Anlagen dieser Art,	
5. Erst-, Wiederholungs- und Nachprüfung von Anlagen, die zur Verhütung erheblicher Gefahren oder Nachteile ständig ordnungsgemäß unterhalten werden müssen, und die Erstreckung dieser Nachprüfungspflicht auf bestehende Anlagen oder	5. Erst-, Wiederholungs- und Nachprüfung von Anlagen, die zur Verhütung erheblicher Gefahren oder Nachteile ständig ordnungsgemäß unterhalten werden müssen, und die Erstreckung dieser Nachprüfungspflicht auf bestehende Anlagen oder	
6. die Anwesenheit fachkundiger Personen beim Betrieb technisch schwieriger baulicher Anlagen und Einrichtungen wie Bühnenbetriebe und technisch schwierige Fliegende Bauten einschließlich des Nachweises der Befähigung dieser Personen.	6. die Anwesenheit fachkundiger Personen beim Betrieb technisch schwieriger baulicher Anlagen und Einrichtungen wie Bühnenbetriebe und technisch schwierige Fliegende Bauten einschließlich des Nachweises der Befähigung dieser Personen.	
In diesen Rechtsverordnungen kann wegen der technischen Anforderungen auf Bekanntmachungen besonders sachverständiger Stellen mit Angabe der Fundstelle verwiesen werden. Die oberste Bauaufsicht erlässt die zur Durchführung dieses Gesetzes oder der Rechtsvorschriften aufgrund dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften.	In diesen Rechtsverordnungen kann wegen der technischen Anforderungen auf Bekanntmachungen besonders sachverständiger Stellen mit Angabe der Fundstelle verwiesen werden. Die oberste Bauaufsicht erlässt die zur Durchführung dieses Gesetzes oder der Rechtsvorschriften aufgrund dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften.	
Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023	In Kraft seit: 01.01.2024	2. Änderungsgesetz

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Prüfsingenieurinnen oder Prüfsingenieure und Prüfämter, denen bauaufsichtliche Prüfaufgaben einschließlich der Bauüberwachung und der Bauzustandsbesichtigung übertragen werden, sowie

2. Sachverständige, die im Auftrag der Bauherrschaft oder der oder des sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen prüfen und bescheinigen.

Die Rechtsverordnungen nach Satz 1 regeln, soweit erforderlich,

1. die Fachbereiche und die Fachrichtungen, in denen Prüfsingenieurinnen oder Prüfsingenieure, Prüfämter und Sachverständige tätig werden,

2. die Anerkennungsvoraussetzungen und das Anerkennungsverfahren,

3. Erlöschen, Rücknahme und Widerruf der Anerkennung einschließlich der Festlegung einer Altersgrenze,

4. die Aufgabenerledigung,

Absatz 2 nimmt der Musterbauordnung und den rechtlichen Vorschriften anderer Länder Ermächtigungen für Rechtsverordnungen für Prüfsingenieurinnen und Prüfsingenieure, Prüfämter, denen bauaufsichtliche Prüfaufgaben einschließlich der Bauüberwachung und der Bauzustandsbesichtigung übertragen werden (1), sowie für Sachverständige oder sachverständige Stellen, die im Auftrag der Bauherrschaft oder der oder des sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen prüfen und bescheinigen (2), auf. Satz 2 bestimmt sodann den Umfang der Rechtsverordnungen.

Ergänzend hierzu LT-Drs. 18/6555 (S. 6f.):

§ 87 Absatz 2 des vorliegenden Gesetzentwurfes beinhaltet eine Ermächtigung, Vorschriften per Rechtsverordnung über Prüfsingenieurinnen oder Prüfsingenieure und Prüfämter sowie über Sachverständige zu erlassen (zum Umfang: siehe Gesetzentwurf und Gesetzesbegründung). In § 87 Absatz 2 Satz 2 Nummer 5 werden der Vollständigkeit halber die Sachverständigen einbezogen.

5. die Einrichtung von Stellen zur gemeinsamen und einheitlichen Bewertung, Berechnung und Erhebung der Kosten der Prüfeningenieurinnen und Prüfeningenieure sowie Sachverständige und die Aufsicht über diese Stelle sowie die Übertragung der Zuständigkeit für die Betreibung der Gebühren im Verwaltungsverfahren auf diese oder

6. die Vergütung.

Die Zuständigkeiten für die Erledigung der Aufgaben nach Satz 2 Nummer 5 können nach dem Landesorganisationsgesetz vom 10. Juli 1962 (GV. NRW. S. 421) in der jeweils geltenden Fassung übertragen werden.

In Kraft seit: 01.01.2024

(2a) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung insbesondere Vorschriften über die Antragsvoraussetzungen und das Antragsverfahren, die Fort- und Weiterbildungsverpflichtung, das Erlöschen, die Rücknahme und den Widerruf der Eintragung für Personen nach § 67 Absatz 4a zu erlassen.

