

Vorwort

EIN BAUVORHABEN – WIE GEHEN SIE VOR?

Sehr geehrte Damen und Herren,

ob nun private, gewerbliche oder öffentliche Vorhaben geplant sind - wenn es um das Bauen oder Nutzungsänderungen geht, gibt es eine Reihe von bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu beachten.

In dieser Broschüre sind alle wesentlichen Informationen zu den üblichen Genehmigungsverfahren zusammengestellt, wodurch wir Bauwillige in der Stadt Mülheim an der Ruhr unterstützen und Ihnen den Weg zur Baugenehmigung erleichtern wollen.



Ansprechende Bauwerke und somit eine wünschenswerte Entwicklung unserer Stadt erfordern eine gute Zusammenarbeit aller Beteiligten und der Bauaufsicht.

Der Allgemeine Teil dieser Broschüre gibt Ihnen zunächst einen groben Überblick über die rechtlichen Grundlagen, die Vorbereitung der Antragstellung, die einzureichenden Unterlagen und die beteiligten Akteure.

In den jeweiligen Kapiteln zu den Baugenehmigungsverfahren sind alle relevanten Informationen rund um das jeweilige Verfahren zusammengetragen. Sie erhalten beispielsweise zur Zulässigkeit gängiger Vorhaben, zu dem Verfahrensablauf und zu den einzureichenden Bauvorlagen umfassende Hilfestellungen. Darüber hinaus finden Sie – farblich hervorgehoben – Hinweise, die/den entsprechenden Ansprechpartner/in sowie Beispiele und Darstellungen aufzeigen.

Des Weiteren haben wir unter Kapitel 3. *Sonstiges* solche Themen aufgegriffen, die uns im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren besonders relevant erscheinen.

Wir hoffen, Ihnen mit dieser Broschüre eine nützliche Hilfestellung an die Hand zu geben und wünschen Ihnen viel Erfolg für Ihr Vorhaben.

Prof. Peter Vermeulen

Beigeordneter für Umwelt, Planen und Bauen



1

Allgemeines

- 1.1 Rechtliche Grundlagen
- 1.2 Die ersten Schritte zur Baugenehmigung
- 1.3 Übersicht der einzureichenden Unterlagen
- 1.4 Beteiligte Akteure





1. Allgemeines

1.2 Rechtliche Grundlagen

Bei der Genehmigung eines Bauvorhabens müssen verschiedene Gesetze, Verordnungen, Erlasse und Vorschriften beachtet werden. Die wichtigsten dieser Rechtsgrundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Bauordnung des jeweiligen Bundeslandes, d.h. für die Stadt Mülheim an der Ruhr im Land NRW die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Das **Baugesetzbuch** enthält die Grundlagen des Planungsrechts, welches regelt, ob ein Bauvorhaben an einem bestimmten Ort zulässig ist. Die Zulässigkeit richtet sich danach, ob das Vorhaben mit einem möglicherweise vorhandenen Bebauungsplan (§ 30 BauGB) konform ist. Liegt das geplante Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, aber im sog. Innenbereich nach § 34 BauGB, so richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens danach, ob sich das Vorhaben nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Für die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ist der § 35 BauGB als Rechtsgrundlage heranzuziehen. Die Erschließung muss gesichert sein (Bauplanungsrechtliche Anforderungen sowie § 4 BauO NRW).

Das Baugesetzbuch wird durch die **Baunutzungsverordnung** konkretisiert, die die Zulässigkeit von Nutzungen in bestimmten Baugebietstypen regelt. Hinzu kommen die Vorgaben aus anderen Satzungen der Gemeinde sowie Vorgaben anderer Fachbereiche und -gesetze.

In der **Bauordnung** des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) ist beispielsweise festgelegt,

- ob eine Baugenehmigung erforderlich ist,
- wie das Genehmigungsverfahren abläuft,
- wie ein Bauvorhaben ausgeführt werden muss und
- welche bautechnischen Anforderungen (z.B. an den Brandschutz oder die Standsicherheit) zu stellen sind.

Neben der Baugenehmigung können für ein Bauvorhaben weitere selbständige Genehmigungen oder Erlaubnisse erforderlich sein, beispielsweise nach dem Wasserrecht, Gewerberecht, Denkmal- oder Naturschutzrecht. Diese Genehmigungen bzw. Erlaubnisse muss sich der Bauherr gegebenenfalls selbstverantwortlich bei den jeweils zuständigen Dienststellen beschaffen.

