

**DivB e.V., Brunnenstr. 156, 10115 Berlin**

Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft,  
Verkehr, Bauen und Digitalisierung (MW)  
z. H. Herrn Minister Olaf Lies  
Friedrichswall 1  
30159 Hannover

**Ihr Ansprechpartner**  
**Dipl. Ing. Axel Haas**

**Telefon +49 (0) 30 25732102**  
**E-Mail axel.haas@divb.org**

Berlin, 19.01.2024

## **Anhörung zur Novellierung der NBauO - mit Anmerkungen zum Verwaltungshandeln**

Sehr geehrter Herr Minister Olaf Lies,

wir beglückwünschen Sie zu Ihrem mutigen und konsequenten Entwurf der Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), für einen angemessenen Umgang mit dem Gebäudebestand. Wir erachten diesen „Niedersachsen-Standard“ als großen Wurf, an dem sich andere Bundesländer künftig messen mögen. Die Erreichung der Wohn- und Klimaziele rückt hierdurch in greifbare Nähe.

Aber auch nach Umsetzung des Entwurfes bestünde weiterhin die Gefahr, dass Behörden über „Angstzuschläge“ sogar schon im vereinfachten Verfahren Anforderungen generieren, die weit über das Baurecht – also dem Recht zu bauen – hinausgehen. So nähme das Vertrauen der Bürger in die Rechtsstaatlichkeit großen Schaden, wenn die vom Gesetzgeber vorgesehenen Genehmigungsverfahren durch die bereits erläuterten „Bypass-Verfahren“, „1:1 Verfahren“ und „Maximalforderungen“ weiterhin unterlaufen werden können [1]. Darüber hinaus kann die politisch gewollte Genehmigungsfiktion über das scharfe Schwert der Rücknahmefiktion weiterhin leicht ausgehebelt werden – jenseits aller rechtsstaatlichen Prinzipien.

Vor allem aber führen niedersächsische Sonderwege und Unbestimmtheiten in der NBauO häufig dazu, dass etliche Baubehörden das vom Gesetzgeber gewollte Sicherheitsniveau mangels Bestimmtheit nicht werden prüfen können. Dies betrifft zum Teil auch die in der Novellierung geänderten Paragraphen, so zum Beispiel:

- „Rettungsraten“ - gem. § 33 Abs. 3 Satz 3 – (nun ab 30 Personen),
- „Sonstige Vorschriften“ - gem. § 63 Abs 1. Satz 3 Punkt 3 mit Verweis auf § 2 Abs. 17,
- „Sonstige Gebäude“ - gem. § 65 Abs. 3, Satz 1 Pkt. 1 und 3 – die Statik betreffend,
- „Sonstige Gebäude“ - gem. § 65 Abs. 3, Pkt. 2 – den Brandschutz betreffend,
- „Kleine Sonderbauten?“ - gem. § 65, mit Nachweisen nach § 15 Abs. 2 BauVorIVO,
- „Fachliche Gutachten“ - gem. § 70 a Abs.1 mit Verweis auf § 69 Abs. 4, Satz 4 u.v.m.

### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

Im Ergebnis führen Angst und Orientierungslosigkeit in den Baubehörden zu einer „Gutachteritis“, zu immer mehr Beteiligungen nachrangiger Stellen, wie Brandschutzprüfer\*Innen (BSP), Brandschutzdienststellen (BSD) und Träger öffentlicher Belange (TÖB) – weit unterhalb von Sonderbauten. Daraufhin fordern diese, bzw. nicht selten die Handlungsstörer selbst, von Bauherr\*Innen oftmals Nachweise wie für einen Sonderbau ein, sogar für die Bereiche, die im Aufgabenbereich der Gemeinde liegen (z. B. die Löschwasserversorgung), wodurch dann selbst aus vereinfachten Verfahren komplizierte Verfahren werden. Aktuelle Fälle hierzu finden Sie in **Anlage 5**.

Daher gilt es nun neben der Änderung der NBauO auch noch die Verwaltung mit ins Boot zu holen und sie mit ihren Ermessensspielräumen nicht (mehr) allein zu lassen.

Die aktuelle Antwort der ARGEBAU an das DivB vom 15.12.2023 trifft hierzu den Nagel auf den Kopf:

*„Die Erstellung von Auslegungs- und Handlungsempfehlungen durch die Obersten Bauaufsichtsbehörden zum Umgang mit bauordnungsrechtlichen Anforderungen ist eine für den Vollzug nützliche Hilfestellung“ [2].*

So gibt es noch einige Punkte, die im vorliegenden Entwurf geklärt bzw. erläutert werden müssen. Hierbei wiederum kann Niedersachsen von fortschrittlichen Standards anderer Bundesländer lernen.

### **Angst als Triebfeder überbordender Bürokratie**

Zur Ursache der überbordenden Bürokratie in den Baubehörden, einer immer mehr um sich greifenden „Gutachteritis“, verweisen wir z. B. auf den „Ergebnisbericht des Normenkontrollrates Baden-Württemberg“ (BW) 2021, mit Ergebnissen, die sich bezüglich des Verwaltungshandelns 1:1 auch auf Niedersachsen (NI) übertragen lassen [3].

*„Um persönliche Risiken wie auch Haftung und persönliche Verantwortung zu minimieren, würden sich Entscheidungsverantwortliche absichern, z. B. durch die Beauftragung von Zweitgutachten. Teilweise würden Brandschutzanforderungen, um sicher zu gehen, auch über die üblicherweise geforderten Brandschutzmaßnahmen hinaus erhöht“ (Seite 59). Und dieses, obgleich nach dem Grundsatzpapier der interministerialen Arbeitsgruppe Brandschutz BW „kein Fall bekannt sei, in dem ein Behördenmitarbeiter wegen der Auswahl ungeeigneter Brandschutzanforderungen rechtlich belangt wurde“ (Seite 58).*

#### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

Auf diese Ursache ausufernder Bürokratie wurde schon am 26.02.2021 vor dem niedersächsischen Landtag im Rahmen der letzten Novellierung zur NBauO in einem Impulsvortrag hingewiesen [4]. Die Reaktionen der kommunalen Spitzenverbände lauteten unisono: „Da ist ja wohl der Brandschutz komplett aus dem Ruder gelaufen“ und alle wünschten sich:

1. Angleichungen der NBauO an die MBO – hier brennt es nicht anders als anderswo.
2. Auslegungshilfen für mehr Rechtsklarheit durch Ihr Ministerium als oberste Fachaufsichtsbehörde.

Im Rahmen der Novellierung 2023 besteht daher nun die große die Chance, einerseits über Auslegungshilfen in der Begründung zur anstehenden Novellierung, andererseits im öffentlichen FAQ-Bereich Ihres Ministeriums direkt auf die Kommunen einzuwirken. Denn diese erfüllen nach § 6 Abs. 2 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), die ihnen übertragenen Aufgaben im übertragenen Wirkungskreis nach Weisung der obersten Fachaufsichtsbehörde.

### **Rechtsklarheit als Mittel gegen Angst**

Auch hierzu finden sich im Bericht des Normenkontrollrates BW sehr praxisbezogene Empfehlungen, welche auch in NI viel zur Entspannung beitragen könnten [1]:

- Auslegungshilfen in Form eines Best-Practice-Leitfadens durch die oberste Fachaufsichtsbehörde.
- Verpflichtende Weiterbildung der Bauaufsichtsbehörden.
- Frühzeitige verpflichtende Beratung im Bauamt.
- Bei Sonderbau oder besonders schwierigen Bauvorhaben ist darüber hinaus eine frühzeitige Einbindung der Brandschutzdienststellen zum bekämpfenden Brandschutz erforderlich.

Der letztgenannte Punkt bedeutet im Umkehrschluss aber auch: Keine Beteiligung nachrangiger Stellen unterhalb der Sonderbautatbestände gem. § 2 Abs. 5 NBauO und bei einfachen Fällen.

Auch in den „Brandschutzanforderungen für bestehende Gebäude – Hinweise zur Rechtslage“ in der „Thüringer Bekanntmachung“ finden sich hilfreiche Empfehlungen zum Verwaltungshandeln [5]: So z. B. der Hinweis zum Umgang mit untergesetzlichen Regelungen. Das betrifft auch sog. „Interne Papiere“, nach denen in NI zwar oft entschieden wird, die jedoch selbst auf Nachfrage weder uns Fachleuten noch den Bürgern zur Verfügung gestellt werden – eine Situation, in der beide Seiten nur verlieren können.

#### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

### **2.2.2 Nicht verbindliche „Brandschutz-Papiere“**

*Im Gegensatz zu diesen verbindlichen Rechtsnormen sind andere Papiere zum Brandschutz nicht bindend. Hierzu gehören z. B. Hinweise, Richtlinien, Mustervorschriften der Bauministerkonferenz **oder fachliche Hinweise der Fachgremien der Feuerwehr.***

*Diesen kann Bedeutung im Rahmen der Ermessensausübung der Bauaufsichtsbehörden zukommen (vgl. unten). Eine Berufung auf diese Regelwerke kann eine Nachrüstungsforderung allein nicht stützen.*

Vor allem für die geplante Digitalisierung sollte Niedersachsen frühzeitig Standards setzen, damit die Gutachteritis nicht auch noch automatisiert wird. Für die hierzu erforderliche disruptive Vereinfachung der Genehmigungsverfahren verweisen wir auf **Anlage 2 und 3**.

### **Wir stehen am Scheidepunkt**

Zwar beschreibt der Entwurf der Novellierung Erleichterungen im Umgang mit dem Bestand und beseitigt bisherige Schnittstellenproblematiken wie die zwischen Alt- und Neubau auf sehr elegante Art und Weise. Auch liegt die Umsetzung derartiger Erleichterungen im Einflussbereich der Bauherr\*Innen und Planer\*Innen und wird das Bauen sicherlich deutlich erleichtern.

Viel häufiger jedoch scheitern Bauherr\*Innen daran, dass Anforderungen an sie herangetragen werden, welche außerhalb ihres Einflussbereiches liegen, so z. B.

- außerhalb ihrer Zuständigkeit, da Aufgaben der Gemeinde (Löschwasser, etc.),
- außerhalb des hierfür vorgesehenen Verfahrens („Einigungen“ mit BSP oder TÖB),
- außerhalb der tatsächlichen Zuständigkeiten (nachrangige Stellen entscheiden de facto),
- außerhalb der gesetzlichen Regelungen (auf Grundlage untergesetzlicher Regelungen),
- außerhalb der zugänglichen Kommentierungen (auf Grundlage sog. Interner Papiere),
- außerhalb des anzuwendenden Maßstabes (stillschweigende Anwendung des § 15 Abs. 2 BauVorIVO (für Sonderbauten) statt § 15 Abs. 1 BauVorIVO (für Standardbauten),
- in unzulässiger Vermischung der Verwaltungsakte (Genehmigung – Anpassungsverlangen),
- in unzulässigen Rücknahmefiktionen (ohne angreifbaren Verwaltungsakt),
- in unzulässiger Rechtsfortbildung (ohne jegliches Risiko für die Behörden),
- in unzulässiger 1:1 – Übernahme der Wünsche der TÖB (ohne Begründung nach § 39 Abs. 1 VwVfG).

Bauherr\*Innen stehen gegenüber dieser möglichen Behördenwillkür seit Jahren auf verlorenem Posten – zumal, wenn etliche Behörden auf Zeit spielen. Aktuelle Belege/Fälle hierzu finden sich in **Anlage 5**.

#### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

## Zusammenfassung und Ausblick:

Ohne eine konkrete Idee, wie die derzeit überbordenden Genehmigungsverfahren zu entschlacken sind, erscheinen uns alle Novellierungsversuche zumindest dann zum Scheitern verurteilt, wenn Ihr Ministerium nicht zeitgleich an der Ursache ansetzt, der Angst der Mitarbeiter in den Baubehörden vor negativen Folgen eines von ihnen genehmigten Bauantrags. Als zuständiger Minister bitten wir Sie, Ihre Möglichkeiten zu nutzen, um auf die unabdingbare Einheit des Verwaltungshandelns hinzuwirken.

- Für die Legislative geht es um die Frage, was wir über die Gesetzesänderungen erreichen wollen, brennt es doch in NI nicht anders als anderswo.
- Für die Exekutive geht es um eine drastische Reduzierung der „Gutachteritis“, also um nicht weniger als das Verwaltungshandeln wieder vom Kopf auf die Füße stellen.
- Die Judikative braucht verhandelbare Verwaltungsakte, keine „(Rücknahme-)Fiktionen“.
- Brandschutzdienststellen als auch Brandschutzprüfer\*Innen sind nur bei Sonderbauten und nur zu dem bekämpfenden Brandschutz betreffenden Fragen zu beteiligen.
- Durch eine Trennung der Verwaltungsakte Baugenehmigung und Anpassungsverlangen läge die Beweislast für das Vorliegen einer dauerhaft konkreten Gefahr wieder bei der unteren Bauaufsicht.
- Durch die Einführung von Brandschutzprüfingenieuren würden Prüfungen für Sonderbauten wieder auf ein würdiges Niveau gehoben.

Erläuterungen hierzu ergingen an den FAQ-Bereich Ihres Ministeriums in den bis dato noch nicht beantworteten Anfragen der „AG Brandschutz im Dialog“ vom 24.01.2023 vom 15.03.2023 und 19.10.2023 zu [6], [7], [8].

Ohne die Hilfe Ihres Ministeriums stehen Bürger\*Innen bei den oft drei Jahre dauernden Verfahren im Streit über „Fiktionen“ weiterhin auf verlorenem Posten und dem unerträglichen Generalverdacht ausgesetzt, sie seien noch nicht einmal in der Lage vollständige Unterlagen einzureichen – obwohl diese Unterlagen, wie unter § 65 beschrieben, noch nicht einmal Grundlage für die Prüfung von Bauanträgen sind.

