K 14 Bauaufsichtliche Behandlung von baulichen Anlagen

Zu 1. In Niedersachsen unterliegt die Durchführung von Baumaßnahmen den Bestimmungen der NBauO und der DVO-NBauO~~,~~ sowie der mit dem öffentlichen Baurecht im Zusammenhang stehenden weiteren Gesetze, Rechtsverordnungen, Verwaltungsvorschriften und ggf. Einzelerlassen. Auf § 74 NBauO wird hingewiesen.

7. Zuständigkeiten

Bei der Durchführung der Bauaufgaben hat das Bauamt die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften auf der Grundlage der jeweiligen Bundes- und Landesgesetze sicherzustellen (Abschnitt A RBBau/RLBau). Das Bauamt trägt die Verantwortung, dass die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung, der Abbruch, die Beseitigung und die Bauunterhaltung baulicher Anlagen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Die Verantwortlichkeit bei baulichen Anlagen nach Fertigstellung einer Baumaßnahme während der Nutzungsphase ist in § 56 NBauO geregelt. Danach ist letztlich für die Einhaltung der Anforderungen des öffentlichen Baurechts die nutzende Verwaltung bzw. die hausverwaltende Dienststelle als die Stelle, die die tatsächliche Gewalt über die Anlage oder das Grundstück ausübt, verantwortlich.

Das Bauamt hat während der Nutzungsphase darüber zu wachen und darauf hinzuwirken, dass die bauliche Anlage mit dem öffentlichen Baurecht vereinbar ist. Dies umfasst insbesondere die Standsicherheit, den Brandschutz und die Verkehrssicherheit. Die Aufgaben und Befugnisse der unteren Bauaufsichtsbehörde bleiben hiervon unberührt~~.~~

8. Überprüfungen

Regelmäßige Überprüfungen der Einhaltung des öffentlichen Baurechts bei allen baulichen Anlagen finden im Rahmen der Baubegehungen nach Abschnitt C RBBau/RLBau gemeinsam mit der nutzenden bzw. der hausverwaltenden Dienststelle durch das Bauamt statt. Sofern hierbei Hinweise der unteren Bauaufsichtsbehörde in Bezug auf baurechtswidrige Zustände vorliegen, sind diese bei der Baubegehung zu berücksichtigen.

Auf Anforderung berät und unterstützt das Bauamt die nutzende Verwaltung bzw. die hausverwaltende Dienststelle bei den regelmäßigen Überprüfungen nach § 30 DVO-NBauO und § 48 NVStättVO. Dies umfasst auch die Auswahl und Beauftragung der nach § 30 DVO-NBauO erforderlichen unabhängigen bauordnungsrechtlich anerkannten Sachverständigen. Die Kosten dieser Prüfungen sind solche der Bewirtschaftung und von der nutzenden Verwaltung bzw. hausverwaltenden Dienststelle zu tragen.

Das Bauamt hat sich bei den Baubegehungen nach Abschnitt C RBBau/RLBau solcher baulichen Anlagen die Nachweise über die Durchführung dieser Überprüfungen vorlegen zu lassen und zu dokumentieren.

Werden baurechtswidrige Zustände durch das Bauamt erkannt, gibt dieses der nutzenden Verwaltung bzw. der hausverwaltenden Dienststelle mit baufachlicher Feststellung auf, ob und welche bauliche Maßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen des öffentlichen Baurechts notwendig sind. Dies kann im Rahmen der Baubedarfsnachweisung zusammen mit der Einstufung der Dringlichkeit nach Muster 8C RLBau erfolgen. Die Inhalte der baufachlichen Feststellung sind für die nutzende Verwaltung bzw. hausverwaltende Dienststelle im Rahmen der Rechtmäßigkeit des Verwaltungshandelns bindend. Falls erforderlich kann das Bauamt sich an die zuständige Fachaufsicht dieser Dienststelle wenden, damit die baurechtswidrigen Zustände behoben werden. Das Bauamt führt aber ggf. ein nachträglich notwendiges bauaufsichtliches Zustimmungsverfahren durch.

Hat bei einer Gefahr die Einwirkung des schädigenden Ereignisses bereits begonnen oder steht diese Einwirkung unmittelbar oder in allernächster Zeit mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bevor und besteht die Gefahr für Leben und Gesundheit, erlässt anstelle des Bauamtes das NLBL die baufachliche Feststellung unter ausdrücklichem Hinweis auf diese Verfahrenslage.

Die Brandschaubehörden legen in Zusammenarbeit mit der nutzenden Verwaltung bzw. der hausverwaltenden Dienststelle und dem Bauamt fest, welche baulichen Anlagen innerhalb ihres Zuständigkeitsbereiches einer Brandverhütungsschau nach § 27 NBrandSchG bedürfen. Die Begehungen sind entsprechend der Brandgefährdung in den üblichen zeitlichen Abständen im Rahmen der Baubegehungen nach Abschnitt C RBBau/RLBau durchzuführen.