Über die Internetseite der Bauaufsicht Mülheim an der Ruhr (www.muelheim-ruhr.de) haben Sie unter dem Stichpunkt „Bauen“ die Möglichkeit, grundlegende Informationen zum Thema Bauen sowie die Leistungen der städtischen Bauaufsicht einzusehen und Formulare herunterzuladen; Auskünfte über Bebauungspläne, Baulücken sowie andere Informationen finden Sie im Online-Auskunftssystem unter grappa.stadt-mh.de.

1.2 Die ersten Schritte zur Baugenehmigung

Um eine möglichst reibungslose Bearbeitung Ihrer Anträge und Mitteilungen bei der Bauaufsicht Mülheim an der Ruhr zu ermöglichen, empfehlen wir Ihnen folgende Vorgehensweise:

➤ Informationen zum Grundstück einholen

ServiceCenterBauen

Die Stadt Mülheim an der Ruhr hat im Erdgeschoss des Technischen Rathauses das ServiceCenterBauen eingerichtet. Es dient als Anlaufstelle für Architekten, Ingenieure, Bauwillige sowie alle BürgerInnen, die an Katasterdaten, am Planungsgeschehen in Mülheim an der Ruhr oder am Thema Umwelt interessiert sind. An der zentralen Infotheke gibt es ämterübergreifend bürgernahe und persönliche Information und Beratung.

Im ServiceCenterBauen sind Auskünfte aus dem Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS sowie Geobasisdaten erhältlich. Zudem werden Hilfestellungen zu boden- und planungsrechtlichen Fragestellungen gegeben. Im ServiceCenterBauen können Sie zudem eine Auskunft über den Verfahrensstand Ihres gestellten Antrages erhalten oder nach vorheriger telefonischer Anmeldung und Eigentumsnachweis/Vollmacht Einsicht in die vorhandenen Bauakten Ihres Hauses nehmen. Zudem wird die Akteneinsicht gemäß Informationsfreiheitsgesetz (IFG) ebenso hier ermöglicht.



Die Anschrift und Öffnungszeiten finden Sie auf der Website www.muelheim-ruhr.de unter der Stichwortsuche „ServiceCenterBauen“.

Beachten Sie bitte, dass Sie aus Gründen des Datenschutzes Bauakten nur einsehen dürfen, wenn Sie Eigentümer des Grundstücks sind. Ansonsten benötigen Sie eine Einverständniserklärung oder Vollmacht des Eigentümers.



➤ Bauberatung

Wir empfehlen Ihnen, vor Antragstellung eine Vorberatung bei der Bauaufsicht in Anspruch zu nehmen (Hinweis: Eine derartige Beratung ist nicht rechtsverbindlich). Dort erhalten Sie allgemeine planungsrechtliche Auskünfte und umfassende Angaben über

- die Zulässigkeit des Vorhabens,
- das Genehmigungsverfahren,
- die einzureichenden Unterlagen,
- die zu beteiligenden Fachstellen sowie
- sonstige ggf. erforderlichen Erlaubnisse.

Hinweis:

Aufgrund einer Häufung eingehender Bauanträge und personeller Engpässe kann die Stadt Mülheim an der Ruhr derzeit leider keine Bauberatung anbieten!

Zur Bauberatung sollten Sie folgende Unterlagen mitbringen:

- Angaben zum Baugrundstück, entweder Straße und Hausnummer oder Gemarkung, Flur, Flurstück
- Liegenschaftsplan oder Lageplan
- Frühere Baugenehmigungen der vorhandenen Bebauung auf der Liegenschaft
- Angaben zu Baulasten
- Weitere Bauvorlagen wie Grundrisse, Ansichten, Stellplatz- oder Abstandflächennachweise, Flächen- und Raumberechnungen u.a.
- Planungsrechtliche Auskunft

Die Bauberatung im Galerieschoss (Zwischengeschoss zwischen Erdgeschoss und 1. OG) des Technischen Rathauses ist dienstags und donnerstags von 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr sowie donnerstags von 14:00 bis 16:00 Uhr geöffnet. Eine feste Terminvergabe kann leider nicht erfolgen. Termine außerhalb dieser Zeiten sind leider ebenso nicht möglich.