Vor allem aber bedarf es einer Kultur des Dialoges, einer kontinuierlichen Rückkopplung zwischen Planer\*Innen-, Bauherr\*Innen und Legislative. Das DIVB steht Ihnen hierfür gerne zur Verfügung. Unser Ziel ist die Umkehrung des derzeitigen „Wettbewerbs um die meisten Bedenken“ hin zu einem „Wettbewerb um die besten Lösungen“. Mit diesem Ansatz ließen sich die von der Bundesregierung vorgegebenen Wohnungsbau- und Klimaschutzziele zumindest im Gebäudesektor erreichen, ohne die Schutzziele des Brandschutzes zu unterlaufen. Auch hier könnte das Land Niedersachsen Standards setzen.

### Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

Mit freundlichem Grüßen



Axel Haas  
Geschäftsführer  
Deutsches Institut für  
vorbeugenden Brandschutz e.V.



Ralf Abraham  
Arbeitsgruppe Umbauordnung  
Deutsches Institut für  
vorbeugenden Brandschutz e.V.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Anmerkungen des DivB zum Entwurf der Novellierung der NBauO (17 Seiten)
- Anlage 2: Vorschlag für mehr Rechtsklarheit im Genehmigungsverfahren (1 Seite)
- Anlage 3: Vorschlag zur disruptiven Beseitigung überbordender Bürokratie (2 Seiten)
- Anlage 4: Entlastung von Bürokratie, Blick über den niedersächsischen Tellerrand (1 Seite)
- Anlage 5: Aktuelle Fälle von Übertreibungen im Verwaltungshandeln (4 Seiten)
- Anlage 6: Ergänzende Vorschläge zur Novellierung der NBauO (1-3 Seiten)
- Anlage 7: „Matrix-Bestand über alle LBO.pdf“ – ein länderübergreifender Vergleich (1 Seite)
- Anlage 8: „Mythen des Brandschutzes, Fluchttüren müssen nach außen aufschlagen“ (nur zum internen Gebrauch, da noch nicht veröffentlicht).

**Verteiler:**

- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
- Architektenkammer Niedersachsen
- A4F-Bund und Niedersachsen
- u.v.m.

**Quellen:**

- [1] Schreiben der „AG Brandschutz im Dialog“ an das MW vom 24.01.2023 \*)
- [2] Antwort der ARGEBAU von 15.12.2023 auf unseren 3 Brief vom 17.10.2023 \*\*)
- [3] „Entlastung von Bürokratie und Baukosten durch Optimierung des Brandschutzes“ – Empfehlungsbericht des Normenkontrollrates Baden-Württemberg aus 2021 \*\*\*)
- [4] Impulsvortrag vor dem Landtag zur Novellierung der NBauO vom 26.02.2021 \*\*\*)
- [5] Thüringer Bekanntmachung „Brandschutzanforderungen für bestehend Gebäude – Hinweis zur Rechtslage vom 1. April 2019 ThürStAnz Nr. 17/2019 S. 784 – 790 \*\*\*)
- [6] Schreiben der AG Brandschutz im Dialog an das den FAQ-Bereich des MW vom 24.01.2023 \*)
- [7] Schreiben der AG Brandschutz im Dialog an das den FAQ-Bereich des MW vom 15.03.2023 \*)

**Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

- [8] Schreiben der AG Brandschutz im Dialog an das den FAQ-Bereich des MW vom 19.10.2023 \*)
- [9] NRW - Niederschrift über die Dienstbesprechung mit den Bauaufsichtsbehörden im Juni und Juli 2013 - Top 8 Begründung von Nebenbestimmungen \*\*\*)
- [10] „Grundsätze zur Auslegung des § 14 MBO der Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz (ARGEBAU) abgestimmt mit dem AK Grundsatzfragen und dem AK VB/G der AGBF (16./17.10.2008) \*\*)
- [11] Erste Antwort der ARGEBAU zu „Möglichkeiten der Personenrettung über Geräte der Feuerwehr“ vom 06.06.2016 \*\*)
- [12] Zweite Antwort der ARGEBAU zu „Möglichkeiten der Personenrettung über Geräte der Feuerwehr“ vom 21.03.2017 \*\*)
- [13] Mythen des Brandschutzes „Treppenträume verschwinden im Brandfall“ FeuerTrutz-Magazin 03/2022 \*\*\*)
- [14] Mythen des Brandschutzes „Rettungsraten sind zu garantieren“ FeuerTrutz-Magazin 05/2023 \*\*\*)
- [15] Schreiben der „AG Brandschutz im Dialog“ an das MU zum Bypassverfahren und 1:1-Verfahren vom 18.01.2020 \*)
- [16] Mythen des Brandschutzes „Brandschutzdienststellen entscheiden über Belange des vorbeugenden Brandschutzes“ FeuerTrutz-Magazin 02/2022 \*\*\*)
- [17] Mythen des Brandschutzes „Jede Nutzungsänderung erhöht das Risiko“ FeuerTrutz Magazin 04/2022 \*\*\*)
- [18] Mythen des Brandschutzes „Bauherren sind für die Löschwasserversorgung zuständig“ FeuerTrutz-Magazin 06/2022 \*\*\*)
- [19] Ergebnisse der interministeriellen Arbeitsgruppe Brandschutz im Bestand (IMA) Brandschutz „Grundsatzpapier Brandschutzanforderungen im Bestand – Rechtslage“ vom 23.11.2017 Az.: 51-2513.0/79 \*\*\*)
- [20] „Experten finden Vorschriften zum Teil überzogen“, Stuttgarter Zeitung vom 07.12.2027, von Renate Allgöwer \*\*\*)
- [21] Kommentar zur Nieders. Bauordnung, 10. Auflage, 2020 Große-Suchsdorf, § 66 Rdn. 1
- [22] Schreiben des DivB an die Bauministerkonferenz zur Anhörung der Novellierung der MBO vom 24.05.2023 \*\*)
- [23] Zweiter offener Brief der AG Umbauordnung des DivB an die ARGEBAU vom 16.10.2023 \*\*)
- [24] Klarstellung der Bezirksregierung Braunschweig, Az. 310.24025 vom 26.02.1993 \*)
- [25] Erlass des nds. Ministeriums für Inneres und Sport. Az. 22.10-13120, vom 07.03.2007 \*)
- [26] Antwort des Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz mit Klarstellung der tatsächlichen Zuständigkeiten vom 24.02.2020 \*)

**Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156 10115 Berlin 10115 Berlin	T +49 (0) 30 25732103 info@divb.org www.divb.org	Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Axel Haas  Präsident: Dr. Roman Rupp	Vizepräsident/in: Annette von Hagel Reinhard Eberl-Pacan Carsten Wege Marc Zimmermann	AG Berlin VR 39806B Kreditinstitut: Berliner Sparkasse IBAN: DE50 1005 0000 0190 9549 06 SWIFT-BIC: BELADEBEXX St.-Nr.: 27/640/61275
--	--	--	---	--

- [27] „Mythen des Brandschutzes – Brandschutzkonzepte müssen jedes Risiko ausschließen“  
FeuerTrutzMagazin 02/2021\*)
- [28] „SPD-Politiker unterstützen Dachbodenausbau“, Haus und Grundeigentum, WA 06/2022 \*\*\*)
- [29] Antwort des Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz  
vom 06.12.2017 \*)
- [30] Schreiben an den Bundespräsidenten der AG Brandschutz im Dialog vom 28.10.2022.
- [31] Antwort aus dem Bundespräsidialamt vom 14.12.2022
- [32] Niedersächsische Verwaltungsblätter, 06/2022 „Großstädtischer Geschosswohnungsbau im  
Lichte der NBauO“, von Simon Biederbeck, Hannover

**Diese und weitere Quellen finden sich unter:**

- \*) <http://www.brandschutz-im-dialog.com/anfragen-an-die-politik/>
- \*\*\*) <http://www.brandschutz-im-dialog.com/anfragen-an-die-bauministerkonferenz/>
- \*\*\*) <http://www.brandschutz-im-dialog.com/veroeffentlichungen/>

Siehe auch: <https://www.architects4future.de/wissen/musterumbauordnung-vorschlage-a4f>

**Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275



## Anlage 1: Anmerkungen des DivB zum Entwurf der Novellierung der NBauO

### Zu § 33 Abs. 2 Satz 3 Rettungswege

#### Entwurf:

<sup>3</sup>Bei Sonderbauten und bei Nutzungseinheiten mit einem Geschoss, das für die Nutzung durch **mehr als 30 Personen** bestimmt ist, ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

#### Allgemeine Anmerkungen zum niedersächsischen Sonderweg:

Dieser bundesweit einzigartige Schlüsselparagraf (jetzt mit 30 statt 10 Personen) führt allein durch Nennung einer Zahl zu einem ausschließlich in Niedersachsen vorkommenden Sonder-Schutzziel, sogenannten „Rettungsraten“ ohne diese beim Namen zu nennen. Daraus entwickelt sich dann zwingend die Aufgabe, diese Fall für Fall innerhalb zeitkritischen Genehmigungsverfahren auf Grundlage unbestimmter Brandschutzpapiere, unbestimmter Zuständigkeiten und unbestimmter Bedenken zu bewerten. Die Nennung der Zahl 30 führt damit ebenso zwingend zu folgendem Konflikt:

Während beim bundesweit einheitlichen Schutzziel, also dem Ermöglichen einer Rettung über Geräte der Feuerwehr, die hierfür zuständige Bauaufsichtsbehörde nach folgenden, hinreichend bestimmten Kriterien leicht über die Genehmigungsfähigkeit entscheiden kann:

- Ist eine Anleiterstelle von der Feuerwehr erreichbar? Ja/Nein
- Verfügt die Feuerwehr über entsprechendes Gerät? Ja/Nein

führt das niedersächsische Schutzziel mangels Bestimmtheit innerhalb laufender Verfahren, also nach Einreichung des Bauantrages, zu einer Flut von Anfragen an Brandschutzdienststellen oder Brandschutzprüfer\*Innen mit der Bitte um gutachterliche Äußerung – weit unterhalb von Sonderbauten.

Da Bedenken bezüglich der Rettungsraten erfahrungsgemäß zu 95 Prozent vom Bauamt übernommen werden, eben weil diese die Rechtmäßigkeit derartiger Wünsche (z. B. der Wunsch zur Erstellung von Außentreppen) aufgrund fehlender Bestimmtheit des Schutzzieles nicht prüfen können, entscheiden hierdurch schon seit Jahren de facto nachrangige Stellen (z. B. TÖB) auf Grundlage untergesetzlicher Regelungen über die Genehmigungsfähigkeit von Bauanträgen.

Hierdurch entstehen Wälder von Außentreppen – ohne Prüfung auf deren Rechtmäßigkeit, ohne Begründung des Verwaltungsaktes und ohne erkennbare Not.

#### Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

Dabei „reicht es nicht aus, diese [Stellungnahmen] als Anlagen beizufügen und in der Baugenehmigung lediglich hierauf zu verweisen. Die Bauaufsichtsbehörde muss sich hinsichtlich der Begründung solchen Nebenbestimmungen erkennbar mit den Forderungen der Fachbehörden auseinandergesetzt haben und diese einem Dritten erklären können. Sofern Unklarheiten oder Widersprüche in den von den Fachbehörden formulierten Nebenbestimmungen erkennbar sind, obliegt es der Bauaufsichtsbehörde, diese im Vorfeld mit den Fachbehörden zu klären“ wie es Nordrheinwestfalen im TOP 8 der Dienstbesprechungen 2013 auf den Punkt gebracht hat [9].

Derartige Begründungen, nach § 39 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG), die selbstverständlichste Grundlage jeglichen Behördenhandelns, haben jedoch in niedersächsischen Baugenehmigungen Seltenheitswert und so liegt es in Umkehr der Beweislast an den Bauherr\*Innen, die Unrechtmäßigkeit derartiger Anforderungen zu beweisen.

### **Grundsätze zur Auslegung der Schutzziele des § 14 MBO (ARGEBAU 2008)**

In der Veröffentlichung der „Grundsätze zur Auslegung des § 14 MBO der Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz (ARGEBAU) abgestimmt mit dem AK Grundsatzfragen und dem AK VB/G der AGBF\_(16./17.10.2008) [10] werden die Schutzziele noch einmal auf den Punkt gebracht, *„wonach bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind“*.

Darüber hinaus wurden entsprechende Anfragen zum Thema Rettungsraten wie folgt klargestellt:

*„Die Schwelle von 100 Personen in Verbindung mit der Bestimmung des § 33 Abs. 3 Satz 2 MBO führt im Umkehrschluss zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich bei Gebäuden mit Räumen für bis zu 100 Personen die Führung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr zulässig ist“ [11].*

*„Die Grundanforderung des § 14 NBauO – dass im Brandfall die Rettung von Menschen möglich sein muss – ist in der Tat nicht so zu verstehen, dass die erfolgreiche Rettung auch in jedem Einzelfall garantiert sein muss. Die genannte Grundanforderung der MBO stellt ab auf die Beschaffenheit einer baulichen Anlage, nicht auf die Erfolgsgarantie für eine Handlung (hier einer Rettungsaktion). [...]. Festzustellen ist aber, dass diese Ermessensausübung Sache der Bauaufsichtsbehörde und nicht der Brandschutzdienststelle ist“ [12].*

### **Zur Unbestimmtheit von Rettungsraten – weiterführende Literatur und Diskurs**

Für die inhaltliche Auseinandersetzungen insbesondere zum Thema Eigenrettungsraten verweisen wir auf die beiden Artikel der Serie „Mythen des Brandschutzes“ mit den Titeln

#### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

„Treppenträume verschwinden im Brandfall“ und „Rettungsraten sind zu garantieren“, die wir Ihrem Ministerium gerne persönlich erläutern möchten [13], [14].

