

**Musterbauordnung (MBO)**  
**– Begründung der Fassung November 2002 –**

**A. Allgemeines**

**I.**

Im Zuge der 1990 einsetzenden Bauordnungsreformen der Länder haben sich die Landesbauordnungen erheblich auseinander- und von der MBO weg entwickelt, die so ihre Leitbildfunktion für die Bauordnungen der Länder – namentlich im Verfahrensrecht – weitgehend verloren hat. Der föderalistische Wettbewerb in der Ausgestaltung des Bauordnungsrechts hat einerseits die Praxiserprobung einer Vielzahl unterschiedlicher Regelungsmodelle ermöglicht; andererseits wirkt sich die damit verbundene Rechtszersplitterung als nachteiliger Standortfaktor aus. Nach Abschluss dieser Experimentierphase liegen ausreichende Erfahrungen vor, um durch eine weitgehende Überarbeitung der MBO deren Integrationskraft für die Entwicklung des Bauordnungsrechts in Deutschland neu zu begründen und zu stärken.

Vor diesem Hintergrund hat die 98. Bauministerkonferenz am 03./04.06.1999 einmütig die Notwendigkeit einer Musterbauordnung als Orientierungswert für die Bauordnungsgesetzgebung der Länder bekräftigt. Sie hat für das materielle Bauordnungsrecht eine in den Kernbereichen weitgehende Vereinheitlichung unter gleichzeitiger kritischer Überprüfung des Normbestandes für grundsätzlich erforderlich und möglich gehalten. Für das Verfahrensrecht sei angesichts der sehr unterschiedlichen Rechtsentwicklung in den einzelnen Ländern eine begrenzte Zahl verfahrensrechtlicher Grundtypen zu entwickeln. Diese sollten den Landesbauordnungen entsprechend dem jeweils gewünschten Maß an Verfahrensvereinfachung/Privatisierung standardisierte Wahlmöglichkeiten anbieten und somit eine Vereinheitlichung des Verfahrensrechts auf der Basis bestimmter Grundpositionen bewirken.

Auf der Grundlage eines von der 99. Bauministerkonferenz am 02./03.12.1999 beratenen Eckwertepapiers ist zunächst ein „erster Diskussionsentwurf“ einer novellierten MBO erarbeitet worden, in den zugleich das auf einen Arbeitsauftrag der 93.

Bauministerkonferenz vom 28./29.11.1996 zurückgehende neue Brandschutzkonzept der MBO integriert worden ist, das – neben materiellen Erleichterungen – auf eine Vereinheitlichung des Rechts in diesem Bereich zielt und von der 99. Bauministerkonferenz dem Grunde nach gebilligt worden ist. Die 102. Bauministerkonferenz am 07./08.12.2000 hat den „ersten Diskussionsentwurf“ für eine Beteiligung aller betroffenen Kreise freigegeben, die – im Wesentlichen – im Sommer 2001 abgeschlossen worden ist.

Unter Einbeziehung der Ergebnisse dieser Anhörung ist der „erste Diskussionsentwurf“ unter Federführung der Fachkommission Bauaufsicht und unter Mitwirkung der Fachkommission Bautechnik fortgeschrieben worden. An den Beratungen waren auch Vertreter des Bundes, der kommunalen Spitzenverbände und des Ausschusses für Feuerwehrangelegenheiten und zivile Verteidigung der Innenministerkonferenz beteiligt. Die vorliegende Fassung der MBO ist von der ••. Bauministerkonferenz am •• beschlossen worden.

## II.

1. Die vorliegende überarbeitete Fassung der MBO beruht auf folgenden *grundsätzlichen Erwägungen*:

Die derzeit geltenden Länderbauordnungen unterscheiden sich in der Regel untereinander weniger als von der MBO. Dieser Verlust an Integrations- und Leitbildfunktion der MBO resultiert in erster Linie daraus, dass sie sich der seit 1990 in Gang befindlichen Reform des Bauordnungsrechts weitgehend verschlossen hat. Diese Integrations- und Leitbildfunktion lässt sich nicht dadurch zurückgewinnen, dass eine erneuerte MBO gewissermaßen einen repräsentativen Querschnitt des in den Ländern geltenden Bauordnungsrechts widerspiegelt oder sich an denjenigen Länderbauordnungen ausrichtet, die sich am wenigsten von ihrem Vorbild entfernt haben. Notwendig erschien vielmehr, eine revidierte MBO vorzulegen,

- in der sich zwar möglichst viele Grundelemente der Länderbauordnungen wiederfinden können,

- die aber zugleich auch die weitere Entwicklung des Bauordnungsrechts als akzeptierter Richtwert leitet und lenkt.

Ziel war daher eine Neufassung der MBO, die

- sich im Verfahrens- wie im materiellen Recht auf die aus heutiger Sicht notwendigen Regelungen beschränkt,
  - nicht nur einen bestimmten Rechtszustand abbildet, sondern den Ländern als *Orientierungsrahmen* für die Fortentwicklung des Bauordnungsrechts dienen kann und
  - angesichts des unterschiedlichen Standes der Entwicklung des Bauordnungsrechts in den Ländern und deren unterschiedlicher Rahmenbedingungen den jeweiligen Besonderheiten entsprechend flexible Anpassungen ermöglicht.
2. Im *Verfahrensrecht* liegt der Neufassung der MBO die Einschätzung zugrunde, dass – bei realistischer Betrachtungsweise – jedenfalls mittelfristig eine Änderung der vorgefundenen Grundstrukturen nicht in Betracht kommt. Deshalb ist davon abgesehen worden, ausländische Bauordnungsmodelle mit einer (noch) stärkeren „Privatisierung“ des formellen und materiellen Bauordnungsrechts in die Überlegungen einzubeziehen. Ebenso sind mit Blick auf die angestrebte möglichst weitgehend einheitliche Umsetzung in den Ländern weiterreichende Erwägungen in Richtung auf grundsätzliche Systemveränderungen (z. B. Ausgliederung des Verfahrensrechts aus den Bauordnungen und Integration in ein noch zu schaffendes allgemeines Anlagengenehmigungsverfahrenrecht in den Verwaltungsverfahrensgesetzen; Ausgestaltung der Baugenehmigung als Anlagengenehmigung mit Konzentrationswirkung) nicht angestellt worden. Vielmehr knüpft die Neufassung der MBO an die vorhandenen Regelungsbestände an und entwickelt aus ihnen drei Grundtypen:
- das Baugenehmigungsverfahren (§ 64),
  - das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 63) und

- die Genehmigungsfreistellung (§ 62).

Ziel dieser *Dreigliederung der Verfahren* ist, hinsichtlich der Bezeichnung des jeweiligen Verfahrenstyps und dessen Handhabung möglichst weitgehende Rechtseinheit unter den Bauordnungen der Länder zu erreichen. Welche dieser Verfahrenstypen jeweils ausgewählt werden, bleibt der Entscheidung der Länder überlassen, ebenso, ob sie Wahlmöglichkeiten zwischen den ausgewählten Verfahrenstypen zulassen wollen. Für die Anwendungsbereiche der einzelnen Verfahrenstypen werden standardisierte Module zur Verfügung gestellt, unter denen die Länder ebenfalls auswählen können.

- Das *Baugenehmigungsverfahren* (§ 64) ist gegenüber der herkömmlichen Baugenehmigung, die grundsätzlich auf eine umfassende Prüfung aller an das jeweilige Bauvorhaben gestellten öffentlich-rechtlichen Anforderungen zielte und eine umfassende öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung darstellte, grundlegend neu konzipiert. Das Prüfprogramm ist im Kern auf die spezifisch baurechtlichen Anforderungen – bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit – beschränkt. Sonstiges öffentliches Recht wird darüber hinaus nur geprüft, wenn dies das nicht-baurechtliche (Fach-)Recht ausdrücklich vorsieht („aufgedrängtes sonstiges öffentliches Recht“). Damit soll die Entscheidung darüber, ob keine, eine eigenständige fachrechtliche oder eine in das Baugenehmigungsverfahren integrierte präventive Prüfung solcher fachrechtlichen Anforderungen durchgeführt werden soll, vom jeweiligen Fachrecht getroffen werden, das damit auch die rechtspolitische Verantwortlichkeit für den durch die jeweilige Ausgestaltung bewirkten Verfahrensaufwand trägt.
- Das – an das einschlägige Vorbild in der bisherigen Fassung der MBO (§ 61a a. F.) anknüpfende – *vereinfachte Baugenehmigungsverfahren* (§ 63) ist auf eine bauplanungsrechtliche und die Prüfung des „aufgedrängten“ sonstigen öffentlichen Rechts reduziert.

- Die *Genehmigungsfreistellung* (§ 62) verschmilzt Elemente der unter verschiedenartigen Bezeichnungen in den Länderbauordnungen enthaltenen Anzeige- und Genehmigungsfreistellungsverfahren.
- Die Prüfung und Überwachung *bautechnischer Anforderungen* ist – weil die bautechnischen Risiko- und Gefährdungspotenziale nicht verfahrens-, sondern vorhabenabhängig sind – eigenständig geregelt (vgl. insbesondere § 66). Dabei wird – wie in den geltenden Bauordnungen in aller Regel – je nach Schwierigkeitsgrad und Gefährdungspotenzial differenziert zwischen Bauvorhaben, bei denen die Entwurfsverfasserqualifikation für die Erstellung des bautechnischen Nachweises genügt, bei denen hierfür eine angehobene Qualifikation zu fordern und solchen, bei denen eine Prüfung derartiger Nachweise (und eine entsprechende Bauüberwachung) geboten ist („Vier-Augen-Prinzip“). Bei der Realisierung dieses Vier-Augen-Prinzips namentlich hinsichtlich der zentralen bauordnungsrechtlichen Anforderungsbereiche der Standsicherheit und des Brandschutzes hat sich eine besonders große Bandbreite in den von den Ländern verwirklichten und/oder vertretenen Positionen gezeigt: Während teilweise die herkömmliche bauaufsichtliche Prüfung (einschließlich der Übertragung bauaufsichtlicher Prüfaufgaben auf private Dritte als beliehene Unternehmer – Prüfsachverständige) für unverzichtbar gehalten wird, wird andererseits ein weitestgehender Rückzug aus dieser hoheitlichen Prüfung zugunsten eines Systems privater und ausschließlich privatrechtlich tätiger Prüfsachverständiger jedenfalls für möglich gehalten. Beide Systeme waren daher gleichwertig nebeneinander zu stellen. Insoweit enthält die Neufassung der MBO lediglich einen *entwicklungsoffenen Rahmen*, der die Länder weder dem Grunde noch dem Umfang nach auf ein bestimmtes Maß an „Privatisierung“ bisher bauaufsichtlich wahrgenommener Prüfungen festlegen soll. Die unverzichtbare gleiche Qualifikation von Prüfsachverständigen und Prüfsachverständigen sowie die notwendige Unabhängigkeit auch der Prüfsachverständigen werden durch eine Musterverordnung sichergestellt, die zugleich die wechselseitige Anerkennung von Prüfsachverständigen und

Prüfsachverständigen unabhängig davon gewährleisten soll, für welches Modell sich das einzelne Land entscheidet.

3. Im *materiellen Recht* zieht die Neufassung der MBO zunächst strukturelle Konsequenzen aus der Ausweitung des genehmigungsfreien Bauens durch die neu geschaffene Genehmigungsfreistellung (§ 62) und die Beschränkung des Prüfprogramms im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63). Da der damit angestrebte Abbau von Verfahren und Prüfungen durch punktuelle Ermessensentscheidungen der Bauaufsichtsbehörden im jeweiligen Einzelfall unterlaufen würde, sind durchgängig bisherige „Kann“- und „Soll“-Regelungen des materiellen Bauordnungsrechts in unmittelbar gesetzeshängige Zulässigkeitstatbestände umformuliert worden.
  - Die bisherige kasuistische Regelung von Ausnahmen und Befreiungen wird durch die schutzzielbezogen flexible Regelung von *Abweichungen* (§ 67) ersetzt.
  - Mit dem neuen *Brandschutzkonzept* werden für die kleinen Gebäude (Gebäudeklassen 1 und 2) und für die Gebäudeklasse mit Zellenbauweise (Gebäudeklasse 4) Erleichterungen für die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile umgesetzt und die konstruktive Holzverwendung für Gebäude mit bis zu fünf Geschossen eröffnet. Die getrennte Betrachtung der Baustoff- und Bauteilanforderungen sowie die Einführung von Schutzzielbeschreibungen vor jeder Einzelanforderung erleichtert die Zuordnung zu den europäischen Klassifizierungskriterien. Insgesamt sind nun die Brandschutzanforderungen für Gebäude, die keine Sonderbauten sind, aus dem Gesetz und den zugehörigen eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie der Bauregelliste abschließend ablesbar.
  - Das *Abstandsflächenrecht* wird auf ausschließlich bauordnungsrechtliche Zielsetzungen zurückgeführt. Die Regelabstandsfläche wird auf  $0,4 H$  ( $H$  = Wandhöhe) reduziert. Zugleich entfällt eine Vielzahl von – auch deshalb – überflüssigen Detailregelungen, sodass eine deutliche, auch

der Rechtssicherheit und der Ablesbarkeit durch die am Bau Beteiligten förderliche Straffung des Abstandsflächenrechts erfolgt.

- Die Anforderungen an *Aufenthaltsräume und Wohnungen* werden in vielen Details vermindert. Hinsichtlich der Aufenthaltsräume werden sie teilweise nicht mehr auf Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 angewandt.
  - Im *Stellplatzrecht* wird die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze künftig von den Gemeinden durch örtliche Bauvorschrift vorgenommen, die ebenfalls die Ablösung von Stellplätzen regelt. Die Stellplatzablöse bei Ausschluss oder Beschränkung der Zulässigkeit der Errichtung von Stellplätzen oder Garagen entfällt.
  - Die Neufassung der Vorschrift über bauliche Maßnahmen für besondere Personengruppen (§ 52 a. F.) als Regelung über *Barrierefreies Bauen* (§ 50) trägt den insoweit gewandelten gesellschaftlichen Erfordernissen Rechnung.
4. Darüber hinaus ist eine Vielzahl von Regelungen redaktionell überarbeitet, gestrafft und namentlich den neuen Verfahrensmodellen angepasst worden; insoweit wird auf die Einzelbegründung verwiesen.

## **B. Zu den Vorschriften im Einzelnen**

### **Zu § 1**

**Absatz 2 Nrn. 1 bis 3** ist geringfügig redaktionell geändert; im Übrigen ist die Vorschrift unverändert.

### **Zu § 2**

**Absatz 1 Satz 2** ist geringfügig redaktionell geändert, damit die Legaldefinitionen der MBO einheitlich formuliert sind. Neu eingefügt sind *Nummer 3* sowie *Nummer 5*, die

Absatz 4 Nr. 14 entspricht; damit wird – jedenfalls – klargestellt, dass auch Sport- und Spielflächen sowie Freizeit- und Vergnügungsparks (als Ganze) bauliche Anlagen sind.