➤ Antragstellung

Bauantrag:
§ 69 BauO NRW

Ein Bauantrag kann nur bearbeitet werden, wenn er in bestimmter Form und vollständig bei der zuständigen Dienststelle eingeht. Welche Unterlagen beigefügt sein müssen, wird in den jeweiligen Kapiteln erläutert.

Es ist allerdings nicht immer ausreichend, nur die Bauvorlagen vorzulegen, die den vorgeschriebenen Prüfumfang abdecken. Häufig sind weitergehende Aussagen und Darstellungen für die Prüfung der Zulässigkeit bzw. Genehmigungsfähigkeit erforderlich. Daher ist es, insbesondere bei komplizierteren Vorhaben, empfehlenswert, im Vorfeld bei der Bauaufsicht den Umfang der erforderlichen Bauvorlagen abzuklären. Insgesamt müssen die Bauvorlagen umfangreich, aussagekräftig, schlüssig und selbsterklärend sein. Die Qualität der Bauvorlagen hat unmittelbare Wirkung auf die Prüffähigkeit und die Bearbeitungs- bzw. Genehmigungsdauer.

Bitte achten Sie in Ihrem eigenen Interesse darauf, dass die Anträge unterschrieben und die weiteren Bauvorlagen richtig und vollständig sind.



Der Bauantrag kann entweder persönlich im Technischen Rathaus, Stadtverwaltung Mülheim an der Ruhr, Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr abgegeben werden, oder postalisch an ebd. Adresse gesendet werden.

Der Eingang des Bauantrages wird Ihnen schriftlich bestätigt.

Über die bei der Bauantragsstellung einzureichenden Unterlagen hinaus müssen für ein Bauvorhaben auch Unterlagen erstellt werden, die nicht von der Bauaufsicht geprüft werden, der Bauaufsicht aber vor Baubeginn vorgelegt werden müssen. Hierbei handelt es sich beispielsweise im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren um Entwässerungsunterlagen, Bescheinigungen über den vorbeugenden Brandschutz, Nachweise über Wärme- und Schallschutz sowie Standsicherheitsnachweise.

1.3 Übersicht der einzureichenden Formulare

Die Formulare können auf der Internetseite der Stadt Mülheim an der Ruhr heruntergeladen werden. Überwiegend sind die Formulare in 3-facher Ausführung einzureichen, da sie von unterschiedlichen Fachabteilungen geprüft werden.

Zu den einzureichenden Formularen zählen insbesondere folgende:

- Bauantragsformular (für ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren, für einen Sonderbau oder für eine Werbeanlage) oder
- Antrag auf Genehmigung eines Abbruchvorhabens oder
- Antrag auf Teilbaugenehmigung
- Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck
- Betriebsbeschreibung auf amtlichem Vordruck (für gewerbliche oder für land- und forstwirtschaftliche Betriebe)
- Statistikbogen

Zudem können weitere Formulare erforderlich sein, z.B.:

- Entwässerungsantrag für ein Grundstück
- Antrag auf Grundstücksteilung
- Antrag auf Eintragung einer Baulast
- Erklärung zum Baumschutz (zu beachten ist auch die Baumschutzsatzung der Stadt Mülheim an der Ruhr)
- Vorlage in der Genehmigungsfreistellung
- Erhebungsbogen zum Bauabgang
- Antrag auf Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes
- Antrag einer Abgeschlossenheitsbescheinigung

Neben den ausgefüllten Formularen sind – abhängig von dem jeweiligen Vorhaben – weitere Unterlagen vorzulegen, z.B.:

- Auszug aus der Liegenschaftskarte oder Amtlicher Lageplan
- Bauzeichnungen gem. § 4 BauPrüfVO im Maßstab 1:100 (bei Werbeanlagen: Antragsunterlagen gem. § 14 BauPrüfVO)
- Berechnung des umbauten Raumes
- Statikberechnungen
- Brandschutzkonzept



Informationen über die einzureichenden Formulare und Unterlagen können im Rahmen der Bauberatung eingeholt werden.

Unterschriften

Alle Antragsformulare müssen mit Originalunterschriften versehen sein. Alle sonstigen Bauvorlagen müssen mindestens in zweifacher Ausfertigung original unterschrieben der Bauaufsicht vorgelegt werden, die restlichen Ausfertigungen können in Kopien beigelegt werden.