Vor allem benötigen wir Rechtsklarheit über die Notwendigkeit eines zweiten baulichen Rettungsweges (derartige Wünsche ändern oftmals die gesamte Planung) schon im Entwurfsstadium anhand nachvollziehbarer, hinreichend bestimmter Kriterien. Nicht erst innerhalb zeitkritischer Bauantragsverfahren nach Maßgabe von Bedenken nachrangiger Stellen auf Grundlage untergesetzlicher Regelungen – ansonsten gelte der Bauantrag „unvollständig“ und vom Bauherrn selbst zurückgenommen – ohne angreifbaren Verwaltungsakt. So regelt die Durchführungsverordnung zur NBauO im § 13(1) die Nutzung von Rettungsgeräten der Feuerwehr bereits ausreichend.

### **Änderungsvorschlag zur Novellierung des § 33 Abs. 2 NBauO**

Hierzu schlagen wir die Übernahme des § 33 Abs. 2 MBO vor: *„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).“*

Ergänzt durch § 33 Abs. 3 Satz 2 MBO: *„Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.“*

### **Ergänzende Argumente für Erleichterungen erdgeschossiger Nutzungen und für Geschosse ohne Aufenthaltsräume**

Für Erleichterungen von Geschossen ohne Aufenthaltsräume oder erdgeschossiger Nutzungseinheiten (für beide werden in der Genehmigungspraxis häufig sinnfreie Abweichungsanträge gefordert, ansonsten gelte der gesamte Antrag als unvollständig und damit nicht prüffähig) sei auf § 33 BayBO hingewiesen:

*„Abweichend von Satz 1 genügt ein Rettungsweg aus Geschossen ohne Aufenthaltsräume, 2. bei zu ebener Erde liegenden Geschossen bis 400 m<sup>2</sup>, wenn dieser aus der Nutzungseinheit unmittelbar ins Freie führt; Art. 34 Abs. 3 Satz 4 gilt entsprechend“.*

Alternativ verweisen wir auf § 33 Abs 3 Pkt. 3 BO NRW *„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.“*

#### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

Alternativ verweisen wir auf die hessische Landesbauordnung:<sup>2</sup> *Ein zweiter Rettungsweg ist für Nutzungseinheiten, die zu ebener Erde liegen, nicht erforderlich, wenn im Brandfall die Rettung über einen direkten Ausgang ins Freie möglich ist und wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.*“

**Herleitung:** So ist z. B. eine Rettung aus einem z.B. 400 m<sup>2</sup> großen Aufenthaltsraum über einen notwendigen Flur zu zwei notwendigen Treppenträumen in oberen Geschossen stets zulässig. Bei erdgeschossigen Nutzungen erfolgt eine direkte Rettung ins Freie – diese ist also immer sicherer – zumal eventuell verrauchte, notwendige Flure oder Treppenträume bei einem direkten Ausgang ins Freie entfallen. Für das EG sollten daher nicht höhere Anforderungen gelten als in den oberen Geschossen.

---

## Zu § 60 Abs. 2 Verfahrensfreie Baumaßnahmen, Abbruchanzeige

### Entwurf:

(2) Verfahrensfrei ist auch 1. die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn das öffentliche Baurecht **städtebauliche Planungsrecht** keine anderen und dieses Gesetz sowie die Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes keine weitergehenden Anforderungen an die neue Nutzung öffentliche Baurecht ~~weder andere noch weitergehende Anforderungen~~ stellen oder die Errichtung oder Änderung der baulichen Anlage nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre.

### Anmerkungen:

Das ist ein guter Ansatz. Hierzu verweisen wir jedoch auf unsere Anmerkungen zum § 65, zur Möglichkeit einer fast beliebigen Ausweitung der Anforderung weitergehender Nachweise für sonstige Gebäude, wie an einen Sonderbau.

---

## Zu § 62 Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen

### Entwurf:

§ 62 Abs. 2 a Satz 1: Eine Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben bei Gebäuden ist auch dann genehmigungsfrei, wenn

1. Die Baumaßnahme im Anwendungsbereich des § 34 **oder § 30 BauGB** liegt und
2. die Voraussetzungen des Absatzes 2 Nrn. 2 bis 4 vorliegen.

<sup>2</sup>Absatz 1 Sätze 3 bis 5 gelten entsprechend

### Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

### **Anmerkungen:**

Dieser Paragraph stellt eine große Vereinfachung des Verfahrens dar. Es stellt sich hierbei jedoch die Frage, warum sich die Baumaßnahme auf Anwendungsbereiche des § 34 BauGB beschränken, sollten doch Nutzungsänderungen von Dachgeschossen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB (§ 5-7 BauNVO) erst recht zulässig sein. Wir bitten die Formulierung „**oder § 30 BauGB**“ zu ergänzen.

---

## **Zu § 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren**

### **Entwurf:**

*(1)1 Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren wird durchgeführt für die genehmigungsbedürftige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, mit Ausnahme von baulichen Anlagen, die nach Durchführung der Baumaßnahme Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 5 sind [...] 2 Bei Baumaßnahmen nach Satz 1 prüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen nur auf ihre Vereinbarkeit mit*

- 1. dem städtebaulichen Planungsrecht,*
- 2. den §§ 5 bis 7, ~~33 Abs. 2 Satz 3~~, § 41 Abs. 2 Satz 2 und den §§ 47 und 50,*
- 3. den sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts im Sinne des § 2 Abs. 17;*

### **Anmerkungen:**

Zu Punkt 1. Das ist eine sinnvolle Einschränkung.

Zu Punkt 2: Dieser Ansatz ist eine große Erleichterung, da hierdurch (eigentlich) keine Beteiligung von Brandschutzdienststellen und Brandschutzprüfer\*Innen mehr erforderlich ist.

Zu Punkt 3: Die Bezeichnung „nur“ kann über diese Rückausnahme komplett unterlaufen werden.

So sind im Sinne des § 2 Abs 17 öffentliches Baurecht: „Die Vorschriften dieses Gesetzes, die Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes, das städtebauliche Planungsrecht und die sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts, die Anforderungen an bauliche Anlagen, Bauprodukte oder Baumaßnahmen stellen oder die Bebaubarkeit von Grundstücken regeln“ – also eigentlich alles.

Eine nicht abschließende Aufzählung findet sich hierzu z. B. im 10. Kommentar zur NBauO unter den Vorbemerkungen unter Punkt b) in Form einer 4-seitigen Auflistung des sonstigen öffentlichen Baurechts („Baunebenrecht“) – was im Ergebnis Tür und Tor für „Gutachteritis“ und weitergehende Anforderungen eröffnet.

Zur Möglichkeit einer fast beliebigen Ausweitung der Forderung weitergehender Nachweise für sonstige Gebäude, wie an einen Sonderbau verweisen wir auf unsere Anmerkungen zum § 65.

### **Vorschläge:**

#### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

Hier bedarf es weiterer Klarstellungen zum anzuwendenden Maßstab und den tatsächlichen Zuständigkeiten durch die oberste Fachaufsichtsbehörde, z. B. im FAQ-Bereich oder in den Begründungen zur Novellierung der NBauO.

---

## **Zu § 65 Technische Nachweise, Typenprüfung – oder wie aus „sonstigen Gebäuden“ Sonderbauten und Bauanträge „unvollständig“ werden**

### **Entwurf § 65 Abs. 4 Satz 2**

*Die Tragwerksplanerin oder der Tragwerksplaner hat zu den nicht zu prüfenden Nachweisen nach Satz 1 eine Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abzugeben, dass sie oder er diese erstellt hat.*

### **Anmerkung zum Entwurf**

Diese Ergänzung wird begrüßt. Deutlich gewichtiger sind jedoch Klarstellungen zum anzuwendenden Maßstab und zur Beteiligung nachrangiger Stellen unterhalb von Sonderbauten. So dient der Begriff „sonstige Gebäude“ weiterhin als unerschöpfliche Quelle für immer weitergehende Nachforderungen von Nachweisen und zur Begründung fiktiver Unvollständigkeits- und Rücknahmefiktionen.

Denn während nach § 65 Abs. 3 Nr. 1 bei Wohngebäuden unterhalb der Gebäudeklasse 4 und 5 weder die Statik noch der Brandschutz geprüft werden müssen, sind diese (die in § 65 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 aufgezählten) Nachweise nach §§ 62 bis 64 schon zu prüfen:

- a) die Statik betreffend (gem. § 65 Abs. 3 Nr. 3) bei „sonstigen Gebäuden“, damit sogar schon für freistehende eingeschossige Gebäuden ab 200 m<sup>2</sup> Grundfläche – also fast immer.
- b) den Brandschutz betreffend (gem. § 65 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1) bei „sonstigen Gebäuden“, damit sogar schon für Gebäude der Gebäudeklasse 3.

Vor allem aber dient eine sehr weite Auslegung des Begriffs „sonstige Gebäude“ nicht selten zur Begründung einer massenhaften Beteiligung von TÖB (Brandschutzprüfer, Brandschutzdienststellen, Grünflächenamt, Tiefbauamt, Wasserversorger, etc.) weit unterhalb der Sonderbauten.

Die Darlegung des hierbei zumeist verwendeten „Bypass-Verfahrens“ war daher schon Inhalt diverser Anfragen an den FAQ-Bereich Ihres Ministeriums und verschiedener Veröffentlichungen, so z. B.:

- Im Schreiben der „AG Brandschutz im Dialog“ an Ihr MW vom 18.01.2020, mit 24 Fallbeispielen [15] und Anfragen an den FAQ-Bereich Ihres Ministeriums vom 24.01.2023 [6], vom 15.03.2023 [7] und vom 19.10.2023 [8].

### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

- In „Mythen des Brandschutzes – Brandschutzdienststellen entscheiden über Belange des vorbeugenden Brandschutzes“ (Beispiel Hannover) [16]

Das „Bypass-Verfahren“ betrifft selbst aller kleinste Projekte, wie z. B.:

- einen Mieterwechsel in einem bestehenden Kiosk (Onkel Ollis Kiosk Hannover) [17]
- oder eine Umnutzung zu einem 80m<sup>2</sup> erdgeschossigen Hofladen (Beispiel Arnum) [18].

Zur Aussichtslosigkeit „sonstige Gebäude“ in Niedersachsen jemals genehmigt zu bekommen, verweisen wir auf das aktuelle Beispiel eines abgelehnten separat gegründeten, 150 m<sup>2</sup> großen erdgeschossigen Yoga-Raums im Beispiel 6 (Beispiel LK Verden) in **Anlage 5**.

Und so waren es darüber hinaus vor allem ausufernde Anforderungen (von Brandschutzdienststellen nach Brandverhütungsschauen in Universitäten) Anlass der Befassung der „Interministeriellen Arbeitsgruppe Brandschutz im Bestand“ [19] und des „Normenkontrollrates B-W“ [3] mit dieser Thematik, siehe Artikel in der Stuttgarter Zeitung vom 07.12.2017 [20].

### **Unterscheidung von Standardbauten, sonstigen Gebäuden und Sonderbauten nach Maßgabe der MBO**

Definitionen hierzu finden sich in „Grundsätze zur Auslegung des § 14 MBO der Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz (ARGEBAU) abgestimmt mit dem AK Grundsatzfragen und dem AK VB/G der AGBF (16./17.10.2008) [10].

*„Zu unterscheiden sind Sonderbauten, also Gebäude, die einen der Tatbestände des § 2 Abs. 4 Nrn. 1 bis 18 MBO-2002 erfüllen und sonstige Gebäude (im Weiteren "Standardbauten" genannt)“.*

Nach der MBO ergeben sich durch Einführung des Begriffes „sonstige Gebäude“ somit keine Anforderungen wie an Sonderbauten. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass sonstige Gebäude als Standardbauten ausschließlich am Maßstab der Schutzziele der NBauO zu bewerten sind. Ein Rosinenpicken, aus Sicht der Bauherr\*Innen eher ein Zitronenpflücken, nach SonderbauVO ist demnach unzulässig.

Somit sind für „sonstige Gebäude“, wie bei Standardbauten, lediglich Unterlagen nach § 15 Abs.1 BauVorlVO einzureichen. Nach Prüfung dieser Unterlagen durch die Bauaufsicht ist bei Erfüllung der materiellen Anforderungen eine Genehmigung zu erteilen – ohne weitergehende Anforderungen.

### **Messen mit zweierlei Maß**

Doch oft dient der Begriff „sonstige Gebäude“ zur Erfindung „kleiner Sonderbauten“ (kein geregelter Begriff des Baurechts) und damit zur massenhaften Beteiligung von TÖB, BSP und BDS. Diese fordern, ohne hierfür je zur Haftung herangezogen werden zu können, dann oftmals

#### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

sehr wohl Nachweise nach § 15 Abs. 2 BauVorlVO, wie an einen Sonderbau und darüber hinaus selbst zu beantragende Anpassungen sogar für den nicht antragsgegenständlichen Bereich.

Problematisch werden diese Handhabungen, diese „Bypass-Verfahren“, wenn:

- Bauämter bis zu einer „Einigung“ auf Zeit spielen, den Bauantrag ruhen lassen und wider besseres Wissen auf die vermeintliche Zuständigkeit der TÖB verweisen.
- im Falle eines Widerspruchs der komplette Bauantrag als „unvollständig“ deklariert wird und auf die Rücknahmefiktion verwiesen wird, also die Behauptung die jeweiligen Bauherr\*Innen hätten selbst den Bauantrag zurückgezogen, obwohl diese händeringend auf eine Genehmigung warten.

