



## **Richtlinie für die Abteilung Planung und Bauordnung zur einheitlichen Auslegung des Ermessensspielraums im Rahmen der Baugebührenbemessung**

### **1. Grundsätzliche Vorbemerkungen**

Rahmengebühren (§ 9 GebG NRW) sind so zu bemessen, dass zwischen der den Verwaltungsaufwand berücksichtigenden Höhe der Gebühr einerseits und der Bedeutung, dem wirtschaftlichen oder sonstigen Nutzen der Amtshandlung für den Gebührenschuldner andererseits ein angemessenes Verhältnis besteht (Äquivalenzprinzip).

Es ist daher notwendig, den durchschnittlichen Verwaltungsaufwand zu ermitteln sowie den durchschnittlichen Wert oder Nutzen der Amtshandlung abzuschätzen. Beide Größen, Verwaltungsaufwand und wirtschaftlicher Wert oder Nutzen der Amtshandlung für den Gebührenschuldner, sind bei der Gebührenfestsetzung zu berücksichtigen und in ein angemessenes Verhältnis zu setzen. Der Verwaltungsaufwand ist somit zu berücksichtigen, er ist nicht alleiniger Gebührenmaßstab. Ferner wird zwischen Gebührenhöhe und Vorteil kein direkt proportionales, sondern ein angemessenes Verhältnis verlangt.

Bei begünstigenden Verwaltungsakten ist daher neben der kostendeckenden Verwaltungsgebühr eine (zusätzliche) Abschöpfung des Nutzen- oder Wertzuwachses durch die Bestimmung der Gebührenhöhe opportun.

Die Grundzüge der Ermittlung sind bereits durch die Rahmenregelung des Landes erfolgt, so dass der Handlungsspielraum der Stadt Menden (Sauerland) sich auf die sachgerechte Ausfüllung des Rahmens beschränken kann. Auf die AVerwGebO NRW wird insofern verwiesen, wobei diese Richtlinie auf der AVerwGebO NRW in der am 22.09.2022 gültigen Fassung basiert.

Auch bei inhaltlicher Bezeichnung sind die hier verwendeten Stufen als typisierte Klassifizierung der Amtshandlung als einfach, mittel und aufwendig zu verstehen (OVG NRW: Beschluss v. 24.03.2017, Az. 9 E 197/17 und Beschluss v. 12.04.2019, Az. 16 E 322/18).

Nach jüngerer Rechtsprechung ist jeweils im Einzelfall die Ausübung des Ermessens zu dokumentieren. Diese Richtlinie stellt dafür eine Grundlage dar. Im Bescheid sind abweichende Sachverhalte zu berücksichtigen. Ansonsten sollte klargestellt werden: „In konkreter Ausübung des Ermessens sind hier Anhaltspunkte zur Abweichung von der generellen kommunalen Gebührenausslegung nicht erkennbar.“ (Entsprechend der richterlichen Hinweise des VG Köln vom 10.12.2021, Az. 22 K 3425/19).

Die Ausfüllung von Rahmengebühren durch Stundensätze ist nach OVG-Rechtsprechung generell nicht zulässig (OVG NRW, Urteil vom 14.02.2017, Az. 9 A 2655/13).

Diese Richtlinie basiert auf der gemeinsamen Empfehlung des Städtetages NRW und des Städte- und Gemeindebundes NRW zur einheitlichen Auslegung des Ermessensspielraums im Rahmen der Baugebührenbemessung und ersetzt für alle Bauantragseingänge ab dem 1. Februar 2024 die bisher gültigen Regelungen bei der Stadt Menden (Sauerland).



## 2. Ablehnung oder Rücknahme eines Antrags (§ 15 GebG NRW)

Gebührenrahmen:

*(1) Wird ein Antrag ausschließlich wegen Unzuständigkeit der Behörde abgelehnt, so werden weder Gebühren noch Auslagen erhoben. Dasselbe gilt bei Rücknahme eines Antrages, wenn mit der sachlichen Bearbeitung noch nicht begonnen ist.*

*(2) Wird ein Antrag auf Vornahme einer Amtshandlung zurückgenommen, nachdem mit der sachlichen Bearbeitung begonnen, die Amtshandlung aber noch nicht beendet ist, oder wird ein Antrag aus anderen Gründen als wegen Unzuständigkeit abgelehnt oder wird eine Amtshandlung zurückgenommen oder widerrufen, so ermäßigt sich die vorgesehene Gebühr um ein Viertel; sie kann bis zu einem Viertel der vorgesehenen Gebühr ermäßigt oder es kann von ihrer Erhebung abgesehen werden, wenn dies der Billigkeit entspricht.*

Die Gebühr bemisst sich als Anteil der Genehmigungsgebühr:

- |  |              |
|--|--------------|
| • Regelmäßig bei Ablehnung   | 75 %         |
| • Regelmäßig bei Rücknahme   | 60 %         |
| • Rücknahme vor Beginn der vertieften Bearbeitung (außer Vorprüfung) | 25 %         |
| • Rücknahme vor Beginn jeglicher sachlichen Bearbeitung              | gebührenfrei |

Eine weitergehende Reduzierung kann im Einzelfall nach Billigkeitsgründen erfolgen.

Bei Rücknahme oder Ablehnung ist die Vorprüfgebühr nicht anzurechnen (s. 2.5.2.1).

