



ZUM NEUEN § 85A NBAUO

Eine überblicksartige Erläuterung der Vorschrift

Im Zuge der NBauO-Novelle 2024 hat der Gesetzgeber mehrere Gesetzesänderungen beschlossen, die das Bauen einfacher machen sollen. Die wichtigsten Änderungen sind im Regionalteil des DAB bereits vorgestellt worden (DAB 07/08-24 S. 28 ff). Ein wesentliches Element der Novelle stellt der neu aufgenommene § 85a NBauO dar. Die neue Vorschrift wird in diesem Beitrag überblicksartig erläutert.

Einleitung

In der Praxis hat sich herausgestellt, dass insbesondere bei baulichen Änderungen, wie zum Beispiel Aufstockungen und dem Einziehen von neuen Wänden, an Schnittstellen zwischen alter Bausubstanz und neu hinzukommenden Bauteilen Schwierigkeiten bezüglich der jeweils geltenden Anforderungen bestanden haben. Diese Hemmnisse sollen durch den neuen § 85a NBauO beseitigt werden. Die Vorschrift soll Umbaumaßnahmen, Nutzungsänderungen und sogenannte geringfügige Aufstockungen erleichtern. Für die Erleichterungen, die nach § 85a NBauO genutzt werden, bedarf es keiner Zulassung einer Abweichung (§ 66 Abs. 1 Satz 5 NBauO). Die Abweichungen sind bereits von Gesetzes wegen erlaubt.

Die neue Vorschrift im Einzelnen

Mit der Vorschrift wurden Erleichterungen für die Fälle geschaffen, in denen ein bestehendes Gebäude baulich durch Aufstockung, Umbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert wird. Die Erleichterungen beziehen sich auf die von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen Bauteile. In den genannten Fällen müssen die von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen Bauteile nach § 85a Abs. 1 Satz 1 NBauO nur die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO erfüllen, insbesondere müssen die von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet sein, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen (§ 12 NBauO); auch der Brandschutz muss gewährleistet sein (§ 14 NBauO). Diese Regelung basiert auf dem Leitgedanken, dass ein Gebäude nach dem Umbau nicht mehr können muss als vorher, mit Ausnahme der CO₂-Reduzierung. Im Fall einer baulichen Änderung oder Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes werden daher an die vorhandenen und neuen Bauteile keine höheren Anforderungen gestellt, als sie im Bestand vorhanden sind. Dies bedeutet, dass künftig der vorhandene (alte) Teil des Gebäudes beim Umbau nicht mehr zwingend ertüchtigt zu werden braucht und auch die neuen Teile des Gebäudes nicht zwingend den aktuellen Standards zu entsprechen brauchen. Die neue Regelung ermöglicht mithin, für bestimmte neue Bauteile ein geringeres Niveau hinsichtlich der Anforderungen einzuhalten, als nach heutigem Anforderungsstandard eigentlich erforderlich wäre.



Bei Nutzungsänderungen von Dachgeschossen brauchen in der Regel bestehende Decken, Wände und Treppen somit nicht für eine bessere Feuerwiderstandsfähigkeit bzw. für einen besseren Schallschutz ertüchtigt zu werden. Die (von der Baumaßnahme betroffenen) vorhandenen und neuen Bauteile müssen jedoch die Anforderungen des § 3 Abs. 1 NBauO erfüllen, sie müssen zudem geeignet sein, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen, und der Brandschutz muss gewährleistet sein. Die Verantwortung dafür, dass die Anforderungen des § 3 Abs. 1 NBauO erfüllt werden und dass insbesondere die Standsicherheit und der Brandschutz gewährleistet sind, wurde auf den Bauherrn bzw. den Entwurfsverfasser übertragen.

Die Erleichterungen der neuen Vorschrift können nach § 85a Abs. 5 Satz 1 NBauO ausschließlich über das Mitteilungsverfahren (§ 62 Abs. 3 NBauO) ohne eine behördliche Prüfung von bautechnischen Nachweisen erlangt werden; es gibt folglich keine Baugenehmigung für Baumaßnahmen mit den Erleichterungen des § 85a Abs. 1 NBauO (§ 85a Abs. 2 Nr. 4 NBauO).

Neu ist, dass Bauherren im Anwendungsbereich der neuen Regelung kein bestimmtes Regelwerk einhalten müssen. In diesem Sinne heißt es in § 85a Abs. 1 Satz 2 NBauO, dass die zur Konkretisierung der §§ 3 Abs. 1, 12 und 14 NBauO ergangenen Vorschriften für die in Abs. 1 Satz 1 genannten Bauteile nicht erfüllt sein müssen. Von der Freistellung werden insbesondere die Technischen Baubestimmungen nach § 83 NBauO erfasst, die nach dem dortigen Abs. 1 S. 1 gerade der Konkretisierung der Anforderungen des § 3 NBauO dienen. Mit der Neuregelung sollen staatliche Vorgaben und präventive Kontrollen minimiert werden. Auch insoweit gilt, dass die Verantwortung auf den Bauherrn und den Entwurfsverfasser übertragen wurde.