Dabei sind die beteiligten TÖB oftmals selbst die Handlungsstörer, welche Ihrer Pflicht nicht nachkommen und laufende Genehmigungsverfahren dazu verwenden, diese von Bauherr\*Innen einzufordern. So liegt z. B. die Pflicht zur Bereitstellung der Grundversorgung von Löschwasser im Innenbereich unstrittig bei der Gemeinde, damit nicht im Einflussbereich der Bauherr\*Innen und braucht (kann) unterhalb von Sonderbauten nicht nachgewiesen werden [18]

### **Es geht auch ohne Bauaufsicht**

In derartigen Fällen fordern TÖB, BSP und BSD unter kompletter Umgehung der Bauaufsicht, sogar für den genehmigten Bestand Anpassungen an das heutige Baurecht, Nachweise zum Löschwasser, bis hin zu völlig sinnfreien Feuerwehrplänen, was ohne angreifbaren Verwaltungsakt dem Tatbestand einer Nötigung, zumindest aber einer Amtsanmaßung gefährlich nahekommt, siehe Beispiele in **Anlage 5**.

Durch die o. a. Ausweitung der vermeintlich erforderlichen Nachweise wie an einen Sonderbau und die Beteiligung von TÖB unterhalb von Sonderbauten wird somit aus jedem noch so einfachen Verfahren ein kompliziertes Verfahren, jenseits der Prinzipien unserer Rechtsstaatlichkeit, nach der jeder Verwaltungsakt (den es hier formal gar nicht gibt) angreifbar sein muss.

Viele Bauvorhaben wurden daher schon aufgegeben, bezahlbarer Wohnraum entsteht so nicht.

### **Vorschlag 1: Zur Vereinfachung der Antragsverfahren in Anlehnung an die MBO**

Umsetzung der Vorgaben analog MBauO § 66 Abs. 2 Bautechnische Nachweise:

(2) 1 Bei 1. Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, 2. sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, muss der Standsicherheitsnachweis von einem Bauingenieur oder einem Architekten mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung erstellt sein, der in einer von ... zu führenden Liste eingetragen ist. 2 Auch bei anderen Bauvorhaben darf der Standsicherheitsnachweis von einem Tragwerksplaner nach Satz 1 erstellt werden.

#### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275



3 Bei Bauvorhaben der Gebäudeklasse 4, ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinne der Verordnung nach § 85 Abs. 1 Nr. 3, muss der Brandschutznachweis erstellt sein von:

1. einem für das Bauvorhaben Bauvorlageberechtigten, der die erforderlichen Kenntnisse des Brandschutzes nachgewiesen hat,

2. a) einem Angehörigen der Fachrichtung Architektur, Hochbau, Bauingenieurwesen oder eines Studiengangs mit Schwerpunkt Brandschutz, der ein Studium an einer deutschen Hochschule oder ein gleichwertiges Studium an einer ausländischen Hochschule abgeschlossen hat, oder

b) einem Absolventen einer Ausbildung für mindestens den gehobenen feuerwehrtechnischen Dienst, etc.

3. Einem [Prüfingenieur/Prüfsachverständigen] für Brandschutz, der in einer von ... zu führenden Liste eingetragen ist. 4 Auch bei anderen Bauvorhaben darf der Brandschutznachweis von einem Brandschutzplaner nach Satz 3 erstellt werden. Etc.

Abs. 3: Bei 1. Sonderbauten, 2. Mittel- und Großgaragen im Sinne der Verordnung nach § 85 Abs. 1 Nr. 3, 3. Gebäuden der Gebäudeklasse 5, muss der Brandschutznachweis [bauaufsichtlich geprüft/durch einen Prüfsachverständigen] bescheinigt sein.

Für die den Brandschutz betreffenden Bautechnischen Nachweise ist dabei in übergeordneter Rolle zu klären, ob zeitnah die Funktion des/der Prüfingenieurs/in Brandschutz geschaffen wird, wie dies in der Überzahl der Bundesländer bereits erfolgt ist und was sicherlich viel zur Entlastung der Bauämter beitragen wird. Danach richtend wären die betreffenden Vorgaben anzupassen.

### **Vorschlag 2: Zur Vereinfachung von Bauantragsverfahren in Anlehnung an die Bremer BO**

So könnte der § 65 weiter geöffnet werden z. B. in Anlehnung an § 66 BremLBO:

5) Außer in den Fällen der Absätze 3 und 4 werden bautechnische Nachweise nicht geprüft; § 67 bleibt unberührt. Darüber hinaus kann die Bauaufsichtsbehörde bei Vorhaben mit geringem Risikopotenzial und untergeordneter Bedeutung auf eine ansonsten nach Absatz 3 oder 4 erforderliche bauaufsichtliche Prüfung der bautechnischen Nachweise verzichten.

Allein hierdurch wäre dann z. B. die Prüfung für den Anbau einer Eingangsüberdachung (100 m<sup>2</sup>) an einem Sonderbau bei entsprechender Erläuterung prüffrei – bei der derzeitigen Gutachteritis eine Raketenwissenschaft mit ungewissem Ausgang.

### **Vorschlag 3 – Einschränkung der Beteiligung nachrangiger Stellen unterhalb von Sonderbauten, strikte Trennung der Verwaltungsakte**

Da es sich zumeist um Fragen der Auslegung handelt, wären auch hier Klarstellung durch die oberste Bauaufsichtsbehörde zum anzuwendenden Maßstab und den tatsächlichen

#### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

Zuständigkeiten sehr hilfreich. Im Rahmen der Novellierung 2023 besteht daher die große Chance über

- a) Ihre Begründung zur anstehenden Novellierung, als auch
- b) innerhalb des öffentlichen FAQ-Bereich Ihres Ministeriums

direkt auf die Kommunen einzuwirken – erfüllen diese doch nach § 6 Abs. 2 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) die Ihnen übertragenen Aufgaben im übertragenen Wirkungskreis – nach Weisung der Fachaufsichtsbehörden.

Siehe **Anlage 2**: Vorschlag für mehr Rechtsklarheit im Genehmigungsverfahren und **Anlage 3**: Vorschlag zur Beseitigung überbordender Bürokratie.

---

## Zu § 66 NBauO

### Entwurf:

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

*2) Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen*

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

*3) Es ist anzugeben, von welchen Vorschriften und in welchem Umfang eine Abweichung zugelassen wird. 3 4§ 83 Abs. 1 Satz 3 unberührt.*

### Anmerkungen:

Zu Abs. 1 Satz 1:

Die Bauaufsichtsbehörde „kann“ Abweichungen [...] zulassen, fällt hinter der geplanten Novellierung der MBO mit der Einführung des Begriffs „soll“ weit zurück und betrifft nicht nur Standardbauten, sondern auch Sonderbauten.

### Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

So wurde schon im 10. Kommentar zur NBauO [21] zum § 66 in Rdn. 1 hervorgehoben, dass der Gesetzgeber durch die allgemein und abstrakt gehaltenen gesetzlichen Regelungen gezwungen sei, typisierend zu formulieren. Als Korrektiv sei die Möglichkeit der Abweichung im Einzelfall geschaffen worden (BVerwG 16.5.1991 - 4 C 17.90 -, BVerwGE 88, 191/194 ff.) Rdn 3: Mit dieser Aussage wird eine stärkere Flexibilisierung angestrebt: Das Schutzziel der jeweiligen Norm steht im Vordergrund und dabei soll das materielle Bauordnungsrecht vollzugstauglicher gestaltet werden können.

Zu Abs. 2. Punkt 1:

Der Begriff „Nutzungsänderungen“ (für Standard- und Sonderbauten) wird ausdrücklich begrüßt. Durch die Pflicht der Erteilung von Abweichungen sind etliche Erleichterungen zu erwarten, vor allem im Umgang mit dem Bestand (Schnittstellenproblematik).

Zu Abs. 2. Punkt 2.

Der Begriff „Ausbau“ wird ausdrücklich begrüßt, gerade für die Schnittstellenproblematik wie den Aufbau neuer Bauteile auf Bestandsbauteile sind zu erteilende Abweichungen das adäquate Mittel.

**Ausnahme:** Für reine Modernisierungsmaßnahmen oder Maßnahmen zum Erhalt bestehender Gebäude, besteht und bestand noch nie die Notwendigkeit zur Erteilung von Abweichungen. Diese Maßnahmen lagen und liegen schon immer in der Betreiberverantwortung des Nutzers, zu messen am Maßstab des zum Zeitpunkt der (legalen) Errichtung gültigen Baurechts (Bestandschutz). Derartige Maßnahmen sind somit nicht antragsgegenständlich und bedürfen daher auch keiner Zulassung einer Abweichung.

Zu Punkt 3: Das ist ein guter Ansatz für experimentelles Bauen.

### **Änderungsvorschlag, in Anlehnung an die MBO (Entwurf)**

*Die Bauaufsichtsbehörde ~~kann~~ soll Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen.*

### **Begründungen:**

1. Unser Schreiben zur Anhörung zur Novellierung der MBO vom 24.05.2023 zum § 66 [22].
2. Zur Notwendigkeit weiterer Differenzierungen der einzelner Verfahrensschritte verweisen wir auf die Begründungen zum „Entscheidungsbaum“, der Ihnen im zweiten offenen Brief des DIVB an die ARGEBAU vom 28.06.2023 vorliegt [23].

Siehe auch **Anlage 2:** Vorschlag für mehr Rechtsklarheit im Genehmigungsverfahren und **Anlage 3:** Vorschlag zur disruptiven Beseitigung überbordender Bürokratie.

### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

---

## Zu § 69 Abs. 2 NBauO (Rücknahmefiktion)

### Entwurf:

2) 1Die Bauaufsichtsbehörde hat den Bauantrag binnen drei Wochen nach Eingang auf seine Vollständigkeit zu überprüfen (Vorprüfung). 2 Sind **Wird im Rahmen der Vorprüfung festgestellt, dass** der Bauantrag oder die Bauvorlagen unvollständig sind oder sonstige erhebliche Mängel **auf aufweisen**, so fordert die Bauaufsichtsbehörde **die Entwurfsverfasserin oder den Entwurfsverfasser** zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. 3Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, **so gilt der Antrag drei Wochen nach Ablauf der Frist als zurückgenommen**; die Frist kann auf schriftlichen oder elektronischen Antrag um bis zu drei Wochen verlängert werden. 4Wird bei der Bearbeitung des Bauantrags festgestellt, dass zur Prüfung weitere Unterlagen, insbesondere fachliche Gutachten, erforderlich werden, so können diese durch die Bauaufsichtsbehörde nachgefordert werden. 5 **Entspricht die Baumaßnahme nicht dem öffentlichen Baurecht oder wird die Einhaltung des öffentlichen Baurechts nicht nachgewiesen, so ist der dazu gestellte Bauantrag abzulehnen.**

### Anmerkungen zur Rücknahmefiktion

Durch die Beibehaltung des „scharfen Schwertes der Rücknahmefiktion“ (Zitat Simon Biederbeck, Leiter der hannoverschen Bauordnung), also der Möglichkeit das Kind (gemäß § 69 Abs. 2 Satz 3) jederzeit mit dem Bade ausschütten, führen selbst behauptete Unvollständigkeiten dazu, Bauwillige dazu zu nötigen, selbst unberechtigt vorgebrachte Anforderungen/Wünsche selbst zu beantragen. Ansonsten gälte der Bauantrag als von Bauherr\*Innen selbst zurückgenommen, obwohl diese händeringend auf eine Genehmigung warten.

Siehe auch Anmerkungen zu § 65 mit Anforderungen wie an einen Sonderbau.

Derartige Rücknahmefiktionen erfolgen i.d.R. außerhalb des hierfür vorgesehenen Verfahrens, ohne angreifbaren Verwaltungsakt, ohne die Möglichkeit hiergegen Rechtsmittel einzulegen und damit zum sicheren Aus jedes noch so ambitionierten Projektes, somit weit außerhalb unserer Prinzipien der Rechtsstaatlichkeit.

Und so darf die Wirksamkeit des neuen § 69 Satz 5 angezweifelt werden, da Ablehnungen (eigentlich eine Selbstverständlichkeit nach § 39 Abs. 1 VwVfG), für Rücknahmefiktionen von der Bauaufsichtsbehörde lediglich begründet werden „kann“, aber nicht „muss“, wie aus Ihrer Begründung zur geplanten Novellierung zu entnehmen ist.

### Argumente für eine erforderliche Begründung von Rücknahmefiktionen (Simon Biederbeck)

Zur rechtlichen Einordnung der Rücknahmefiktion verweisen wir auf Aussagen von Herrn Biederbeck beim Seminar für den vhw vom 27.01.2022:

#### Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

„Werden fehlende Unterlagen nachgereicht, sind aber (grob) mangelhaft, **so löst dieses keine Rücknahmefiktion aus**. Diese bezieht sich nur auf Vorprüfung gem. S. 1 also Vollständigkeit und andere erhebliche Mängel, z. B. Formalien des § 3a.

Letztendlich geht es bei der Vorprüfung **nur um die Prüfung der Formalien/Überschriften**, also um die Prüfung ob ein Lageplan, Nachweis etc. formal vorliegt oder nicht.

Vorzugswürdig: Klarstellender Bescheid (feststellender Verwaltungsakt) des BGV durch gesetzliche Rücknahme kraft Gesetzes beendet wurde. Grund: Wenn UBAB unberechtigt Unterlagen nachfordert muss wegen Art 19 Abs. 4 GG Rechtsschutz möglich sein, da dann Voraussetzungen Rücknahmefiktion nicht vorliegen. Deshalb muss WS-Verfahren möglich sein.

