

Erläuterungen zum Erhebungsbogen für den Bauabgang

Vom Eigentümer auszufüllen sind die weiß unterlegten Felder. Die Angaben über Bauschein-Nr./Aktenzeichen und Datum des Abgangs bzw. der Anzeige des Abgangs/der Beseitigung sind vom Bauamt bzw. der Gemeinde zu machen.

Der ausgefüllte Erhebungsbogen ist zusammen mit der Anzeige des Abgangs/der Beseitigung **bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen**.

Für **jedes** von einem Abgang betroffene Gebäude ist ein **gesonderter** Erhebungsbogen auszufüllen. Abgänge im Sinne dieser Erhebung sind auch Änderungen des Nutzungsschwerpunktes zwischen Wohnbau und Nichtwohnbau.

Als **einzelne Gebäude** gilt jedes freistehende 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.

Nicht erfasst werden behelfsmäßige Nichtwohnbauten, freistehende selbständige Konstruktionen und Unterkünfte wie z.B. Baracken, Gartenlauben, Behelfsheime u. dergleichen.

zu „Eigentümer: Name/Firma und 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 Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Gemeinden, Gemeindeverbände) sowie die Sozialversicherung. **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.

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

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte – gemessen am Anteil der Wohnfläche (zu berechnen nach der Wohnflächenverordnung - WoFlV) an der gesamten Nutzfläche (DIN 277) – Wohnzwecken dienen. Nebennutzflächen (Abstellräume u. ä.) werden zur Bestimmung des Nutzungsschwerpunktes nicht herangezogen. Zu den Wohngebäuden zählen auch Ferien-, Sommer- und Wochenendhäuser mit mindestens 50 m² Wohnfläche.

Wohnheime sind Wohngebäude, in denen bestimmte Personengruppen gemeinschaftlich wohnen. Sie dienen primär dem Wohnen. Die Zuordnung eines Gebäudes zu den Wohnheimen oder zu den Nichtwohngebäuden hängt von der primären Zweckbestimmung des Gebäudes ab. So zählen zu den Wohnheimen z.B. Studenten-, Alten- oder Behindertenwohnheime, bei denen das Wohnen im Vordergrund steht. Dagegen gelten u. a. Altenpflege- und Krankenhäuser als Nichtwohngebäude.

Nichtwohngebäude sind Gebäude, die überwiegend (zu mehr als der Hälfte der Nutzfläche) Nichtwohnzwecken dienen. Zur Bestimmung des Nutzungsschwerpunktes werden Nebennutzflächen (z.B. Garderoben, Sanitärräume) nicht herangezogen. Um die richtige Zuordnung zu gewährleisten, ist die Art der letzten Nutzung möglichst genau anzugeben (z.B. „Arztpraxis“, „Bürogebäude einer Versicherung“, „Sporthaus, überwiegend Gaststätte“). Bei gemischter Nutzung (z.B. Rechtsanwalts- und Arztpraxen) ist nur die – gemessen an der zurechenbaren Nutzfläche – überwiegende Nutzung anzugeben.

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

Als **Baujahr des Gebäudes** gilt das Jahr der **Bezugsfertigstellung**. Bei Gebäuden, die im Laufe der Zeit erneuert oder teilweise wiederhergestellt wurden, gilt das Jahr der ursprünglichen Errichtung, bei total zerstörten oder zumindest ab Kelleroberkante wieder aufgebauten Gebäuden gilt das Jahr des Wiederaufbaus als Baujahr. Bei Um-, Aus- und Erweiterungsbauten ist das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes maßgebend.

zu 6. „Art und Ursache des Abgangs“

Bei der **Art des Abgangs** wird zwischen zwei Kategorien unterschieden:

- **Totalabgang:** Abbruch oder Zerstörung eines Gebäudes oder Gebäudeteils, d.h. Beseitigung physischer Bausubstanz
- **Änderung des Nutzungsschwerpunktes** eines Gebäudes/Gebäudeteils zwischen Wohn- und Nichtwohnzwecken (d.h. „Abgang“ aus der jeweiligen bisherigen Nutzungskategorie).

Im Rahmen der Bauabgangsstatistik werden nur Nutzungsänderungen zwischen den beiden Nutzungskategorien Wohn- und Nichtwohnbau (z.B. durch Umwidmung von Wohnfläche in gewerblich genutzte Fläche und umgekehrt) erfasst. Maßgebend für die Bestimmung des **Nutzungsschwerpunktes** (bzw. von dessen Änderung) ist das Überwiegen oder Nichtüberwiegen des Anteils der Wohnfläche (gemäß Wohnflächenverordnung - WoFlV) an der gesamten Nutzfläche (gemäß DIN 277). Mittels des Erhebungsbogens für Bauabgänge sind lediglich Nutzungsänderungen zu melden, **die den Verwendungszweck des Gebäudes als Ganzes verändern**. Liegt eine **Änderung des Nutzungsschwerpunktes** vor, geben Sie bitte an, ob diese mit einer Baumaßnahme verbunden ist oder nicht. Im Fall einer **Baumaßnahme** ist zusätzlich ein statistischer Erhebungsbogen für Baugenehmigung/Bauvorhaben auszufüllen.