2. Änderungsgesetz

Des Weiteren werden zwei Verordnungsermächtigungen ergänzt: Mit Absatz 2a wird eine Verordnungsermächtigung aufgenommen, um die „kleine Bauvorlage“ nach § 67 Absatz 4a weiter untergesetzlich unterlegen zu können. Dies betrifft insbesondere Vorschriften über die Antragsvoraussetzungen und das Antragsverfahren selbst, über die Fort- und Weiterbildungsverpflichtung, das Erlöschen, die Rücknahme und den Widerruf der Eintragung.

Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026

(2b) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die erforderlichen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 2005/36/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 7. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (ABl. L 255 vom 30.9.2005, S. 22), die zuletzt durch den delegierten Beschluss (EU) 2021/2183 der Kommission vom 25. August 2021 (ABl. L 444 vom 10.12.2021, S. 16) geändert worden ist, zu erlassen.

In Kraft seit: 01.09.2026

(2b) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die erforderlichen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 2005/36/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 7. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (ABl. L 255 vom 30.09.2005, S. 22) sowie der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (ABl. L 376 vom 27.12.2006, S. 36), in den jeweils geltenden Fassungen, zu erlassen.

3. Änderungsgesetz

Die Änderung von § 87 Absatz 2b ist in Verbindung mit der vorgesehenen Aufhebung des § 67 Absatz 5 bis 7 zu betrachten. Mit der Aufnahme einer Verordnungsermächtigung in § 87 Absatz 2b sollen auf dem Verordnungswege Regelungen zur europäischen Dienstleistungsrichtlinie geschaffen werden. Dies ist zuvor bereits für die Berufsqualifikationsanerkennungsrichtlinie so erfolgt. Damit wird eine bestehende Regelungslücke im Hinblick auf ein Vertragsverletzungsverfahren geschlossen.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. weitere und weitergehende Ausnahmen von der Genehmigungspflicht,

2. den vollständigen oder teilweisen Wegfall der bautechnischen Prüfung bei bestimmten Arten von Bauvorhaben

3. die Übertragung von Prüfaufgaben der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens einschließlich der Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung auf Sachverständige, sachverständige Stellen, Prüfämter, Prüfsachverständigen und Prüfsachverständigen sowie deren Anerkennung,

4. Sachverständige, die von der Bauherrin oder dem Bauherrn mit der Erstellung von Nachweisen und Bescheinigungen beauftragt werden sowie deren staatliche Anerkennung,

5. die Verpflichtung der Betreiberinnen oder Betreiber, mit der wiederkehrenden Prüfung bestimmter Anlagen nach Absatz 1 Nummer 7 Sachverständige oder Sachkundige zu beauftragen,

6. die Berichtspflicht der Bauaufsichtsbehörden gemäß § 91 Satz 2 und 3 und

In Kraft seit: 01.01.2024

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. weitere und weitergehende Ausnahmen von der Genehmigungspflicht oder der Genehmigungsfreistellung,

2. den vollständigen oder teilweisen Wegfall der bautechnischen Prüfung bei bestimmten Arten von Bauvorhaben, oder

3. die Übertragung von Prüfaufgaben der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens einschließlich der Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung auf sachverständige Personen, Prüfsachverständigen und Prüfsachverständigen sowie Prüfämter.

2. Änderungsgesetz

Absatz 3 nimmt im Wesentlichen den bisherigen Regelungsinhalt aus Absatz 2 auf.

7. ein Verfahren für die elektronische Abwicklung der nach diesem Gesetz durch die Bauaufsichtsbehörden durchzuführenden Verfahren, bei dem auf Schriftformerfordernisse und Formerfordernisse sowie Fristen, die durch dieses Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes angeordnet sind, verzichtet oder von diesen abgewichen werden kann. Das Verfahren muss den Datenübermittler (Absender der Daten) authentifizieren und die Integrität des elektronisch übermittelten Datensatzes gewährleisten.

Sie kann dafür **bestimmte** Voraussetzungen festlegen, die die Verantwortlichen nach den §§ 53 bis 56 **oder die Sachverständigen** zu erfüllen haben. Sie muss dies in den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 bis 5 tun. Dabei können insbesondere die Fachbereiche, in denen **Sachverständige** tätig werden, sowie Mindestanforderungen an die Fachkenntnisse sowie in zeitlicher und sachlicher Hinsicht an die Berufserfahrung festgelegt, eine laufende Fortbildung vorgeschrieben, durch Prüfungen nachzuweisende Befähigung bestimmt, der Nachweis der persönlichen Zuverlässigkeit und einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gefordert und Altersgrenzen festgesetzt werden. **Sie** kann darüber hinaus auch eine **besondere Anerkennung der Sachverständigen und Prüfingenieure** vorschreiben, das Verfahren und die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf, ihre Rücknahme und ihr Erlöschen und die Vergütung **der Sachverständigen** und Prüfingenieure sowie für Prüfungen, die Bestellung und Zusammensetzung der Prüfungsorgane und das Prüfungsverfahren regeln.