Der/die Antragsteller/in (Vereinfacht folgend immer: „Der Antragsteller“) (s. Kapitel 1.4) unterschreibt grundsätzlich alle Antragsformulare, wie z.B. den Bauantrag sowie den Abweichungs-, Ausnahme- und Befreiungsantrag.

Der bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser unterschreibt den Bauantrag sowie alle Bauvorlagen, auch Fachplanungen, es sei denn, dass er die sachliche Übereinstimmung seiner Entwurfsplanung mit den Fachplanungen mit einer gesonderten Übereinstimmungserklärung bestätigt.

Fachentwürfe müssen von den hierfür verantwortlichen Fachplanern unterschrieben sein. Sachverständige unterschreiben die von ihnen gefertigten oder geprüften Unterlagen.

1.4 Beteiligte Akteure

Der Antragsteller sowie die anderen am Bau Beteiligten sind dafür verantwortlich, dass bei der Errichtung, Änderung, Instandhaltung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch baulicher Anlagen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Diese Verantwortung gilt unabhängig davon, ob ein Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig oder baugenehmigungsfrei ist.

➤ **Bauherr/in**

§ 57 BauO NRW

Die Bauherrin oder der Bauherr hat zur Vorbereitung und Ausführung eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens eine/n Entwurfsverfasser/in, Unternehmer/in und eine/n Bauleiter/in zu beauftragen. Die Bauherrin/der Bauherr hat gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anzeigen und Nachweise zu erbringen, soweit hierzu nicht der/die Bauleiter/in verpflichtet ist.

Sind die von der Bauherrin oder vom Bauherrn beauftragten Personen für ihre Aufgabe nach Sachkunde und Erfahrung nicht geeignet, so kann die Bauaufsichtsbehörde vor und während der Bauausführung verlangen, dass ungeeignete Beauftragte durch geeignete ersetzt oder Sachverständige beauftragt werden. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Bauarbeiten einstellen lassen, bis geeignete Beauftragte oder Sachverständige beauftragt sind.



Gesetzliche Vertretung:

Einem gesetzlichen Vertreter kann die Befugnis zum Handeln für Dritte verliehen werden. In diesem Fall muss gegenüber der Bauaufsicht dieser Vertreter zwingend benannt werden. Häufig handelt es sich dabei um eine juristische Personen als Bauherr. Wer die gesetzliche Vertretung übernehmen darf, ergibt sich aus dem Handels- oder Vereinsregister bzw. dem Gesellschaftervertrag. Dies kann dazu führen, dass mehrere Personen nur gemeinschaftlich handeln dürfen.

Für die folgenden juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften sind die nachstehenden Vertreter gesetzlich festgelegt:

- Aktiengesellschaft: Vorstandsmitglieder
- Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH): Geschäftsführer
- Genossenschaft: Vorstandsmitglieder
- eingetragener Verein: Vorstandsmitglieder
- Rechtsfähige Stiftung: Vorstandsmitglieder
- offene Handelsgesellschaft: Geschäftsführende Gesellschafter
- Kommanditgesellschaft: Komplementär
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts: Gesellschafter

Bevollmächtigung:

Die Bauherrschaft kann auch einen Bevollmächtigten ernennen, der in Vertretung des Bauherrn/ der Bauherrin dessen Rechte gegenüber der Bauaufsicht wahrnimmt. Zur wirksamen Vertretung ist erforderlich, dass die Vollmacht eindeutig formuliert ist und die Tätigkeiten explizit bezeichnet werden. Je nach Umfang der Bevollmächtigung wird der Bevollmächtigte erster Ansprechpartner der Bauaufsicht, Adressat für Bescheide und ist unterschriftsberechtigt. Zu dieser Fallgruppe gehört auch der Prokurist.

Die Bevollmächtigung hat keinen Einfluss auf die Stellung des Bauherren bezüglich der Verfügungen, Kosten- oder Ordnungswidrigkeitsbescheiden. Alle Bescheide richten sich an den eigentlichen Bauherrn, lediglich die Versandadresse ändert sich.

Treten mehrere natürliche Personen als Bauherrschaft auf, so ist auch hier der Bauaufsicht ein verantwortlicher Vertreter zu benennen und dem Antrag ist eine entsprechende Vollmacht beizufügen.