Soweit ein Antrag gemäß § 71 Abs. 1 BauO NRW 2018 als „zurückgenommen gilt“ (Rücknahmefiktion), ist der Verwaltungsaufwand regelmäßig bereits mit der Vorprüfgebühr abgegolten. Raum für die Erhebung einer zusätzlichen Gebühr besteht nur ausnahmsweise, wenn die Bearbeitung trotz Unvollständigkeit fortgesetzt wurde.



### **3. Konkretisierung der Rahmengebühren auf der Grundlage der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW**

#### **Nr. 2.1.4 – Gebühr nach Zeitaufwand**

Die Gebühr ist anhand der veröffentlichten, jährlich aktualisierten Stundensätze je angefangener Viertelstunde zu erheben. Der Zeitaufwand ist zu dokumentieren.

#### **Nr. 2.2.1 – 2.2.2 – Erstattung von Auslagen**

Die Auslagen für Sachverständige oder Prüffingenieur\*innen sind grundsätzlich zusätzlich zur Genehmigungsgebühr zu erheben.

Sofern dadurch eine wesentliche Unverhältnismäßigkeit zum behördlichen Prüfaufwand entsteht, kann in solchen Fällen gem. § 3 GebG NRW (sachliche Unverhältnismäßigkeit) die Grundgebühr nach 2.4.1.3 um bis zu 3 Tausendstel reduziert werden (als teilweise Anrechnung der Auslagen).

#### **Nr. 2.3.2 – Ermäßigungen**

Bei der Bauüberwachung/ Bauzustandsbesichtigungen/ Fliegenden Bauten ist ein Gebührenabschlag anzusetzen, sofern die Überwachung überwiegend durch Dritte wahrgenommen wird.

Rahmengebühr für den Abschlag: 50 % bis 80 %.

Die reguläre Gebühr wird dabei um die Auslagen reduziert, jedoch verbleibt ein Mindestsatz von 20 % (maximal 50%).

#### **Nr. 2.4.1 – Errichtung und Erweiterung**

Die Gebühren sind grundsätzlich für jedes Gebäude einzeln zu ermitteln. Dadurch kann ggf. mehrfach die Mindestgebühr anfallen.

Sofern die Tabelle unterschiedliche Rohbauwerte für verschiedene Gebäudeteile angibt, sind diese separat zu berechnen und zu einer Gesamtsumme für das Gebäude heranzuziehen. Das gilt auch bei einem einheitlichen Nutzungszweck, wenn die Rohbauwerte z.B. nach Geschossigkeit variieren (Vgl. OVG Münster, Beschluss vom 20.07.2004, Az. 9 A 201/02).

Bei der nachträglichen Genehmigung ist die Gebühr nach Tarifstelle Nr. 2.8.1.1a) zu berechnen!

#### **Nr. 2.4.1.1 – 2.4.1.3 i.V.m. Nr. 2.4.1.4 (nicht notwendige) Stellplätze**

Für die Errichtung von Stellplätzen ist auch im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden eine Gebühr zu erheben, soweit die Zahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze überschritten wird. Der Ausschluss der Gebührenpflicht im Sinne von 2.4.1.4 greift nur, wenn die Anlage im zeitlichen **und** konstruktiven Zusammenhang mit dem Gebäude errichtet wird, z.B. bei notwendigen Stellplätzen.



Als Gebühr ist in der Tarifstelle 2.4.1.4 für Stellplätze jeweils eine geschätzte Herstellungssumme von 3.000 € anzusetzen, sofern keine speziellen Angaben vorliegen.

### **Nr. 2.4.3 a) und b) – Nutzungsänderung**

Gebührenrahmen: 50 € bis 5.000 €

Diese Tarifstelle bezieht sich nur auf die reine Nutzungsänderung.  
Sofern zusätzlich genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen beantragt sind, sind diese zusätzlich nach 2.4.1 oder 2.4.2 abzurechnen.

Die Gebühr bemisst sich nach der umgenutzten Fläche und der Prüftiefe:

Verfahren nach § 64 BauO NRW 2018 (ohne Sonderbauten):	2 € pro m <sup>2</sup>
Verfahren nach § 64 BauO NRW 2018 (Sonderbauten):	4 € pro m <sup>2</sup>
Verfahren nach § 65 BauO NRW 2018:	6 € pro m <sup>2</sup>

Die umgenutzte Fläche bestimmt sich als Brutto-Grundfläche im Sinne von § 2 Abs. 3 BauO NRW 2018 (einschließlich der Wände). Für eine komplette Etage entspricht dies der Geschossfläche im Sinne von § 20 BauNVO.

Für temporäre Nutzungsänderungen ist die Gebühr zu halbieren.

#### Hinweise:

- Gebührenfrei sind Entscheidungen über die Erteilung der Genehmigung von kurzzeitigen Nutzungsänderungen von Sonderbauten ohne genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen aus Anlass von kirchlichen oder förderungswürdigen kulturellen oder sportlichen Veranstaltungen.
- Nachträgliche Genehmigungen sind nach Nr. 2.8.1.1b) zu berechnen!

### **Nr. 2.4.4 – Entscheidung über die Erteilung einer Beseitigungsgenehmigung**

Gebührenrahmen: 50 € bis 1.500 €

Der Aufwand für die Entscheidung steigt mit der Größe der zu beseitigenden Gebäude an. Daher wird die Gebühr an das Volumen des umbauten Raums des zu beseitigenden Gebäudes bzw. Gebäudeteils gekoppelt (Der umbaute Raum des Vorhabens ist stets durch die Bauherrschaft anzugeben).

