

**Horst Gädtke/Gerhard Wenzel/Wolfgang Hanne/Karl-Olaf Kaiser/Stefan Koch/Andreas Plum**, unter Mitarbeit von **Mechthild Bökamp-Gerdemann**, **Bauordnung NRW**, Kommentar. 13. Aufl. 2019, XXIV, 2054 S. Leinen. € 179,-. Werner-Verlag eine Marke von Wolters Kluwer, Köln. ISBN 978-3-8041-1844-7.

Seit dem Erscheinen der 12. Auflage im Jahre 2010, des damals von Horst Gädtke, Knut Czepuck, Markus Johlen, Andreas Plietz und Gerhard Wenzel verfassten Standardwerks zur BauO NRW hat sich viel verändert. Die Bestrebungen des Bundes und des Landes NRW zur Deregulierung haben weiteren Einfluss auf die Rechtsentwicklung genommen. Auch das Europarecht hat weiter an Bedeutung gewonnen.

Die 13. Auflage kommentiert unter einer weitgehend neuen Autorenschaft vor allem die umfangreiche Novellierung der BauO NRW 2018, die zum 01.01.2019 in Kraft getreten ist. Außerdem werden alle wichtigen Bezüge zum neuen Regelungssystem der „Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VV TB“ erläutert. Die aus der VV BauO NRW bekannten Konkretisierungen werden auf die aktuelle Bauordnung angepasst.

Die Autoren standen vor einer großen Aufgabe: Es war erforderlich, die Änderungen einzupflegen, die vor allem dem Ziel dienen, die Regelungen stärker an die Musterbauordnung (MBO) und damit an das Landesrecht der übrigen Bundesländer anzugleichen. Zugleich sollte das Bauordnungsrecht vereinfacht, mit den allerdings beschränkten Möglichkeiten des Bauordnungsrechts die Baukosten verringert, die Verfahren beschleunigt und der Wohnungsbau gefördert werden.

Dem dienen folgende Änderungen: Harmonisierung des Abstandsflächenrechts mit anderen Bundesländern, Änderungen zur Anforderung an die Barrierefreiheit, Anpassung der Vorschriften für vorbeugenden Brandschutz an die MBO, insbesondere im Hinblick auf den Einsatz des Baustoffes Holz, Neuregelung der Vorschriften für Bauprodukte und Bauarten, Neuregelung der Vorschriften über Kfz-Stellplätze, Fahrradstellplätze und Stellplatzablösungsbeträge, Regelungen zur Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens, Bezugnahme auf die »Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen VV TB«

Die Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt (§ 2 Abs. 3 BauO NRW): Gebäudeklasse 1: a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> und b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude und Gebäude vergleichbarer Nutzung; Gebäudeklasse 2: Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>, jedoch nicht freistehend, keine land- und forstwirtschaftliche Nutzung; Gebäudeklasse 3: sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m, mit mehr als zwei Nutzungseinheiten und/oder mehr als 400 qm Grundfläche, z. B. Geschossbau; Gebäudeklasse 4: Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> sowie Gebäudeklasse 5: sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude. Hochhäuser werden ergänzend in § 50 Abs. 2 Nr. 1 BauO NRW (Sonderbauten) wie bisher definiert (Gädtke/Johlen, § 2 BauO NRW; Gädtke/Hanne/Bökamp-Gerdemann § 50 BauO NRW).

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

Der Begriff des Staffelgeschosses ist gestrichen worden und wurde durch eine neue Definition des Vollgeschosses ersetzt (Gädtke/Johlen, § 2 BauO NRW, Rdn. 230, 235). Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat (§ 2 Abs. 6 BauO NRW). Die Streichung des Wortes „oberstes“ bewirkt, dass gestapelte Geschosse keine Vollgeschosse mehr sind, solange sie nur drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Bauleitplanung kann darauf reagieren, indem sie in Bebauungsplänen auf Gebäudehöhen abzielt und weniger auf Geschossigkeiten oder aber gestalterische Festsetzungen in Bebauungspläne aufnimmt.