Sie kann dafür Voraussetzungen festlegen, die die Verantwortlichen nach den §§ 53 bis 56, **sachverständige Personen** zu erfüllen haben. Sie muss dies in den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 tun. Dabei können insbesondere die Fachbereiche, in denen **sachverständige Personen** tätig werden, **bestimmt und** Mindestanforderungen an die Fachkenntnisse sowie in zeitlicher und sachlicher Hinsicht an die Berufserfahrung festgelegt, eine laufende Fortbildung vorgeschrieben, durch Prüfungen nachzuweisende Befähigung bestimmt, der Nachweis der persönlichen Zuverlässigkeit und einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gefordert und Altersgrenzen festgesetzt werden. **Die oberste Bauaufsicht** kann darüber hinaus auch eine **Anerkennung der sachverständigen Personen** vorschreiben, das Verfahren und die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf, ihre Rücknahme und ihr Erlöschen und die Vergütung sowie für Prüfungen, die Bestellung und Zusammensetzung der Prüfungsorgane und das Prüfungsverfahren regeln.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023

(3) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, zum bauaufsichtlichen Verfahren durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

In Kraft seit: 01.01.2024

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Verordnung Vorschriften zu erlassen über

2. Änderungsgesetz

Absatz 4 wird an die Musterbauordnung angepasst und in Satz 1 um die neue Nummer 3 ergänzt, die die Verarbeitung personenbezogener Daten zum Zweck der Erfüllung der bauaufsichtlichen Aufgaben zum Gegenstand hat. Da Absatz 4 vollumfänglich regelt, kann der bisherige in Absatz 2 Satz 1 Nummer 7 enthaltene Regelungsinhalt entfallen.

1. Umfang, Inhalt und Zahl der erforderlichen Unterlagen einschließlich der Vorlagen bei der Anzeige der beabsichtigten Beseitigung von Anlagen nach § 62 Absatz 3 Satz 3 und bei der Genehmigungsfreistellung nach § 63,

2. die erforderlichen Anträge, Anzeigen, Nachweise und Bescheinigungen und

3. das Verfahren im Einzelnen.

Sie kann dabei für verschiedene Arten von Bauvorhaben unterschiedliche Anforderungen und Verfahren festlegen.

1. Umfang, Inhalt und Zahl der erforderlichen Unterlagen einschließlich der Vorlagen bei der Anzeige der beabsichtigten Beseitigung von Anlagen nach § 62 Absatz 3 Satz 3 und bei der Genehmigungsfreistellung nach § 63,

2. die erforderlichen Anträge, Anzeigen, Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen, auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben,

3. die Verarbeitung personenbezogener Daten zum Zweck der Erfüllung der bauaufsichtlichen Aufgaben, insbesondere die Erhebung und Übermittlung im Rahmen der notwendigen Beteiligung anderer öffentlicher Stellen, sowie die Übermittlung an sonstige Stellen, soweit diese die Daten zur Erfüllung der ihnen obliegenden öffentlichen Aufgaben benötigen, wobei Umfang und Empfänger der zu übermittelnden Daten sowie die zulässigen Zwecke der Verwendung und die Dauer der Speicherung zu bestimmen sind, oder

4. das Verfahren im Einzelnen.

Sie kann dabei

1. die Art der Übermittlung,

2. für verschiedene Arten von Bauvorhaben unterschiedliche Anforderungen und Verfahren, oder

3. den Gebrauch der von der obersten Bauaufsichtsbehörde veröffentlichten Formulare

