

# Erläuterungen zum Erhebungsbogen für den Bauabgang

## Erläuterungen

### zu Name/Anschrift

Bei den Angaben zum Eigentümer ist zu beachten, dass in einer Reihe von Fällen der Antrag auf Abbruch oder Nutzungsänderung nicht vom gegenwärtigen Eigentümer, sondern vom künftigen Erwerber gestellt wird. In diesen Fällen ist als Eigentümer des Gebäudes der Antragsteller (Bauherr) anzugeben.

### zu 2. „Der Eigentümer zählt zu den ...“

Öffentliche Eigentümer sind Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie die Sozialversicherung, nicht aber Post und Bahn AG. Wohnungsunternehmen sind Unternehmen, die Wohngebäude errichten, um die Wohnungen zu vermieten oder zu verkaufen. Private Haushalte sind alle natürlichen Personen und Personengemeinschaften ohne eigene Rechtspersönlichkeit. Organisationen ohne Erwerbszweck sind Vereine, Verbände und ähnliche Zusammenschlüsse. Hierzu zählen auch Kirchen, Gewerkschaften u.ä.

### zu 3. „Bei dem Bauabgang handelt es sich um ein ...“

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte – gemessen an der Nutzfläche (DIN 277) – Wohnzwecken dienen. Nebennutzflächen (Abstellräume u.ä.) werden zur Bestimmung des Nutzungsschwerpunktes nicht herangezogen. Zu den Wohngebäuden rechnen auch Ferien-, Sommer- und Wochenendhäuser.

Wohnheime sind Wohngebäude, in denen bestimmte Personengruppen gemeinschaftlich wohnen. Hierzu zählen z.B. Studenten-, Alten-, Behinderten- und Schwesternwohnheime. Dagegen werden Kranken- und Pflegeheime als Nichtwohngebäude gezählt.

Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend Nichtwohnzwecken dienen. Hierzu zählen Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude (wie Fabrikgebäude, Handelsgebäude, Hotels u. dgl.) und sonstige Nichtwohngebäude (wie Schulgebäude, Kindertagesstätten, Sporthallen). Um die richtige Zuordnung zu gewährleisten, ist die Art der Nutzung möglichst genau anzugeben (z.B. „Arztpraxis“, „Büro einer Versicherung“, „Sportheim, überwiegend Gaststätte“). Auch hier ist der Schwerpunkt der Nutzung ausschlaggebend. Nebennutzflächen (z.B. Garderoben, Sanitärräume) werden zur Bestimmung des Nutzungsschwerpunktes nicht herangezogen.

### zu 4. „Das Gebäude wurde errichtet in den Jahren ...“

Bei der Frage nach dem Alter eines Gebäudes gilt das Jahr der Bezugsfertigstellung als Baujahr des Gebäudes. Bei Gebäuden, die im Laufe der Zeit erneuert oder teilweise wiederhergestellt wurden, gilt das Jahr der ursprünglichen Errichtung, bei total zerstörten und zumindest ab Kelleroberkante wieder aufgebauten Gebäuden das Jahr des Wiederaufbaus als Baujahr.

Bei Um-, Aus- und Erweiterungsbauten ist das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes (Haupthaus) maßgebend.

### zu 6. „Bei Totalabgang“

Ein Totalabgang liegt vor, wenn die Bausubstanz, d.h. die Summe des nutzbaren Bauvolumens, durch Baumaßnahmen oder infolge anderer Ursachen beseitigt wird. Bei den Angaben zur Abgangsursache ist darauf zu achten, dass beim Zusammentreffen von mehreren der aufgeführten Gründe nur der jeweils überwiegende Grund angegeben wird. Der Grund „Schaffung von Freiflächen“ ist bei jeglichen Flächen auf dem Baugrundstück einschließlich privater Verkehrsflächen anzugeben, ausgenommen sind lediglich öffentliche Verkehrsflächen. Die Kategorie „bauordnungsrechtliche Unzulässigkeit des Gebäudes“ umfasst neben dem Abbruchgebot wegen technisch konstruktiver Mängel insbesondere die Nutzungsuntersagung.

### zu 7. „Größe des Abgangs“

Sollte in Einzelfällen die Größe der abgehenden Flächen oder die Zahl der Wohneinheiten nicht genau bekannt sein, so sind die entsprechenden Werte schätzungsweise zu ermitteln.