9. Nutzungsänderungen für Veranstaltungen

Temporäre Veranstaltungen, wie beispielsweise „Tage der offenen Tür“, sind in der Regel mit Nutzungsänderungen gemäß § 2 Abs. 13 NBauO verbunden und unterliegen als Baumaßnahmen dem Bauordnungsrecht. Auch wenn diese nur vorübergehend vorgenommen werden, sind die Vorschriften des öffentlichen Baurechts einzuhalten. Abweichend von Abschnitt A 3.1.2.1 gelten bei allen temporären Veranstaltungen dabei die folgenden Zuständigkeiten:

- Die nutzende Verwaltung veranlasst in der Regel die Planung und Durchführung einer temporären Veranstaltung und ist dafür verantwortlich, dass diese dem öffentlichen Baurecht entspricht.
- Sofern die Besonderheit der Veranstaltung es erfordert und das zuständige Bauamt über dafür erforderliche Ressourcen verfügt, kann es nach Einwilligung des NLBL ausnahmsweise bei Veranstaltungen in Räumen in den in der untenstehenden Tabelle in Spalte 2, Zeile 3 beschriebenen Fällen, sowie bei Veranstaltungen im Freien mit der Leitung der Entwurfsarbeiten und der Überwachung der Ausführung beauftragt werden.

Zu temporären Veranstaltungen in Innenräumen enthält die nachfolgende Übersicht verschiedene Fälle:

		1	2
		Temporäre Veranstaltung in einem Raum, der nicht als Versammlungsraum genehmigt ist	Temporäre Veranstaltung in einem genehmigten Versammlungsraum über den genehmigten Umfang hinaus
1	Nutzer, ohne Entwurfsverfasser	Voraussetzungen: - Nutzungsdauer ≤ 3 Tage / a - Raum ≤ 200 Pers. oder - mehrere Räume mit gemeinsamen Rettungsweg, ≤ 200 Pers. Verfahrensfreie Baumaßnahme gem. § 60 Abs. 2 Ziffer 4 NBauO.	
2	Nutzer plant mit Hilfe eines Entwurfsverfassers nach § 53 NBauO und überwacht	Voraussetzungen: - Nutzungsdauer ≥ 3 Tage / a - Raum ≥ 200 Pers. oder - Mehrere Räume mit gemeinsamem Rettungsweg, ≥ 200 Pers. Genehmigungspflichtige Baumaßnahme gemäß § 64 NBauO. Antrag ist mind. 3 Monate vor der Veranstaltung gemäß § 67 Abs. 1 NBauO bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.	Genehmigungspflichtige Baumaßnahme gemäß § 64 NBauO. Antrag ist mindestens 3 Monate vor der Veranstaltung gemäß § 67 Abs. 1 NBauO bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.
3	SBN leitet die Entwurfsarbeiten und überwacht die Ausführung nach § 74 NBauO		Bauaufsichtliche Zustimmung gemäß § 74 NBauO. Der Antrag ist mindestens 3 Monate vor der Veranstaltung bei der obersten Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

Für eine temporäre Veranstaltung im Freien bedarf es gemäß § 59 NBauO einer Baugenehmigung, wenn es sich bei der Veranstaltungsstätte um eine bauliche Anlage gemäß § 2 Abs. 1 NBauO handelt und eine Baumaßnahme gemäß § 2 Abs. 13 NBauO (z. B. Nutzungsänderung, wenn das öffentliche Baurecht an die vorübergehende Nutzung andere oder weitergehende Anforderungen stellt) durchgeführt wird. Eine Baumaßnahme ist u. a. auch die vorübergehende Nutzungsänderung einer Fläche im Freien, z. B. die Umnutzung eines Stellplatzes zu Ausstellungszwecken.

Für eine Versammlungsstätte im Freien nach § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 7 Buchst. b) als Sonderbau ist ein Baugenehmigungsverfahren nach § 64 NBauO durchzuführen. Ist das Bauamt ausnahmsweise mit der Leitung der Entwurfsarbeiten sowie der Überwachung der Ausführung beauftragt, ist stattdessen eine bauaufsichtliche Zustimmung gemäß § 74 NBauO erforderlich.

Für die Errichtung von fliegenden Bauten, die einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, wird insbesondere auf § 75 Abs. 5 NBauO (Gebrauchsabnahme durch die untere Bauaufsichtsbehörde) hingewiesen. Einer Ausführungsgenehmigung für einen fliegenden Bau bedarf es gemäß § 75 Abs. 2 Nr. 2 NBauO ausnahmsweise nicht, wenn das Bauamt mit der Verfahrensdurchführung unter den Voraussetzungen des § 74 Abs. 1 NBauO betraut ist.
Für fliegende Bauten, die der Landesverteidigung dienen, bedarf es nach § 75 Abs. 2 Nr. 3 NBauO keiner Ausführungsgenehmigung.