Umbauter Raum in m <sup>3</sup>	Gebühr
• bis zu 500 m <sup>3</sup>	50 €
• über 500 m <sup>3</sup> bis zu 1.000 m <sup>3</sup>	200 €
• über 1.000 m <sup>3</sup> bis zu 2.000 m <sup>3</sup>	450 €
• über 2.000 m <sup>3</sup> bis zu 3.000 m <sup>3</sup>	700 €
• über 3.000 m <sup>3</sup> bis zu 5.000 m <sup>3</sup>	1.000 €
• über 5.000 m <sup>3</sup>	1.500 €



### Nr. 2.4.5 – Teilbaugenehmigung

Gebührenrahmen: 50 € bis 5.000 €

Als Gebühr sind 30% der Grundgebühr nach 2.4.1, 2.4.2 bzw. 2.4.3 des entsprechenden Gebäudes anzusetzen.

Die Mindestgebühr und die Höchstgebühr des Rahmens sind zu beachten.

### Nr. 2.4.6 – Vorbescheid

Die Mindestgebühr beträgt 50 €. Die Höchstgebühr beträgt 100 %.

Die Gebühr bemisst sich nach dem Umfang der Prüfung als Anteil der späteren Genehmigungsgebühr<sup>5</sup> nach 2.4.1 bzw. 2.4.2 bzw. 2.4.3.

Von der Grundgebühr ist ein Anteil entsprechend dem Prüfumfang unter Berücksichtigung der genauen Fragestellung festzulegen.

Folgende Anhaltspunkte sind heranzuziehen:

#### a) Planungsrechtliche Bewertung

- |   |      |
|---|------|
| • qualifizierter Bebauungsplan vorhanden (§ 30 Abs. 1, 2 BauGB)                           | 40 % |
| • Bebauungsplan vorhanden (§ 30 BauGB)<br>mit Prüfung von Voraussetzungen nach § 31 BauGB | 50 % |
| • unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)   | 50 % |
| • Außenbereich (§ 35 BauGB)   | 80 % |

#### b) Bauordnungsrechtliche Beurteilung

- |  |           |
|--|-----------|
| • je nach Umfang   | max. 50 % |
| (je 10 % z.B. für Abstandsflächen, Brandschutz, Stellplätze, Erschließung, etc.) |           |

Die Prozente werden summiert (bis zu insgesamt maximal 90 %).

Die Verhältnismäßigkeit im Vergleich zum Aufwand der Gesamtbewertung des Vorhabens im Rahmen eines Bauantrags ist insbesondere beim Zusammentreffen mehrerer Aspekte zu berücksichtigen.

Sonderfall:

Nur wenn Verfahrensgegenstand ein Bauvorhaben mit sämtlichen Bauvorlagen außer den bautechnischen Nachweisen ist, sind 100 % der Grundgebühr anzusetzen.

### Nr. 2.4.10 – Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung

Der Gebührenrahmen wird anhand der typisierten Komplexität der Bauvorhaben als Maßstab für den typischen Aufwand der Amtshandlung gegliedert.

Die Bezugsgebühren sind der Baugenehmigung zu entnehmen. Zwischenzeitlich ggf. erhöhte Rohbaukosten nach Anlage 1 zur AVerwGebO NRW sind nicht maßgeblich.

Auf die erforderliche konkrete Ermessensausübung wird hingewiesen (siehe Hinweis bei „Grundsätzliche Vorbemerkungen“).



### **Nr. 2.4.10.1 – Bauüberwachung von Vorhaben nach § 64 BauO NRW 2018 (vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren)**

Bauüberwachung von Vorhaben nach § 64 BauO NRW 2018, auch wenn sie nach anderen Rechtsvorschriften genehmigt wurden und diese Genehmigung die Baugenehmigung einschließt:

a) Bauüberwachung bei Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren  
Gebührenrahmen: bis zu 7 % der Gebühr nach Tarifstellen 2.4.1.1; 2.4.1.2; 2.4.1.4 a) oder b), 2.4.2.1; 2.4.2.2 oder 2.4.2.4 a) oder b)

- |                                    |      |
|------------------------------------|------|
| • Nebenanlagen, Kleingaragen       | 50 € |
| • Wohnhäuser der Gebäudeklasse 1-2 | 75 € |
| • alle anderen Vorhaben            | 7 %  |

b) Bauüberwachung nach behördlicher Prüfung des Brandschutzes statt Sachverständigenbescheinigung auf Antrag  
(nur Wohngebäude Klasse 4 bis 5 - Tarifstellen 2.4.1.5 c) und 2.4.2.5 c))  
Gebührenrahmen: bis zu 20 % der Gebühr nach Tarifstelle 2.4.1.5 c) o. 2.4.2.5 c) [je Termin zusätzlich zu a)]

- |                   |      |
|-------------------|------|
| • Gebäudeklasse 4 | 12 % |
| • Gebäudeklasse 5 | 20 % |

Die Mindestgebühr je Termin nach a) und b) beträgt 50 €, die Höchstgebühr für alle Termine der Bauüberwachung 50 % der unter Buchstaben a) und b) genannten Tarifstellen. Die Termine sind aktenkundig zu dokumentieren.