Bestellung eines Empfangsbevollmächtigten:

Verfügt die Bauherrschaft über keinen Wohnsitz, gewöhnlichen Sitz oder Geschäftsleitung im Inland, so ist gegenüber der Bauaufsicht ein Empfangsbevollmächtigter in Deutschland zu benennen (§ 15 Verwaltungsverfahrensgesetzes NRW).

➤ **Entwurfsverfasser/in**

Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres oder seines Entwurfs verantwortlich. Die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser hat dafür zu sor-

gen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Besitzt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat sie oder er dafür zu sorgen, dass geeignete Fachplanerinnen oder Fachplaner herangezogen werden. Diese sind für die von ihnen gelieferten Unterlagen verantwortlich. Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachentwürfe bleibt die Entwurfsverfasserin oder der Entwurfsverfasser verantwortlich.

➤ **Unternehmer/in**

§ 59 BauO NRW

Jede Unternehmerin oder jeder Unternehmer ist für die ordnungsgemäße, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihr oder ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle sowie für die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen verantwortlich. Sie oder er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Sie oder er darf Arbeiten nicht ausführen oder ausführen lassen, bevor ihm oder ihr nicht die dafür notwendigen Unterlagen und Anweisungen vorliegen.

➤ **Bauleiter/in**

§ 59a BauO NRW

Die Bauleiterin oder der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht, insbesondere den allgemein anerkannten Regeln der Technik und den Bauvorlagen entsprechend durchgeführt wird, und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Sie oder er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmerinnen oder der Unternehmer und auf die Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen zu achten. Die Verantwortlichkeit der Unternehmerinnen oder Unternehmer bleibt unberührt.

➤ **Bauvorlageberechtigte**

Bauvorlagen:

§ 72 (1) BauO NRW

Die Bauvorlageberechtigten sind verantwortlich für die Entwürfe und die entsprechenden Bauvorlagen, Nachweise und Berechnungen, die Ausführung und die richtige Wahl der Materialien.

Für größere Bauvorhaben sind die Personen bauvorlageberechtigt, welche die Berufsbezeichnung „Architektin“ oder „Architekt“ führen dürfen oder in die Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure eingetragen sind.

Eine Gesamtliste der bauvorlageberechtigten Ingenieure finden Sie unter www.ikbaunrw.de/verbraucher/bauvorlageberechtigung/

Hilfreich ist zudem die Internetseite der Architektenkammer NRW: <http://www.aknw.de/menu-oben-jobboerse-architektenliste/architektenliste/>.



- § 70 (3) BauO NRW Bauvorlageberechtigt sind:
- Architekten(innen), die Mitglied in der Architektenkammer sind,
 - Mitglieder einer Ingenieurkammer, die in eine Liste der Bauvorlage berechtigten der Ingenieurkammern eingetragen sind,
 - Innenarchitekten/innen (unter bestimmten Voraussetzungen),
 - Personen, die in einem anderen EU-Mitgliedsstaat oder einem nach EU-Recht gleichgestellten Staat als Bauvorlageberechtigte niedergelassen sind (unter bestimmten Voraussetzungen)
- § 70 (5) BauO NRW

Grundvoraussetzung ist die Vollständigkeit der einzureichenden Bauvorlagen.

Bauherren sollten sich einen Versicherungsnachweis vorlegen lassen, wenn sie einen Bauvorlageberechtigten beauftragen. Der Nachweis darf maximal ein Jahr alt sein. Es gelten gesetzlich geregelte Mindestdeckungssummen von 1,5 Millionen Euro für Personenschäden und 250.000 Euro für Sach- und Vermögensschäden.

Diese Vorgaben gelten nicht für:

- Garagen und Carports bis 100 m² Nutzfläche sowie überdachte
 - Fahrradabstellplätze,
 - Behelfsbauten und untergeordnete Gebäude (1-geschossig, ohne Feuerstellen, die nicht oder nur für einen vorübergehenden Aufenthalt geeignet sind, z.B. Lauben),
 - eingeschossige Wintergärten mit einer Grundfläche von bis zu 25 m²,
 - eingeschossige Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 250 m² (ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten),
 - Dachgauben, deren Breite insgesamt höchstens ein Drittel der Breite der darunter liegenden Außenwand beträgt,
 - Terrassenüberdachungen,
 - Balkone und Altane, die bis zu 1,5 m vor die Außenwand vortreten,
 - Aufzugschächte an den Außenwänden von Wohngebäuden geringer Höhe,
 - bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind,
 - Nutzungsänderungen von (kleinen) Gebäuden oder Räumen ohne genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen,
 - Abbruch von Gebäuden,
 - Anträge auf Vorbescheide (Bauvoranfragen), die sich nur auf planungsrechtliche Fragen beziehen
 - "technisch einfache" baulichen Anlagen/Veränderungen, wenn die zuständige Bauaufsichtsbehörde auf die Beauftragung eines/r Entwurfsverfassers/in verzichtet
- § 70 (2) BauO NRW
- § 71 (3) BauO NRW
- § 57 (2) BauO NRW