An Absatz 1 wird mit *Satz 3* eine Legaldefinition von „Anlagen“ angefügt. Die MBO bediente sich bisher – mit nicht immer deutlicher Systematik – an mehreren Stellen der Wendung „bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2“. Die gesetzliche Bestimmung des (Ober-) Begriffs „Anlagen“ soll den Sprachgebrauch vereinheitlichen und straffen.

**Absatz 2** ist gegenüber der bisherigen Fassung unverändert.

**Absatz 3 Satz 1** enthält eine neue, zusätzliche Gliederung der Gebäude in Gebäudeklassen, die als systematische Grundlage für das Brandschutzkonzept erforderlich ist. Die Brandschutzanforderungen lösen sich damit von der bisherigen Abstufung (im Wesentlichen) allein nach der Gebäudehöhe und richten sich nach einer Kombination dieses Kriteriums mit der Zahl und Größe von Nutzungseinheiten.

Gebäude mit Nutzungseinheiten, die deutlich kleiner sind als Brandabschnitte, die gegeneinander mit Brandschutzqualität abgetrennt sind und die über ein eigenes Rettungswegsystem verfügen, wie z. B. Wohnungen, kleine Verwaltungseinheiten, Praxen, kleine Läden, stellen für die Brandausbreitung und die Brandbekämpfung durch die Feuerwehr ein geringeres Risiko dar als Gebäude mit ausgedehnten Nutzungseinheiten. Für Gebäude mit dieser Zellenbauweise (auch Kompartimentbauweise genannt) sind daher geringere Brandschutzanforderungen vertretbar. Das Kriterium der Gebäudehöhe wird daher mit der Größe der Nutzungseinheiten kombiniert, was zur Bildung von fünf Gebäudeklassen führt:

*Gebäudeklasse 1* umfasst freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m (zur Höhe s. u.) mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>. Das sind vor allem die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, für die bisher Sonderregelungen in den meisten Landesbauordnungen enthalten sind. Die Nutzung wird jedoch nicht mehr auf Wohnen beschränkt. Ebenfalls in die Gebäudeklasse 1 sind die freistehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäude eingeordnet. Die glei-



chen Gebäude (ohne landwirtschaftliche Betriebsgebäude) sind in die *Gebäudeklasse 2* eingestuft, wenn sie nicht freistehend sind. In *Gebäudeklasse 3* werden alle übrigen Gebäude einer Höhe bis zu 7 m eingeordnet. *Gebäudeklasse 4* umfasst Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>. Alle sonstigen Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude fallen in die *Gebäudeklasse 5*. Die Einstufung in Gebäudeklassen ist unabhängig von der Einstufung als Sonderbau nach Absatz 4.

Auf die bisher in Satz 1 a. F. enthaltene Legaldefinition des Gebäudes geringer Höhe kann durch die Aufnahme ausformulierter Maße (vgl. *Nummern 1 bis 3*) für die in die jeweilige Gebäudeklasse fallenden Gebäude verzichtet werden. Die Legaldefinition für Hochhäuser (Satz 2 a. F.) wird in Absatz 4 Nr. 1 übernommen.

Während bisher Satz 1 a. F. für die Abgrenzung des Gebäudes geringer Höhe auf die höchste Stelle des höchsten möglichen Aufenthaltsraums und Satz 2 a. F. die Hochhausschwelle (im Unterschied dazu) an „den Fußboden“ des höchstgelegenen (tatsächlichen) Aufenthaltsraums knüpfte, wird nunmehr in Satz 2 eine einheitliche Maßgröße für die Abgrenzung der Gebäude nach ihrer Höhe eingeführt. Dabei wird auf die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche *im Mittel* (anstelle des ungünstigsten Punkts) abgestellt; so werden Härten vermieden, die sich andernfalls bei Gebäuden in Hanglagen durch eine strengere verfahrensrechtliche Einordnung und verschärfte Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise ergeben können. Das ist auch im Hinblick auf die Erfordernisse der Personenrettung vertretbar, da die Anforderungen an die Zugänge und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr (§ 5) und an die Rettungswege (§§ 33 ff.) davon unberührt bleiben.

Die bisher in Abs. 4 a. F. enthaltene Definition des Vollgeschosses entfällt, da dem Vollgeschossbegriff keine bauordnungsrechtliche Bedeutung mehr zukommt (vgl. im Übrigen zu § 87 Abs. 2).

*Satz 3 Halbsatz 1* definiert die Flächen der Nutzungseinheiten, soweit die MBO diesen Begriff verwendet, einheitlich als die Brutto-Grundflächen. Dieser Begriff ist den Entwurfsverfassern geläufig und durch die DIN 277 unterlegt. *Halbsatz 2* nimmt für

die Flächenberechnung nach Satz 1 Flächen in Kellergeschossen aus und stellt – wie die Höhenbetrachtung – nur auf die oberirdischen Teile eines Gebäudes ab. Für Räume in Kellergeschossen enthält das Brandschutzkonzept eigene Regelungen sowohl hinsichtlich der Bauteilanforderungen als auch der Zugänglichkeit und der Rettungswege. Selbstständige unterirdische Gebäude werden nicht von den Gebäudeklassen 1 bis 4, sondern von Gebäudeklasse 5 erfasst; auf die Flächengröße kommt es dabei nicht an.

**Absatz 4** enthält eine – an § 51 Abs. 2 a. F. anknüpfende – Aufzählung der Sonderbauten. Der Sonderbautenbegriff hat einmal verfahrenssteuernde Wirkung, da Sonderbauten (grundsätzlich) weder der Genehmigungsfreistellung (§ 62) noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63) unterfallen, sondern im Baugenehmigungsverfahren (§ 64) zu behandeln sind, sodass in jedem Falle im Genehmigungsverfahren auch alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen geprüft werden und die Möglichkeit eröffnet ist, nach § 51 Abs. 1 Satz 1 besondere Anforderungen zu stellen oder (kompensatorische) Erleichterungen zuzulassen (§ 51 Abs. 1 Satz 2). Ferner ist der Sonderbautenbegriff – in einem gewissen Umfang – Anknüpfungspunkt für besondere Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise.

In den Katalog der Sonderbauten sind solche Anlagen aufgenommen worden, bei denen wegen ihrer Größe, wegen der Zahl und/oder der Schutzbedürftigkeit der sich in ihnen aufhaltenden Personen oder aus anderen Gründen ein besonderes Gefahropotenzial erwartet werden muss; deshalb wird mit der einleitenden Wendung „die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen“ auch klargestellt, dass es für die Sonderbauteneigenschaft ausreicht, wenn ein Bauvorhaben von *einem* der in dem Katalog aufgezählten Fälle erfasst wird, die einzelnen Nummern des Katalogs also nicht untereinander spezialgesetzlich vorgehen. Unter dem Blickwinkel des Brandschutzes ist erwogen worden, die Sonderbaudefinitionen durchgängig mit den Einstiegsschwellen der Muster-Sonderbauverordnungen zu harmonisieren. Im Ergebnis ist der Kreis der Sonderbauten aber deshalb weiter gezogen worden, weil auch unterhalb dieser Einstiegsschwellen über die Standards des materiellen Bauordnungsrechts hinausgehende Anforderungen und ggf. kompensatorische Erleichterungen angezeigt sein können, die aber nur auf § 51 Abs. 1 Sätze 1 und 2 gestützt werden

können, dessen Anwendung die Sonderbaueigenschaft voraussetzt. Die Schwellenwerte beruhen auf bauaufsichtlichen Praxiserfahrungen.

Der Sonderbautenkatalog ist – abweichend von § 51 Abs. 2 a. F. – grundsätzlich abschließend, um den am Bau Beteiligten wie den Bauaufsichtsbehörden für die Regelfälle eine zuverlässige und rechtssichere Orientierung zu ermöglichen. *Nummer 18* enthält aber einen Auffangtatbestand, mit dessen Hilfe auch Sonderfälle erfasst werden können, die bei der Erstellung des Katalogs nicht erkennbar waren; der Auffangtatbestand kann aber nicht dazu herangezogen werden, in den übrigen Nummern abschließend umrissene Sonderbautatbestände zu erweitern.

Die *Nummern 1 bis 3* erfassen bauliche Anlagen, die unabhängig von der Art ihrer Nutzung – aufgrund ihrer Höhe oder Ausdehnung – als Sonderbauten eingeordnet werden. Alle weiteren Typen sind differenziert nach der Art ihrer Nutzung. In den *Nummern 4 bis 8* sind Nutzungsarten aufgeführt, die nur in Kombination mit einer größeren Zahl von Personen zur Sonderbauteneigenschaft führen wie Verkaufsstätten, Versammlungsstätten oder Großraumbüros; in diesen Fällen ist über die Flächengrößen oder – soweit möglich – über Personenzahlen eine „Einstiegsschwelle“ angegeben. Die *Nummern 9 bis 12* erfassen Nutzungsarten, bei denen stets mit einer größeren Anzahl von Personen zu rechnen ist, die hilfs-, betreuungs- oder erhöht schutzbedürftig sind (Krankenhäuser, Einrichtungen für Kinder, alte und Menschen mit Behinderung, Schulen usw.). Die *Nummern 13 bis 17* erfassen bauliche Anlagen, die wegen ihrer Atypik im Baugenehmigungsverfahren (§ 64) behandelt werden sollen. Mittel- und Großgaragen (vgl. § 1 Abs. 8 Nrn. 2 und 3 der Muster-Garagenverordnung – GarVO) sind – übereinstimmend mit dem Regelbeispielskatalog in § 51 Abs. 2 a. F. – keine Sonderbauten; sie werden mit § 49 und der GarVO auf der Grundlage der Ermächtigung in § 85 Abs. 1 Nr. 3 und in Einzelvorschriften zum Verfahren (§ 66 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 2 Nr. 2) eigens geregelt.

**Absatz 5** entspricht der bisherigen Fassung.

**Absatz 6** entspricht in der Sache der bisherigen Fassung. *Satz 1 Halbsatz 2* enthält eine ergänzende gesetzliche Begriffsbestimmung des Kellergeschosses. *Satz 2* ist als Legaldefinition (redaktionell) neu gefasst.

**Absatz 7** entspricht inhaltlich der bisherigen Fassung. **Satz 3** ist nunmehr als Legaldefinition formuliert und im Übrigen redaktionell geringfügig geändert.

Die **Absätze 8 bis 10** entsprechen der bisherigen Fassung.

### Zu § 3

Die **Absätze 1 bis 4** entsprechen – von geringfügigen redaktionellen Änderungen abgesehen – inhaltlich der bisherigen Fassung. In **Absatz 4** wird u. a. – wie auch in anderen Vorschriften der Neufassung – der Begriff „Abbruch“ durch „Beseitigung“ ersetzt, um den Sprachgebrauch zu vereinheitlichen.

Neu angefügt ist **Absatz 5**, der – mit Rücksicht auf einschlägige Forderungen der EU-Kommission in Notifizierungsverfahren zu Mustervorschriften – eine allgemeine Gleichwertigkeitsklausel enthält.

### Zu § 4

In **Absatz 1** entfällt der bisherige Halbsatz 2, der wegen der Abweichungsregelung des § 67 entbehrlich ist.

**Absatz 2** entspricht in der Sache der bisherigen Fassung und ist nur geringfügig redaktionell geändert.

### Zu § 5

**Absatz 1 Satz 1** entspricht der bisherigen Fassung, **Satz 2** – jedoch ohne Festlegung der Zu- oder Durchfahrtsbreite – **Absatz 2 Satz 1 a. F.** **Satz 3** nimmt die in **Absatz 5 Satz 1 a. F.** enthaltene Anforderung auf. **Satz 4** nimmt das Anliegen des Absatzes 4 a. F. auf und formuliert es als unmittelbar gesetzesabhängige Anforderung; eine Verschärfung des materiellen Anforderungsniveaus ist damit nicht verbunden.

**Absatz 2** enthält Grundanforderungen an Befestigung, Tragfähigkeit, Kennzeichnung und Freihaltung der Flächen für die Feuerwehr (vgl. bisher Absatz 6 a. F.).

Absatz 3 a. F. ist wegen der Abweichungsregelung des § 67 entbehrlich. Die übrigen entfallenen Detailbestimmungen über die nähere Ausgestaltung der Zugänge und Zufahrten sind wegen der bereits in der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Juli 1998 – enthaltenen Festlegungen nicht mehr in der MBO zu regeln.

## Zu § 6

§ 6 regelt nunmehr abschließend das Abstandsflächenrecht der MBO und enthält ferner allgemeine Vorschriften, die zugleich für Abstandsflächen und andere (z. B. Brandschutz-) Abstände gelten. Das hebt die neue Überschrift „Abstandsflächen, Abstände“ hervor.

**Absatz 1 Satz 1** hält an dem Grundsatz fest, dass vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten sind. In **Satz 2** nimmt die Vorschrift die in Absatz 10 a. F. enthaltenen Regelungen für Anlagen mit gebäudegleicher Wirkung auf.

**Satz 3** regelt den Vorrang des bundesrechtlichen Bauplanungsrechts gegenüber dem Bauordnungsrecht (vgl. dazu grundsätzlich BVerwG, Beschl. v. 11.3.1994 – 4 B 53.94 –, NVwZ 1994, 1008). Planungsrechtliche Vorschriften, nach denen an die Grenze gebaut werden muss, werden in der Regel Vorschriften über die Bauweise sein (§ 22 BauNVO), können sich im Einzelfall aber auch aus Regelungen über die überbaubare Grundstücksfläche, nämlich durch die Festsetzung von Baulinien (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO) ergeben. Dass an die Grenze gebaut werden darf, kann sich auch aus der Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) und Bebauungstiefen (§ 23 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) ergeben. Entsprechendes gilt bei der Anwendung des § 33 BauGB für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans und aufgrund des Einfügungsgebots des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Im Sinne der Vorschrift an die Grenze gebaut werden „darf“ auch dann, wenn dies durch eine Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) zugelassen worden ist.

Darf an die Grenze gebaut werden, steht dem Bauherrn planungsrechtlich – grundsätzlich – die Wahl frei, ob er von dieser Möglichkeit Gebrauch macht oder nicht, sich etwa für eine (an die Grenze zu bauende) Doppelhaushälfte oder für ein freistehendes Gebäude entscheidet. Soweit im unbeplanten Innenbereich ein Baugebiet teils offene, teils geschlossene Bauweise aufweist, sind beide Bauweisen zulässig. Dieses planungsrechtliche Wahlrecht des Bauherrn findet in Satz 3 ein bauordnungsrechtliches Pendant, indem der Bauherr – erforderlichenfalls – von der Einhaltung einer Abstandsfläche freigestellt wird.