vorschreiben.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023 (4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung vorzuschreiben, dass die am Bau Beteiligten nach den §§ 53 bis 56 zum Nachweis der ordnungsgemäßen Bauausführung Bescheinigungen, Bestätigungen oder Nachweise dieser Personen, von Sachverständigen, Fachleuten oder Behörden über die Einhaltung bauaufsichtlicher Anforderungen vorzulegen haben.	In Kraft seit: 01.01.2024	2. Änderungsgesetz
Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023 (5) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Befugnisse für die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (§ 25) auf andere Behörden zu übertragen. Die Befugnis nach Satz 1 kann auch auf eine Behörde eines anderen Landes übertragen werden, die der Aufsicht einer obersten Bauaufsichtsbehörde untersteht oder an deren Willensbildung die oberste Bauaufsichtsbehörde mitwirkt. Die Befugnis darf nur im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde ausgeübt werden.	In Kraft seit: 01.01.2024 (5) Die oberste Bauaufsicht wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung 1. die Zuständigkeit für eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung nach § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und den Verzicht darauf im Einzelfall nach § 17 Absatz 4 sowie die Zustimmung und Verzicht auf Zustimmung im Einzelfall (§ 23 Absatz 1) auf andere Behörden zu übertragen, 2. die Zuständigkeit für die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (§ 25) auf andere Behörden zu übertragen; die Zuständigkeit kann auch auf eine Behörde eines anderen Landes übertragen werden, die der Aufsicht einer obersten Bauaufsichtsbehörde untersteht oder an deren Willensbildung die oberste Bauaufsichtsbehörde mitwirkt, 3. das Ü-Zeichen festzulegen und zu diesem Zeichen zusätzliche Angaben zu verlangen, oder	2. Änderungsgesetz Der neue Absatz 5 führt Inhalte der Musterbauordnung mit den bisher geltenden Absätzen 5 und 6 zusammen.

4. das Anerkennungsverfahren nach § 25 Absatz 1, die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf und ihr Erlöschen zu regeln, insbesondere auch Altersgrenzen festzulegen, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung zu fordern.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023 (6) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Rechtsverordnung	In Kraft seit: 01.01.2024	2. Änderungsgesetz
1. das Ü-Zeichen festlegen und zu diesem Zeichen zusätzliche Angaben verlangen und 2. das Anerkennungsverfahren nach § 25 Absatz 1, die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihren Widerruf und ihr Erlöschen regeln, insbesondere auch Altersgrenzen festlegen, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung fordern.		
Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023 (7) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Rechtsverordnung vorschreiben, dass für bestimmte Bauprodukte und Bauarten, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, hinsichtlich dieser Anforderungen § 17 Absatz 2 und §§ 20 bis 25 ganz oder teilweise anwendbar sind, wenn die anderen Rechtsvorschriften dies verlangen oder zulassen.	In Kraft seit: 01.01.2024 (6) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Rechtsverordnung vorschreiben, dass für bestimmte Bauprodukte und Bauarten, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, hinsichtlich dieser Anforderungen § 17 Absatz 2 und die §§ 20 bis 25 ganz oder teilweise anwendbar sind, wenn die anderen Rechtsvorschriften dies verlangen oder zulassen.	2. Änderungsgesetz Absatz 6 nimmt den bisherigen Regelungsinhalt aus Absatz 7 auf.
Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023	In Kraft seit: 01.01.2024	2. Änderungsgesetz Absatz 7 (bisher: Absatz 8) wird gesetzestechisch angepasst: Es handelt sich um eine Folgeänderung.

(8) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Anforderungen der aufgrund des § 34 des Produktsicherheitsgesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178, 2179; 2012 I S. 131), das durch Artikel 435 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, erlassenen Rechtsverordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich auch keine Arbeitnehmer beschäftigt werden. Sie kann auch die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln. Dabei kann sie auch vorschreiben, dass danach zu erteilende Erlaubnisse die Baugenehmigung nach § 74 oder Zustimmung nach § 79 einschließlich etwaiger Abweichungen nach § 69 einschließen sowie, dass § 35 des Produktsicherheitsgesetzes insoweit Anwendung findet.

(7) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Anforderungen der aufgrund des § 35 des Gesetzes über überwachungsbedürftige Anlagen vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146, 3162) und des § 49 Absatz 4 des Energiewirtschaftsgesetzes vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970, 3621) in der jeweils geltenden Fassung erlassenen Rechtsverordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich auch keine Arbeitnehmer beschäftigt werden. Sie kann auch die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln. Dabei kann sie auch vorschreiben, dass danach zu erteilende Erlaubnisse die Baugenehmigung nach § 74 oder Zustimmung nach § 79 einschließlich etwaiger Abweichungen nach § 69 einschließen sowie dass § 27 Absatz 5 des Gesetzes über überwachungsbedürftige Anlagen insoweit keine Anwendung findet.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023

(9) Die Rechtsverordnungen werden nach Anhörung des zuständigen Ausschusses des Landtags erlassen.

In Kraft seit: 01.01.2024

2. Änderungsgesetz

Der Wegfall des Absatzes 8 (bisher: Absatz 9) stellt eine Anpassung an die Musterbauordnung dar und wird zu einer zeitlichen Beschleunigung im Hinblick auf die Veröffentlichung und das Inkrafttreten von Rechtsverordnungen beitragen.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023

(10) Die oberste Bauaufsichtsbehörde erlässt die zur Durchführung dieses Gesetzes oder der Rechtsvorschriften aufgrund dieses Gesetzes erforderlichen Verwaltungsvorschriften.

In Kraft seit: 01.01.2024

2. Änderungsgesetz

Der bisherige Absatz 10 ist – neu – in Absatz 1 Satz 3 aufgegangen und kann daher entfallen.