### **Nr. 2.4.10.2 – Bauüberwachung von Vorhaben nach § 65 BauO NRW 2018 (volles Baugenehmigungsverfahren)**

Bauüberwachung von Vorhaben nach § 65 BauO NRW 2018, auch wenn sie nach anderen Rechtsvorschriften genehmigt wurden und diese Genehmigung die Baugenehmigung einschließt:

Gebührenrahmen: je Termin bis zu 17 % der Gebühr nach  
Tarifstellen 2.4.1.3; 2.4.1.4 c); 2.4.2.3 oder 2.4.2.4 c)

- |   |      |
|---|------|
| • Anlagen bis 200 m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche                           | 7 %  |
| • Anlagen über 200 m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche | 12 % |
| • Anlagen über 1.000 m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche                        | 17 % |

Die Brutto-Grundfläche bestimmt sich im Sinne von § 2 Abs. 3 BauO NRW 2018 (einschließlich der Wände). Der Begriff entspricht im Wesentlichen der Geschossfläche im Sinne von § 20 BauNVO (nicht aber der dort definierten „Grundfläche“).

Die Mindestgebühr je Termin beträgt 50 €, die Höchstgebühr für alle Termine der Bauüberwachung 100 % der genannten Tarifstellen. Die Termine sind aktenkundig zu dokumentieren.



### 2.4.10.3 – Bauzustandsbesichtigung

Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus oder nach abschließender Fertigstellung einschließlich Bescheinigung nach § 84 Abs. 5 Satz 2 BauO NRW 2018 auch der nach anderen Rechtsvorschriften genehmigten baulichen Anlagen, wenn diese Genehmigung die Baugenehmigung einschließt:

a) von Vorhaben nach § 64 BauO NRW 2018 je Bauzustandsbesichtigung  
Gebührenrahmen: bis zu 15 % der Gebühr nach Tarifstellen 2.4.1.1; 2.4.1.2; 2.4.1.4 a) oder b), 2.4.2.1; 2.4.2.2 oder 2.4.2.4 a) oder b)

- |                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| • Nebenanlagen, Kleingaragen       | 50 €  |
| • Wohnhäuser der Gebäudeklasse 1-2 | 100 € |
| • alle anderen Vorhaben            | 15 %  |

b) Bauzustandsbesichtigung nach behördlicher Prüfung des Brandschutzes statt Sachverständigenbescheinigung auf Antrag  
(nur Wohngebäude Klasse 4 bis 5 - Tarifstellen 2.4.1.5 c) und 2.4.2.5 c))

Gebührenrahmen: je Termin zusätzlich zu a):  
bis zu 50 % der Gebühr nach Tarifstelle 2.4.1.5 c) oder 2.4.2.5 c)

- |                   |        |
|-------------------|--------|
| • Gebäudeklasse 4 | + 35 % |
| • Gebäudeklasse 5 | + 50 % |

c) von Vorhaben nach § 65 BauO NRW 2018 je Bauzustandsbesichtigung

Gebührenrahmen: bis zu 20 % der Gebühr nach Tarifstellen 2.4.1.3; 2.4.1.4 c); 2.4.2.3 oder 2.4.2.4 c)

- |   |      |
|---|------|
| • Anlagen bis 200 m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche                           | 10 % |
| • Anlagen über 200 m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche | 15 % |
| • Anlagen über 1.000 m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche                        | 20 % |

Die Mindestgebühr je Termin beträgt 50 €.

Die Termine sind aktenkundig zu dokumentieren.

Auch für eine vergebliche Bauzustandsbesichtigung (z.B. mangels geeignetem Bauzustand) können entsprechend Gebühren erhoben werden.

### Nr. 2.4.10.4 – Gestattung der vorzeitigen Nutzung

Gebührenrahmen: bis zu 10 % der Gebühr nach Tarifstelle 2.4.1 oder 2.4.2

Eine Differenzierung erfolgt anhand des Prüfaufwands und des wirtschaftlichen Nutzens. Diese werden pauschaliert anhand der Prüftiefe/ Verfahrensarten abgeschätzt:

- |   |      |
|---|------|
| • Verfahren nach § 64 BauO NRW 2018 (ohne Sonderbauten) | 4 %  |
| • Verfahren nach § 64 BauO NRW 2018 (Sonderbauten)      | 7 %  |
| • Verfahren nach § 65 BauO NRW 2018                     | 10 % |

Die Mindestgebühr beträgt 50 €.



### Nr. 2.4.10.5 – Teilfertigstellung

Prüfung von Bauausführungen oder Anlagen nach Teilfertigstellung aufgrund einer Anzeige nach § 84 Abs. 2 BauO NRW 2018:

Gebührenrahmen: bis zu 10 % der Gebühr nach Tarifstelle 2.4.1 oder 2.4.2

Eine Differenzierung erfolgt anhand des Prüfaufwands und des wirtschaftlichen Nutzens. Diese werden pauschaliert anhand der Prüftiefe/ Verfahrensarten abgeschätzt:

- Verfahren nach § 64 BauO NRW 2018 (ohne Sonderbauten): 4 %
- Verfahren nach § 64 BauO NRW 2018 (Sonderbauten): 7 %
- Verfahren nach § 65 BauO NRW 2018: 10 %

Die Mindestgebühr beträgt 50 €.

### Nr. 2.5.1.1 – Teilungsgenehmigung

Ein Grundstück wird durch eine laufende Nummer im Grundbuch gekennzeichnet. Mehrere Flurstücke gelten als ein Grundstück, wenn sie unter einer laufenden Nummer im Grundbuch geführt werden. Entsprechend stellt die Aufteilung bebauter Grundstücke einer laufenden Nummer im Grundbuch in zwei Nummern stets eine genehmigungspflichtige Teilung dar (selbst wenn es vorher bereits zwei Flurstücke gab).