Satz 2 Nr. 2 a. F. sah vor, dass ein fakultativer Grenzanbau bauordnungsrechtlich nur zulässig sein sollte, wenn öffentlich-rechtlich gesichert war, dass vom Nachbargrundstück angebaut werde. Diese öffentlich-rechtliche Sicherung des Anbauzwangs entfällt, da die vorhandenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Instrumentarien ausreichen. Die öffentlich-rechtliche Sicherung in Gestalt einer Anbau-Baulast ist nur so lange erforderlich, wie kein anderweitiger öffentlich-rechtlicher Zwang zum Anbau besteht. Aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (insbesondere der sog. Doppelhausentscheidung, BVerwG, Urt. v. 24.02.2000 – 4 C 12.98 –, BVerwGE 110, 355 = NVwZ 2000, 1055) folgt, dass sich der Zwang bzw. die Erlaubnis zum Anbau bereits aus dem Bauplanungsrecht ergibt. Wenn das Planungsrecht somit eine ausreichende Regelung trifft, ist eine zusätzliche bauordnungsrechtliche Regelung in Form einer öffentlich-rechtlichen Anbau-Baulast nicht mehr erforderlich.

Sätze 3 und 4 a. F. entfallen. Sie enthielten bauordnungsrechtliche Instrumente zur Korrektur bauplanungsrechtlicher Vorgaben, die mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung zum Verhältnis zwischen bauplanungsrechtlicher Bauweise und landesbauordnungsrechtlichem Abstandsflächenrecht nicht vereinbar sind (BVerwG, Beschl. v. 11.3.1994 – 4 B 53.94 –, NVwZ 1994, 1008). Ferner handelte es sich unter Berücksichtigung von Satz 3 um überflüssige Doppelregelungen. Die Streichung dieser Sätze entspricht auch dem Ziel einer konsequenten Umsetzung des Ansatzes, das Abstandsflächenrecht ausschließlich an bauordnungsrechtlichen Schutzziele zu orientieren.

Satz 3 1. Alternative a. F. ermöglichte die Zulassung eines Grenzanbaus in der offenen Bauweise, soweit auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude an der Nachbar-

grenze vorhanden ist. Wegen des Vorrangs des Bauplanungsrechts setzte aber auch diese Entscheidung zunächst die Herstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Grenzbebauung durch Befreiung von den Festsetzungen über die (offene) Bauweise nach § 31 Abs. 2 BauGB voraus. Dann aber konnte – wiederum unter Zugrundelegung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – bereits bisher die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens unter dem Aspekt der Bauweise nicht mehr durch bauordnungsrechtliches Abstandsflächenrecht ausgehebelt werden. Der Wegfall dieses Satzes führt so zu dem Ergebnis, dass es bei einer (planungsrechtlichen) Befreiung sein Bewenden hat. Liegt diese vor, bewirkt Satz 3 bauordnungsrechtlich eine Freistellung von der Verpflichtung, Abstandsflächen einzuhalten. Eine Verpflichtung zum Grenzanbau (2. Alternative a. F.) wird jedoch (nach wie vor) nur durch Schaffung entsprechenden Planungsrechts möglich sein.

Satz 4 a. F. ermöglichte die Forderung nach Einhaltung einer Abstandsfläche zur Nachbargrenze in der geschlossenen Bauweise, soweit auf dem Nachbargrundstück ein vorhandenes Gebäude mit Abstand zur gemeinsamen Nachbargrenze bestand. Diese Regelung war bauordnungsrechtlich irrelevant, weil die Grundanforderung des Satzes 1, vor Außenwänden Abstandsflächen freizuhalten, erfüllt wird. Die Problematik lag hier ausschließlich beim Planungsrecht, das nicht – kompetenzwidrig – durch Bauordnungsrecht „korrigiert“ werden kann. Soweit in diesem Zusammenhang die Einhaltung einer Abstandsfläche im Interesse des Bauherrn liegt, wird nunmehr (wie – genau genommen – bereits bisher) eine planungsrechtliche Befreiung erteilt werden müssen. Die planungsrechtliche Durchsetzung einer Abstandsfläche gegen den Willen des Bauherrn wird auch hier nur durch Schaffung entsprechenden Planungsrechts möglich sein. Überlegungen, städtebauliche Gründe für eine Reduzierung der Abstandsflächen (Abs. 12 a. F.) in Absatz 1 aufzunehmen, erscheinen vor dem Hintergrund der Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf grundsätzlich 0,4 H überflüssig. Im Einzelfall muss über eine Abweichung (§ 67) entschieden werden.

**Absatz 2 Satz 1** behält unverändert den – an sich bauordnungsrechtlich irrelevanten, aber für das Nachbarschaftsverhältnis bedeutsamen – Grundsatz bei, dass die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen und erstreckt diese Regelung zugleich auf die (Brandschutz-) Abstände nach §§ 30 Abs. 2 Nr. 1 und 32 Abs. 2. **Satz 2** entspricht – von redaktionellen Änderungen abgesehen – der bisherigen

Regelung. *Satz 3* bezieht in die bisherige Regelung die Abstände im Sinne des Satzes 1 ein und wird um die systematisch hier einzuordnenden, bisher in § 7 Abs. 1 Satz 1 enthaltenen Anforderungen ergänzt; da unter den in der Regelung genannten Voraussetzungen keine öffentlich-rechtlichen Belange erkennbar sind, die einer Erstreckung der Abstandsflächen und Abstände auf das Nachbargrundstück entgegenstehen könnten, wird zugleich die bisherige Ermessensentscheidung durch eine unmittelbar gesetzesabhängige Zulässigkeitsregelung ersetzt.

**Absatz 3** ist – abgesehen von der Anpassung der *Nummer 3* an die neue Systematik der Gebäudeklassen – unverändert.

**Absatz 4** hält in *Satz 1* an dem schon bisher geltenden Grundsatz fest, dass sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der – senkrecht zur Wand zu messenden – Wandhöhe bemisst. In *Satz 2* – der nunmehr als Legaldefinition formuliert ist – wird auf die Inbezugnahme der „festgelegten“ Geländeoberfläche als Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe verzichtet. Die für die Bemessung der Wandhöhe maßgebliche Geländeoberfläche kann nämlich auch die (im Einzelfall bei mehrfacher Veränderung im Zeitablauf schwierig zu fixierende) natürliche sein; zudem kommt eine Festlegung der Geländeoberfläche – außer durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan – durch Baugenehmigung im gesamten Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung (§ 62) und des vereinfachten Verfahrens (in dem nach § 63 Satz 1 u. a. auch das Abstandsflächenrecht nicht mehr Prüfungsmaßstab ist) nicht mehr in Betracht. Auch von dem Versuch, eine generelle Definition des Begriffs der Geländeoberfläche in § 2 aufzunehmen, wird Abstand genommen, da der Begriff der Geländeoberfläche in der MBO in verschiedenen Funktionen verwendet wird, die ihn unterschiedlich konkretisieren. Alles dies ändert nichts daran, dass Veränderungen der Geländeoberfläche allein mit dem Ziel, eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen zu erreichen, nach wie vor unzulässig sind.

Mit Rücksicht auf die grundsätzliche Verkürzung der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H sollen nunmehr Wand- und Giebelflächen in ihren tatsächlichen Abmessungen in die Abstandsflächenberechnung eingehen; die in Absatz 4 Satz 3 a. F. enthaltene Anrechnungsregel für Giebelflächen entfällt daher. So ergeben die Durchdringungspunkte der Wand- und Giebelflächen mit dem Dach – um den Faktor 0,4 (vgl. Absatz



5 Satz 1) verkürzt – in der Grundrissprojektion ein verzerrtes Abbild der Giebelwand. Bei dieser Lösung ist besonders vorteilhaft, dass jede Giebelsituation leicht und nach ein und derselben Regel bemessen werden kann. So entfallen sämtliche Mittelungsberechnungen bei unterschiedlichen Traufhöhen. Vor dem Hintergrund einer Regelabstandsflächentiefe von  $0,4 H$  kann auf eine reduzierte Anrechenbarkeit der Giebelwand im Bereich des Daches (entsprechend der insoweit „privilegierten“ Traufseite) verzichtet werden. Giebelflächen werden wie Wände mit ansteigendem oberem Wandabschluss (Pultgiebel, schräge Attika) behandelt. Die Ermittlung der Abstandsflächenform ist hierbei einfacher als bei der Bildung von Abstandsflächen als Streifen gleichbleibender Tiefe vor der Wand. Im Ergebnis führt diese Lösung durchwegs zu deutlich geringeren Abstandsflächentiefen im Verhältnis zur früheren Grundregelung. Im Verhältnis zum früheren Schmalseitenprivileg (Absatz 6 a. F.) vergrößert sich die Tiefe der Abstandsfläche etwas, was wegen des massiven Eindrucks der Giebelwand auf gegenüberliegende Wände gerechtfertigt ist. Dadurch werden auch die Auswirkungen der deutlichen Reduzierung der Regelabstandsflächentiefe auf  $0,4 H$  abgemildert. Härten, die sich für kleinere Wohngebäude bei giebelständiger Bauweise ergeben hätten, werden durch Absatz 5 Satz 3 abgefangen.

Satz 3 enthält eine Anrechnungsregelung für die Höhe von Dächern. Dabei war zu berücksichtigen, dass – ebenso wie bei der Anrechnung von Dachgauben und Dachaufbauten (vgl. auch die Verweisung in Satz 5) – jede Bemessung nur mit einem Anteil von  $0,4$  in die Abstandsflächentiefe eingeht. Differenzierungen ergeben in der Regel nur Unterschiede im cm-Bereich. Deshalb wurde mit Blick auf die Verringerung der Regelabstandsfläche (Absatz 5) von einer weiteren Verfeinerung der Anrechnung von Dächern abgesehen. Dachgauben und Dachaufbauten bleiben in der Regel mit ihren Abstandsflächen hinter der ermittelten Wandhöhe (Wand +  $1/3$  Dach) zurück. Die Schwelle von  $70^\circ$  Dachneigung für die volle Anrechnung der Dachhöhe auf die Abstandsfläche in Satz 4 ist aus der Tiefe der Abstandsfläche abgeleitet; denn in einer Schnittdarstellung bildet die Verbindungslinie zwischen einem ermittelten Abstandsflächenpunkt auf horizontaler Bezugsebene und der Wandhöhe einen Winkel von  $69^\circ$ .

Satz 6 entspricht Satz 4 a. F.

**Absatz 5** behandelt die Tiefe der Abstandsfläche. Die Verringerung der Abstandsflächentiefe auf von 1 auf 0,4 H – unter Beibehaltung der bisherigen Mindestabstandsflächentiefe von 3 m – entspricht den geringsten in den Länderbauordnungen vorgefundenen Werten (Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland, mit unterschiedlichen Anrechnungsregeln für Dächer u. ä.). Sie zielt ausschließlich auf einen bauordnungsrechtlich zu sichernden Mindeststandard und verfolgt keine städtebaulichen Nebenzwecke (mehr); angehobene Qualitätsanforderungen festzuschreiben, ist nicht Aufgabe des an der Gewährleistung eines sicherheitsrechtlichen Minimums ausgerichteten Bauordnungsrechts. Das bisherige abstandsflächenrechtliche Anforderungsniveau wird vermindert. Die Rechtsanwendung wird – auch durch den Wegfall von Sonderregelungen, namentlich des in Literatur und Rechtsprechung breit und vielfältig kontrovers behandelten früheren Schmalseitenprivilegs (Absatz 6 a. F.) – vereinfacht. Dies gewinnt insbesondere vor dem Hintergrund der Genehmigungsfreistellung (§ 62) und der Beschränkung des bauaufsichtlichen Prüfprogramms im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63) wegen der damit verbundenen Verlagerung von Verantwortung auf die am Bau Beteiligten besondere Bedeutung. Auch für das Baugenehmigungsverfahren (§ 64) sind Vereinfachungs- und Beschleunigungseffekte zu erwarten.

Ziel der Regelung der Abstandsflächentiefe ist die Ausleuchtung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht im fensternahen Bereich (bis etwa 2,5 m Tiefe), die Lesen und Schreiben bei bedecktem Himmel gestattet. Die Absenkung der Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H stellt auch gegenüber der bisherigen Regelung keinen Systembruch dar. Als bauordnungsrechtliche Mindestanforderung legte die MBO bereits bisher mittels des Schmalseitenprivilegs (Absatz 6 a. F.) ein vergleichbar geringes Maß (0,5 H, allerdings in Verbindung mit Wandbreiten) fest. Die Inkonsequenz des Schmalseitenprivilegs ließ schon immer die Frage offen, weshalb einem dritten Nachbarn nicht zugemutet werden konnte, was zwei von diesem Privileg betroffenen Nachbarn gesetzlich zugemutet wurde. Die mit der Reduzierung der Regelabstandsflächentiefe einhergehende Abschaffung des Schmalseitenprivilegs schafft insofern Gerechtigkeit und vereinfacht die abstandsflächenrechtliche Beurteilung maßgeblich. Ein ganz erheblicher Teil der Widerspruchs- und verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren zu Fragen des Abstandsflächenrechts hatte bisher seine Ursache in den durch das Schmalseitenprivileg bewirkten Rechtsunsicherheiten.

Auch muss hervorgehoben werden, dass Gebäudeabstände nur bedingt geeignet sind, die Aufenthaltsraumbeleuchtung mit Tageslicht zu steuern. Viele Einflüsse können auf die Helligkeit und somit die subjektiv empfundene Behaglichkeit einwirken. Dazu gehören vom Nutzer beeinflussbare Faktoren, wie die Verwendung Licht reflektierender oder Licht absorbierender Mobiliar-, Wand- und Fußbodenoberflächen, oder auch das Anbringen von Vorhängen und Gardinen. Nicht vom Nutzer beeinflussbar, jedoch von der Beleuchtungsauswirkung her erheblich ist der Einfluss der Vegetation, die auf die bauordnungsrechtliche Beurteilung der Abstandsflächen keinen Einfluss hat.