Liegt ein **Totalabgang** vor, ist beim Zusammentreffen von mehreren der aufgeführten Gründe nur der jeweils **überwiegende Grund** anzugeben. Unter „Schaffung von Freiflächen“ ist auch die **Bereitstellung privater Verkehrsflächen** zu

verstehen; ausgenommen sind lediglich öffentliche Verkehrsflächen. Die Kategorie „bauordnungsrechtliche Unzulässigkeit“ umfasst neben dem Abbruchgebot wegen technischer oder konstruktiver Mängel insbesondere die Nutzungsuntersagung.

zu 7. „Größe des Abgangs“

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

In das Feld „**Nutzfläche**“ ist die Nutzfläche gemäß DIN 277 **abzüglich** der Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) **einzutragen**. Die **Nutzfläche gemäß DIN 277** ist in jedem Gebäude derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Gebäudes gemäß seiner Zweckbestimmung dient. Dazu gehören die **Hauptnutzfläche** (z.B. Verkauf, Büroarbeit, Produktion, usw.) und die **Nebennutzfläche** (sonstige Nutzung wie z.B. Sanitärräume, Garderoben, Abstellräume, Fahrrad- und Trockenräume, Garagen, Schutzräume). **Nicht** zur Nutzfläche gemäß DIN 277 gehören die **Funktionsfläche** (Fläche der Räume für betriebstechnische Anlagen) und die **Verkehrsfläche** (Flächen zur Verkehrserschließung und -sicherung, wie z.B. Flure, Hallen, Treppen, Aufzugsschächte).

Die **einzutragende Wohnfläche** entspricht der **Wohnfläche gemäß WoFlV**. Diese umfasst die Grundflächen der Räume, die **ausschließlich zu dieser Wohnung gehören**, wie z.B. Wohn- und Schlafräume, Küchen und Nebenräume (z.B. Dielen, Abstellräume, Bad). Die **Wohnfläche eines Wohnheims** umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind. Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören. **Nicht** zur Wohnfläche (und somit zur **Nutzfläche**) zählen die Grundflächen von Zuhörerräumen (z.B. Kellerräumen, Abstellräumen und Kellerersatzräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen und Garagen) und Geschäftsräumen. – Voll angerechnet werden die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 2 m. Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 1 m und weniger als 2 m und von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte, die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind i.d.R. zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

Wohneinheiten werden in **Wohnungen** und **sonstige Wohneinheiten** unterteilt. Eine **Wohnung** ist die Summe der Räume, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit fest installierter Kocheinrichtung (Kochnische/Kochschrank). Eine Wohnung hat einen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Abfluss und Toilette. Alle Wohneinheiten, die nicht als Wohnung anzusehen sind, gelten als **sonstige Wohneinheiten**.

Wohnräume sind Räume, die für Wohnzwecke bestimmt sind und mind. eine Wohnfläche von 6 m² haben. Zu den Wohnräumen zählen sowohl Zimmer als auch Küchen.

Allgemeines

Rechtsgrundlagen und Umfang der Erhebung

Rechtsgrundlage ist das Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (**Hochbaustatistikgesetz - HBauStatG**) in Verbindung mit dem Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (**Bundesstatistikgesetz - BStatG**).

Die Abgangsstatistik stellt einen Teilbereich der Hochbaustatistik dar. Im Rahmen der Abgangsstatistik werden Gebäude und Gebäudeteile erfasst, die durch ordnungsbehördliche Maßnahmen, Schadensfälle oder Abbruch der Nutzung entzogen werden oder deren Nutzung zwischen Wohn- und Nichtwohnzwecken geändert wird (§ 2 Abs. 2 HBauStatG).

Auskunftspflicht

Nach § 6 HBauStatG in Verbindung mit § 15 BStatG sind die Bauaufsichtsbehörden sowie für die Angaben nach § 3 Abs. 4 HBauStatG auch die Eigentümer, Gemeinden und Gemeindeverbände zur Auskunft verpflichtet. Gemäß § 15 Abs. 6 BStatG haben Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Aufforderung zur Auskunftserteilung keine aufschiebende Wirkung.

Trennen und Löschen von Hilfsmerkmalen

Name und Anschrift des Eigentümers, Bauschein-Nr./Aktenzeichen, Straße und Hausnummer des Gebäudes sind Hilfsmerkmale. Sie werden nach Abschluss der Prüfung der Angaben vom Erhebungsbogen abgetrennt und vernichtet.

Statistische Geheimhaltung

Die erhobenen Einzelangaben werden gem. § 16 Abs. 1 BStatG grundsätzlich geheimgehalten. Nur in ausdrücklich gesetzlich geregelten Ausnahmefällen (§ 16 BStatG) dürfen Einzelangaben u. a. an fachlich zuständige oberste Bundes- und Landesbehörden (§ 9 Abs. 1 HBauStatG i.V.m. § 16 Abs. 4 BStatG) und an die zur Durchführung statistischer Aufgaben zuständigen Stellen der Gemeinden und Gemeindeverbände (§ 9 Abs. 2 HBauStatG i.V.m. § 16 Abs. 5 BStatG) für jeweils fest definierte Zwecke zur Verfügung gestellt werden. Die Pflicht zur Geheimhaltung besteht auch für die Personen und Institutionen, die Empfänger von Einzelangaben sind.