Gebührenrahmen: 50 € bis 500 € je gebildetes bebautes oder zur Bebauung vorgesehenes Grundstück (vereinfacht als „bebaut“ bezeichnet)

Als zur Bebauung vorgesehenes Grundstück ist nur ein Grundstück zu bewerten, für das bereits eine Genehmigung/ eine Freistellung erteilt wurde.

Die Gebühr ist je zu bildendem, bebautem Grundstück zu ermitteln.

Die Art der Bebauung ist maßgeblich sowohl für den Prüfaufwand als auch den wirtschaftlichen Nutzen. Sie wird als Maßstab herangezogen.

- Für einfache Grenzkorrekturen oder Ergänzungen zu bereits erteilten Teilungsgenehmigungen 50 €
- Bebauung des neu gebildeten Grundstücks nur mit einer oder mehreren Nebenanlagen 200 €
- Bebauung des neu gebildeten Grundstücks mit einer oder mehreren Hauptanlagen 500 €

### Nr. 2.5.2.1 – Vorprüfgebühren Teilung, Bauantrag, Vorbescheid, Fliegende Bauten

Gebührenrahmen: bis zu 25 % der Gebühr, die für die Entscheidung über den Antrag zu erheben wäre, jedoch mindestens € 50 (Die Gebühr wird für die Vorprüfung erhoben – unabhängig, ob das Ergebnis die Vollständigkeit oder eine Nachforderung ist.)

Um die Gebührenbemessung bei ggf. mangelhaften Unterlagen nicht unnötig zu erschweren, ist ein einfach anwendbarer Maßstab nötig. Aufgrund der Gebührenstruktur fallen sämtliche



Kleinvorhaben mit geringen Rohbausummen ohnehin unter die Mindestgebühr, so dass sich eine besondere Regelung zum Mindestsatz erübrigt.

Im Verhältnis zum Aufwand ist bei kleineren Vorhaben ein höherer Satz erforderlich, während Verfahren nach § 65 BauO NRW aufgrund der typischerweise hohen Rohbaukosten bereits mit einem geringen Satz kostendeckend vorgeprüft werden können. Auch sind erfahrungsgemäß die Bauvorlagen bei komplexen Vorhaben gründlicher vorbereitet.

- Antragsumfang leicht erfassbar, aber so grob unvollständig, dass eine differenzierte Befassung mit dem Vorgang entbehrlich ist (z.B. komplettes Fehlen der Bauvorlagen) 100 €
- Verfahren nach § 65 BauO NRW 2018 10 %
- alle übrigen Fälle 25 %

Die Mindestgebühr beträgt 50 €.

Soweit die Genehmigungsgebühr nicht aus den Angaben ermittelbar ist, ist ein Schätzwert zugrunde zu legen. Für den zusätzlichen Ermittlungsaufwand ist ein Gebührenaufschlag von 100 € vorzunehmen (Maximum: Höchstgebühr 25%).

Anrechnung zu 50 % auf die spätere Gebühr für die Entscheidung des Antrags.

#### **Nr. 2.5.2.2 – Prüfung von nachträglich vorgelegten Bauvorlagen, die aufgrund eines geänderten Standsicherheitsnachweises erforderlich werden**

Gebührenrahmen: 20 % bis 100 % der Gebühr nach Tarifstelle 2.4.1; 2.4.2

Die Anwendung dieser Tarifstelle kommt in der Praxis sehr selten vor. Im Verhältnis zu den nachträglich zu prüfenden Unterlagen werden die Gebühren in Stufen von jeweils 20 % (20, 40, 60, 80, 100 %) als Anteil der ursprünglichen Genehmigungsgebühr erhoben. Die Stufen sind erforderlich, da der Anteil der zu prüfenden Unterlagen nur überschlägig abgeschätzt werden kann und so eine überzogene Genauigkeit vermieden wird.

#### **Nr. 2.5.2.3 – Änderung bereits genehmigter Bauvorlagen (Nachtrag)**

Gebührenrahmen: 50 € bis 250 € je geänderte Bauvorlage

Der Prüfaufwand wird anhand des Prüfaufwands der „unwesentlichen Detailänderung“ bemessen. Dabei wird die Komplexität pauschaliert gefasst.

- Änderung von Formularen 50 €
- Geänderte Bauzeichnungen, GK 1-3 100 €
- Sonstige geänderte Bauvorlagen 150 €
- Geänderte Bauzeichnungen, GK 4-5 200 €
- Geänderte Fachgutachten (z.B. Brandschutz, Emissionsschutz) 250 €

Sofern die Änderungsgebühr die ursprüngliche Genehmigungsgebühr überschreitet, ist lediglich die ursprüngliche Genehmigungsgebühr anzusetzen.



### Nr. 2.5.3.1 – Abweichungen, Ausnahmen, Befreiungen

Gebührenrahmen: 50 € bis 5.000 €

Der Maßstab richtet sich nach dem Prüfaufwand, der überschlägig pauschalisiert anhand der Intensität des Eingriffs in das baurechtliche Gefüge abgeschätzt wird, sowie nach dem damit verbundenen wirtschaftlichen Nutzen.

#### Abweichungen (je Tatbestand) gem. §§ 69, 88 BauO NRW 2018

Hinweis: Erleichterungen sind gebührenfrei.