§ 88 Technische Baubestimmungen (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/88-technische-baubestimmungen/>)

Vorherige Fassungen

Gültig von 02.07.2021 bis 31.08.2026

Aktuelle Fassung

In Kraft seit: 01.09.2026

Begründung der Gesetzesänderung

3. Änderungsgesetz

Es handelt sich um eine Folgeänderung im Zusammenhang mit § 3 „Allgemeine Anforderungen“ und um die Aktualisierung eines Rechtsverweises.

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
(1) Die Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 und 2 können durch Technische Baubestimmungen konkretisiert werden. Die Technischen Baubestimmungen sind zu beachten. Von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen kann 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 Absatz 2, 20 Absatz 1 und 69 Absatz 1 bleiben unberührt.	(1) Die Anforderungen nach § 3 Satz 1 und 2 können durch Technische Baubestimmungen konkretisiert werden. Die Technischen Baubestimmungen sind zu beachten. Von den in den Technischen Baubestimmungen enthaltenen Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregelungen kann 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 Absatz 2, 20 Absatz 1 und 69 Absatz 1 bleiben unberührt.	
Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz
(2) Die Konkretisierungen können durch Bezugnahmen auf technische Regeln und deren Fundstellen oder auf andere Weise erfolgen, insbesondere in Bezug auf:	(2) Die Konkretisierungen können durch Bezugnahmen auf technische Regeln und deren Fundstellen oder auf andere Weise erfolgen, insbesondere in Bezug auf:	Es handelt sich um eine Folgeänderung im Zusammenhang mit § 3 „Allgemeine Anforderungen“ und um die Aktualisierung eines Rechtsverweises.
1. bestimmte bauliche Anlagen oder ihre Teile,	1. bestimmte bauliche Anlagen oder ihre Teile,	
2. die Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen und ihrer 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	3. die Leistung von Bauprodukten in bestimmten baulichen Anlagen oder ihren Teilen, insbesondere	
a) Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen bei Einbau eines Bauprodukts,	a) Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen bei Einbau eines Bauprodukts,	
b) Merkmale von Bauprodukten, die sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 Absatz 1 Satz 1 auswirken,	b) Merkmale von Bauprodukten, die sich für einen Verwendungszweck auf die Erfüllung der Anforderungen nach § 3 Satz 1 auswirken,	

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 Absatz 1 Satz 1 auswirken,

d) zulässige oder unzulässige besondere Verwendungszwecke,

e) die Festlegung von Klassen und Stufen in Bezug auf bestimmte Verwendungszwecke,

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 Absatz 1 Satz 1 auswirkt, soweit vorgesehen in Klassen und Stufen,

4. die Bauarten und die Bauprodukte, die nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach § 17 Absatz 3 oder nach § 22 Absatz 1 bedürfen,

5. Voraussetzungen zur Abgabe der Übereinstimmungserklärung für ein Bauprodukt nach § 24 Absatz 2 und

6. die Art, den Inhalt und die Form technischer Dokumentation.

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 Satz 1 auswirken,

d) zulässige oder unzulässige besondere Verwendungszwecke,

e) die Festlegung von Klassen und Stufen in Bezug auf bestimmte Verwendungszwecke,

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 Satz 1 auswirkt, soweit vorgesehen in Klassen und Stufen,

4. die Bauarten und die Bauprodukte, die nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses nach § 17 Absatz 3 oder nach § 22 Absatz 1 bedürfen,

5. Voraussetzungen zur Abgabe der Übereinstimmungserklärung für ein Bauprodukt nach § 24 Absatz 2 und

6. die Art, den Inhalt und die Form technischer Dokumentation.

Gültig von 01.01.2019 bis 31.08.2026

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

In Kraft seit: 01.09.2026

(3) Die Technischen Baubestimmungen sollen nach den Grundanforderungen gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 2024/3110 gegliedert sein.

3. Änderungsgesetz

In Kraft seit: 01.01.2019

(4) Die Technischen Baubestimmungen enthalten die in § 20 Absatz 3 genannte Liste.

In Kraft seit: 01.01.2019

(5) Das Deutsche Institut für Bautechnik veröffentlicht nach Anhörung der beteiligten Kreise im Einvernehmen mit den obersten Bauaufsichtsbehörden der Länder eine Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVVTB). Die Oberste Bauaufsichtsbehörde erlässt die Technischen Baubestimmungen nach Absatz 1 als Verwaltungsvorschrift für das Land Nordrhein-Westfalen. Bei der Bekanntgabe kann hinsichtlich ihres Inhalts auf die Fundstelle verwiesen werden.