Diese Rechtsauffassung entspricht zu 100 Prozent der Auffassung der AG Umbauordnung des DivB, es hält sich jedoch (auch in Hannover) keiner daran. Und so wählen viele Verwaltungen weiterhin den vermeidlichen einfachen Weg der Rücknahmefiktion ohne jegliche Begründung und ohne angreifbaren Verwaltungsakt – einfach, weil sie mit der Rücknahmefiktion jede (noch so übertriebenen) Nachforderung abnötigen **können**, ohne Konsequenzen befürchten zu müssen – weit außerhalb der Prinzipien unserer Rechtsstaatlichkeit.

#### **Zusammenfassung:**

Die Rücknahmefiktion gemäß § 69 Abs. 2 Satz 1 i. V. mit § 39 Abs. 2 VwVfG führt häufig dazu , dass Bauherr\*Innen gegen ihren Willen sogar für den nicht antragsgegenständlichen Bereich Anpassungswünsche der Bauaufsicht und TÖB selbst beantragen müssen. Dies geschieht außerhalb des hierfür vorgesehenen Verfahrens, in Umkehrung der Beweislast, ohne Entschädigung, ohne Rechtsmittelbelehrung und ohne die Möglichkeit, dies gerichtlich klären zu können.

Diese „kalte Enteignung“ widerspricht Artikel 14 des Grundgesetzes und den rechtsstaatlichen Prinzipien. Die Androhung der Rücknahmefiktion (durch Bauherr\*Innen) zieht Bauantragsverfahren unnötig in die Länge und verhindert seit Jahren jeglichen Diskurs über die Sinnhaftigkeit dieses „kalten Anpassungsverlangens“.

#### **Vorschlag 1: Einfügen des Wortes „formell“**

„Wird im Rahmen der Vorprüfung festgestellt, dass der Bauantrag oder die Bauvorlagen **formell unvollständig sind oder sonstige erhebliche formelle Mängel aufweisen...**“

#### **Begründung:**

Zur Begründung verweisen wir auf das Ihnen vorliegende Schreiben des DivB an die ARGEBAU zur Novellierung der MBO vom 25.05.2023, mit Anmerkungen auf Seite 4 und 5 zum § 69 MBO, was sinngemäß auch für die Novellierung des § 69 Abs. der NBauO gilt [22]. Hier ein Auszug:

#### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

„Gemäß des Kommentars zum § 69 Absatz 2 der Musterbauordnung (MBO) von 2002 war es der politische Wille der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Planungsrecht (ARGEBAU), das Verfahren "klarer und vollzugsfreundlicher" zu gestalten, um dem „Grundgedanken der verstärkten Eigenverantwortung des Bauherrn Rechnung zu tragen“.

Jedoch gibt es in der Praxis regelmäßig dann Probleme, wenn behauptete materielle Mängel oder Unvollständigkeiten als Grund für die Annahme einer Rücknahmefiktion dienen. Dadurch werden Bauherr\*Innen um jeglichen Verwaltungsakt betrogen.

Insbesondere die sehr allgemein gehaltene Formulierung „Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf“ lässt den Baubehörden viel Interpretationsspielraum. Durch die Tatsache, dass der Antrag als zurückgenommen gilt, entziehen sich derartige Rücknahmefiktionen schon seit Jahren dem rechtsstaatlichen Prinzip, wonach sich jeder Verwaltungsakt gerichtlich überprüfen lassen muss.

Die Möglichkeit, das Kind jederzeit mit dem Bade auszuschütten, stellt für Bauherr\*Innen regelmäßig das Worst-Case-Szenario dar. Dies ist nicht selten verbunden mit der Maßgabe, materielle Wünsche nachrangiger Stellen selbst zu beantragen, gemäß dem Bypass- bzw. auflagenfreien Verfahren, gemäß § 39 (2) VwVfG.

Daher bedarf es einer Präzisierung des anzuwendenden formalen Prüfmaßstabs gemäß der Bauvorlagenverordnung (BauVorIVO) des jeweiligen Bundeslandes.

Die nachfolgende Prüfung, ob die eingereichten Unterlagen dem materiellen Baurecht entsprechen, ob den Abweichungsanträgen (insbesondere bei Bestandsbauten) stattgegeben wird, ob Ablehnungsbescheide erlassen oder Auflagen festgesetzt werden, stellt einen wesentlichen Prüfungsumfang im weiteren Verfahren dar. Der Bauherr erhalte dann zumindest eine Eingangsbestätigung, wodurch die erforderlichen Verwaltungsakte angreifbar wären und somit (wieder) unseren rechtsstaatlichen Prinzipien entsprächen.

### **Beispiele häufig behaupteter Mängel und Unvollständigkeit, die zur Ablehnung der weiteren Bearbeitung führen:**

- Es fehle die Beantragung der von Brandschutzdienststellen vorgetragene Wünsche.
- Es fehle der Löschwassernachweis (Aufgabe der Gemeinde.)
- Es fehle die Beantragung von Außentreppen ab 10 Personen (im Baurecht nicht verankert).
- Es fehle der Nachweis der statischen Aussteifung von Bestands-Brandmauern in F60/F90A+M.
- Es fehle die exakte Festlegung auf eine Ausführungsart.
- ...

#### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEVXXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

Der eleganteste Zirkelschluss: *Solange im genehmigten Bestandsgebäude – selbst für Bestandsbauteile wie z. B. eine Brandmauer im nicht antragsgegenständlichen Bereich – der Nachweis einer Aussteifung gemäß Neubaustandard fehlt, kann über die vorliegenden Abweichungsanträge (also der Abweichung von dieser Forderung) nicht entschieden werden. Der Bauantrag ist daher nicht vollständig und es gilt die Rücknahmefiktion.*

### **Vorschlag 2: Klarstellungen durch die Oberste Bauaufsicht:**

Um die Verwaltung mit ihren Ermessensentscheidungen nicht weiterhin im Regen stehen zu lassen, und BauherrInnen Kriterien an die Hand zu geben, nach welchen öffentlich zugänglichen Maßgaben Bauanträge zu genehmigen seien, wären Klarstellungen im FAQ-Bereich Ihres Ministeriums über die tatsächlichen Zuständigkeiten und die Bedingung der Zulässigkeit von „Rücknahmefiktionen“ von unschätzbarem Wert.

Denn erst wenn Verwaltungsakte nach Prüfung der materiellen Übereinstimmung mit dem Baurecht zwingend mit Begründungen nach § 39 Abs. 1 der VwVfG zu versehen wären, brauchten sich Gerichte nicht mehr an behaupteten „Fiktionen“ verschleißen, sondern könnten (wieder) über inhaltliche Fragen entscheiden. Die mehr als drei Jahre dauernden Verfahren brächten dann zumindest für künftige Fälle Rechtsklarheit für die Auslegung der Gesetzestexte.

Darüber hinaus würden auch TÖB daran gehindert, auf Grundlage von „Bedenken“ nach eigenen subjektiven Maßstäben weiterhin rechtsfortbildend tätig zu werden – dieses sollte der Legislative vorbehalten bleiben.

---

### **Zu § 70 a „Genehmigungsfiktion“**

Dieser Ansatz einer Genehmigungsfiktion ist großartig, kann aber schon über Abs. 1 Satz 4 durch Anforderung „weiterer Unterlagen“ insbesondere durch fachliche Gutachten, durch die schon beschriebene „Gutachteritis“ mit Rückverweis auf § 69 Abs. 2 Satz 4 jederzeit unterlaufen werden.

Wichtig ist daher vor allem ein Recht auf einen Eingangsstempel, also der Bestätigung, dass formell alle Unterlagen vorliegen, damit die Uhr für die politisch gewollte Genehmigungsfiktion jemals anfängt zu laufen, zumal die dann folgenden drei Monate für noch zu klärende Einzelfragen sicherlich ausreichend bemessen sind.

Darüber hinaus stellt sich unterhalb von Sonderbauten die viel grundsätzlichere Frage, warum fachliche Gutachten unterhalb von Sonderbauten überhaupt erforderlich sind, geht es doch nur um den Abgleich des Bauantrages mit den materiellen Anforderungen der NBauO – eine Aufgabe, die im ureigensten Bereich der Bauaufsicht liegt.

#### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

Richtig bedenklich werden gutachterliche Äußerungen von Brandschutzdienststellen und TÖB, wenn diese sogar im vereinfachten Verfahren von der Bauaufsicht ungeprüft 1:1 in die Genehmigung übernommen und so zum Verwaltungshandeln werden. Dies ist umso unverständlicher, da es von Seiten der oberen, bzw. obersten Bauaufsicht schon Klarstellungen gibt, an die sich jedoch nur wenige halten, so z.B. die:

#### **Klarstellung der Bezirksregierung Braunschweig, Az. 310.24025 vom 26.02.1993 [24]**

*Zu den Aufgaben der BSP gehört nicht die Sachbearbeitung in der Bauaufsicht. Die Brandschutzprüfer sind nur zu beteiligen bei [...] baulichen Anlagen und Räumen besonderer Art und Nutzung (§ 51 NBauO), soweit nicht die Brandschutzvorschriften in speziellen Vorschriften abschließend geregelt sind (z.B. VStättVO oder BASchuR). Die Stellungnahmeersuche müssen konkrete Fragen erhalten.*

#### **Erlass des niedersächsischen Ministeriums für Inneres und Sport. Az. 22.10-13120, vom 07.03.2007 [25]**

*„Die Brandschutzprüferinnen, Brandschutzprüfer und Abteilungen Vorbeugender Brandschutz der Berufsfeuerwehren (Brandschutzdienststellen) sollten nur in schwierigen Fragen des vorbeugenden Brandschutzes Stellungnahmen erstellen“.*

#### **Klarstellung des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz vom 24.02.2020 [26]**

*„Es ist nicht Aufgabe der Brandschutzprüferinnen und Brandschutzprüfer bzw. der für die Brandverhütungsschau bestellten Beschäftigten der Berufsfeuerwehren (Brandschutzdienststellen), für Bauaufsichtsbehörden, die nicht ausreichend mit geeigneten Fachkräften besetzt sind, die Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Brandschutzfragen zu übernehmen“.*

*„Die Stellungnahmen der Brandschutzdienststellen im Baugenehmigungsverfahren sind gutachterliche Äußerungen einer sachverständigen Stelle. Über die Berücksichtigung von Anregungen und Bedenken der Brandschutzdienststellen und über vorgeschlagene Bedingungen oder Auflagen für die Baugenehmigung entscheiden daher die Bauaufsichtsbehörden. Diese tragen auch die Verantwortung dafür, dass für Bedingungen und Auflagen eine hinreichende Rechtsgrundlage vorhanden ist.“*

Dieses war auch schon Inhalt des Schreibens der „AG Brandschutz im Dialog“ an den FAQ-Bereich Ihres Ministeriums vom 23.01.2023 mit der Bitte, nun auch noch die Verwaltung mit ins Boot zu holen – leider ohne Antwort.

#### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275



### **Vorschlag zur disruptiven Vereinfachung der Bauantragsverfahren bei Standardbauten**

Öffentliche Klarstellung im FAQ-Bereich Ihres Ministeriums, bezüglich der im Bauantragsverfahren nicht zu beteiligenden Stellen und der für „sonstige Gebäude“ anzuwendenden Bauvorlagen gem. § 15 Abs. 1 BauVorIVO (da kein Sonderbau) – zur unabdingbaren Einheit des Verwaltungshandelns, insbesondere:

- a) Beurteilung der Genehmigung nur durch die unterzeichnende Sachbearbeitung nach Maßgabe der materiellen Anforderungen der NBauO.
- b) Keine Beteiligung von TÖB den vorbeugenden Brandschutz betreffend.
- c) Beteiligungen nur zu konkreten Fragen und nur den bekämpfenden Brandschutz betreffend.
- d) Keine Zulässigkeit von Nachweisforderungen nach § 15 Abs. 2 BauVorIVO, da es sich nicht um Sonderbauten handelt.

Übersichten hierzu finden Sie in der **Anlage 2**: Vorschlag für mehr Rechtsklarheit im Genehmigungsverfahren und der **Anlage 3**: Vorschlag zur disruptiven Beseitigung überbordender Bürokratie.

---

### **Zu § 85 Abs. 3– Anforderungen an bestehende und genehmigte bauliche Anlagen**

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

Wie dem FAQ-Bereich Ihres Ministeriums schon mehrfach erläutert [6], [7], [8] besteht hier dringender Nachbesserungsbedarf, da selbst legal erteilte Baugenehmigungen durch diese Setzung ohne Entschädigung widerrufen werden können. Auch dieser Paragraph ist bundesweit einmalig, trägt wenig zur Mäßigung bei und steht gegen Art. 14 des Grundgesetzes, der eine Entschädigung impliziert.

Als Übersicht verweisen wir hierzu auf **Anlage 7** „Matrix über alle Bundesländer zum § 85.pdf“, mit Darstellung der Ausreißer-Rolle Niedersachsens für den Umgang mit genehmigtem Bestand.

### **Zusammenfassung:**

Nach Treu und Glauben genießen vormals genehmigte und legal errichtete Gebäude nach Art. 14 GG Bestandschutz. Nur beim Nachweis einer dauerhaft konkreten Gefahr können im Rahmen eines (separaten) Anpassungsverlangens unter Berücksichtigung der mildesten Mittel Anpassungen gefordert werden, diese sind nach § 39 Abs. 1 VwVfG stets zu begründen. Anpassungsverlangen für Maßnahmen an Bauwerken, die das zum Zeitpunkt der Errichtung geltende Baurecht einhalten, sind nach Art. 14 GG zu entschädigen.

#### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

**Nutzen:**

Allein schon das Trennen der Verwaltungsakte und die zwingende Begründung von Anpassungsverlangen nach § 39 Abs. 1 VwVfG, unter Darlegung der mildesten Mittel sollte viele Übertreibungen die den Baugenehmigungen derzeit „beigemischt“ wurden deutlich reduzieren – zumal diese dann wieder, außerhalb des zeitkritischen Bauantragsverfahren, separat angreifbar wären – ohne das eigentliche Bauvorhaben hierdurch weiterhin zu verzögern.

**Vorschlag 1: Änderungsvorschlag:**

Ersatzlose Streichung dieses Absatzes, da mit dem Grundgesetz nicht vereinbar.

**Vorschlag 2: Klarstellungen zur Notwendigkeit der Trennung der Verwaltungsakte durch Ihr Ministerium:**

Anpassungsverlangen sind separate Verwaltungsakte, die nicht als Bedingung in Baugenehmigungen eingebracht werden dürfen, sie bedürfen immer des Nachweises einer dauerhaft konkreten Gefahr. Sie sind von der Genehmigung eines Bauantrages als eigener Verwaltungsakt klar abzugrenzen.

---

**Zu § 85 a Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen**

Zu § 85 Abs. 1: Dieser Ansatz, dass an neue und vorhandene Bauteile keine höheren Anforderungen gestellt werden „als sie im Bestand erfüllt sind“, ist großartig und stellt einen disruptiven Umgang mit dem Bestand dar.

Kritisch sehen wir jedoch den allgemeinen Rückverweise in § 85 Abs. 3: *Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat im Fall des Absatzes 1 in den Bauvorlagen darzustellen, inwieweit die sonstigen Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften nicht eingehalten werden.*

§ 85 Abs. 4: *Die Bauaufsichtsbehörde kann bei erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit zusätzliche Anforderungen stellen.*

Wie schon zum § 65 eingehend erläutert, bedarf es von Seiten des Gesetzgebers auch an dieser Stelle weiterer Differenzierungen, was mit „sonstigen Anforderungen“ gemeint sei, z. B einer Unterscheidung zwischen wesentlichen Anforderungen (Beispiel Brandschutz) und nicht wesentlichen Anforderungen (Beispiel Schallschutz).

Ansonsten eröffnet sich mit dieser Rückausnahme auf (letztendlich) sämtliche Gesetze Tür und Tor für die schon mehrfach benannte „Gutachteritis“, also der Möglichkeit, die Fristen der politisch gewollten Genehmigungsfiktion mit immer neuen Nachweisanforderungen zu unterlaufen (welche im Bestand nicht immer normgerecht beizubringen sind) und im anderen Fall zu

**Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

behaupten, der Bauantrag sei unvollständig, es gelte die Rücknahmefiktion. Darüber hinaus muss klargestellt werden, dass bei Standardbauten, inkl. sonstiger Gebäude keine besonderen Anforderungen, wie an einen Sonderbau (siehe Anmerkungen zu § 65) gestellt werden dürfen.

Vor allem bedarf es weiterer Differenzierungen, was mit „erheblicher Gefahr“ unterhalb von Sonderbauten gemeint sei, zumal sich durch den ungebremsten Interpretationsspielraum schon jetzt existenzbedrohende Auswirkungen ergeben.

Zur unabdingbaren inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem im Baurecht eingepreisten gesellschaftlich anerkannten allgemeinen Risikos (als anzuwendenden Maßstab) verweisen wir insbesondere auf die Veröffentlichungen: „Mythen des Brandschutzes – Brandschutzkonzepte müssen jedes Risiko ausschließen“ (Hannover) [27] und „Mythen des Brandschutzes – Jede Nutzungsänderung erhöht das Risiko“, in dem exemplarisch ein hannoverscher Kiosk (Onkel Ollis Kiosk) schon aufgrund eines 11 Jahre zurückliegenden Mieterwechsels eine Nutzungsuntersagung mit sofortigen Vollzug erhielt [17], siehe auch aktuelle Beispiele in **Anlage 5**.

#### **Vorschlag: Klarstellung „wesentlicher Anforderungen“ durch die oberste Bauaufsichtsbehörde**

Wir bitten die Begriffe „wesentliche Anforderungen“ und „erhebliche Gefahren“ im öffentlich zugänglichen FAQ-Bereich Ihres Ministeriums und/oder in der Kommentierung zur Novellierung näher zu spezifizieren.

#### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

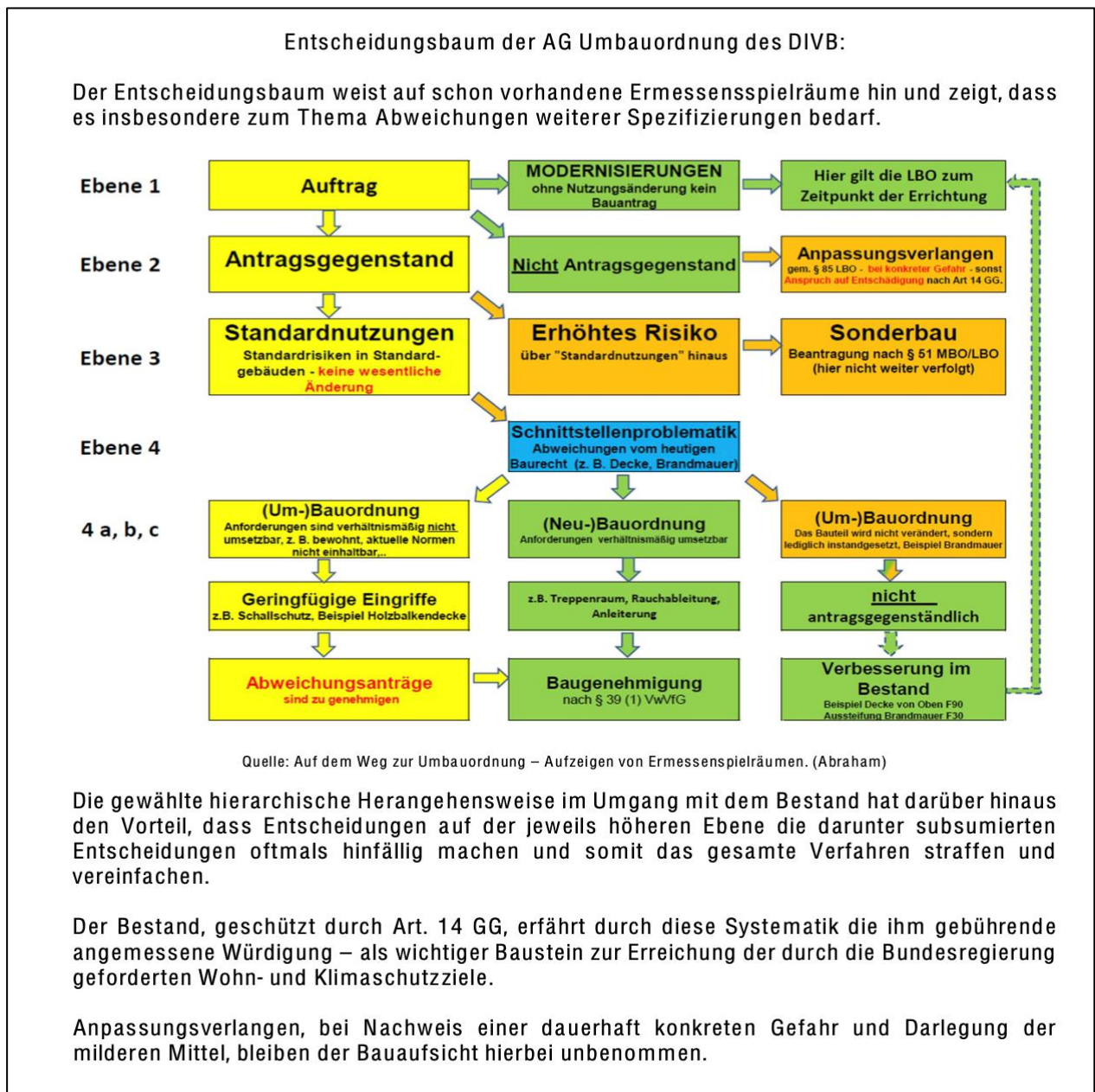
Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

## Anlage 2: Vorschlag für mehr Rechtsklarheit im Genehmigungsverfahren



Nähere Erläuterungen hierzu finden sich im 2. Offenen Brief des DivB an die ARGEBAU vom 28.06.2023 und liegt Ihrem Ministerium vor [23].

### Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

## Anlage 3: Vorschlag zur Beseitigung überbordender Bürokratie – Teil 1

### Genehmigungsfrei nach § 60 und § 61

1. Keine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde.
2. Keine Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange (TÖB).

### Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen nach § 62

nach Maßgabe des **§ 15 Abs. 1 BauVorIVO** – da kein Sonderbau.

1. Eigenverantwortliche Prüfung durch die Entwurfsverfasser\*Innen auf Rechtmäßigkeit, also der Übereinstimmung mit den materiellen Vorschriften der NBauO).
2. Keine weitergehenden Nachweise gem. § 15 Abs. 2 BauVorIVO (da kein Sonderbau).
3. Beteiligung von Brandschutzprüfer\*Innen und TÖB auf Wunsch des Bauherrn.

### Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 63 NBauO – Wohngebäude

nach Maßgabe des **§ 15 Abs. 1 BauVorIVO** – da kein Sonderbau.

1. Prüfen auf Rechtmäßigkeit, also der Übereinstimmung mit den materiellen Vorschriften der NBauO nur durch die untere Bauaufsicht. \*)
2. Keine weitergehenden Nachweise gem. § 15 Abs. 2 BauVorIVO (da kein Sonderbau).
3. Keine Anhörungen von Brandschutzprüfer\*Innen und TÖB. \*\*)

### Genehmigungsverfahren nach § 63 NBauO – Sonstige Gebäude

nach Maßgabe des **§ 15 Abs. 1 BauVorIVO** – da kein Sonderbau.

Sonstige Gebäude sind keine Sonderbauten, dennoch (ver-) führt der unbestimmte Begriff „sonstige Gebäude“ oftmals zu massenhafter „Gutachteritis“ und zu gewünschten unzulässigen Anforderungen wie an einen „kleinen Sonderbau“ – nach § 15 Abs. 2 BauVorIVO.

1. Prüfen auf Rechtmäßigkeit, also der Übereinstimmung mit den materiellen Vorschriften der NBauO nur durch die untere Bauaufsicht. \*)
2. Keine weitergehenden Nachweise nach § 15 Abs. 2 BauVorIVO (da kein Sonderbau)
3. Anhörung von Brandschutzprüfer\*Innen und TÖB nur zu konkreten Fragen zu Belangen des bekämpfenden Brandschutzes \*\*)
4. Keine „Gutachteritis“ zu Fragen allgemeinen Fragen des vorbeugenden Brandschutzes.\*\*\*)

#### Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

## Anlage 3: Vorschlag zur Beseitigung überbordender Bürokratie – Teil 2

**Genehmigungsverfahren nach § 64 – für Sonderbauten und besonders schwierige Bauvorhaben, nach Maßgabe des § 15 Abs. 2 BauVorIVO, da Sonderbau.**

1. Prüfung auf Rechtmäßigkeit, also der Übereinstimmung mit den materiellen Vorschriften der NBauO und den SonderbauVO durch die untere Bauaufsicht \*).
2. Anhörung von Brandschutzdienststellen – den abwehrenden Brandschutz betreffend.
3. Anhörung von Brandschutzprüfer\*Innen und TÖB nur zu speziellen Einzelfragen - den abwehrenden Brandschutz betreffend \*\*).
4. Prüfung der eingehenden Stellungnahmen (Wünsche) auf deren Recht- und Verhältnismäßigkeit.
5. Bei Übernahme von Wünsche TÖB: Jede Auflage ist nach Prüfung der Rechtmäßigkeit verpflichtend mit einer Begründung (Punkt für Punkt) nach § 39 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) zu versehen – was viel zur Mäßigung beitragen wird.\*\*\*\*)

### Rechtsgrundlagen, Begründung:

\*) Ausreichend befähigte **Sachbearbeiter\*Innen in den unteren Bauaufsichtsbehörden** sind nach § 57 Abs. 4 NBauO Grundvoraussetzung zur ordnungsgemäßen Aufgabenerfüllung im übertragenen Wirkungskreis, nach Weisung der obersten Bauaufsichtsbehörde gem. § 6 Abs. 2 NKOmVG.

\*\*\*) Stellungnahmen von **Brandschutzprüfern** und Brandschutzdienststellen sind (lediglich) gutachterliche Äußerungen einer sachkundigen Stelle, siehe Klarstellung des MU vom 24.02.2020 [26].

\*\*\*\*) **TÖB** sind selbst Handlungsstörer, wenn sie z. B. ihrer Pflicht nicht nachkommen (Rückschnitt von Bäumen, Bereitstellung von Löschwasser, ggf. Anleiterproben, ...) und ihre Stellung dazu nutzen in Bauantragsverfahren, die ihnen obliegenden Pflichten als vom Bauherrn selbst zu beantragende Leistung „abnötigen“, ansonsten gelte der Bauantrag als „unvollständig“ damit das empfindliche Übel einer Rücknahmefiktion.