- bei baulichen Anlagen mit Kosten unter 10.000 €  
oder weitestgehend zugunsten ökologischer Ziele 50 €
- bei baulichen Anlagen mit Kosten ab 10.000 €:
  - Abweichung, soweit keine anderen Punkte greifen 250 €
  - Abweichung von Abstandsflächen (§ 6 BauO NRW 2018),  
Anforderungen an das Grundstück, nutzungsbedingten  
Anforderungen (§§ 46 - 49 BauO NRW 2018) 750 €
  - Abweichung von technischen Anforderungen  
(§§ 26 bis 45 BauO NRW 2018) 1.000 €
  - Abweichung von Sonderbauvorschriften 2.000 €
  - Abweichung von technischen Anforderungen aus  
Sonderbauvorschriften 3.500 €
  - Erhebliche Abweichung mit hohen Auswirkungen auf das  
ganze Sicherheitssystem der baulichen Anlage (z.B.  
geringere Feuerwiderstandsfähigkeit des Tragwerks) 5.000 €

Zugrunde gelegt wird die jeweilige Kostenangabe des Verfahrens: Herstellungskosten (v.a. Umbau, Nebenanlagen) bzw. Rohbaukosten (v.a. Neubau)

#### Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB und Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 oder § 34 Abs. 2 BauGB

Ausnahmen sind sämtliche im Bebauungsplan bereits explizit vorgesehene und abgewogene Optionen, von der Norm abzuweichen.

Ausnahmen sind NUR im selbständigen Verfahren gebührenpflichtig.

Der Maßstab richtet sich nach dem Prüfaufwand, der überschlägig pauschalisiert anhand der Intensität des Eingriffs in das baurechtliche Gefüge abgeschätzt wird, sowie nach dem damit verbundenen wirtschaftlichen Nutzen.

Einvernehmlich können die „Kleinvorhaben“ gefasst werden:

- bei baulichen Anlagen mit Rohbaukosten bis 10.000 €  
oder weitestgehend zugunsten ökologischer Ziele 50 €
- von Festsetzungen, die keine baulichen Anlagen betreffen 100 €

Ansätze für bauliche Anlagen mit Kosten über 10.000 €:

- Geringfügige Ausnahme/ Befreiung 250 €  
Geringfügig ist eine Befreiung, wenn diese im Gefüge der Siedlung  
städtebaulich nicht wahrnehmbar in Erscheinung tritt.



Unter „geringfügige Ausnahme bzw. Befreiungen“ wird z.B. verstanden:

- Überschreitung von Baugrenzen um bis zu 1 m
  - Geringe Abweichung von Festsetzungen für Begrünung oder Nebenanlagen
- Ausnahme/ Befreiung, soweit keine anderen Punkte greifen 750 €
  
  - wesentliche Befreiung 2.000 €  
Eine wesentliche Befreiung ist städtebaulich deutlich wahrnehmbar.  
Hier sind auch Vorbildwirkungen zu berücksichtigen.  
Unter wesentlicher Befreiung wird z.B. verstanden:
    - Überschreitung der Baugrenzen um mehr als 1 Meter
    - Befreiung von der Unterart der Nutzung
    - Überschreitung der Geschosszahl durch geringfügig höhere Nutzflächen innerhalb eines Dachgeschosses als für ein Nicht-Vollgeschoss.
    - Überschreitung der GRZ um bis zu 0,1 oder der GFZ um bis zu 0,2
  
  - erhebliche Befreiung 3.500 €  
Eine erhebliche Befreiung beinhaltet eine spürbar erhöhte Ausnutzung des Grundstücks und erfordert die genaue Prüfung der Verträglichkeit mit dem städtebaulichen Konzept, um die Zulässigkeit feststellen zu können.  
Unter erheblichen Befreiungen wird z.B. verstanden:
    - Überschreitung der Baugrenzen um mehr als 3 Meter
    - Abweichung von Baulinien um mehr als 1 Meter
    - Überschreitung der GRZ um bis zu 0,3 oder der GFZ um bis zu 0,5
  
  - gravierende Befreiung 5.000 €  
Eine gravierende Befreiung beinhaltet einen tiefen Eingriff in das planerische Konzept und kann nur im besonderen Einzelfall vertretbar sein, wenn sich die veränderte Ausführung noch harmonisch mit dem eigentlichen Plankonzept verträgt.  
Unter gravierender Befreiung wird z.B. verstanden:
    - Überschreitung der Baugrenzen um mehr als 5 Meter
    - Abweichung von Baulinien um mehr als 3 Meter
    - Überschreitung der Geschosszahl um mindestens ein volles Geschoss
    - Befreiung von der Art der Nutzung

Zusätzliche Einbeziehung des Verwaltungsaufwands und besonderer Umstände

Abschläge/ Zuschläge (nicht kumulativ):

- Parallele Prüfung von drei und mehr gleichen Tatbeständen - 50 %
- Befreiung aufgrund unbeabsichtigter Härte/ Gemeinwohlgründe - 50 %
- Befreiung von Durchführungsplänen - 50 %
- Änderung von Bestandsgebäuden - 25 %
- Abweichungen, die der Herstellung von Wohnraum dienen - 25 %

#### Nr. 2.5.5.2 – Verlängerung von Ausführungsgenehmigungen Fliegender Bauten

Gebührenrahmen: 50 € bis 1.250 €

Der Prüfaufwand orientiert sich an der Erteilung der Genehmigung.

Dementsprechend werden 50 % der Gebühr nach 2.5.5.1 und 2.4.8 berechnet, und ggf. nach Mindest- und Höchstgebühr gekappt.