§ 89 Örtliche Bauvorschriften (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/89-oertliche-bauvorschriften/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 02.07.2021 bis 31.12.2023 (1) Die Gemeinden können durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über 1. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern, 2. über das Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen, 3. die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielflächen (§ 8 Absatz 2),	In Kraft seit: 01.01.2024 (1) Die Gemeinden können durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über 1. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern, 2. das Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen, 3. die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielflächen (§ 8 Absatz 2),	2. Änderungsgesetz Neben einer redaktionellen Änderung in Absatz 1 Nummer 2, wird in Absatz 2 der Verweis auf § 13b BauGB gestrichen. Die genannte Vorschrift ist am 31. Dezember 2022 ausgelaufen.

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
4. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Fahrradabstellplätze einschließlich deren Zubenutzungen (§ 48 Absatz 1), die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs, der städtebaulichen Situation und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern oder fahrradähnlichen Leichtkrafträdern zu erwarten ist (notwendige Stellplätze, notwendige Fahrradabstellplätze), einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen, sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann, 5. die Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der Lagerplätze, der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen, 6. von § 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind, oder 7. die Begrünung baulicher Anlagen.	4. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Fahrradabstellplätze einschließlich deren Zubenutzungen (§ 48 Absatz 1), die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs, der städtebaulichen Situation und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern oder fahrradähnlichen Leichtkrafträdern zu erwarten ist (notwendige Stellplätze, notwendige Fahrradabstellplätze), einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen, sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann, 5. die Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der Lagerplätze, der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen, 6. von § 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind, oder 7. die Begrünung baulicher Anlagen.	
Gültig von 01.01.2024 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz

(2) Örtliche Bauvorschriften können auch durch Bebauungsplan oder, soweit das Baugesetzbuch dies vorsieht, durch andere Satzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erlassen werden. Werden die örtlichen Bauvorschriften durch Bebauungsplan oder durch eine sonstige städtebauliche Satzung nach dem Baugesetzbuch erlassen, so sind die Vorschriften des Ersten und des Dritten Abschnitts des Ersten Teils, des Ersten Abschnitts des Zweiten Teils, die §§ 13, 13a, 30, 31, 33, 36, 214 und 215 Baugesetzbuch entsprechend anzuwenden.

(2) Örtliche Bauvorschriften können auch durch Bebauungsplan oder, soweit das Baugesetzbuch dies vorsieht, durch andere Satzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erlassen werden. Werden die örtlichen Bauvorschriften durch Bebauungsplan oder durch eine sonstige städtebauliche Satzung nach dem Baugesetzbuch erlassen, so sind die Vorschriften des **Ersten Teils, Erster und Dritter Abschnitt, die §§ 13, 13a, der Zweite Teil, Erster Abschnitt sowie die §§ 30, 31, 33, 36, 36a, 214, 215 und 246e** Baugesetzbuch entsprechend anzuwenden.

Mit der Änderung von § 89 Absatz 2 Satz 2 werden – neu – auch die Vorschriften über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB und befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau nach § 246e BauGB in Bezug genommen.

In Kraft seit: 04.08.2018
(3) Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 können innerhalb der örtlichen Bauvorschrift auch in Form zeichnerischer Darstellungen gestellt werden. Ihre Bekanntgabe kann dadurch ersetzt werden, dass dieser Teil der örtlichen Bauvorschrift bei der Gemeinde zur Einsicht ausgelegt wird; hierauf ist in den örtlichen Bauvorschriften hinzuweisen.

In Kraft seit: 01.09.2026
(4) Örtliche Bauvorschriften finden auf Anlagen nach § 62 Absatz 1a und § 79 Absatz 4 keine Anwendung.

3. Änderungsgesetz
Mit der Änderung in § 89 Absatz 4 werden materiell-rechtliche Erleichterungen für Anlagen nach § 62 Absatz 1a und § 79 Absatz 4 geschaffen. Durch die Unanwendbarkeit der Anforderungen von örtlichen Bauvorschriften nach § 89 auf diese Vorhaben werden die öffentlichen Bauherrschaften von der Beachtung örtlicher Bauvorschriften entlastet. Dies ist eine grundlegende Voraussetzung sowohl für die Vereinfachung von international, bundesweit, landesweit oder kommunal einheitlichen Planungen als auch für die effiziente und zeitsparende Nutzung von Wiederholungsplanungen und/oder von seriell-umzusetzenden Bauvorhaben.