Die Abstandsflächen sind in Angleichung an die MBO deutlich vermindert worden. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt mindestens 3 m und errechnet sich grundsätzlich aus der Wandhöhe multipliziert mit einem Faktor. Bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 mit nicht mehr als 3 oberirdischen Geschossen gilt der schlichte Mindestabstand von 3 m (§ 6 Abs. 5 BauO NRW). Der Faktor für Abstandsflächen im Allgemeinen zu Privatgrundstücken ist für WR-, WA-, MI- und MU-Gebiete der BauNVO von 0,8 auf 0,4, für MK-Gebiete von 0,5 auf 0,4 und für GE- und GI-Gebiete von 0,25 auf 0,2 verringert worden. Der Faktor für Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen ist demgegenüber für die Baugebiete mit 0,4 im Wesentlichen gleichgeblieben und hat sich nur für MK-, GE-, und GI-Gebiete von 0,25 auf 0,2 verringert. Ob das OVG NRW mit den verringerten Abständen auch das bundesrechtlich begründete Rücksichtnahmegebot abgesehen von Fällen der erdrückenden Wirkung als eingehalten betrachtet (OVG NRW, B. v. 30.08.2012 – 2 B 983/12 –), bleibt abzuwarten (Gädtk/Johlen, § 6 BauO NRW, Rdn. 38, 44, 95; Stürer, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 2015, Rdn. 447, 449, 1762).

Änderungen ergeben sich auch für Stellplätze durch den Hinweis auf eine Verordnung des Ministeriums über den Mindestbedarf, von dem die Gemeinde durch einen Bebauungsplan oder örtliche Bauvorschriften abweichen kann (Gädtk/Johlen, § 48 BauO NRW), zur Barrierefreiheit Gädtk/Hanne/Bökamp-Gerdemann, § 49 BauO NRW) und zum Brandschutz (Gädtk/Koch/Plümm, § 14 BauO NRW).

Der Grundsatz, dass die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung von Anlagen der Baugenehmigung bedürfen, soweit in den §§ 61 bis 63, 78 und 79 BauO NRW nichts anderes bestimmt ist, bleibt erhalten (Gädtk/Wenzel, § 60 Abs. 1 BauO NRW). Die Genehmigungsfreiheit nach den §§ 61 bis 63, 78 und 79 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW sowie die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach § 64 entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt (§ 60 Abs. 2 BauO NRW). Auch das Genehmigungsfreistellungsverfahren in § 60 BauO NRW und der Prüfungsumfang der Baubehörde bleiben unverändert.

Neu eingeführt wurde die referenzielle Baugenehmigung: Bauvorhaben im Geltungsbereich desselben Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 1 oder 2 des BauGB gelten als genehmigt, wenn (1) im Rahmen eines seriellen Bauvorhabens für ein Gebäude (Referenzgebäude) das einfache Genehmigungsverfahren gemäß § 64 BauO NRW durchgeführt wurde, (2) der Bauaufsichtsbehörde die weiteren, anhand des Referenzgebäudes zu errichtenden Gebäude (Bezugsgebäude) angezeigt wurden und (3) für das Referenzgebäude und die Bezugsgebäude gemäß § 68 BauO NRW bautechnische Nachweise sowie gemäß § 70 BauO NRW die Bauvorlagen spätestens mit Anzeige des Baubeginns bei der Bauaufsichtsbehörde zusammen mit den in Bezug genommenen bautechnischen Nachweisen die dafür erforderlichen Bescheinigungen einer oder eines staatlich anerkannten Sachverständigen vorgelegt werden (Gädtk/Wenzel, § 66 BauO NRW Rdn. 26).

Ein interdisziplinäres Autorenteam aus Rechtsanwälten, Verwaltungsbeamten und Diplom-Ingenieuren hat sich der schwierigen Aufgabe einer grundlegenden Neukommentierung gestellt und diese Aufgabe überzeugend gemeistert. Es garantiert eine praxisnahe Bearbeitung – vor allem für die öffentlichen Verwaltung, die Büros der privaten Bauwirtschaft, die Rechtsprechung und die Planungsrechtler. Besonders ertragreich ist die Verbindung von leicht verständlichen Erläuterungen und begleitenden Plänen und Skizzen, die das Begreifen wecken. So wird der Leser an die komplizierte Materie im Überschneidungsbereich von Recht und Technik in einer überzeugenden Präsentation herangeführt. Unübertroffen für das Bauordnungsrecht NRW ist auch die Fülle der aktuellen Informationen und das gut 100 Seiten umfassende umfangreiche Stichwortverzeichnis, das die Ausführungen leicht erschließt. Dem Werk dürfte daher auch in seiner 13. Auflage eine weite Verbreitung sicher sein.

Ob die vom Gesetzgeber ausgelobten Ziele der Novelle allerdings greifen, müssen die Praxis bzw. entsprechende Wirkungsanalysen zeigen. Zugleich tragen die am Bau Beteiligten durch die Deregulierung mehr Verantwortung, heißt es schon im Vorwort. Daran wird sich wohl auch auf absehbare Zeit nichts ändern. Das Meisterwerk leistet hierzu auch in seiner aktuellen Auflage einen unverzichtbaren Beitrag.