



Städte- und Gemeindebund
Nordrhein-Westfalen

■ Städte- und Gemeindebund NRW • Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf

Schnellbrief 97/2017

An die
Mitgliedsstädte und -gemeinden



Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf
Kaiserswerther Straße 199-201
40474 Düsseldorf
Telefon 0211 • 4587-1
Telefax 0211 • 4587-211
E-Mail: info@kommunen-in-nrw.de
pers. E-Mail: johannes.osing@kommunen-in-nrw.de
Internet: www.kommunen-in-nrw.de
Aktenzeichen: 20.3.1.1-001/009 os-ko

Ansprechpartner:

Referent Johannes Osing
Durchwahl 0211 • 4587-244

6. April 2017

TOP Bau A ✓

Wegfall des Freistellungsverfahrens gemäß § 67 BauO NRW Auswirkungen auf noch nicht fertig gestellte Bauvorhaben

Sehr geehrte Damen und Herren Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,

am 28.12.2017 tritt die neue Landesbauordnung NRW (BauO NRW) vom 15.12.2016 in Kraft und ersetzt die BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000. Damit wird auch der derzeit noch geltende § 67 BauO NRW zum sog. Freistellungsverfahren entfallen. Dies führt dazu, dass für entsprechende Bauvorhaben künftig immer ein (vereinfachtes) Baugenehmigungsverfahren durchzuführen sein wird. Eine gesonderte Übergangsregelung besteht nicht. Deshalb weisen wir auf folgende Problematik hin:

Nach dem Außerkrafttreten von § 67 BauO NRW besteht kein Anspruch mehr, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen genehmigungsfrei Wohngebäude errichten oder ändern zu dürfen. Vom Wegfall des Freistellungsverfahrens betroffen ist zugleich auch die Pflicht der Bauherrin oder des Bauherrn, nach § 67 Abs. 5 BauO NRW die Fertigstellung bei der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Ebenso entfällt die Verpflichtung, nach Fertigstellung Bescheinigungen von staatlich anerkannten Sachverständigen über die ordnungsgemäße Bauausführung und die stichprobenhaften Kontrollen vorzulegen.

Dies führt ab dem 28.12.2017 zu folgender, uns auch vom Landesbauministerium (MBWSV) mitgeteilter Rechtslage:

- **Fertig gestellte Vorhaben** nach § 67 BauO NRW genießen nach diesem Zeitpunkt Bestandsschutz.
- **Noch nicht begonnene Vorhaben** bedürfen vor Baubeginn einer Baugenehmigung.
- **Begonnene, aber noch nicht fertig gestellte Vorhaben** würden ab diesem Zeitpunkt formell rechtswidrig errichtet werden. In einem einfachen Genehmigungsverfahren wäre dann zu prüfen, ob das materielle Recht eingehalten wird und folglich eine Baugenehmigung erteilt werden kann. Grundsätzlich müsste ein Vorhaben bis zum Abschluss dieses Verfahrens stillgelegt werden.

Diesen Schnellbrief und weitere tagesaktuelle Informationen, Gesetzesvorlagen und -texte, Mustersatzungen und -dienstweisungen etc. aus dem kommunalen Bereich finden Sie im kostenlosen Intranet des StGB NRW. Die Zugangsdaten hierfür erhalten Sie im Hauptamt Ihrer Kommune.

Insbesondere um die zuletzt genannten Folgen für die Praxis zu vermeiden, empfehlen wir den Städten und Gemeinden, frühzeitig dafür Sorge zu tragen, dass sämtliche Vorhaben, die im Rahmen des Freistellungsverfahrens gemäß § 67 BauO NRW durchgeführt werden sollen, in das Baugenehmigungsverfahren verwiesen werden.

Hierzu wird von der Gemeinde innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauvorlagen die Erklärung nach § 67 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauO NRW abgegeben. Die Voraussetzungen sind in § 67 Abs. 3 BauO NRW geregelt. Danach kann die Gemeinde die Erklärung nach Abs. 1 S. 1 Nr. 3 unter anderem abgeben, weil sie aus bestimmten Gründen die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens für erforderlich hält. Die Gemeinde hat die Entscheidung nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen und dabei sowohl den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz als auch das Gleichbehandlungsgebot zu beachten. Willkürliche Entscheidungen sind ihr folglich versagt. Zur Begründung kann vorliegend aber die oben genannte Rechtslage, sprich insbesondere die drohende formelle Rechtswidrigkeit des Vorhabens angeführt werden. Außerdem kann darauf hingewiesen werden, dass die Durchführung des Genehmigungsverfahrens der Gefahr einer möglichen Stilllegung des Bauvorhabens vorbeugt, dies also letztlich auch dem Schutz der Bauherrin oder des Bauherrn dient.

Erklärt die Gemeinde, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie der Bauherrin oder dem Bauherrn mit der Erklärung die Bauvorlagen zurückzureichen, falls die Bauherrin oder der Bauherr bei der Vorlage nicht ausdrücklich bestimmt hat, dass sie im Falle der Erklärung der Gemeinde nach § 67 Abs. 1 Nr. 3 BauO NRW als Bauantrag zu behandeln sind. Die Gemeinde leitet dann die Bauvorlagen zusammen mit ihrer Stellungnahme an die untere Bauaufsichtsbehörde weiter; § 72 Abs. 1 S. 3 BauO NRW ist nicht anzuwenden.

Da insbesondere bei den meisten Wohnbauvorhaben nicht mehr damit zu rechnen sein dürfte, dass diese noch vor dem 28.12.2017 zum Abschluss gebracht werden können, wird eine Erklärung nach § 67 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauO NRW im Zweifel bereits jetzt zu empfehlen sein. Lediglich wenn erkennbar ist, dass ein aktuell angezeigtes Vorhaben vor dem genannten Stichtag mit entsprechenden Anzeigen an die Bauaufsichtsbehörde abgeschlossen werden kann, kann von der Verweisung in das Genehmigungsverfahren noch abgesehen werden. Vorsorglich sollte die Bauherrin oder der Bauherr allerdings auch in diesen Fällen auf die o.g. Rechtslage ausdrücklich hingewiesen werden. Gleiches gilt für Vorhaben, die bereits vor einiger Zeit angezeigt, aber noch nicht begonnen wurden oder sich noch in der Ausführung befinden.

Das MBWSV wird auf die bauaufsichtliche Behandlung noch gesondert eingehen. Dies wird voraussichtlich in der Niederschrift zu den Dienstbesprechungen im Mai erfolgen. Das MBWSV hat angekündigt, diese Niederschrift zeitnah nach den Sitzungen zu versenden.

Über die weitere Entwicklung werden wir berichten.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Rudolf Graaff