§ 89 a Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/89a-ausfuehrungsbestimmungen-zum-baugesetzbuch/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.09.2026 (1) Bei der Änderung der Nutzung eines Gebäudes mit Hofstelle im Außenbereich ist die Frist nach § 35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe c des Baugesetzbuches als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Änderung der Nutzung eines Gebäudes einer Hofstelle im Außenbereich nicht anzuwenden.	3. Änderungsgesetz Nach den Vorschriften über die Örtlichen Bauvorschriften und vor den Übergangsvorschriften wird mit § 89a eine Vorschrift eingefügt, die Inhalte des bisherigen Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in Nordrhein-Westfalen zum einen aufnimmt und zum anderen Festlegungen über die Anwendung des bundesgesetzlichen „Bau-Turbos“ trifft. In der Folge wird ein neuer Artikel 4 eingefügt, der eine Aufhebung des BauGB-AG NRW zum Gegenstand hat. § 89a Absatz 1 nimmt den bisherigen Inhalt des BauGB-AG NRW auf.
	In Kraft seit: 01.09.2026 (2) Ist zu einem Vorhaben die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a des Baugesetzbuches erforderlich, fordert die Bauaufsichtsbehörde die Gemeinde unverzüglich zur Entscheidung über ihre Zustimmung auf. In diesem Fall endet die Frist zur Entscheidung nach § 74 Absatz 2 sowie die Frist über den Eintritt der Genehmigungsfiktion nach § 74 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 frühestens einen Monat nach dem Eingang der Entscheidung der Gemeinde bei der Bauaufsichtsbehörde oder dem Ablauf der Frist nach § 36a Absatz 1 Satz 4 oder Absatz 2 Satz 2 des Baugesetzbuches.	3. Änderungsgesetz Die Absätze 2 bis 4 dienen der Anpassung der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen an die Fristen- und Verfahrensregelungen, die sich infolge der Einführung des sogenannten „Bau-Turbos“ im BauGB ergeben. Um die Frist des § 36a BauGB in Lauf zu setzen und eine schnelle Entscheidung über den Bauantrag herbeizuführen, stellt § 89a Absatz 2 Satz 1 klar, dass die Bauaufsichtsbehörde die Gemeinde unverzüglich zur Entscheidung über die Zustimmung aufzufordern hat. Dies gewährleistet einen zügigen Beginn der Zustimmungsfrist. Um insbesondere bei der neu eingeführten Genehmigungsfiktion einen Fristablauf vor Entscheidung der Gemeinde zu verhindern, wird geregelt, dass die Entscheidungsfrist frühestens einen Monat nach Zugang der Entscheidung der Gemeinde nach § 36a BauGB abläuft. Wenn die Gemeinde nicht ausdrücklich entscheidet und die Zustimmungsfiktion des § 36a Absatz 1 Satz 4 oder Absatz 2 Satz 2 BauGB eintritt, ist dieser Zeitpunkt maßgeblich. Dies gilt auch in dem Fall, dass die Gemeinde ihre Zustimmung unter einer Bedingung, § 36a Absatz 1 Satz 3 BauGB, erteilt.

Damit verlängert sich das Genehmigungsverfahren nur insoweit, als es nötig ist, um die bundesrechtliche Zustimmungsfrist der Gemeinde nach § 36a BauGB zu wahren. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass der Bauaufsichtsbehörde selbst genügend Zeit bleibt, um auf Grundlage der Entscheidung der Gemeinde über den Bauantrag zu entscheiden. Bei einer zügigen Entscheidung der Gemeinde verbleibt es bei der Frist des § 74 Absatz 2.

Unberührt bleibt die Möglichkeit der Fristverlängerung im begründeten Einzelfall wegen Schwierigkeit der Angelegenheit nach § 42a Absatz 2 Satz 3 und 4 VwVfG NRW in Verbindung mit § 74 Absatz 3 Satz 1. Dies dürfte insbesondere bei Zustimmung der Gemeinde unter einer Bedingung erforderlich sein. Die Schwierigkeit ergibt sich in diesen Fällen regelmäßig aus den zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger zu führenden Verhandlungen über die Ausgestaltung der städtebaulichen Anforderungen.

Eine eindeutige Regelung bezüglich des Endes der Frist nach § 36a BauGB ist jedoch nicht nur für die Fälle der Genehmigungsfiktion, sondern auch für die Frist zur Entscheidung über den Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 64 und ggf. im Vollverfahren nach § 65 entscheidend. Daher wird in Absatz 2 Satz 1 ausgeführt, dass die Regelung auch für Entscheidungen über den Bauantrag nach § 74 Absatz 2 dieses Gesetzes (zuvor § 71 Absatz 6) gelten soll.

In Kraft seit: 01.09.2026

3. Änderungsgesetz
[siehe Begründung Abs. 2]

(3) Absatz 2 gilt für Vorhaben, zu denen die Zustimmung der Gemeinde nach § 246e Absatz 1 und 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 36a des Baugesetzbuches erforderlich ist, entsprechend. In den Fällen des § 246e Absatz 1 Satz 2 oder Satz 3 des Baugesetzbuches kann die Bauaufsichtsbehörde den Lauf der Frist des § 74 Absatz 2 oder § 74 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 aufheben, wenn die Wahrung der Frist auch bei sachgerechter Beschleunigung nicht möglich erscheint.