Nutzfläche ist der Teil der Fläche, der der Nutzung des Gebäudes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Zur Nutzfläche gehören die Hauptnutzfläche und die Nebennutzfläche (z.B. Sanitärräume, Garderoben, Abstellräume, Fahrradräume, Trockenräume, Garagen aller Art, Schutzräume). Nicht zur Nutzfläche zählen die Funktionsflächen (Räume für betriebstechnische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Bauwerks selbst, z.B. Heizungsraum), die Verkehrsflächen (z.B. Flure, Eingangshallen, Treppen und Aufzugsschächte) sowie die Wohnfläche.

Die Wohnfläche von Wohnungen ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche von Wohnungen gehören die Flächen von Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Nebenräumen (Dielen, Abstellräume, Bad u. dgl.). Voll berechnet werden die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m. Zur Hälfte anrechenbar ist die Grundfläche von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m sowie von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen. Die Grundfläche von Balkonen, Loggien und Dachgärten kann ebenfalls bis zur Hälfte angerechnet werden. Nicht gezählt werden die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m, die Flächen von Treppen, Pfeilern u.ä., die Flächen der Zubehörräume (z. B. Keller, Waschküchen, Dachböden etc.), der Wirtschaftsräume (Vorratsräume, Abstellräume) außerhalb der Wohnungen sowie der Geschätsräume und der zur gemeinsamen Nutzung verfügbaren Räume, z.B. Aufenthaltsräume in Wohnheimen.

Eine Wohneinheit ist die Zusammenfassung von nach außen abgeschlossenen Räumen, die dem Wohnen dienen. Sie werden unterschieden in Wohnungen und sonstige Wohneinheiten. Eine Wohnung ist die Summe der Räume, die die Führung eines Haushalts ermöglicht. Sie ist immer mit Küche oder fast eingerichteter Kochegelegenheit (Kochnische/Kochschrank) ausgestattet. Diejenigen Wohneinheiten, die nicht als Wohnung anzusehen sind, gelten als sonstige Wohneinheiten.

Als Räume einer Wohneinheit zählen alle Wohn- und Schlafräume mit 6 m<sup>2</sup> oder mehr Wohnfläche sowie alle Küchen (diese ohne Rücksicht auf die Größe).

## Allgemeines

### Rechtsgrundlagen

Die Statistiken der Bautätigkeit im Hochbau ist angeordnet durch das Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz – HBauStatG) vom 5. Mai. 1998 (BGBl. I S. 869) in Verbindung mit dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz – BStatG) vom 22. Januar 1987 (BGBl. I S. 462, 565), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Juni 1998 (BGBl. I S. 1300).

### Auskunftspflicht

Die Auskunftspflicht ergibt sich aus § 6 des 2. HBauStatG in Verbindung mit §§ 15 und 26 Abs. 4 Satz 1 BStatG. Auskunftspflichtig sind die Bauaufsichtsbehörden sowie für die Angaben nach § 3 Abs. 1 bis 3 (Baugenehmigungen/-freistellungen, Baufertigstellungen, Bauüberhang) auch die Bauherren und die mit der Baubetreuung Beauftragten, für die Angaben nach § 3 Abs. 3 (Bauüberhang) auch die Gemeinden und Gemeindeverbände, für die Angaben nach § 3 Abs. 4 (Bauabgang) auch die Eigentümer, Gemeinden und Gemeindeverbände. Gemäß § 15 Abs. 6 BStatG haben Widerspruch und Anfechtungsklage keine aufschiebende Wirkung.

### Statistische Geheimhaltung

Die erhobenen Einzelangaben werden nach § 16 BStatG grundsätzlich geheim gehalten. Nur in ausdrücklich gesetzlich geregelten Ausnahmefällen dürfen Einzelangaben übermittelt werden. Eine Übermittlung der erhobenen Einzelangaben ist nach § 9 Abs. 1 HBauStatG in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BStatG an die fachlich zuständigen obersten Bundes- und Landesbehörden in Form von Tabellen mit statistischen Ergebnissen zulässig, auch soweit Tabellenfelder nur einen einzigen Fall ausweisen. Desgleichen können Einzelangaben den jeweils zuständigen Stellen der Gemeinden und Gemeindeverbänden sowie den von einer Gemeinde Beauftragten für die in § 9 Abs. 2 des HBauStatG genannten Zwecke zur Verfügung gestellt werden. Die Pflicht zu Geheimhaltung besteht auch für die Personen und Institutionen, die Empfänger von Einzelangaben sind.

### Trennen und Löschen von Hilfsmerkmalen

Name und Anschrift des Bauherren, Bauschein-Nr./Aktenzeichen, Ort, Datum und Unterschrift sowie Straße und Hausnummer beim Merkmal „Lage des Baugrundstücks“ sind Hilfsmerkmale und werden nach Prüfung der Angaben vom Landesamt abgetrennt und vernichtet.