\*\*\*\*\*) Das einfache Anheften von Stellungnahmen, bzw. das reine Copy und Paste in eine Baugenehmigung (ohne Begründung nach § 39 Abs. 1 VwVfG), ist nicht zulässig. Die Bauaufsichtsbehörde muss sich hinsichtlich der Begründung solchen Nebenbestimmungen erkennbar mit den Forderungen der Fachbehörden auseinandergesetzt haben und diese einem Dritten erklären können. siehe Top 8 NRW aus 2013 [9]. Die Forderung Bauherr\*Innen mögen Wünsche nachrangiger Stellen (TÖB) als die eigenen ausgeben und selbst beantragen (ansonsten sei der Bauantrag unvollständig, es gelte die Rücknahmefiktion) steht gegen das Rechtsstaatsprinzip und ist somit ebenfalls unzulässig.

### Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

## Anlage 4: Entlastung von Bürokratie – Blick über den Tellerrand von NI



### Brandschutzanforderungen für bestehende Gebäude – Hinweise zur Rechtslage

Bekanntmachung des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft  
vom 1. April 2019 ThürStAnz Nr. 17/2019 S. 784 - 790

#### Vorbemerkung:

Die folgenden Ausführungen sollen die Erforderlichkeit und Zulässigkeit nachträglicher Brandschutzanforderungen für Bestandsgebäude erläutern. Es werden die materiellen und formellen Voraussetzungen für die Erhebung nachträglicher baulicher Anforderungen zum Brandschutz dargelegt und Vorschläge zum Verfahren unterbreitet.

Die Hinweise berücksichtigen, dass bei bestandsgeschützten Gebäuden eine Anpassung an geänderte Vorschriften oft tatsächlich nicht möglich und zur Reduzierung einer konkreten Gefahr auf ein hinnehmbares Niveau auch nicht erforderlich ist.

Die Hinweise gelten nur für Bestandsgebäude und können nicht zum Anlass genommen werden, bei Neubauten bauordnungsrechtliche Anforderungen zu reduzieren.

Anlass der Hinweise ist, dass immer wieder beklagt wird, dass zunehmend vermeintlich überzogene Brandschutzanforderungen an bestehende Gebäude gestellt werden, die teilweise unnötige Investitionen erfordern würden. Zum Teil wird - fälschlicherweise - eine Verschärfung der gesetzlichen Regelungen beklagt.

Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit dem TMIK das folgende Papier erstellt, das die Rechtslage bei nachträglichen Brandschutzanforderungen an Bestandsgebäude darstellt.

Ziel der Hinweise ist

- den Bauaufsichtsbehörden Entscheidungshilfen zur Ausübung des Ermessens bei Nachforderungen im Bereich des Brandschutzes an die Hand zu geben,
- Brandschutzdienststellen die für eine sachgerechte Entscheidung durch die Bauaufsichtsbehörden erforderlichen Gesichtspunkte zu erläutern
- Gebäudeeigentümern Hilfestellung bei der Entscheidung für freiwillige Anpassungsmaßnahmen zu geben.

### Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

## Anlage 5: Aktuelle Beispiele zu Übertreibungen im Verwaltungshandeln

### 1. Bäume im öffentlichen Bereich – Forderung des Grünflächenamts (Az.: OE 61.32-0641/17)

In diesem Fall forderte das Umweltamt und nicht etwa das Bauamt eine Änderung des einzureichenden Bauantrages, obgleich es selbst als **Handlungsstörer** seiner Pflicht nicht nachkam, die betreffenden Äste nach Vorgaben der Feuerwehr im eigenen Verantwortungsbereich zurückzuschneiden.

Der Verweis auf § 3 „Verbote“ der Baumschutzsatzung Hannover unterschlägt darüber hinaus, dass im § 5 b) „Ausnahmen und Befreiungen“ derselben Satzung Ausnahmen sehr wohl zulässig sind, „*wenn eine nach baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann*“.

Ein kooperativerer Umgang des Grünflächenamtes, z.B. durch das Rückschneiden einiger Äste würde sowohl die Rettung von Menschen, vor allem in den unteren Geschossen als auch eine Genehmigung des Dachgeschossausbaus ermöglichen.

**Ergänzung:** Auch die im Anschluss beantragte Nottreppe zum Garten hin, wurde aufgrund einer Überschreitung der Baugrenze abgelehnt, nun aber durch die Untere Bauaufsicht. Eine für die Bauherrin (auch nach der Novellierung) aussichtslose Situation.

**Schaden:** Allein in Hannover können mindestens 1.000 Dachwohnungen mit Baumbestand nicht errichtet werden.

**Belege:** Dieses Projekt, das „Hannoversche Baumproblem“ war u.a. Inhalt der TV-Sendung Report München vom 28.11.2023, ARD-Mediathek (5:47 bis 8:46ste Minute) <https://lnkd.in/dN4XWAwP>, diverser Veröffentlichungen und Befassung diverser Politiker (Adis Amethovic, Lars Kelich) [28] – eine Besserung ist nicht in Sicht. Unterlagen können auf Nachfrage nachgereicht werden.

### 2. Brandschutzdienststelle fordert 700 Feuerwehrpläne (ohne Aktenzeichen)

Hier forderte die Feuerwehr in einem Rundschreiben mit dem Briefkopf der Samtgemeinde Zeven unter Umgehung der Bauaufsicht von ca. 700 Gewerbeobjekten das Erstellen von Feuerwehrplänen zur Unterstützung von „Brandschützern“ (was immer das ist) ohne Notwendigkeit, ohne Befugnis, ohne Rechtsgrundlage, ohne Rechtsmittelbelehrung und ohne Widerspruchsfrist.

Darauf hingewiesen, dass es sich im betrachteten Fall der Gebäudeklasse 3 um ein gerade erst genehmigtes Gebäude ohne derartige Auflagen handele, wurde erwidert, dass trotzdem

#### Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275



Feuerwehrpläne erstellt werden müssten – was ohne die Existenz von Brandmeldeanlagen nach DIN 14675 sinnlos ist.

Derartige Selbstermächtigungen stehen im Gegensatz zur Klarstellung Ihres Ministeriums bezüglich der tatsächlichen Zuständigkeiten in Ihrem Schreiben vom 24.02.2020 [26].

**Schaden:** Der in Kauf genommene Schaden beträgt bei ca. 2.000 €/Plansatz etwa 1.4 Mio. €, eine Rücknahme dieser Forderung ist mangels Einsicht in die Unrechtmäßigkeit und Unverhältnismäßigkeit nicht zu erwarten. Hier stellt sich die Frage: Wer haftet für diesen Schaden?

**Belege:** Entsprechende Unterlagen können auf Nachfrage nachgereicht werden.

### 3. Löschwassernachweis - Forderung einer Brandschutzprüferin (Az.: 63-6 BA 2022-0278)

Hier forderte eine Brandschutzprüferin im vereinfachten Verfahren vom Bauherrn für ein existierendes 80 m<sup>2</sup> großes Gebäude einen Nachweis der doppelten Menge der im Bebauungsgebietes von der Gemeinde selbst bereitzustellenden Grundversorgung an Löschwasser. Da die Sachbearbeitung im Bauamt jegliche weitere Bearbeitung des Bauantrages vom Nachweis dieser Löschwassermenge abhängig machte und ansonsten auf die Rücknahmefiktion hinwies, erzwang sie vom Architekten in einem über ein Jahr dauernden Verfahren die Erbringung eines derartigen Nachweises – obwohl eine Übertragung der Zuständigkeit zur Grundversorgung auf den Bauherrn nicht existiert, wie ihr Ministerium schon am 6.12.2017 klargestellt hat. [29].

**Belege:** „Mythen des Brandschutzes – Bauherren sind für die Löschwasserversorgung zuständig“ [18]. Weitere Unterlagen können auf Nachfrage nachgereicht werden.

**Schaden:** Kosten für den Nachweis, im Antragsverfahren mindestens ein Jahr Verzug, Vertrauensverlust in jegliche Fähigkeit zu einem sachlichen Diskurs.

**Frage:** Wer haftet für die unnötigen Kosten der erbrachten Nachweise und die einjährige Verzögerung im Genehmigungsverfahren?

### 4. Athanasiuskirche – Forderungen durch die Feuerwehr (Az.: OE 61.31-00151/20)

Nachdem der Bauantrag zum Umbau einer Kirche zu Wohnzwecken eingereicht und in Abstimmung mit Bauaufsicht und der Feuerwehr schon mehrfach angepasst wurde, erhielt der Bauherr von der Bauaufsicht statt der erwarteten Genehmigung eine Mail, wonach dem Brandschutzkonzept „aus Sicht des vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutzes“ [gemeint ist

#### Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEVXXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

Feuerwehr) nicht zugestimmt würde, mit einer zweiseitigen Aufzählung von Wünschen an den genehmigten Bestand, die der Bauherr bitte selbst zu beantragen habe, „...da wir andernfalls gehalten sind den Antrag abzulehnen.“

Vor diese Wahl gestellt, den Antrag nach Jahren ungeprüft zurückzuerhalten (Rücknahmefiktion), beantragte der hierzu genötigte Bauherr sämtliche per Mail zugestellten Wünsche der Brandschutzdienststelle selbst – außerhalb des hierfür vorgesehenen Verfahrens und ohne angreifbaren Verwaltungsakt.

**Schaden:** Ca. 300.000€ Mehrkosten und über ein Jahr Zeitverzug bezüglich der Eröffnungsfeier durch Herrn Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier [30], [31].

**Belege:** „Mythen des Brandschutzes - Brandschutzdienststellen entscheiden über Belange des vorbeugenden Brandschutzes“ [16]. Entsprechende Unterlagen können auf Nachfrage nachgereicht werden.

## 5. Türaufschlag nach außen – Rechtsfortbildung der unteren Bauaufsicht (Az.: 579/2022)

Hier forderte ein Bauamt für ein normales Wohngebäude einen Türaufschlag nach außen, obgleich eine derartige Anforderung weder in der NBauO, noch in der MBO oder in einem Bundesland existiert. Der Hinweis auf die verbleibende Klagemöglichkeit verdeutlicht, dass SachbearbeiterInnen selbst für Rechtsfortbildungen weder zur Haftung gezogen werden können noch Einbußen im Gehalt oder bei der Pension zu erwarten haben.

Wieder einmal soll der Bauherr in Umkehrung der Beweislast die Rechtswidrigkeit derartiger Wünsche beweisen.

**Belege:** „Mythen des Brandschutzes, Fluchttüren müssen nach außen aufschlagen“ (nur zum internen Gebrauch, da noch nicht veröffentlicht) in separater Anlage 8. Entsprechende Unterlagen können auf Nachfrage nachgereicht werden.

## 6. Scheitern des Anbaus eines Yogaraums – TÖB i.V. mit der unteren Bauaufsicht: 63-00866-21

Hier scheiterte der Bau eines freistehenden 150 m<sup>2</sup> erdgeschossigen Anbaus im Landkreis Verden an behaupteten „unvollständigen“ brandschutztechnischen Nachweisen – eben, weil es sich gem. § 65 Abs. 2 und Abs. 3 Punkt 3 um ein „...sonstiges Gebäude“ handele und „...eine brandschutztechnische Prüfung nicht möglich war“.

### Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

**Belege:** Entsprechende Unterlagen können auf Nachfrage nachgereicht werden.

**Schaden:** Dieser Anbau wird wohl nie gebaut.

**Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEVXXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

## **Anlage 6: Ergänzende Vorschläge zur Novellierung der NBauO**

### **Gesetz zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung**

Anregungen zur Änderung und Ergänzung

#### **§§ 2 Abs. 12, 4 Abs. 4, § 8 Abs. 1 S. 3 DVO-NBauO**

#### **Allgemeines: Integration der DVO-NBauO in die NBauO**

Die Integration der Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) in die Landesbauordnung würde den niedersächsischen Sonderweg beenden und eine effizientere Gesetzgebung ermöglichen. Dies erleichtert die Anpassung an neue Anforderungen, sei es im Bestand oder bei der Einführung neuer Energieformen. Aktuell müssen Entwurfsverfasser\*Innen in zwei separaten Dokumenten recherchieren, welches den Prozess verlangsamt und im Vergleich zu anderen Bundesländern einen unnötigen Mehraufwand darstellt. Eine solche Änderung würde die Gesetzgebung vereinfachen.

#### **Satz 3 des § 8 Abs. 1 ersatzlos streichen**

§ 8 Abs. 1 S. 3 verlangt das Erfüllen der Brandwandbestimmungen bei Abschlusswänden gegenüber Grenzen, für die infolge einer Vereinigungsbaulast die bauordnungsrechtlichen Anforderungen eigentlich entfallen sind. Ausreichend Brandsicherheit bietet der § 8 Abs. 4 DVO-NBauO, so dass die Notwendigkeit des Abs. 1 S. 3 nicht überzeugt. Die erforderliche Baulast für Brandwandersatzwände oder Brandwände an Flurstücksgrenzen ist unverhältnismäßig. Die Vereinigungsbaulast, in Verbindung mit § 7 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), regelt die notwendigen Abstände bereits ausreichend.

#### **§ 5 Abs. Abs. 3 Nr. 2**

2. vor der Außenwand angeordnete Gebäudeteile, wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Hauseingangstreppen, Windfänge, Balkone, Dachgauben, wenn

- ihre Breite insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand beansprucht,
- der Grenzabstand nicht mehr als 1,50 m und höchstens um ein Drittel unterschritten wird,
- die Gesamtlänge nicht mehr als 15 m je Grundstücksgrenze beträgt,
- das Gebäudeteil höchstens 1,50 m vor die Außenwand tritt,

Mit der Änderung 2021 sollte die mit der Fassung 2012 unbeabsichtigt einhergehende weitreichende Ausnutzung der Begünstigung aufgefangen werden. Nunmehr sollen aber

#### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

Gebäudeteile, die eine Außenwand bilden wie Erker, Blumenfenster u. ä. nicht mehr von der Regelung profitieren dürfen. Die Regelung fällt damit ohne nachvollziehbaren Grund hinter die bis 2012 geltenden Fassungen zurück. Damit widerspricht der Gesetzgeber seiner eigentlichen Intention, die bauordnungsrechtlichen Einschränkungen auf das sachlich Gebotene zu beschränken. Der Vorschlag greift die im Entwurf 2017 vorgestellte Tendenz auf, das Volumen derartige Gebäudeteile nicht unangemessen ausdehnen zu können.