➤ Nachweisberechtigte

Die Nachweisberechtigten sind verantwortlich für die von ihnen gefertigten Unterlagen (z.B. Statik, Brandschutz, Schallschutz).

➤ **Sachverständige**

SV-VO NRW

Die Sachverständigen bescheinigen u.a. die Richtigkeit und Vollständigkeit der bautechnischen Nachweise für die Standsicherheit, die Richtigkeit der Nachweise über den vorbeugenden Brandschutz, sowie die Einmessung von Gebäuden. Für sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen bescheinigen die verantwortlichen Sachverständigen die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

➤ **Angrenzer**

§ 74 (2) BauO NRW

Im Baugenehmigungsverfahren werden Zustimmungen der Angrenzer von der Bauaufsicht angefordert, wenn zu erwarten ist, dass nachbarrechtliche Belange berührt werden. Zu den nachbarschützenden Vorschriften gehören zum Beispiel die Abstandsregeln von baulichen Anlagen zu den Nachbargrundstücken oder auch bestimmte planungsrechtliche Regelungen. Zweck der Benachrichtigung ist nicht die Erreichung einer Zustimmung oder Ablehnung des Angrenzers, sondern die Ermittlung der entscheidungserheblichen Tatsachen. Einwendungen des Angrenzers sind im Regelfall innerhalb eines Monats vorzubringen.

Wenn ein Bauvorhaben gegen nachbarschützende Vorschriften verstößt, hat der Angrenzer die Möglichkeit, Rechtsmittel gegen die Baugenehmigung einzulegen. Wir empfehlen Ihnen deshalb, Ihr Bauvorhaben bereits während der Planungen Ihren Angrenzer vorzustellen und, wenn deren Rechte durch den Bau beeinträchtigt werden, im Vorfeld eine Einigung mit ihnen zu erzielen.

Nachbarzustimmung:

§ 74 (3) BauO NRW

Die Bauaufsicht fordert keine Nachbarzustimmungen an, wenn der Angrenzer bereits dem Bauantrag zugestimmt hat, d.h. die Lagepläne unterschrieben oder der Zulassung von Abweichung zugestimmt hat. Bei mehreren Eigentümern, Erbbauberechtigten oder Nießbrauchern müssen **alle (!)** berechtigten Personen zustimmen.

Unter „Nachbarn“ im Baugenehmigungsverfahren versteht das Gesetz die Eigentümer (auch Erbbauberechtigte oder Nießbraucher) eines benachbarten Grundstücks,

- das unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt (hierzu zählen auch Grundstücke, die nur zu einem kleinen Teil am Baugrundstück liegen) oder
- das durch das Bauvorhaben in seinen schutzwürdigen Belangen beeinträchtigt werden kann. Dies kann z.B. auch ein gegenüberliegendes Nachbargrundstück sein, sofern die Abstandfläche die Straßenmitte überschreitet.

Mieter oder Pächter eines Grundstücks sind nicht Nachbarn im Sinne des Öffentlichen Nachbarrechts.

Auch wenn alle Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt haben, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass die Bauaufsicht das Vorhaben genehmigen muss. Bestimmte nachbarschützende Vorschriften (z. B. Schutz vor Lärmimmissionen)



müssen selbst dann eingehalten werden, wenn der Nachbar ausdrücklich auf die Einhaltung verzichtet hat.

Umgekehrt bedeutet die fehlende Zustimmung eines Nachbarn nicht ohne weiteres eine Versagung des Bauantrages. In diesem Fall kann der Nachbar jedoch eine Baugenehmigung mit Rechtsmitteln angreifen.

NachbG NRW

Bitte beachten Sie, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde nur für öffentlich-rechtliche Angelegenheiten zuständig ist. Für privatrechtliche Streitigkeiten wenden Sie sich bitte an einen Anwalt.