In Kraft seit: 01.09.2026

(4) Die Bauaufsichtsbehörde informiert die Bauherrschaft unverzüglich über eintretende Änderungen nach den Absätzen 2 und 3.

3. Änderungsgesetz

[siehe Begründung Abs. 2]

§ 90 Übergangsvorschriften (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/90-uebergangsvorschriften/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
	In Kraft seit: 01.01.2019 (1) Die Verwendung des Ü-Zeichens auf Bauprodukten, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, ist mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nicht mehr zulässig. Sind bereits in Verkehr gebrachte Bauprodukte, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 tragen, mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet, verliert das Ü-Zeichen mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes seine Gültigkeit.	
	In Kraft seit: 01.01.2019 (2) Bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes für Bauarten erteilte allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen oder Zustimmungen im Einzelfall gelten als Bauartgenehmigung fort.	
	In Kraft seit: 01.01.2019	

(3) Bestehende Anerkennungen als Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstellen bleiben in dem bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geregelten Umfang wirksam. Vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gestellte Anträge gelten als Anträge nach diesem Gesetz.

Gültig von 02.07.2021 bis 31.08.2026	In Kraft seit: 01.09.2026	3. Änderungsgesetz
(4) Die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeleiteten Verfahren sind nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Verfahrensvorschriften fortzuführen und abzuschließen. Abweichend von Satz 1 kann die Bauherrschaft die Anwendung dieses Gesetzes anstelle des zur Zeit der Antragstellung geltenden Rechts beantragen.	(4) Die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingeleiteten Verfahren sind nach den zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Verfahrensvorschriften fortzuführen und abzuschließen. Abweichend von Satz 1 kann die Bauherrschaft die Anwendung dieses Gesetzes anstelle des zur Zeit der Antragstellung geltenden Rechts beantragen. Die Vorschrift über die Genehmigungsfiktion nach § 74 Absatz 3 Satz 1 gilt für ab dem 1. September 2026 eingereichte Bauanträge.	Das Recht der Bauherrschaft, die Anwendung dieses Gesetzes anstelle des zur Zeit der Antragstellung geltenden Rechts zu beantragen, wird für die durch § 74 Absatz 3 Satz 1 vorgesehene Genehmigungsfiktion ausgeschlossen. Damit kann die Genehmigungsfiktion nur für solche Bauanträge greifen, die ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes gestellt werden.

§ 91 Berichtspflicht (<https://www.bauordnung.nrw/paragraf/91-berichtspflicht/>)

Vorherige Fassungen	Aktuelle Fassung	Begründung der Gesetzesänderung
Gültig von 01.01.2019 bis 31.12.2023 Die Landesregierung berichtet dem Landtag bis zum 31. Dezember 2023 über die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Regelungen dieses Gesetzes. Die Bauaufsichtsbehörden haben der obersten Bauaufsichtsbehörde über die durchschnittliche Länge von Baugenehmigungsverfahren jährlich zum 31. Dezember Bericht zu erstatten. Inhalt, Art, Form und Umfang der Berichtspflicht wird durch eine Rechtsverordnung durch die oberste Bauaufsichtsbehörde festgelegt. Die oberste Bauaufsichtsbehörde berichtet dem Landtag über die wesentlichen Inhalte der jeweiligen Berichte.	In Kraft seit: 01.01.2024	2. Änderungsgesetz

Die bisher in § 91 enthaltenen Berichtspflichten werden aufgegeben. Zum einen wird die Landesbauordnung laufend einer Überprüfung auf Passgenauigkeit der Vorschriften und etwaige Anpassungsbedarfe an die Musterbauordnung überprüft und in der Folge einer gesetzlichen Änderung unterzogen. Zum anderen sollen die Bauaufsichtsbehörden von entsprechenden Berichtspflichten gegenüber der obersten Bauaufsichtsbehörde entlastet werden. Die Dauer eines Baugenehmigungsverfahrens hängt grundsätzlich einerseits von der Komplexität des Bauvorhabens und der damit in Verbindung stehenden Qualität des Bauantrages und der dazugehörenden Bauvorlagen und zum anderen von der Stellenbesetzung in den Bauaufsichtsbehörden ab. Mit diesem Gesetz werden Erleichterungen im bauaufsichtlichen Prüfverfahren, die wiederum zu einer Entlastung der Bauaufsichtsbehörden beitragen, vorgetragen. Zugleich befinden sich die 212 unteren Bauaufsichtsbehörden jeweils auf dem Weg hin zur Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens: Erfahrungsgemäß erfordert dies organisatorische Umstellungen vor Ort, die die Aufbau- und Ablauforganisation betreffen, so dass vor diesem Hintergrund von § 91 insgesamt abgesehen werden kann.