### Nr. 2.5.5.5 – Gebrauchsabnahmen von fliegenden Bauten

Gebührenrahmen: 10 € bis 300 €

Der Gebührenmaßstab nimmt vor allem auf den wirtschaftlichen Vorteil Bezug, da der Verwaltungsaufwand durch die Rahmengebühr kaum abgedeckt werden kann. Der wirtschaftliche Vorteil wird näherungsweise an der Fläche und Höhe der jeweiligen Anlage bemessen.

Die Gebrauchsabnahme umfasst nicht die Nutzungsgenehmigung der Fläche zur Aufstellung entsprechender fliegender Bauten. Dies ist ggf. zusätzlich im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu klären.

- |  |       |
|--|-------|
| • Aufenthaltsflächen bis 100 m <sup>2</sup> groß und ebenerdig                   | 10 €  |
| • Fahrgeschäfte für Kinder, historische Fahrgeschäfte                            | 50 €  |
| • Aufenthaltsbereiche bis 300 m <sup>2</sup> groß oder bis zu 2 m über dem Boden | 100 € |
| • Aufenthaltsbereiche bis 600 m <sup>2</sup> groß oder bis zu 4 m über dem Boden | 200 € |
| • Größere oder höhere fliegende Bauten   | 300 € |

Für nicht gewerbliche Vereine und Organisationen mit Sitz im Stadtgebiet Menden (Sauerland) wird die o.g. Gebühr um 50 % reduziert, da für die i.d.R. gemeinnützig tätigen Antragsteller die gewerbliche Gewinnerzielungsabsicht nicht im Vordergrund ihrer Tätigkeit steht und der wirtschaftliche Vorteil als Grundlage für die Gebührenbemessung entsprechend geringer anzusetzen ist.

Die Gebühr ist für jeden Termin und jede Anlage einzeln zu erheben. Gebühren von 10 € oder weniger werden nicht erhoben – aufgrund des Missverhältnisses zwischen Gebührenhöhe und Verwaltungsaufwand rein für die Erfassung und Abrechnung.

Sofern eine Abnahme eines ergänzenden Termins bedarf, ist der erste Termin als erfolglose Abnahme ebenfalls zu berechnen, da es in der Verantwortung des Aufstellers liegt, die Behörde erst nach Fertigstellung hinzuzuziehen.

### Nr. 2.5.6.1 – Eintragung einer Baulast

Gebührenrahmen: 50 € bis 250 €

Baulasten sind in der Regel mit einem erheblichen wirtschaftlichen Vorteil verbunden, der in der Realisierung eines im Verhältnis zum Grundstück größeren Bauvorhabens liegt, aber nur eingeschränkt von der Fläche der Baulast selbst abhängt.

Der Prüf- und Verwaltungsaufwand bildet dadurch den Hauptmaßstab für die Gebühr (Prüfaufwand, Aufwand zur Erstellung des Eintragungstextes, Abwicklung).

- |  |       |
|--|-------|
| • Sicherung gemeinsamer Bauteile   | 50 €  |
| • Anbauverpflichtung, u. ä. (Linienbaulasten)  | 100 € |
| • Sonstige Sachverhalte (die nicht zu den übrigen Fällen zählen)   | 150 € |
| • Flächenbaulast (Belastung individueller Teilflächen eines Flurstücks)<br>(z.B. Stellplätze, Erschließung, Abstandsflächen, Brandwandabstand) | 200 € |
| • Vereinigungsbaulast*   | 250 € |
| • Sicherung planungsrechtlicher Sachverhalte   | 250 € |



\* Die Vereinigungsbaulast verbindet mehrere Flurstücke zu einem Baugrundstück. Sie ist nur bei grenzüberschreitenden Gebäuden anwendbar. In der Baulast sind alle dadurch miterfassten Sachverhalte einzeln zu benennen und darzustellen.

#### **Nr. 2.5.6.2 – Löschung einer Baulast**

Gebührenrahmen: 50 € bis 250 €

Es sind die gleichen Gebühren wie für die Eintragung (Nr. 2.5.6.1) zu erheben, da der Prüfumfang vergleichbar ist.

#### **Nr. 2.5.6.3 – schriftliche Baulasten-Auskünfte**

Gebührenrahmen: 50 € bis 150 € je Grundstück

Die Gebühr fällt je Grundstück (i.d.R.: Flurstück) an.  
Der Gebührenmaßstab nimmt vor allem auf Verwaltungsaufwand Bezug. Ein wirtschaftlicher Vorteil ist nur indirekt durch die Kenntnissgabe festzustellen.

Es sind je vorhandener Baulast auf dem Grundstück 50 € zu erheben. Bei mehr als drei Baulasten auf einem Grundstück steigt die Gebührensumme nicht weiter.

#### **Nr. 2.6.1 bis 2.6.2 – Energieeinsparungsvorschriften**

Aufgrund sehr seltener Anwendung wird keine allgemeine Regelung vorgesehen.

#### **Nr. 2.7.2 – Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Gebührenrahmen (Buchst. a): 50 € bis 150 € je Sondereigentumsanteil

Neubauvorhaben sind in der laufenden Bearbeitung, solange sie vor förmlicher Fertigstellung sind, bzw. bei Verzicht auf eine Abnahme noch nicht archiviert wurden.

Altvorgänge sind alle Bestandsgebäude, sowie Vorhaben, deren Akten aus dem Archiv entnommen und zusätzlich auf Übereinstimmung mit den Hausakten geprüft werden müssen. Hier ist der Prüfaufwand regelmäßig höher.