## **§ 5 Abs. 4 S.2 Nr. 1**

### **1. Außenwandbekleidungen bis zu einer Stärke von 0,25 m,**

Während Grundstücksnachbarn sogar dulden müssen, dass ihre Liegenschaft bis zu 0,25 m bebaut wird, darf auf dem Baugrundstück der Grenzabstand nur bis zu 2,75 m unterschritten werden. Bei näher zur Grenze stehenden Gebäuden könnte nur unter analoger Anwendung des entfallenen § 13 Abs. 1 Nr. 5 eine Abweichung gem. § 66 NBauO beantragt werden, was angesichts der restriktiven Haltung von Bauaufsichtsbehörden ungewisse Erfolgsaussichten hat.

## **§ 5 Abs. 7**

Vorschlag a):

**Ist ein Gebäude nach Abs. 5 Satz 1 ist ... zulässig. Satz 2 und 3 ersatzlos streichen.**

Die Differenzierung zwischen offener und geschlossener Bauweise ist nicht nachvollziehbar, da das Störpotenzial für die Nachbarschaft gleichartig (und gleichwertig) ist. Auch ein eventuelles städtebauliches Argument überzeugt nicht, da sich bei offener Bauweise Nachbarn einigen können den seitlichen Grenzabstand zu unterschreiten.

## **§ 5 Abs. 7 Satz 2**

Vorschlag b), wenn a) nicht gefolgt wird:

***Ist ein Gebäude [...] an eine Grenze gebaut, darf der Abstand der in Abs. 3 Nr. 2 genannten Gebäudeteile bis auf 2,0 m, der in Abs. 3 Nr. 3 genannten Gebäudeteile auf 1,50 m verringert werden.***

Gemäß der geltenden Regelung dürfen sich Gebäudeteile zunächst bis auf 2,0 m der Grundstücksgrenze nähern, müssen dann aber ab 6,0 m Höhe (über dem Gelände) zurückweichen. Das führt insbesondere aber nicht nur beim Anbau von Balkonen zu erheblichen konstruktiven Erschwernissen. Der Vorschlag greift die Regelung des § 7b Abs. 3 Satz 2 der NBauO bis 2012 auf.

### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

## § 7 Abs. 2

**Hinter „unterschritten werden“ Satz enden lassen, Weiteres der Nr. 1., 2., 3. streichen.**

Auch in anderen Baugebieten lässt sich das Unterschreiten der Abstände rechtfertigen, ohne die Schutzziele zu beeinträchtigen. Ausreichende Belichtung und Belüftung wird durch entsprechende Anordnung von Fensteröffnungen und einem entsprechenden Lichteinfallswinkel ermöglicht. Der Brandschutz ist durch entsprechende Brandschutzqualität gegenüberliegender Wände zu erreichen.

## § 29 NBauO – Trennwände – Teilnutzungseinheiten hinzufügen

**Ändern:** „wenn sie raumabschließende Bauteile von Räumen, Teilnutzungseinheiten oder Nutzungseinheiten sind“.

Um die durch Risikobetrachtung entstehenden Anforderungen, wie Flächenbegrenzungen, effektiv umzusetzen, ist es häufig erforderlich, konzeptuell Teilnutzungseinheiten zu definieren. Die Einführung des Begriffs „Teilnutzungseinheit“ kann die Gestaltung von Nutzungseinheiten praktikabler machen. Dies ermöglicht es, nicht sämtliche Anforderungen, die an eine vollständige Nutzungseinheit gestellt werden, auch auf eine Teilnutzungseinheit anwenden zu müssen.

## § 30 NBauO i.Vb. § 8DVO-NBauO – Klarstellung der ausgedehnten Gebäude

Es bedarf einer Klarstellung bezüglich der Definition ausgedehnter Gebäude. Häufig werden aus Angst oder Unwissenheit bei Gebäuden, die länger als 40 Meter sind, aber oftmals weniger als 10 Meter breit, Brandwände gefordert. Unter Brandschutzsachverständigen besteht bundesweit Konsens, dass „ausgedehnt“ eine Fläche von 40 mal 40 Metern impliziert, also mindestens 1.600 Quadratmeter. Dabei wird auch berücksichtigt, ob das Gebäude insgesamt schmal ist, und ob es für Einsatzkräfte gut zugänglich ist.

## § 33 Abs. 1 S. 1

**Ändern:** „In Nutzungseinheiten müssen in allen Geschossen mit mindestens einem Aufenthaltsraum zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein.“

Da in sich geschlossene Nutzungseinheiten ohne Aufenthaltsräume unabhängig von ihrer Größe keine derartige Forderung erfüllen müssen, ist es aus sicherheitstechnischen Belangen nicht

### Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

nachzuvollziehen, weshalb bei in Nutzungseinheiten integrierten Geschossen ohne Aufenthaltsräume ein derartiges Verlangen besteht.

### **§ 35(2) Nr. 3 Außentreppe so sicher wie Sicherheitstreppe (unabhängige Außentreppe)**

**Streichen:** „wenn ihre Nutzung auch im Brandfall ausreichend sicher ist“

**Ersetzen:** „die derart angeordnet oder ausgebildet ist, dass die Nutzung der notwendigen Treppe im Brandfall ausreichend lang möglich ist.“

Die derzeitige Formulierung „ausreichend sicher“ bietet in der Praxis zu viel Spielraum für überhöhte Anforderungen, siehe [14].

### **§ 47 Abs. 1 S. 1**

**Für bauliche Anlagen, die „... erwarten lassen, müssen mit Ausnahme von Wohnungen Einstellplätze in ...“**

Die vorgesehene Regelung erfasst nur Wohngebäude (§ 2 Abs. 4 NBauO). Für Gebäude mit Mischnutzungen müsste auch für die Zahl der Wohnungen der Einstellplatznachweis weiterhin geführt werden. Ggf. sollte der Kommune das Recht gewährt werden, Einstellplatzanforderung auch für Wohnungen über öNV zu regeln.

### **§ 47 (1) Wohnungen gegen Wohngebäude ersetzen und § 47 (2) streichen**

In der aktuellen Regelung werden notwendige Stellplätze für Wohnungen in Wohngebäuden nicht gefordert, und auch bei Wohnungen in bestehenden sonstigen Gebäuden bis 2022 entsteht bei Änderungen kein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Für Neubauten und Änderungen an bestehenden sonstigen Gebäuden ab 2022 wird jedoch wieder ein Nachweis über Stellplätze verlangt. Diese Regelung stellt Wohnungen in sonstigen Gebäude schlechter. Bei der Förderung von Wohnflächen sollte der Bedarf an Stellplätzen entweder für alle Gebäudearten gleich sein oder für alle entfallen. Daher wird vorgeschlagen, den zweiten Absatz zu streichen und im ersten Absatz das Wort „Wohngebäude“ durch „Wohnungen“ zu ersetzen, um eine gerechtere Regelung zu schaffen.

### **§ 47 (2) Einstellplätze für Wohngebäude / Wohnungen**

#### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

## § 51 S. 1 und 2

„An einen Sonderbau nach § 2 Abs. 5 ~~können~~ *sind* im Einzelfall besondere Anforderungen ~~gestellt werden zu stellen~~ [...] erfüllt. Erleichterungen ~~können gestattet werden~~ *sind zu gestatten*, soweit ... nicht bedarf.“

Auch wenn z. B. durch ein Brandschutzkonzept der Nachweis () gelingt, dass die Schutzziele (§ 3 NBauO) erreicht sind, nutzen Behörden ihre Ermessensspielraum häufig dafür, ihre Vorstellungen vom ausreichenden Sicherheitsstandard durchzusetzen. Mit Verzicht auf die „Kann-Bestimmung“ wird erreicht, dass die behördliche Entscheidung abschließend gerichtlich überprüft werden kann.

## § 62 Abs. 2a

Die Anwendungsgebiete gemäß § 34 BauGB können auch faktische Misch- oder Kerngebiete sein. In dem Absatz 2a sind Baumitteilungen in diesen Gebieten somit bereits etabliert. Es wäre daher nur konsequent und unschädlich, wenn die Gebiete nach den §§ 5 bis 7 BauGB ebenfalls in diese Regelung aufgenommen werden.

## § 65 Abs. 2 Unterschrift

Um die Interessen der Bauherr\*Innen zu wahren, sollte neben der Person, die den Nachweis der Standsicherheit erbringt, auch die Person, die den Nachweis des Brandschutzes liefert, schriftlich festgehalten werden. Dies trägt dazu bei, das Umgehen von § 65 NBauO – wonach Nachweise die nicht geprüft werden auch nicht erstellt werden. Die Forderung, die Unterschrift auf dem Antragsformular zu leisten, ist in der Praxis schwer umsetzbar und sollte durch ein separates, formloses Schriftstück ersetzt werden dürfen.

## § 62 Abs. 5 S. 1

**Die Gemeinde hat** „*der Entwurfsverfasserin oder dem Entwurfsverfasser innerhalb eines Monats ... Abs. 2 Nr. 3 zur Weitergabe an die Bauherrin oder dem Bauherrn auszustellen, wenn ...*“

Obwohl Entwurfsverfasser\*Innen als Bevollmächtigte die Mitteilung vorzulegen haben, geht der Rücklauf an ihnen vorbei. Er sollte systemgerecht umgestellt werden. Es wäre folgerichtig, die gleiche Vorgehensweise wie bei den Genehmigungen nach §§ 63 und 64 anzuwenden.

### Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275



### **§ 65 Abs. 4 Satz 3 zusätzlich**

*„Die Erklärung darf innerhalb eines Jahres nach Erhalt der Baugenehmigung nachgereicht werden, der Beginn der Baumaßnahme ist bis dahin zurückzustellen.“*

Wie beim Zugeständnis des § 67 Abs. 3 kann es vorteilhaft sein, zunächst die grundsätzliche Baufreigabe abzuwarten, bevor der Auftrag zum Erstellen des Standfestigkeitsnachweises erteilt wird. In solchen Fällen sollte es auch möglich sein, auf die Unterschrift der/des Tragwerksplaner\*in auf dem Antragsformular zu verzichten.

### **§ 68 Abs 2 zusätzlich**

#### **Verbindliche Mitwirkungsobliegenheit der Nachbarn mit fester Frist von 4 Wochen**

*„Um den Bauherrn schnell Rechtssicherheit und somit Planungssicherheit zu geben und eine zügige Bauausführung zu fördern, sollte die Regelung des § 68 Abs. 2 NBauO um eine Mitwirkungsobliegenheit und eine (materielle) Präklusionsvorschrift ergänzt werden. Zu regeln ist, dass Nachbarn, die sich binnen vier Wochen - die Frist sollte dann starr gelten, nicht als Höchstdauer -, trotz ordnungsgemäßer Beteiligung nicht oder unvollständig zu dem Bauantrag äußern, mit allen nicht fristgerecht vorgetragenen Einwendungen materiell präkludiert sind. Auf die materielle Präklusion müsste im Rahmen der Nachbarbeteiligung hingewiesen werden. Die Möglichkeit der Stellungnahme der Nachbarn würde somit zu einer Obliegenheit, ein Verstoß hiergegen würde mit der materiellen Präklusion sanktioniert“. Siehe „II. Materielle Präklusion von Nachbareinwendungen“ (Simon Biederbeck) [32].*

### **§ 69 Abs. 2 Satz 6 zusätzlich**

*„Die Möglichkeit, geringere Rechtsabweichungen über Nebenbestimmung (§ 36 VwVfG) zu korrigieren, bleibt unberührt.“*

Manche kleinliche Bauaufsichtsbehörde könnte sonst zu der Annahme verleitet werde, dass solch Instrument nicht mehr angewendet werden darf.

### **§ 70 a Abs. 1 Satz 6 zusätzlich**

Vorschlag a): *„Die Schlusspunkttheorie findet keine Anwendung.“*

Vorschlag b): *„Die Genehmigungsfiktion gilt nicht bei Anwendung der Schlusspunkttheorie.“*

#### **Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275

Die Anwendung der Schlusspunkttheorie ist durch höchstrichterliche Entscheidungen (OVG) in Niedersachsen zwingend anzuwenden. Sie besagt, dass die Baugenehmigung erst nach Erteilung anderer Genehmigungen nach Öffentlichem Recht erfolgen darf. Zur Genehmigungsfiktion bedarf es einer Regelung, um den im Einzelfall möglichen Widerspruch zu lösen.

**Deutsches Institut für vorbeugenden Brandschutz e.V.**

Brunnenstr 156  
10115 Berlin  
10115 Berlin

T +49 (0) 30 25732103  
info@divb.org  
www.divb.org

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Axel Haas

Präsident:  
Dr. Roman Rupp

Vizepräsident/in:  
Annette von Hagel  
Reinhard Eberl-Pacan  
Carsten Wege  
Marc Zimmermann

AG Berlin VR 39806B  
Kreditinstitut:  
Berliner Sparkasse  
IBAN:  
DE50 1005 0000 0190 9549 06  
SWIFT-BIC: BELADEBEXX  
St.-Nr.: 27/640/61275