Der festgelegte neue Mindeststandard lässt sich auch mit der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – in Einklang bringen: Durch die Festlegung der Regelabstandsflächentiefe auf  $0,4 H$  ergibt sich zwischen Gebäuden ein Gesamtabstand, der der Summe der beiderseitigen Tiefen der Abstandsflächen entspricht, d. h. er beträgt regelmäßig  $0,8 H$ . Dieser Gesamtabstand entspricht gemäß DIN 5034-4 (S. 18) einem Verbauungswinkel von etwa  $50^\circ$ , der eine lichte Raumhöhe von mindestens  $2,40\text{ m}$  und eine dazugehörige Fensterhöhe von  $1,35\text{ m}$  voraussetzt. Diesen tabellarisch erfassten Werten sind Fensterbreiten zugeordnet, deren Realisierung ausreichende Helligkeit (Tageslichtquotient, DIN 5034-4, 2.1) und eine Sichtverbindung nach außen (DIN 5034-4, 2.2) sicherstellt. Aus den Werten der DIN ergibt sich für einen  $5\text{ m} \times 4,5\text{ m} = 22,5\text{ m}^2$  großen Raum eine Fensterfläche von  $1,35\text{ m} \times 4,31\text{ m} = 5,81\text{ m}^2$  (rd.  $\frac{1}{4}$  der Raumfläche). Demgegenüber legt die MBO (nunmehr in § 47 Abs. 2 Satz 2) als Mindestfenstergröße  $\frac{1}{8}$  der ihr zugeordneten Aufenthaltsraumgrundfläche fest. Da sich der Tageslichtquotient aus dem Himmelslichtanteil, dem Außenreflexionsanteil (Reflexion an Verbauung) und dem Innenreflexionsanteil (Reflexion an den Rauminnenflächen) zusammensetzt und Minderungsfaktoren wie die Fensterverschmutzung berücksichtigt, kann bezüglich der tabellarischen Werte von Qualitätsstandards ausgegangen werden, die von bauordnungsrechtlichen Mindeststandards zu unterscheiden sind. Dies bedeutet, dass die der Tabelle zu entnehmenden Fensterbreiten aus bauordnungsrechtlicher Sicht unterschritten werden dürfen.

Städtebauliche Aspekte können über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenanforderungen hinausgehende Gebäudeabstände erfordern. Die Festlegung auf ein

einheitliches bauordnungsrechtliches Maß von 0,4 H lässt planungsrechtlichen Regelungen einen großen Raum zur Orientierung unterschiedlicher Bebauungsformen. Auch wenn nach dem bisherigen Recht durch Festsetzung geringere Gebäudeabstände, als sie nach den bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften erforderlich waren, zugelassen werden konnten und im Rahmen eines Bebauungsplans dem Planungsrecht der Vorrang gegenüber dem Bauordnungsrecht eingeräumt war, sind Unterschreitungen jedenfalls des nunmehrigen Mindestniveaus kaum mehr zu begründen; die oberverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung steht solchen Versuchen außerordentlich kritisch gegenüber (zuletzt BayVGH, Beschl. v. 17.01.2001 – 2 ZS 01.112 –, unveröffentlicht; SächsOVG, Urt. v. 06.06.2001 – 1 D 442/99 –, SächsVBl. 2001, 220). Hier schafft die 0,4 H-Regelung weitestgehende Gestaltungsfreiheit, ohne gewünschte Ziele modernen Städtebaus einzuschränken. Soweit eine darüber hinausgehende Angleichung des Abstandsflächenrechts an bauleitplanerische Vorgaben im Einzelfall erwünscht oder geboten erscheint, wird hierfür den Gemeinden in § 86 Abs. 1 Nr. 6 eine – gegenüber der bisherigen Rechtslage erweiterte – Möglichkeit zur Festlegung abweichender Maße der Abstandsflächentiefe eingeräumt. Damit wird zugleich – anders als bei der „Anpassungsautomatik“ des Absatzes 13 a. F. – sichergestellt, dass sich die Gemeinden bei ihrer Planung deren Wirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts bewusst werden und diese in ihre Abwägung einstellen.

In dem das Anliegen des Absatzes 5 Sätze 2 und 3 a. F. – die Reduzierung der Abstandsflächentiefe in bestimmten Baugebieten – aufnehmenden Satz 2 wird die Mindestabstandsflächentiefe für Gewerbe- und Industriegebiete auf die Hälfte der regelmäßigen Mindestabstandsflächentiefe halbiert, nämlich auf 0,2 H, mindestens 3 m; da die regelmäßige Abstandsflächentiefe nunmehr ohnehin nur noch 0,4 H beträgt, entfällt die Reduzierung der Abstandsflächentiefe auf 0,5 H in Kerngebieten. Auf die bisherige Regelung in Absatzes 5 Satz 3 a. F., wonach in Sondergebieten geringere Abstandsflächentiefen (als 1 H), jedoch nicht weniger als 3 m gestattet werden konnten, wenn die Nutzung des Sondergebiets dies rechtfertigte, wird verzichtet, da den Besonderheiten von Sondergebieten im Rahmen der Bauleitplanung und ggf. durch Abweichungen nach § 67 hinreichend Rechnung getragen werden kann.

*Satz 3* enthält eine – begünstigende – Sonderregelung für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2, um sich insbesondere aus der Anrechnung von Giebelflächen auf die Abstandsflächentiefe ergebende Verschärfungen der Anforderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage auszugleichen.

**Absatz 6** regelt – wie Absatz 7 a. F. – die Zulässigkeit untergeordneter Bauteile und Vorbauten in den Abstandsflächen. *Nummer 1* lässt u. a. generell Dachüberstände in den Abstandsflächen zu; insoweit kann sich aufgrund landesspezifischer Besonderheiten die Erforderlichkeit einer Größenbegrenzung ergeben. In *Nummer 2 Buchst. a* wird – um die rechtssichere Anwendbarkeit der Regelung zu unterstützen – die abstandsflächenrechtlich neutrale zulässige Breite der an einer Außenwand vorgesehenen Vorbauten auf insgesamt ein Drittel der Außenwandbreite festgelegt. *Buchstabe b* entspricht der bisherigen Rechtslage. In *Buchstabe c* wird auf die dem jeweiligen Vorbau gegenüberliegenden Nachbargrenzen abgestellt, da die seitlichen Nachbargrenzen sowie die Grundstücksgrenze zur Straße hin mit Blick auf die abstandsflächenrechtlichen Schutzziele insoweit vernachlässigbar sind.

**Absatz 7** nimmt die Regelung des Absatzes 11 a. F. auf. Die Vorschrift befasst sich mit der Zulässigkeit untergeordneter baulicher Anlagen in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen. Sie lässt nunmehr durch ausdrückliche Regelung in *Satz 1* solche untergeordneten baulichen Anlagen nicht nur alternativ an der Grenze bzw. als Anbau an ein anderes Gebäude oder unter Einhaltung einer Abstandsfläche zu, sondern auch (nur) grenz- und gebäudenah. Damit wird praktischen Bedürfnissen Rechnung getragen; eine Gefährdung abstandsflächenrechtlicher Schutzgüter („enge Reihe“) ist bei derartigen untergeordneten baulichen Anlagen nicht zu besorgen. Abweichend von der bisherigen Regelung wird nunmehr nicht mehr auf die Nachbar-, sondern auf die Grundstücksgrenze abgestellt, da – jedenfalls abstandsflächenrechtlich unter Vorbehalt etwaiger entgegenstehender planungsrechtlicher oder Regelungen der Muster-Garagenverordnung – einer Grenzbebauung auch an der vorderen Grundstücksgrenze nichts entgegensteht.

*Satz 1 Nr. 1* begünstigt abstandsflächenrechtlich Garagen und Gebäude in den dort genannten Abmessungen. Die Privilegierung erstreckt sich auf Garagen und Gebäude unabhängig davon, ob diese räumlich-funktional einem Hauptgebäude zu- oder

untergeordnet sind, da dies abstandsflächenrechtlich unerheblich ist. Die mittlere Wandhöhe wird bei 3 m belassen; wegen regionaler Besonderheiten möglicherweise erforderliche abweichende Regelungen über die Anrechnung von Dächern sollen dem Landesrecht überlassen bleiben. Die zulässige Gesamtlänge wird – entsprechend den meisten Länderbauordnungen – von 8 auf 9 m angehoben.

*Satz 1 Nr. 2* enthält – neu – eine in den Abmessungen Nummer 1 entsprechende Begünstigung für gebäudeunabhängige Solaranlagen, um abstandsflächenrechtliche Hindernisse für die Nutzung regenerativer Energien zu beseitigen.

*Satz 1 Nr. 3*, der an den bisherigen Absatz 11 Nr. 2 anschließt, stellt nunmehr ohne Höhenbegrenzung Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten abstandsflächenfrei, da in solchen Gebieten die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts durch solche Anlagen regelmäßig nicht berührt werden und ggf. im Wege der Bauleitplanung oder durch örtliche Bauvorschrift Regelungen getroffen werden können. Außerhalb dieser Baugebiete wird die abstandsflächenfreie Höhe von 1,80 m auf 2 m angehoben, auch um einen Umkehrschluss dahin auszuschließen, das Maß von 1,80 m könne bereits einen Anhaltspunkt für die Annahme einer gebäudeähnlichen Wirkung baulicher Anlagen bieten.

*Satz 2* beschränkt die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nrn. 1 und 2 je Grundstück auf 15 m, um – auch bauordnungsrechtlich relevanten – „Einmauerungseffekten“ vorzubeugen. Wird ein Gebäude an zwei Grundstücksgrenzen angebaut, gehen beide Grenz- bzw. grenznahen Wände in die Berechnung der Gesamtlänge ein.

## **Zu § 7**

Die in § 8 a. F. vorgesehene bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung entfällt, da sie sich in die verfahrensrechtliche Systematik der neu gefassten MBO nicht mehr einpasst: In einem bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigungsverfahren müssten nämlich bauordnungsrechtliche Anforderungen geprüft werden, die weitgehend – nämlich im Rahmen der Genehmigungsfreistellung (§ 62) und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63) – nicht mehr geprüft werden. Nach wie vor erforder-

lich erschien jedoch die in **Absatz 1** enthaltene Klarstellung, dass (auch) durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, keine bauordnungswidrigen Verhältnisse entstehen dürfen.

**Absatz 2** stellt klar, dass eine Abweichungsentscheidung nach § 67 getroffen werden muss, wenn durch eine Teilung im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften stehende Verhältnisse entstehen.

### Zu § 8

**Absatz 1 Satz 1** stellt gegenüber § 9 Abs. 1 Satz 1 a. F. die Zielsetzung heraus, eine Bodenversiegelung möglichst zu verhindern. Die Vorschrift wird den geänderten Verhältnissen und neuen Anforderungen angepasst und legt insofern einen Mindeststandard fest. **Satz 2** stellt den Vorrang abweichender Regelungen durch Bebauungsplan klar.

**Absatz 2** regelt – wie bisher § 9 Abs. 2 a. F. – die Erforderlichkeit von Spielplätzen für Kleinkinder. **Satz 1** lässt die Errichtung des Spielplatzes nunmehr nicht nur – was im Einzelfall auf erhebliche Schwierigkeiten stoßen kann – auf dem Baugrundstück selbst, sondern auch auf einem anderen geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe zu. § 9 Abs. 2 Satz 3 a. F. geht durch die Aufnahme der Anforderung, dass der Spielplatz „ausreichend groß“ sein muss, in Satz 1 auf. Ergänzt wird die Regelung um die – notwendige – Anforderung, dass die dauerhafte Benutzung des Spielplatzes öffentlich-rechtlich gesichert sein muss. **Satz 2** fasst die in § 9 Abs. 2 Sätze 1 und 2 a. F. enthaltenen Ausnahmen von der Spielplatzpflicht zusammen. Da ausschlaggebend insoweit die öffentlich-rechtliche Sicherung der Nutzbarkeit ist, entfällt die Spielplatzpflicht nicht nur, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage, sondern auch, wenn ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden ist. Die Ausnahmen sind nunmehr durchgängig unmittelbar gesetztesabhängig und erfordern keine bauaufsichtliche Ermessensentscheidung im Einzelfall mehr. **Satz 3** entspricht § 9 Abs. 2 Satz 4 a. F.

§ 9 Abs. 3 a. F. erscheint mangels praktischer Bedeutung und präzise vollziehbarer Tatbestandsvoraussetzungen entbehrlich. Um die mit der Vorschrift verfolgten Ziele zu erreichen, genügen die sonstigen materiell-rechtlichen Regelungen der MBO.

§ 10 a. F. (Einfriedung der Baugrundstücke) entfällt. Für die Erreichung der mit dieser Vorschrift verfolgten Zwecke genügt das übrige bauordnungsrechtliche Instrumentarium.

Ebenfalls entfällt § 11 a. F. (Gemeinschaftsanlagen). Gemeinschaftsanlagen werden nicht im Bauordnungsrecht, sondern auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB in Bebauungsplänen festgesetzt; das Bauordnungsrecht befasste sich demgegenüber bisher lediglich mit der Frage, wie diese Festsetzungen realisiert werden. Die Regelung ist weitestgehend ohne praktische Bedeutung geblieben, weil die komplizierten Umsetzungsmechanismen auf planende Gemeinden eher abschreckend gewirkt haben. Sie ist auch sachlich überflüssig: Soweit Bebauungspläne Gemeinschaftsanlagen bestimmten Bauvorhaben zuordnen, ist die Sicherung der – je nach dem gänzlichen oder teilweisen – Errichtung der jeweiligen Gemeinschaftsanlage Genehmigungsvoraussetzung. Die tatsächliche Errichtung der Anlagen wird bauordnungsrechtlich dadurch sichergestellt, dass sie als Benutzungsvoraussetzung in § 82 Abs. 2 Satz 3 aufgenommen worden ist. Im Übrigen ist es vor diesem Hintergrund und bei dieser Interessenlage Sache des bzw. der jeweiligen Bauherren, untereinander, ggf. zusammen mit den Eigentümern der Grundstücke, auf welchen die Gemeinschaftsanlage errichtet werden soll, zu regeln, wie den sich daraus ergebenden Verpflichtungen so nachgekommen werden soll, dass die Gemeinschaftsanlage gesichert ist. Eines besonderen öffentlich-rechtlichen Instrumentariums bedarf es daher insoweit nicht.

### **Zu § 9**

§ 9 regelt gestrafft, in der Sache aber letztlich unverändert das in § 12 a. F. enthaltene bauordnungsrechtliche Verunstaltungsverbot. *Satz 1* entspricht § 12 Abs. 1 a. F. *Satz 2* nimmt – redaktionell verkürzt – das umgebungsbezogene Verunstaltungsverbot des § 12 Abs. 2 Satz 1 a. F. auf. Verzichtet wird auf die Anforderung, dass bauliche Anlagen die „beabsichtigte Gestaltung nicht stören“ dürfen: Eine Beschränkung



der gestalterischen Freiheit des Bauherrn kommt nur in Betracht, wenn sich diese in einer konkret Inhalt und Schranken des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) bestimmenden Rechtsvorschrift niederschlägt; dann ist die beabsichtigte Gestaltung bereits als Rechtsnorm zu beachten. Bloße gestalterische Absichten – sei es der Gemeinde, sei es der Bauaufsichtsbehörde – können eine solche Einschränkung hingegen nicht rechtfertigen. Ferner entfällt § 12 Abs. 2 Satz 2 a. F.; wann und wie auf „erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung“ Rücksicht zu nehmen ist, ist – was die bauliche Umgebung angeht – entweder bereits durch das umgebungsbezogene Verunstaltungsverbot des Satzes 2 oder durch Denkmalschutzrecht geregelt; daneben wirken das bauplanungsrechtliche Einfügungsgebot (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und das bauplanungsrechtliche Verunstaltungsverbot (§ 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB).