Erfüllen die von der Baumaßnahme betroffenen Bauteile im Bestand für die vorgesehene Nutzung höhere Anforderungen, so gelten diese nach § 85a Abs. 1 Satz 3 NBauO auch für die Bauteile nach Satz 1. Der vorhandene Baustandard soll also durch die in Satz 1 genannten Maßnahmen nicht herabgesetzt werden.

In § 85a Abs. 2 NBauO werden Ausnahmen aufgeführt, bei denen § 85a Abs. 1 NBauO nicht gilt. Danach gilt der Absatz 1 nicht für bauliche Änderungen bestehender Gebäude durch Anbauten (Nr. 1), für Trennwände und Decken zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr (Nr. 2), für Gebäude, die nach Durchführung der Änderung Hochhäuser oder sonstige Sonderbauten i. S. d. § 2 Abs. 5 NBauO sind (Nr. 3), und für Baumaßnahmen, für die nach § 62 Abs. 10 NBauO auf Verlangen des Bauherrn ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird (Nr. 4).

In § 85a Abs. 3 NBauO wird geregelt, was der Entwurfsverfasser in den Bauvorlagen darzustellen und was er nachzuweisen hat. Der Entwurfsverfasser hat nach § 85a Abs. 3 Satz 1 NBauO aufzuzeigen, inwieweit das Gebäude nach Durchführung der Änderung die Anforderungen nach den zur Konkretisierung des § 3 Abs. 1 NBauO und der §§ 12 und 14 NBauO ergangenen Vorschriften nicht erfüllt. Es müssen auch Abweichungen von Technischen Baubestimmungen nach § 83 NBauO angegeben werden. Bemerkenswert ist, dass sich die Dokumentationspflicht ausweislich des Wortlauts des Abs. 3 Satz 1 auf das Gebäude insgesamt und nicht nur auf die von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen Bauteile bezieht.



Im Hinblick auf die Nachweispflicht ist § 65 Abs. 1 NBauO mit der Maßgabe anzuwenden, dass nur die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit und den Brandschutz, die sich aus § 85a Abs. 1 NBauO ergeben, durch bautechnische Nachweise nachzuweisen ist (§ 85a Abs. 3 Satz 2 NBauO). Ohne diese Einschränkung wäre nach § 65 Abs. 1 NBauO auch die Einhaltung der Anforderungen an den Schall-, den Wärme- und den Erschütterungsschutz durch bautechnische Nachweise nachzuweisen. § 65 Abs. 1 NBauO ist deshalb nur eingeschränkt für anwendbar erklärt worden.

Nach § 85a Abs. 4 Satz 1 NBauO müssen die Anforderungen an Gebäude und Bauteile zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung aufgrund anderer Rechtsvorschriften erfüllt sein. Nach § 85a Abs. 4 Satz 2 NBauO gilt Gleiches für alle nutzungsbedingten Anforderungen (§§ 43 ff. NBauO) sowie die sonstigen Anforderungen des öffentlichen Baurechts, die nicht nur von Bauteilen zu erfüllen sind. Die geschaffenen Erleichterungen beziehen sich mithin nur auf „Bauteile“. Zu den sonstigen Anforderungen des öffentlichen Baurechts, die nicht nur von Bauteilen zu erfüllen sind, gehören beispielsweise planungsrechtliche und denkmalrechtliche Vorgaben sowie nicht bauteilbezogenen Regelungen des Bauordnungsrechts.

Für Baumaßnahmen mit Erleichterungen nach Abs. 1 ist nach § 85a Abs. 5 Satz 1 NBauO ein Mitteilungsverfahren (§ 62 Abs. 3 NBauO) durchzuführen, soweit die Baumaßnahme nicht schon nach anderen Vorschriften als nach § 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedarf; dies gilt nicht, wenn auf Verlangen des Bauherrn nach § 62 Abs. 10 NBauO ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird (§ 85a Abs. 2 Nr. 4 NBauO).

§ 85a Abs. 5 Satz 2 NBauO regelt, von wem die Bauvorlagen zu erstellen sind, und § 85a Abs. 5 Satz 3 NBauO, welche Personen die Nachweise der Standsicherheit erstellen können.

Bitte beachten Sie, dass dieser Beitrag eine rechtliche Beratung im Einzelfall nicht ersetzen kann.

Stand: 03.2025

Rechtsanwalt Dr. Hanns-Christian Fricke