### Umfang der Erhebung

Im Rahmen der Abgangsstatistik werden Gebäude und Gebäudeteile erfasst, deren Nutzung geändert wird oder die durch bauaufsichtliche Maßnahmen, Schadensfälle oder durch Abbruch der Nutzung entzogen werden. Mit dem „Erhebungsbogen für Bauabgang“ werden erfasst:

- Totalabgänge von Gebäuden oder Gebäudeteilen,
- Abgänge durch Nutzungsänderung zwischen Wohn- und Nichtwohnbau.

Bei den Abgängen durch Nutzungsänderung werden in der Abgangsstatistik lediglich Nutzungsänderungen zwischen den beiden Nutzungskategorien Wohn- und Nichtwohnbau (z.B. Umwandlung von Wohneinheiten zu gewerblichen Betriebsstätten und umgekehrt) erfasst. Veränderungen innerhalb des Wohnbaus bleiben hier unberücksichtigt. Zu melden sind lediglich Nutzungsänderungen ganzer Gebäude, die den Verwendungszweck des Gebäudes (auch schwerpunktmäßig) als Ganzes verändern und Nutzungsänderungen ohne Baumaßnahmen (z.B. Einrichtung einer Arztpraxis oder eines Einzelhandelsgeschäftes in einer Wohnung). Kleinere Nutzungsänderungen im Zuge von Um-, Aus- und Erweiterungsbauten, die weniger ins Gewicht fallen und die Nutzungsart des Gebäudes als Ganzes unberührt lassen, werden nicht auf dem Abgangsbogen, sondern zusammen mit dem neuen Bauzustand auf dem „Erhebungsbogen für Baugenehmigung“ (Frage: Alter Zustand) erfasst.

Dies gilt in gleicher Weise für die so genannten unechten bzw. rechnerischen Abgänge im Zusammenhang mit Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Sie sind bei mengen- und artmäßig gleich bleibender Bausubstanz und gleich bleibender Nutzung auf Veränderungen der inneren Gliederung des Gebäudes zurückzuführen (z. B. Aufteilung einer größeren Wohnung in zwei kleinere Wohnungen). Diese unechten Abgänge stehen immer unmittelbar in Zusammenhang mit Zugängen in der gleichen Nutzungskategorie und sind aus Vereinfachungsgründen ebenfalls nur mit dem „Erhebungsbogen für Baugenehmigung“ zu erfassen. In der Abgangsstatistik werden die Tatbestände zu § 3 Abs. 4 des HBauStatG erhoben.

### Erhebungseinheiten

Erhebungseinheiten sind Gebäude bzw. Gebäudeteile. Zur Durchführung der Statistik ist es notwendig, dass für jedes Gebäude ein gesonderter Erhebungsvordruck angelegt wird. Umfasst der Abgang bzw. die Nutzungsänderung zwischen Wohn- und Nichtwohnbau mehrere Gebäude, so sind – auch wenn die Gebäude völlig gleichartig (z.B. Reihenhäuser) sind – getrennte Erhebungsbogen auszufüllen. Ebenso ist bei Doppelhäusern für jede Doppelhaushälfte ein gesonderter Erhebungsbogen auszufüllen.

Keine Gebäude und damit nicht Erhebungseinheit in der Bautätigkeitsstatistik sind behelfsmäßige Nichtwohnbauten und frei stehende selbständige Konstruktionen. Unterkünfte, wie z.B. Baracken, Gartenlauben, Behelfsheime u. dgl. werden ebenfalls nicht erfasst; Gleiches gilt für Wohncontainer. Dagegen werden Ferien-, Sommer- und Wochenendhäuser in die Erhebung einbezogen, sofern sie eine Mindestgröße von 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweisen.

Als einzelnes Gebäude gilt jedes frei stehende Gebäude oder bei zusammenhängender Bebauung – z.B. Doppel- und Reihenhäuser – jedes Gebäude, das durch eine vom Keller bis zum Dach reichende Brandmauer von anderen Gebäuden getrennt ist. Ist keine Brandmauer vorhanden, so gelten die zusammenhängenden Gebäudeeinheiten als einzelne Gebäude, wenn sie ein eigenes Erschließungssystem (eigener Zugang und eigenes Treppenhaus) besitzen und für sich benutzbar sind.

Bei Wohngebäuden gibt es keine Erfassungsgrenze. Hier werden alle Gebäude mit Wohnraum in die Erhebung einbezogen. Bei Nichtwohngebäuden sind Bagatellbauten bis zu einem Volumen von 350 m<sup>3</sup> Rauminhalt des Bauwerks nicht meldepflichtig.