### **Zu § 10**

§ 10 entspricht – von geringfügigen redaktionellen Änderungen abgesehen – § 13 a. F.

### **Zu § 11**

§ 11 entspricht – von geringfügigen redaktionellen Änderungen abgesehen – § 14 a. F.

### **Zu § 12**

§ 12 entspricht § 15 a. F.

**Absatz 2** ist nur geringfügig redaktionell verändert.

### **Zu § 13**

§ 13 entspricht § 16 a. F. und ist lediglich in *Satz 1* geringfügig redaktionell geändert. Durch die Beschränkung des Anwendungsbereichs auf „bauliche Anlagen“ (bisher: „bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen“) soll klar gestellt wer-

den, dass die Vorschrift sich auf bauphysikalische Anforderungen bezieht; damit soll zugleich eine Abgrenzung gegenüber dem Umweltrecht erfolgen.

#### **Zu § 14**

§ 14 enthält nun nur noch die bisher in § 17 Abs. 1 a. F. enthaltene allgemeine Vorschrift zum Brandschutz. Anstelle der Worte „so beschaffen sein“ werden die Begriffe aus § 3 Abs. 1 (anordnen, errichten, ändern, instand halten) verwendet; als Kurzbezeichnung für die Ausbreitung von Feuer und Rauch wird der Begriff „Brandausbreitung“ legal definiert, der im Folgenden in diesem Sinne benutzt wird. Im Übrigen bleibt die Schutzzieleformulierung unverändert. Sie enthält unverändert auch die Forderung der Rettungsmöglichkeit von Tieren, unbeschadet des Verzichts auf die bisher in § 49 Abs. 3 a. F. enthaltene Vorschrift über Stalltüren, die auch der Tierrettung im Brandfall diene.

Die weiteren Absätze des § 17 a. F. sind nun unmittelbar den jeweils einschlägigen Abschnitten mit Einzelvorschriften zum Brandschutz vorangestellt (§ 26: „Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“ dem Vierten Abschnitt „Wände, Decken, Dächer“, § 33 „Erster und zweiter Rettungsweg“ dem Fünften Abschnitt „Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen“). Die Blitzschutzanforderung des § 17 Abs. 5 a. F. enthält nun § 46 im Sechsten Abschnitt „Technische Gebäudeausrüstung“.

#### **Zu § 15**

§ 15 entspricht § 18 a. F. und ist nur in der Überschrift geringfügig redaktionell verändert.

#### **Zu § 16**

§ 16 entspricht § 19 a. F. und ist nur in **Absatz 2** geringfügig redaktionell verändert.

#### **Zu §§ 17 bis 25**

Die §§ 17 bis 25 entsprechen nahezu unverändert §§ 20 bis 24c a. F.

An **§ 17 Abs. 1 Satz 1** (§ 20 Abs. 1 Satz 1 a. F.) werden die Worte „oder die Leistung des Bauprodukts angibt“ angefügt. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass viele harmonisierte europäische Produktnormen die (bisher) von der Vorschrift vorausgesetzten Klassen und Leistungsstufen nicht enthalten und folglich auch vom Hersteller nicht angegeben werden können.

Zu § 22 Abs. 2 a. F. s. jetzt § 85 Abs. 4 Nr. 1 Buchst. b.

### **Zum Vierten Abschnitt (§§ 26 bis 32)**

Der Vierte Abschnitt enthält wie die §§ 25 bis 30 a. F. Einzelanforderungen an Wände, Decken und Dächer baulicher Anlagen. Die Anforderungen betreffen (mit Ausnahme der dächerspezifischen Verkehrssicherheitsanforderungen in § 32 Abs. 8 und 9) nur noch den Brandschutz. Die vereinzelt in der bisherigen Fassung noch enthaltenen Wärme- und Schallschutzanforderungen sind im Hinblick auf die allgemeine Regelung des § 15 und die sie konkretisierenden eingeführten Technischen Baubestimmungen (DIN 4108 und 4109) und die Energieeinsparverordnung des Bundes entbehrlich.

### **Zu § 26**

§ 26 greift die in § 17 Abs. 2 und 3 a. F. enthaltenen allgemeinen Anforderungen an Baustoffe und Bauteile auf und vervollständigt sie, sodass darin nun das gesamte System der im Gesetz verwendeten Begriffe und deren Zuordnung zueinander enthalten ist.

Die technische Umsetzung der Anforderungen erfordert wie bisher eine Zuordnung der bauordnungsrechtlichen Begriffe zu Klassen von Baustoffen und Bauteilen, die sich aufgrund von Brandversuchen nach technischen Regeln (DIN 4102, DIN EN 13501) ergeben. Diese Zuordnung ist in der Bauregelliste A Teil 1 in den Anlagen 01 und 02 veröffentlicht.

**Absatz 1 Satz 1** nennt die auch bisher schon benutzten Bezeichnungen für die Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen. **Satz 2** enthält, geringfügig redaktionell geändert, das bisher in § 17 Abs. 2 a. F. enthaltene Verbot der Verwendung leichtentflammbarer Baustoffe.

**Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1** nennt neben den bisher benutzten Bezeichnungen für die Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit von Bauteilen (feuerhemmend, feuerbeständig) neu eine dazwischen liegende Stufe und bezeichnet sie als hochfeuerhemmend. Den Begriffen entsprechen folgende Feuerwiderstandsdauern (zur Zuordnung zu den Klassen s. o.):

- feuerhemmend : 30 Minuten,
- hochfeuerhemmend: 60 Minuten,
- feuerbeständig: 90 Minuten.

**Halbsatz 2** bezieht die Feuerwiderstandsfähigkeit auf die Funktionen, auf die es im Brandfall ankommt: für tragende (auch unterstützende) und aussteifende Bauteile die Standsicherheit im Brandfall, für raumabschließende Bauteile ihr Widerstand gegen die Brandausbreitung. Die Einzelschriften in den §§ 27 ff stellen diese Funktion jeweils klar.

**Satz 2** benennt vier Typen der Baustoffverwendung von Bauteilen. Die Variante in *Nummer 1* verlangt grundsätzlich nichtbrennbare Baustoffe. Die Variante in *Nummer 2* entspricht der bisherigen Forderung in § 17 Abs. 3 a. F., häufig auch nach der Kurzbezeichnung in der sie konkretisierenden Prüfnorm als „AB-Bauweise“ bezeichnet.

Neu ist die Variante in *Nummer 3* mit tragenden und aussteifenden Teilen (innerhalb des Bauteils) aus Holz und mit einer brandschutztechnisch wirksamen Bekleidung. Diese Bekleidung wird technisch konkretisiert durch die „Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile von Gebäuden der Gebäudeklasse 4 in Holzbauweise (Muster-Holzbaurichtlinie – M-HBauRL)“. Während die Varianten 1 bis 3 Anforderungstypen nennen, die von 1 bis 3 abnehmend die Verwendung nichtbrennbarer Baustoffe in bestimmter Weise vorschreiben, ist *Nummer 4* durch

das Fehlen solcher Anforderungen gekennzeichnet; sie erfasst allgemein Bauteile aus brennbaren Baustoffen.

**Satz 3** ordnet den Anforderungen „feuerbeständig“ und „hochfeuerhemmend“ Mindestanforderungen an die Baustoffe standardmäßig zu: Soweit in der MBO oder in Vorschriften aufgrund der MBO keine andere Baustoffverwendung verlangt oder zugelassen wird, ist mindestens die hier verlangte oder eine brandschutztechnisch bessere Ausführung (z. B. nach Nummer 2 anstelle von Nummer 3 oder Nummer 1 anstelle von Nummer 2) erforderlich. An Bauteile, die feuerhemmend sein müssen, werden standardmäßig keine besonderen Baustoffanforderungen gestellt.

Daraus ergeben sich folgende zulässige Kombinationen (X) der Feuerwiderstandsfähigkeit und Baustoffverwendung von Bauteilen:

	feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen	feuerbeständig	hochfeuerhemmend	feuerhemmend
alle Bestandteile sind nichtbrennbar (Satz 2 Nr. 1)	X	X	X	X
tragende und aussteifende Teile sind nichtbrennbar (Satz 2 Nr. 2)	–	X	X	X
tragende und aussteifende Teile sind brennbar; sie haben eine Brandschutzbekleidung (Satz 2 Nr. 3)	–	–	X	X
alle Teile sind brennbar zulässig (Satz 2 Nr. 4)	–	–	–	X

### **Zu § 27**

§ 27 enthält wie § 25 a. F. die Anforderungen an die tragenden Wände und Stützen.

**Absatz 1 Satz 1** enthält neu eine Schutzzielformulierung. Diese Schutzzielformulierung, die jeder Einzelanforderung der §§ 27 bis 32 vorangestellt ist, besteht aus zwei Elementen: die vom Bauteil verlangte Funktion im Brandfall (hier: Standsicherheit) und die zeitliche Dauer (ausreichend lang). Sie werden durch die geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit in den jeweils nachfolgenden Regelungen konkretisiert, unterschieden nach Gebäudeklassen und bestimmten Fallgestaltungen.

Satz 2 enthält wie § 25 Satz 1 a. F. die Feuerwiderstandsfähigkeitsanforderung. Die neue Anforderungsstufe hochfeuerhemmend wird der Gebäudeklasse 4 (Oberkante Fußboden Aufenthaltsräume < 13 m, 400 m<sup>2</sup> Nutzungseinheiten, s. Begründung zu § 2 Abs. 3) zugeordnet. Für Gebäude geringer Höhe der Gebäudeklassen 2 und 3 bleibt es bei der Anforderungsstufe feuerhemmend.

Die in § 25 Abs. 3 a. F. enthaltene Freistellung der freistehenden zweigeschossigen Einfamilienhäuser und anderer freistehender Gebäude vergleichbarer Größe von Brandschutzanforderungen wird ausgedehnt auf alle Gebäude der Gebäudeklasse 1; die landwirtschaftlich genutzten Gebäude werden dabei wie bisher erfasst.

Satz 3 Nr. 1 enthält wie § 25 Abs. 1 Satz 2 a. F. – redaktionell geändert – die Erleichterung für oberste Geschosse von Dachräumen. Sofern im Dachraum Trennwände nach § 29 erforderlich sind und diese nicht bis zur Dachhaut geführt werden sollen, kann sich daraus eine Anforderung an den oberen Raumabschluss des obersten Geschosses und an die diesen tragenden (unterstützenden) Teile ergeben (feuerhemmend nach § 29 Abs. 4). Geschosse im Dachraum sind nur solche Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume möglich sind; im Übrigen sind sie keine Geschosse, sondern Hohlräume (s. § 2 Abs. 6 Satz 2).

Zusätzlich werden in *Nummer 2* Balkonkonstruktionen von den Anforderungen freigestellt, soweit sie nicht als (Lauben-)Gänge Rettungswege sind.

**Absatz 2** enthält wie § 25 Abs. 2 a. F. die Anforderungen an tragende und aussteifende Wände und Stützen im Kellergeschoss. Die Abstufung der Feuerwiderstandsfähigkeit auf 30 Minuten (feuerhemmend) wird in *Nummer 2* weitergehend als bisher für alle Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 zugelassen; auf die Ausführung der wesentlichen Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen wird dabei verzichtet.

### **Zu § 28**

§ 28 regelt wie § 26 a. F. die Anforderungen an Außenwände.

**Absatz 1** enthält das Schutzziel. Danach müssen die Außenwände so beschaffen sein, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist. Die Anforderungen stellen auf die Einschränkung des aktiven Beitrags der Fassade zum Brand ab. Die Herstellung eines Feuerüberschlagwegs zwischen den Geschossen wird – wie bisher – als Regelanforderung nicht verlangt.

**Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1** verlangt, dass nichttragende Außenwände und nichttragende Teile von tragenden Außenwänden, wie z. B. Brüstungen und Schürzen, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen, und entspricht insoweit – redaktionell geändert – § 26 Abs. 1 a. F. Beibehalten wurde in *Halbsatz 2* die Zulässigkeit einer feuerhemmenden Ausführung anstelle der Nichtbrennbarkeit; diese Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich auf die raumabschließende Wirkung im Bereich des Bauteils.

In *Satz 2* wird neu eine für die Baupraxis notwendige (und bisher auch so gehandhabte) Erleichterung klargestellt: Fensterprofile, Fugendichtungen und Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Fassadenkonstruktion dürfen brennbar sein; sie spielen wegen ihrer geometrischen Form (punkt- oder linienförmig) und der geringen Abmessungen bei der Brandausbreitung eine untergeordnete Rolle. Für Dämmstoffe in Gebäudetrennfugen ist die Erleichterung nicht anzuwenden, nur für deren äußere Abdeckung in Fassadenebene.

**Absatz 3 Satz 1** regelt – redaktionell geringfügig geändert – wie § 26 Abs. 2 a. F. die Anforderungen an die außenseitigen Teile von oder auf Außenwänden. Die bisherige Ermächtigung, für Unterkonstruktionen normalentflammbare Baustoffe zu gestatten (§ 26 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 a. F.), wird durch einen Zulässigkeitstatbestand ersetzt (*Halbsatz 2*). Zu beurteilen ist durch den Entwurfsverfasser, ob die normalentflammbaren Unterkonstruktionen das Schutzziel des Absatzes 1 berühren. Klargestellt wurde in *Satz 2*, dass Balkonbekleidungen (z. B. Sicht- oder Wetterschutzblenden) nur dann der Anforderung des Satzes 1 unterliegen, wenn sie über die normale Umwehrungshöhe hinaus hochgeführt werden.

**Absatz 4** greift neu die Außenwandkonstruktionen mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen auf (hinterlüftete Außenwandbekleidungen, Doppelfassaden), die in der Praxis zunehmend Verwendung finden und einer besonderen Risikobetrachtung

bedürfen, da die Brandausbreitung durch die Hohlräume begünstigt werden kann (s. auch § 30 Abs. 7 Satz 2).