Die Gebühr ist nach dem Aufwand zu staffeln. Sie beträgt je Sondereigentumsanteil:

- für Neubauvorhaben in der laufenden Bearbeitung
  - Gebäudeklasse 1 und 2 50 €
  - Gebäudeklasse 3, 4 und 5 100 €
- für Altvorgänge/ Bestandsgebäude 150 €

Unmittelbar festgelegt sind Gebühren:

- 20 € je Garagenstellplatz (2.7.2 b), auch bei Nutzungseinheit mit der Wohnung
- 30 € je Mehrausfertigung der Abgeschlossenheitsbescheinigung (2.7.2 c)

Diese Gebührenbestandteile sind zusätzlich zur Gebühr nach a) zu erheben.



### **Nr. 2.8.1.1 b) – Besondere Prüfungen (nachträgliche Genehmigung)**

Gebührenrahmen: 75 € bis 7.500 €

Für die nachträgliche Prüfung der Bauvorlagen von bereits ausgeführten Nutzungsänderungen einschließlich der örtlichen Überprüfung ist in der Regel von erheblich erhöhtem Verwaltungsaufwand und hohem wirtschaftlichen Nutzen auszugehen.

Die Gebühr beträgt das 1,5-fache der Gebühr nach 2.4.3 a) bzw. 2.4.3 b).

### **Nr. 2.8.1.2 – Durch Dritte veranlasste Überprüfungen**

Gebührenrahmen: 50 € bis 500 €

„Auf Veranlassung Dritter und in deren Interesse durchgeführte Überprüfungen von baulichen Anlagen, Nutzungen oder Bauarbeiten, sofern ein Verstoß gegen baurechtliche Vorschriften nicht festgestellt wurde.“

Vor der Amtshandlung sind die Dritten über die mögliche Gebührenpflicht aufzuklären.

Sie ist dann anzusetzen, wenn

- a) eine örtliche Überprüfung stattgefunden hat,
- b) das Interesse des Dritten erheblich überwiegt, und
- c) kein baurechtlicher Verstoß vorliegt und ein solcher auch nicht zu vermuten war.

Die Gebühr orientiert sich am Verwaltungsaufwand:

- |   |       |
|---|-------|
| • gering (z.B. kurze Sichtung)                                  | 50 €  |
| • mittel (Aktenrecherche, Sichtung, Antwortschreiben)           | 250 € |
| • hoch (umfangreiche Aktenrecherche, örtliche Prüfung, Antwort) | 500 € |

### **Nr. 2.8.2.7 – Nachträgliche Anforderungen nach § 58 Abs. 6 BauO NRW 2018**

Gebührenrahmen: 50 € bis 250 €

Die Gebühr orientiert sich am Verwaltungsaufwand. Als vereinfachter Maßstab dafür wird die Art der baulichen Anlage herangezogen:

- |  |       |
|--|-------|
| • verfahrensfreie bauliche Anlagen                           | 50 €  |
| • bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, und Nebenanlagen | 150 € |
| • Hauptanlagen   | 250 € |

### **Nr. 30.4 – Erteilung von schriftlichen Auskünften über § 7 Abs. 1 Nr. 1 GebG NRW hinaus/ Erteilung von Auskünften zu wirtschaftlichen Zwecken**

Gebührenrahmen: 10 € bis 2.500 €

Die Gebühr findet Anwendung für die Erteilung von Auskünften, die wirtschaftlichen Zwecken dienen. Für diese Auskünfte gilt auch die sachliche Gebührenfreiheit gem. § 7 GebG NRW nicht. Von solchen wirtschaftlichen Zwecken ist insbesondere auszugehen, wenn die Auskunft von einem Rechtsanwalt, Sachverständigen oder Architekten im Rahmen einer gutachterlichen Tätigkeit oder zur Veräußerung von Grundstücken begehrt wird.



Die Gebühr orientiert sich am Verwaltungsaufwand und dem wirtschaftlichen Nutzen für den Empfänger und ist in jedem Einzelfall zu bestimmen. Die Ausübung des Ermessens ist aktenkundig zu machen. Gebühren in Höhe von 10 € (Mindestgebühr) sind aufgrund des Missverhältnisses zwischen Gebührenhöhe und Verwaltungsaufwand allein für die Erfassung und Abrechnung nicht zu erheben.

**Nr. 30.5 – Amtshandlungen, für die keine andere Tarifstelle vorgesehen ist und die nicht einem von der handelnden Behörde wahrzunehmenden besonderen öffentlichen Interesse dienen**

Gebührenrahmen: 0 € bis 500 €

Die Gebühr orientiert sich am Verwaltungsaufwand. Stundensätze sind unzulässig. Es wird ein Mindestsatz von 50 € für die Erhebung angesetzt, bei geringeren Gebühren ist in dieser Tarifstelle die Erhebung unwirtschaftlich.

Die Gebühr orientiert sich am Verwaltungsaufwand:

- |  |       |
|--|-------|
| • Marginal (z.B. Telefonat, Beratung)                                | 0 €   |
| • gering (z.B. kurzer Ortstermin, mündliche Antwort)                 | 50 €  |
| • mittel (Sachverhaltsrecherche oder Sichtung, schriftliche Antwort) | 250 € |
| • hoch (umfangreiche Recherche o. örtliche Prüfung, schr. Antwort)   | 500 € |

Menden, den 24.01.2024

Im Auftrag

gez.

(Müller)  
Baudezernent