**Absatz 5** fasst die in § 26 Abs. 1 und 2 Satz 2 a. F. enthaltenen Ausnahmen für Gebäude geringer Höhe von den Anforderungen der Absätze 2 und 3 zusammen. Die bisherige Einschränkung hinsichtlich der Brandausbreitung auf andere Gebäude erübrigt sich hier (s. § 30 Abs. 7 Satz 2).

### **Zu § 29**

§ 29 enthält wie § 27 a. F. die Anforderungen an Trennwände.

**Absatz 1** enthält das Schutzziel: Trennwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Nutzungseinheiten oder Räumen ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.

**Absatz 2** nennt die Fälle, in denen solche Trennwände verlangt werden.

Über die Regelung des § 27 a. F. hinaus, der Wohnungstrennwände regelt, sind in *Nummer 1* Trennwände verlangt, die Nutzungseinheiten gegeneinander und gegen anders genutzte Räume abschließen. Mit dieser Anforderung wird die der Differenzierung der Gebäudeklassen zugrunde liegende Betrachtung der Zahl und Größe von Nutzungseinheiten gerechtfertigt. Nutzungseinheiten sind nun brandschutztechnisch abgegrenzte Einheiten, die gegeneinander geschützt sind und den Feuerwehreinsatz durch räumlich definierte Abschnitte für die Brandbekämpfung begünstigen. Für sie wird zudem jeweils ein eigenes Rettungswegsystem verlangt (s. § 33). Zwischen Nutzungseinheiten und (externen) notwendigen Fluren ist nicht eine Trennwand nach § 29, sondern eine Flur(trenn)wand nach § 36 Abs. 4 ausreichend, die geringeren Anforderungen genügt.

*Nummer 2* verlangt neu Trennwände zum Abschluss von einzelnen Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr. Solche Räume wurden bisher nach § 51 a. F. als Räume besonderer Art oder Nutzung behandelt. Um zu erreichen, dass einzelne Räume in sonst normal genutzten Gebäuden, auch innerhalb von Nutzungseinheiten,



brandschutztechnisch abgekapselt werden, ohne das gesamte Gebäude einer (sonst nicht erforderlichen) Sonderbaubetrachtung unterziehen zu müssen, wird hierfür die brandschutztechnisch erforderliche Abtrennung standardmäßig geregelt.

*Nummer 3* nimmt die in § 46 Abs. 3 Satz 2 a. F. enthaltene Regelung auf.

**Absatz 3** enthält die Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit der Trennwände, die den jeweils gestellten Anforderungen an die Tragkonstruktion des Geschosses, in dem sie angeordnet werden, angeglichen sind; sie müssen jedoch mindestens feuerhemmend sein. Die Trennwände von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr müssen wegen der besonderen Gefahrenlage immer feuerbeständig sein.

**Absatz 4** entspricht § 27 Abs. 1 Satz 2 a. F. Ergänzend wird zugelassen, dass Trennwände im Dachraum nicht bis unter die Dachhaut geführt werden; sie sind dann bis zu einem oberen Raumabschluss (Rohdecke) zu führen, der einschließlich seiner tragenden und aussteifenden Teile feuerhemmend sein muss, um ein „Überlaufen“ der Trennwand in diesem Bereich für die Zeit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Wand auszuschließen. Es wird der Anschluss an die „Rohdecke“ verlangt; unzulässig ist der Anschluss nur an eine abgehängte Decke oder Unterdecke.

**Absatz 5** behandelt wie § 27 Abs. 2 a. F. die Öffnungen in Trennwänden. Anstatt aufgrund behördlicher Ermessensentscheidung im Einzelfall (§ 27 Abs. 2 Satz 2 a. F.) sind nun unvermeidbare Öffnungen in der für die Nutzung erforderlichen Zahl und Größe unmittelbar aufgrund Gesetzes zulässig; sie müssen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben. Die Eigenschaft „dichtschließend“ wird neu für alle Feuerschutzabschlüsse aufgenommen. Sie wird mit einer dreiseitig umlaufenden Dichtung erreicht; eines besonderen Nachweises bedarf es nicht.

**Absatz 6** nimmt Zweifamilienhäuser (Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2) von den Anforderungen der Absätze 1 bis 5 aus. Der Verzicht auf Wohnungstrennwände greift im Ergebnis die bisherige Ausnahme von der Abgeschlossenheitsvorschrift in § 45 Abs. 1 a. F. auf (s. hierzu § 48). In diesen Gebäuden werden auch kei-

ne Räume mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr erwartet; auf Anforderungen an die Abtrennung von Aufenthaltsräumen im Keller wird verzichtet.

### **Zu § 30**

§ 30 regelt wie § 28 a. F. Brandwände.

**Absatz 1** enthält das Schutzziel: Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile ausreichend lang die Brandausbreitung

- als Gebäudeabschlusswand auf andere Gebäude,
- als innere Brandwand auf andere Brandabschnitte

verhindern.

Die Anforderungen der nachfolgenden Absätze beziehen sich teilweise nur auf Gebäudeabschlusswände oder auf innere Brandwände.

**Absatz 2** nennt wie § 28 Abs. 1 a. F. die Fälle, in denen Brandwände verlangt werden.

*Nummer 1* entspricht – redaktionell geändert – § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 a. F. und enthält neu eine (unmittelbar gesetzeshängige) Ausnahme für kleine Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt. Dieser Ausnahme unterfallen ggf. auch Kleingaragen, unabhängig von den speziellen Erleichterungen für Gebäudeabschlusswände von Garagen in der Muster-Garagenverordnung.

*Nummer 2* enthält wie § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 a. F. den größten zulässigen Abstand innerer Brandwände. Auf die Forderung von Brandwänden in 40 m Abstand zwischen aneinander gebauten Gebäuden auf demselben Grundstück wurde verzichtet; diese Regelung kam nur zum Zuge, wenn es sich um selbstständige Gebäude handelte. In diesen Fällen stellen die Gebäude jeweils Nutzungseinheiten dar, die voneinander durch Trennwände nach § 29 zu trennen sind; eine zusätzliche Brandwand

alle 40 m ist entbehrlich. Die Regelung über die Gestattung größerer Brandabschnitte (§ 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 a. F.) ist im Hinblick auf § 67 (Abweichungen) verzichtbar.

*Nummer 3* enthält neu eine Spezialvorschrift für die Brandabschnittsgrößen von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die sachgerechter statt auf den Brandwandabstand von 40 m auf den umbauten Raum abstellt (10 000 m<sup>3</sup>).

*Nummer 4* entspricht § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 a. F.; die Notwendigkeit der inneren Brandwand ist nicht mehr auf Betriebsteile größer als 2 000 m<sup>3</sup> beschränkt; für kleinere Betriebsteile genügt aber nach Absatz 3 Satz 2 Nr. 4 eine feuerbeständige Wand. Die Regelung ersetzt die Forderung in § 27 Abs. 1 a. F. für Wohnungstrennwände zwischen Wohn- und Betriebsteil eines landwirtschaftlichen Betriebs.

**Absatz 3 Satz 1** entspricht § 28 Abs. 3 a. F. und enthält – redaktionell geändert – die grundsätzlichen Anforderungen an eine Brandwand.

*Satz 2* regelt neu die umfangreiche Zulässigkeit anderer Wände anstelle von Brandwänden mit zum Teil deutlich geringeren Anforderungen bis hin zur Verwendung brennbarer Baustoffe. Die reduzierten Anforderungen berücksichtigen die konstruktiv mögliche Aussteifung durch die (jeweils geforderte) Tragkonstruktion der Gebäude. *Nummer 3* enthält eine Spezialregelung für aneinander gebaute Gebäude in Systembauweise: die (zweischalige) Gebäudeabschlusswand weist jeweils von innen die Feuerwiderstandsdauer des tragenden Systems des Gebäudes auf.

Die **Absätze 4 bis 10** regeln wie bisher § 28 Abs. 4 bis 9 a. F. die Detailausbildung von Brandwänden. Nach Absatz 11 gelten diese Anforderungen sinngemäß auch für die Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind.

**Absatz 4** entspricht § 28 Abs. 4 a. F. mit redaktionellen Änderungen. *Satz 2* ersetzt die behördliche Ermessensentscheidung über den horizontalen Versatz durch einen Zulässigkeitstatbestand.

**Absatz 5** entspricht § 28 Abs. 6 a. F. Zusätzlich wird klargestellt, dass verbleibende Hohlräume vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen sind.

**Absatz 6** entspricht § 28 Abs. 5 a. F. Die Regelung kann nun auch auf Gebäude auf verschiedenen Grundstücken angewandt werden. Zusätzlich ist eine weitere Lösungsmöglichkeit enthalten.

**Absatz 7** entspricht weitgehend § 28 Abs. 7 a. F. Für den Fassadenbereich wurde die Forderung konkretisiert (vgl. hierzu auch die Regelung bei Außenwänden [§ 28]): Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können wie Doppelfassaden oder hinterlüftete Außenwandbekleidungen, dürfen nicht ohne besondere Vorkehrungen vor Brandwänden vorbeigeführt werden.

**Absatz 8** entspricht § 28 Abs. 8 a. F. Satz 2 enthält anstelle der bisher vorgesehenen behördlichen Ermessensentscheidung im Einzelfall einen Zulässigkeitstatbestand für Öffnungen in inneren Brandwänden, wonach Öffnungen auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sein und feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben müssen.

**Absatz 9** enthält anstelle der behördlichen Ermessensentscheidung im Einzelfall (§ 28 Abs. 9 a. F.) die (unmittelbar gesetzeshängige) Zulässigkeit von feuerbeständigen verglasten Bauteilen (Brandschutzverglasungen) in inneren Brandwänden, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind.

**Absatz 10** greift die Erleichterung für Vorbauten des § 28 Abs. 2 a. F. auf; hinsichtlich des Begriffs wird auf das Abstandsflächenrecht hingewiesen.

**Absatz 11** verlangt für Wände, die nach Absatz 3 Satz 2 anstelle von Brandwänden zulässig sind, die entsprechende Anwendung der Detailanforderungen an Brandwände. Die Detailanforderungen sind nicht direkt, sondern dem Sachzweck entsprechend anzuwenden, der sich aus der Schutzzielformulierung in Absatz 1 ergibt.

## **Zu § 31**

§ 31 entspricht § 29 a. F.

**Absatz 1 Satz 1** enthält das Schutzziel: Decken müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen den Geschossen ausreichend lang standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.

**Satz 2** enthält wie § 29 Abs. 1 a. F. die Anforderungen an die Decken. Diese entsprechen einschließlich der Ausnahmen in **Satz 3 § 27 Abs. 1 Sätze 2 und 3**. Die Ausnahme für Geschosse im Dachraum (**Satz 3 Nr. 1**) lässt § 29 Abs. 4 unberührt (feuerhemmende Decken, an die Trennwände geführt werden).

**Absatz 2 Satz 1** entspricht § 27 Abs. 2 (s. dort). **Satz 2 Nr. 1** enthält neu die Forderung feuerbeständiger Decken unter und über Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr und ergänzt die entsprechende Trennwandregelung (§ 29 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit Absatz 3 Satz 2). **Satz 2 Nr. 2** entspricht § 29 Abs. 3 a. F.

**Absatz 3** enthält neu die Forderung, dass der Anschluss der Decken an die Außenwand so herzustellen ist, dass er dem Schutzziel in Absatz 1 genügt. Die Vorschrift berücksichtigt die zunehmend verwendeten Fassadensysteme, die vor den Geschossdecken hochgeführt und nicht durch diese getrennt werden. Zu Außenwandkonstruktionen mit Hohlräumen, die durch die Decke nicht getrennt werden, siehe § 28 Abs. 4.

**Absatz 4** regelt wie § 29 Abs. 9 a. F. Öffnungen in Decken. Die *Nummer 1* erweitert die in § 29 Abs. 9 Satz 1 a. F. enthaltene Ausnahme für Deckenöffnungen, die nun ohne Einschränkung und Abschlüsse in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 (bisher nur in Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen) zulässig sind. Neu ist in *Nummer 2* die Ausnahmeregelung für die Deckenöffnung zur Verbindung der Geschosse einer zweigeschossigen Nutzungseinheit – unabhängig von der Gebäudeklasse – mit insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>. Sie erfasst auch die bisherige Ausnahme für die Verbindung der Geschosse innerhalb einer Wohnung. Für alle anderen Fälle sind nach *Nummer 3* (anstelle der bisherigen behördlichen Ermessensentscheidung) unvermeidbare Öffnungen in der für die Nutzung erforderli-

chen Zahl und Größe (unmittelbar gesetzeshängig) zulässig; sie müssen Abschlüsse mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Decke haben.

Die Regelungen des § 29 Abs. 5 bis 7 a. F. entfallen im Hinblick auf die allgemeinen Wärme- und Schallschutzanforderungen in § 15 und den sie konkretisierenden, als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln.

§ 29 Abs. 8 a. F. ist in § 38 Abs. 1 aufgenommen.

### **Zu § 32**

§ 32 entspricht § 30 a. F.

**Absatz 1** enthält – redaktionell geändert – das in § 30 Abs. 1 a. F. auch bisher schon enthaltene Schutzziel für die Anforderungen an die Bedachung.

**Absatz 2** entspricht § 30 Abs. 2 a. F.

*Satz 1 Nr. 4* des bisherigen § 30 begünstigte „kleine, nur Nebenzwecken dienende Gebäude ohne Feuerstätten“. Dies präzisiert die Neufassung durch eine Maßangabe (50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt) und durch den Ausschluss von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder – wie bisher – Feuerstätten.

Neu ist die Erleichterung in *Satz 2* für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 mit nicht mehr als zwei Wohnungen durch eine Reduzierung der in *Satz 1* verlangten Abstände.

Die Regelung des § 30 Abs. 2 Satz 2 a. F. (Anrechnung angrenzender öffentlicher Flächen) befindet sich nun in § 6 Abs. 2 Satz 2.

**Absatz 3** entspricht § 30 Abs. 3 a. F. Als *Nummer 1* wurde neu eine Ausnahme für Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt aufgenommen. *Nummer 2* entspricht § 30 Abs. 3 Nr. 1 a. F. und ist ergänzt mit einer für die Baupraxis notwendigen Erleichterung für Fugendichtun-

gen und Dämmstoffe in Profilen (vgl. auch § 28 Abs. 2 Satz 2). Unter *Nummer 3* (§ 30 Abs. 3 Nr. 2 a. F.) werden zusätzlich Oberlichte genannt.

**Absatz 4** entspricht § 30 Abs. 4 a. F., ersetzt jedoch die behördliche Ermessensentscheidung durch einen unmittelbar gesetzesabhängigen Zulässigkeitsstatbestand. Das bisherige Ausschlusskriterium (Bedenken wegen des Brandschutzes) wird konkreter auf die Gefahr der Brandentstehung durch Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme bezogen.

**Absatz 5** entspricht – redaktionell geringfügig geändert – § 30 Abs. 7 a. F. und enthält – wie bisher – in Satz 1 das Schutzziel für die Anforderungen an Dachaufbauten und ähnliche Dachteile.

Absatz 6 a. F. entfällt im Hinblick auf § 51 Satz 3 Nr. 6. Die Ermächtigung, im Einzelfall besondere Brandschutzanforderungen an Dächer über Aufenthaltsräumen stellen zu können, ist für Standardbauvorhaben überflüssig.

**Absatz 6** entspricht inhaltlich § 30 Abs. 5 a. F. Die redaktionelle Änderung stellt klar, dass die Brandschutzanforderungen durch das Aneinanderbauen von Gebäuden entlang der Traufen ausgelöst werden, wodurch sich Dachschrägen oberhalb der Brandwand (Gebäudeabschlusswand) direkt gegenüberliegen.

**Absatz 7** entspricht inhaltlich § 30 Abs. 9 a. F. Die redaktionelle Änderung dient u. a. der Klarstellung.

Die **Absätze 8 und 9** entsprechen § 30 Abs. 10 und 11 a. F.

Die Regelungen des § 30 Abs. 8 a. F. sind in § 38 Abs. 1 (Umwehrungen) enthalten.

### **Zum Fünften Abschnitt (§§ 33 bis 38)**

Der Fünfte Abschnitt enthält wie §§ 31 bis 36 a. F. die Regelungen über Treppen, Rettungswege, Öffnungen und Umwehrungen. Die Vorschriften über Aufzüge (§ 34 a. F.) befinden sich im Sechsten Abschnitt (Technische Gebäudeausrüstung) in § 39.

### Zu § 33

§ 33 enthält wie bisher § 17 Abs. 4 a. F. die grundsätzlichen Regelungen zu den Rettungswegen und stellt sie unmittelbar den Einzelvorschriften über die Rettungswege voran.

**Absatz 1** enthält das Rettungswegsystem, wonach jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss zwei voneinander unabhängige Rettungswege haben muss. Absatz 1 entspricht § 17 Abs. 4 Satz 1 a. F. und ist zur Klarstellung redaktionell geändert: Der Begriff Nutzungseinheiten wird durch eine beispielhafte Aufzählung verdeutlicht (Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten). Um das Erfordernis von Rettungswegen auszulösen, reicht *ein* Aufenthaltsraum aus. Beide Rettungswege müssen aus dem Geschoss *ins Freie* führen. Zusätzlich wird jedoch klargestellt, dass beide Rettungswege innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen dürfen.

**Absatz 2** enthält die Regelungen für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen. *Satz 1* entspricht (geringfügig redaktionell geändert) § 17 Abs. 4 Satz 2 a. F. und regelt die Führung des ersten Rettungswegs über mindestens eine notwendige Treppe. *Satz 2* regelt wie § 17 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 a. F. den zweiten Rettungsweg. Wie bisher stehen nebeneinander zwei Möglichkeiten: eine weitere notwendige Treppe (s. §§ 34 f.) oder ein Rettungsweg, der mit Hilfe der Feuerwehr hergestellt wird. Klarstellend ist festgelegt, dass die dafür erforderliche mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle eine Stelle in bzw. an der Nutzungseinheit sein muss, auf die sich das Rettungswegsystem bezieht. Unter welchen Bedingungen die zweite Variante angewandt werden kann, ergibt sich aus *Absatz 3*. *Satz 3* entspricht § 17 Abs. 4 Satz 3 a. F.; zusätzlich ist klargestellt, dass der Sicherheitstuppenraum sicher erreichbar sein muss (s. § 36 Abs. 3 Satz 4).

**Absatz 3** enthält Bedingungen für die Zulässigkeit des zweiten Rettungswegs über Rettungsgeräte der Feuerwehr.



*Satz 1* entspricht § 17 Abs. 4 Satz 4 a. F. und ist geringfügig redaktionell geändert. Zur Verdeutlichung der erforderlichen Rettungsgeräte werden beispielhaft Hubrettungsfahrzeuge genannt. Weiter erforderliche Voraussetzung ist die Erreichbarkeit nach § 5.

*Satz 2* lässt die Rettungswegführung über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei Sonderbauten nur zu, wenn wegen der Personenrettung keine Bedenken bestehen. Solche Bedenken bestehen insbesondere bei solchen Sonderbauten, bei denen wegen einer großen Zahl von Personen in einer Nutzungseinheit oder wegen einer erhöhten Hilfsbedürftigkeit der Personen (z. B. kranke oder behinderte Personen, Kleinkinder) eine Rettung über die Feuerwehrleiter so erschwert ist, dass sie nicht in vertretbarer Zeit durchgeführt werden kann. Für Gebäude, die keine Sonderbauten sind, bestehen dagegen generell keine Bedenken gegen den zweiten Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr. Gebäudenutzungen, die Bedenken wegen der Personenrettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr aufwerfen können, führen zur Einstufung des Gebäudes als Sonderbau (s. insbesondere § 2 Abs. 4 Nrn. 4 bis 12 und 18).

### **Zu § 34**

**Absatz 1 Satz 1** entspricht § 31 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 a. F. Auf die Ermächtigung in § 31 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 a. F., weitere notwendige Treppen verlangen zu können, wurde im Hinblick auf die neue Regelung in § 33 Abs. 3 Satz 2 verzichtet. Das Erfordernis weiterer notwendiger Treppen wegen Überschreitung der Rettungsweglänge in § 35 Abs. 2 Satz 1 bleibt davon unberührt.

*Satz 2* entspricht § 31 Abs. 1 Satz 2 a. F. und lässt ohne behördliche Ermessensentscheidung im Einzelfall flache Rampen anstelle notwendiger Treppen (unmittelbar gesetzesabhängig) zu.

**Absatz 2** entspricht § 31 Abs. 2 a. F. Die Zulässigkeit einschiebbarer Treppen und Leitern als Zugang zu einem Dachraum wird erweitert auf Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2. In anderen Fällen erfordert ein solcher Zugang wie bisher die Ge-

stattung einer Abweichung (§ 67); § 31 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 a. F. ist im Hinblick auf § 67 (Abweichungen) entbehrlich.

**Absatz 3** entspricht – redaktionell geändert – § 31 Abs. 3 a. F.; zusätzlich wird klargestellt, dass die Regelung für Maisonettetreppen nach § 35 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 nicht gilt.

**Absatz 4** enthält wie § 31 Abs. 4 a. F. die Brandschutzanforderungen an die tragenden Teile notwendiger Treppen. Die Anforderungen werden für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 reduziert. Die Erleichterung für Treppen in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen wird auf Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 ausgedehnt (*Satz 1*). Tragende Teile von Außentreppen, die als notwendige Treppe nach § 35 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 ohne Treppenraum neu zulässig sind, müssen nur für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 nichtbrennbar sein (*Satz 2*).

**Absatz 5** entspricht § 31 Abs. 5 a. F. und wird im Hinblick auf die als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 18065 gekürzt; die Norm enthält Maßangaben zur Breite.

**Absatz 6** entspricht § 31 Abs. 6 a. F.; die behördliche Ermessensentscheidung im Einzelfall ist durch eine allgemeine Anforderung ersetzt.

**Absatz 7** entspricht § 31 Abs. 9 a. F. und ist redaktionell geändert. Zum Inhalt der Absätze 7 und 8 a. F. s. § 38 (Umwehrungen).

### **Zu § 35**

§ 35 enthält wie bisher § 32 a. F. die Anforderungen an notwendige Treppenräume und an Ausgänge. In der Überschrift wird klargestellt, dass nur notwendige Treppenräume erfasst werden.

**Absatz 1 Satz 1** enthält neu das Schutzziel der Forderung: Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie (vgl. § 33 Abs. 1 und 2). Dadurch wird auch klargestellt, dass für andere als notwendige Treppen kein Treppenraum nach §

35 erforderlich ist. Soweit die durch andere als notwendige Treppen entstehenden Deckenöffnungen unzulässig sind, kann die Gestattung einer Abweichung von § 31 Abs. 4 die Herstellung eines vergleichbaren Raumabschlusses zwischen den Geschossen in der Art eines Treppenraums voraussetzen.

*Satz 2* enthält neu das Schutzziel der Anforderungen an notwendige Treppenräume.

*Satz 3* lässt in drei Fällen notwendige Treppen ohne eigenen Treppenraum zu, was bisher nur für Treppen innerhalb von Wohnungen möglich war:

- in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
- zur inneren Verbindung von zweigeschossigen Nutzungseinheiten, wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann,
- für Außentreppen, deren Benutzung ausreichend sicher ist und die im Brandfall vom Feuer nicht beaufschlagt werden können.

Ein anderer Rettungsweg (Fall 2) ist der Ausgang in einen notwendigen Treppenraum oder eine anleiterbare Stelle, soweit diese nach § 33 Abs. 3 zulässig ist. Außentreppen (Fall 3) dürfen im Brandfall nicht durch Feuer beaufschlagt werden können; dazu sind sie z. B. vor geschlossenen Wandscheiben mit Feuerwiderstandsfähigkeit und nicht vor Fenstern anzuordnen. Die Forderung einer ausreichend sicheren Benutzung stellt auf die verkehrssichere Nutzung z. B. auch unter winterlichen Witterungseinflüssen ab.

**Absatz 2** entspricht § 32 Abs. 2 und 3 a. F. und enthält die (unveränderten) Anforderungen an die Lage und Anzahl notwendiger Treppenräume, die sich insbesondere aus der Fluchtweglänge ergeben. Ergänzend wird verlangt, dass mehrere notwendige Treppenräume möglichst entgegengesetzt liegen sollen, um im Rahmen der Möglichkeiten eine alternative Fluchtrichtung zu erhalten.

**Absatz 3** fasst die Anforderungen des § 32 Abs. 4 und 5 a. F. hinsichtlich der Lage von Treppenräumen zu Außenwänden und – damit in Zusammenhang stehend – ihre Ausgänge ins Freie zusammen. Grundforderung ist der Treppenraum an der Außenwand, der einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben muss. Ebenfalls zulässig ist

nun der innenliegende Treppenraum; eingefügt werden die einschränkenden Worte „ausreichend lang“ in die Bedingung, dass seine Benutzung durch Raucheintritt nicht gefährdet werden kann.

**Absatz 4** enthält die Anforderungen an die Treppenraumwände und den oberen Abschluss des Treppenraums (bisher § 32 Abs. 7 und 9 a. F.). Die Anforderungen an die Wände werden (in *Satz 1 Nrn. 2 und 3*) für Gebäude der Gebäudeklassen 3 und 4 auf die erforderliche Feuerwiderstandsfähigkeit der jeweiligen Tragkonstruktion reduziert (feuerhemmend, in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung). Die Anforderungen an den oberen Abschluss werden den Anforderungen an Decken des Gebäudes „gleichgeschaltet“ und übernehmen damit die Erleichterung für Gebäude der Gebäudeklasse 4. Die jeweiligen Ausnahmen (*Satz 2*) entsprechen – mit redaktionellen Änderungen – denen des § 32 Abs. 7 und 9 a. F.

**Absatz 5** entspricht § 32 Abs. 8 Satz 1 a. F. und enthält die Anforderungen an die treppenhausseitigen Baustoffe. Für Wände, die neu aus brennbaren Baustoffen zulässig sind (betrifft feuerhemmende Wände, s. Absatz 4), wird verlangt, dass sie eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke erhalten. Für die ebenfalls neu zulässigen hochfeuerhemmenden Wände ergibt sich das bereits aus der standardmäßig erforderlichen Brandschutzbekleidung (s. § 26 Abs. 2). Zu § 32 Abs. 8 Satz 2 a. F. s. § 40 (Leitungsanlagen).

**Absatz 6** enthält die Anforderungen an die Öffnungen in den raumabschließenden Bauteilen von Treppenräumen und entspricht weitgehend § 32 Abs. 10 a. F. Für die Türen zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten (*Satz 1 Nr. 3*, das sind insbesondere Wohnungen und Nutzungseinheiten mit weniger als 200 m<sup>2</sup>) wird die bisherige Anforderung „dichtschließend“ beibehalten; diese Eigenschaft wird mit einer dreiseitig umlaufenden Dichtung erreicht und bedarf keines formellen Nachweises. Entsprechend der nachdrücklichen Forderung seitens der Feuerwehren wird aber zusätzlich gefordert, dass sie selbstschließend sein müssen. Im Gegenzug wird auf § 32 Abs. 6 a. F. (Erfordernis von notwendigen Fluren bei Anschluss an den Treppenraum von mehr als vier Wohnungen oder Nutzungseinheiten vergleichbarer Größe) verzichtet.

Neu ist die Zulässigkeit von lichtdurchlässigen Seitenteilen und Oberlichtern als Bestandteil der Feuerschutz- und Rauchschutzabschlüsse, wenn die Abschlüsse eine Gesamtbreite von 2,50 m nicht überschreiten (*Satz 2*), was einer Forderung aus der Praxis entspricht.

Die **Absätze 7 und 8** greifen den Inhalt des § 32 Abs. 11 und 12 a. F. auf, ordnen sie jedoch neu an.

**Absatz 7** enthält die Anforderungen an die Beleuchtung und die Sicherheitsbeleuchtung in der Sache unverändert. Anstatt auf die Zahl der Geschosse wird auf die Höhe von 13 m abgestellt (vgl. Höhenermittlung für Gebäudeklasse 4 in § 2 Abs. 3 Satz 2).

**Absatz 8** enthält die Anforderungen an die Belüftung und Rauchableitung und stellt damit klar, dass üblicherweise öffnbare Fenster erforderlich sind, die auch der Rauchableitung dienen. Um Verwechslungen mit Rettungswegöffnungen (§ 37 Abs. 5) zu vermeiden, werden in *Satz 2* die bisherigen Maße (60 cm x 90 cm) durch eine Flächengröße (0,50 m<sup>2</sup>) ersetzt. Wie bisher ist nach *Satz 3* für alle innenliegenden und für Treppenträume in Gebäuden mit mehr als 13 m Höhe (s. oben) eine Öffnung zur Rauchableitung an der obersten Stelle erforderlich, deren Abschluss vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus (manuell) geöffnet werden kann. Der Begriff „Rauchabzug“ wird ersetzt durch „Öffnung zur Rauchableitung“ um klarzustellen, dass keine Rauchabzugsanlage und auch keine automatische Einschaltung verlangt werden; das Öffnen erfolgt in der Regel durch die Feuerwehr, die auch die erforderliche Zuluftzufuhr (i. d. R. durch offene Haustür) herstellt. Die Öffnung muss einen freien Querschnitt von 1 m<sup>2</sup> haben; auf die Bemessung in Prozent der Grundfläche wurde verzichtet.

### Zu § 36

**Absatz 1 Satz 1** enthält die Funktionsbeschreibung, die inhaltlich § 33 Abs. 1 Satz 1 a. F. entspricht, sowie das Schutzziel: Notwendige Flure müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist.

*Satz 2* nimmt wie bisher § 33 Abs. 1 Satz 2 a. F. bestimmte Fälle von den Anforderungen an Flure aus; die bisherige Formulierung, dass in diesen Fällen Flure nicht als notwendige Flure gelten, wird klarstellend ersetzt durch die Formulierung, dass sie in diesen Fällen nicht erforderlich sind. Neu ist die Ausnahme aller Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 (*Nummer 1*). Nutzungseinheiten mit vergleichbarer Größe wie Wohnungen sind – wie in § 35 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 – als Nutzungseinheiten mit bis zu 200 m<sup>2</sup> konkretisiert (*Nummer 2*). In *Nummer 3* wird auf die Beschränkung der Büro- und Verwaltungsnutzung auf ein Geschoss verzichtet; mehr als zwei Geschosse dürfen nach § 31 Abs. 4 Nr. 2 nicht durch Deckenöffnungen miteinander in Verbindung stehen. Neu aufgenommen wird die Möglichkeit, auch in Teilen großer Nutzungseinheiten auf notwendige Flure zu verzichten, wenn die Teileinheit brandschutztechnisch einer selbstständigen Nutzungseinheit entspricht (Trennwände zu anderen Bereichen, eigenes, von den anderen Teilen unabhängiges Rettungswegsystem nach § 33 Abs. 1). Büroräume mit einzeln mehr als 400 m<sup>2</sup>, die keinen notwendigen Flur haben sollen – wie z. B. Großraum- oder Kombibüros –, sind Sonderbauten nach § 2 Abs. 4 Nr. 5.

**Absatz 2** entspricht § 33 Abs. 2 Sätze 1 und 3 a. F. unverändert; Satz 2 a. F. wird zu Absatz 3.

**Absatz 3** regelt wie bisher § 33 Abs. 2 Satz 2 a. F. die Unterteilung langer Flure durch Rauchabschlüsse in Rauchabschnitte. Um auszuschließen, dass eine Rauchausbreitung oberhalb der abgehängten Decke den Rauchabschluss „überläuft“, wird in *Satz 3* zusätzlich klargestellt, dass Rauchabschlüsse bis an die Rohdecke zu führen sind. Der obere Anschluss an eine Unterdecke ist stattdessen nur dann zulässig, wenn diese feuerhemmend ist, weil dadurch ein vergleichbarer Rauchabschluss zu erwarten ist, ohne dass weitere Maßnahmen erforderlich wären.

In *Satz 4* wird zur Konkretisierung der allgemeinen Forderung „sicher erreichbar“ (s. § 33 Abs. 2 Satz 3) die Flurlänge eines Flurs mit nur einer Fluchtrichtung zu einem Sicherheitstuppenraum auf 15 m begrenzt. (Davon unberührt bleibt ggf. eine kürzere Länge in Sonderbauten, wie in Hochhäusern, s. Muster-Hochhausrichtlinie). Offene Gänge nach Absatz 5 sind von den Regelungen ausgenommen.

**Absatz 4** enthält die Anforderungen an die Flurwände.

Die Anforderung feuerhemmend wird beibehalten und bezieht sich auf den Raumabschluss (*Satz 1*). Die Baustoffanforderung (in den wesentlichen Teilen nichtbrennbar) entfällt (zu den flurseitigen Oberflächen s. Absatz 6). Die notwendigen Flure von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen (§ 46 Abs. 3 Satz 2 a. F.) müssen – wie die Trennwände von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen – der Feuerwiderstandsfähigkeit der Tragkonstruktion des Kellergeschosses entsprechen, ggf. also feuerbeständig sein. Die frühere Ausnahme für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen wird durch die Ausnahme in Absatz 1 Satz 2 ersetzt und dadurch erweitert.

Es wird auch hier klargestellt, dass die Wände bis zur Rohdecke zu führen sind (*Satz 2*). Der obere Anschluss an eine Unterdecke ist nur zulässig, wenn die Unterdecke feuerhemmend ist und der Raumabschluss sichergestellt ist (*Satz 3*), was in der Regel ein bauaufsichtlich zugelassenes System voraussetzt.

*Satz 4* hält an der Erleichterung für Türen in Flurwänden fest (§ 33 Abs. 3 Satz 2 a. F.) und verlangt nur, dass sie dicht schließen (dreiseitig umlaufende Dichtung, kein formeller Nachweis erforderlich); zu Lagerbereichen in Kellergeschossen werden dagegen Feuerschutzabschlüsse verlangt. § 33 Abs. 3 Satz 3 a. F. ist im Hinblick auf die Möglichkeit der Abweichung nach § 67 entbehrlich.

**Absatz 5** regelt die Ausbildung der Wände von offenen Gängen, die anstelle von notwendigen Fluren die einzige Verbindung zwischen Aufenthaltsräumen und notwendigen Treppenräumen darstellen. *Satz 1* stellt klar, dass Anforderungen nur an solche Gänge gestellt werden, die nur in einer Fluchrichtung benutzt werden können. Unter Wänden sind hier die Außenwand, vor der der Gang liegt, und seine Brüstung zu verstehen. Für sie gilt die Anforderung des Absatzes 4 entsprechend (*Satz 1*), d. h. sie müssen (raumabschließend) feuerhemmend sein. Fenster in der Außenwand sind ohne besondere Anforderung ab einer Brüstungshöhe von 90 cm zulässig (*Satz 2*). Die Brüstung muss geschlossen ausgebildet werden. Wenn ein Feuerüberschlag nicht zu befürchten ist, z. B. wegen besonders tiefer Gangbreiten und/oder

der Anordnung von Schürzen, kann auf die geschlossene feuerhemmende Brüstung teilweise oder ganz verzichtet werden (Abweichung nach § 67).

**Absatz 6** entspricht § 33 Abs. 5 Nr. 1 a. F. und regelt die Anforderungen an die flurseitigen Baustoffe, die wie bisher nichtbrennbar sein müssen. Für Wände aus brennbaren Baustoffen wird verlangt, dass sie eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke erhalten. Gebäude der Gebäudeklasse 3 werden nicht mehr von der Forderung ausgenommen.

### **Zu § 37**

**Absatz 1** entspricht § 35 Abs. 1 a. F. unverändert.

**Absatz 2** entspricht § 35 Abs. 2 a. F., *Satz 2* ersetzt die behördliche Ermessensentscheidung im Einzelfall durch eine bedingte unmittelbar gesetzeshängige Anforderung.

**Absatz 3** entspricht § 35 Abs. 4 a. F. unverändert.

**Absatz 4** entspricht § 35 Abs. 3 a. F. *Satz 1* enthält neu die Forderung, dass zur Rauchableitung aus fensterlosen Kellergeschossen mindestens eine Öffnung ins Freie vorgesehen werden muss. Damit wird einem praktischen Bedürfnis Rechnung getragen, da solche Geschosse zunehmend geplant werden. Soweit es sich um Geschosse mit Aufenthaltsräumen handelt, ist die Vorschrift auch eine Folge aus den Änderungen (§ 44 Abs. 4 a. F., Verzicht auf § 46 a. F.) hinsichtlich der Zulässigkeit fensterloser Aufenthaltsräume. Ohne Öffnung ins Freie ist eine Rauchableitung aus einem Kellergeschoss nicht oder nur über den notwendigen Treppenraum möglich. Der Anforderung kann auch durch eine anlagentechnische Maßnahme zur Rauchabführung entsprochen werden.

**Absatz 5** entspricht inhaltlich und nur redaktionell geändert § 35 Abs. 5 a. F. (nur noch auf Fenster bezogen, was der Praxis entspricht).

### **Zu § 38**



**Absatz 1** entspricht § 36 Abs. 1 bis 3 a. F. und greift zusätzlich – ohne Änderung der materiellen Anforderungen – die bisher an anderer Stelle (§§ 29 Abs. 8, 30 Abs. 8, 31 Abs. 7 a. F.) geregelten Absturzsicherungen auf. Zur besseren Übersichtlichkeit sind sie in den *Nummern 1 bis 5* aufgezählt; dabei wird zwischen Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind (*Nummern 1 und 2*), und Flächen, die zum auch nur zeitweiligen Aufenthalt bestimmt sind (*Nummern 3 bis 5*), unterschieden.

**Absatz 2** entspricht § 36 Abs. 3 a. F.

**Absatz 3** entspricht inhaltlich § 36 Abs. 4 a. F.; anstelle der Zahl der Vollgeschosse wird auf die Absturzhöhe von 12 m (s. auch Absatz 4) abgestellt.

**Absatz 4** entspricht § 36 Abs. 5 a. F.

#### **Zum Sechsten Abschnitt (§§ 39 bis 46)**

Der sechste Abschnitt fasst alle Regelungen zusammen, die (ggf. auch im weiteren Sinne) die Technische Gebäudeausrüstung betreffen.

#### **Zu § 39**

§ 39 entspricht § 34 a. F.

**Absatz 1 Satz 1** enthält neu das Schutzziel der Fahrschachtforderung: Fahrschächte sollen die Brandausbreitung von Geschoss zu Geschoss ausreichend lang verhindern. **Satz 2** lässt wie § 34 Abs. 1 Satz 2 a. F. bis zu drei Aufzüge in einem Schacht zu. **Satz 3** enthält wie § 34 Abs. 1 Satz 3 a. F. die Ausnahmen, die erheblich erweitert wurden; ohne eigenen Schacht sind zulässig:

- Aufzüge in Treppenträumen bis zur Hochhausgrenze, da erfahrungsgemäß keine vom Aufzug ausgehende Gefahr zu erwarten ist (*Nummer 1*),
- Aufzüge innerhalb von Räumen, die Geschosse überbrücken (*Nummer 2*),

- zur Verbindung von Geschossen, die offen miteinander in Verbindung stehen dürfen (*Nummer 3*), da die Geschosse in beiden Fällen bereits im Luftverbund sind,
- Aufzüge in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 (*Nummer 4*), was der Ausnahme in § 34 Abs. 4 Satz 1 a. F. zum Teil entspricht.

**Absatz 2** enthält in *Satz 1 Halbsatz 1* wie § 34 Abs. 2 a. F. die Anforderungen an die Fahrschachtwände und stellt klar, dass sie sich auf den Raumabschluss beziehen. Die Anforderungen werden, den Anforderungen an die tragenden Teile des Gebäudes folgend, abgestuft und erleichtert (bisher grundsätzlich feuerbeständig). Für Fahrschachtwände, die nun auch aus brennbaren Baustoffen zulässig sind (feuerhemmend in Gebäudeklasse 3) wird verlangt, dass sie schachtseitig eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke erhalten (*Halbsatz 2*). *Satz 2* entspricht – redaktionell geändert – § 34 Abs. 2 Satz 2 a. F.

**Absatz 3** entspricht § 34 Abs. 3 a. F. Die Bezeichnung „Rauchabzugsvorrichtung“ wird zur Klarstellung durch „Öffnung zur Rauchableitung“ ersetzt (keine Anlagentechnik erforderlich). Die Abmessungen werden beibehalten. Ergänzend wird gefordert, dass die Lage so gewählt werden muss, dass die Rauchableitung nicht durch Windeinfluss beeinträchtigt wird (*Satz 2*).

§ 34 Abs. 4 a. F. entfällt. Absatz 1 stellt klar auf Aufzüge im Innern von Gebäuden ab, außen liegende Aufzüge gehören daher nicht zum Regelungsbereich, sodass die Zulassung einer Abweichung hierfür nicht relevant ist. Die Abweichung von § 34 Abs. 4 Satz 1 a. F. für die Verbindung von Geschossen ist teilweise in Absatz 1 Satz 3 aufgenommen. Die im Übrigen genannten Fälle bedürfen – wie bisher – einer behördlichen Gestattung; die Regelung ist daher im Hinblick auf § 67 entbehrlich.

**Absatz 4** entspricht inhaltlich § 34 Abs. 5 a. F.; anstatt auf die Zahl der Vollgeschosse wird nun auf die Höhe von 13 m nach § 2 Abs. 3 Satz 2 abgestellt. Die behördliche Ermessensentscheidung im Einzelfall in § 34 Abs. 5 Satz 5 a. F. wird durch einen (unmittelbar gesetzesabhängigen) Zulässigkeitstatbestand ersetzt.

**Absatz 5** entspricht § 34 Abs. 6 a. F. unverändert.

## Zu § 40

**Absatz 1** entspricht § 37 Abs. 1 a. F. mit folgenden Änderungen: Die Aufzählung von Bauteilen wird durch die Worte „raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist“ ersetzt. Die Änderung berücksichtigt, dass für alle Bauteile, die im Brandfall gegen die Brandausbreitung widerstandsfähig sein müssen, die Durchführung von Leitungen eine Schwachstelle darstellen kann. Konkretisiert wird die allgemeine Anforderung durch die Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (MLAR). Die derzeit geltende Fassung März 2000 muss angepasst werden; dabei muss auch die bisher im Gesetz enthaltene Relativierung (Treppenträume, andere Geschosse, andere Brandabschnitte, feuerbeständige Trennwände) berücksichtigt werden.

Die Ausnahme in § 37 Abs. 1 Halbsatz 2 a. F. wird erweitert auf die Durchführung durch Decken von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, innerhalb von Wohnungen und innerhalb von Nutzungseinheiten mit insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> in nicht mehr als zwei Geschossen (*Halbsatz 2*).

**Absatz 2** greift die Regelungen aus §§ 32 Abs. 8 Satz 2 und 33 Abs. 5 Nr. 2 a. F. auf und stellt die Forderung insoweit klar, als auf die Nutzbarkeit der Rettungswege abgestellt wird. Technisch wird auch diese Anforderung konkretisiert durch die MLAR (s. oben).

**Absatz 3** entspricht § 37 Abs. 7 a. F.

## Zu § 41

§ 41 erfasst die Regelungen des § 37 Abs. 2 bis 7 a. F. für Lüftungsanlagen in einem eigenen Paragraphen und stellt klar, dass sie sich hinsichtlich der Risikobetrachtung und der daraus abzuleitenden Anforderungen von den Leitungsanlagen unterscheiden.

**Absatz 1** entspricht § 37 Abs. 2 a. F. unverändert.

**Absatz 2 Satz 1** enthält wie bisher § 37 Abs. 3 Satz 1 a. F. die Brandschutzanforderungen an die Baustoffe von Lüftungsleitungen einschließlich ihrer Dämmstoffe und Bekleidungen, die nichtbrennbar sein müssen. Anstelle der behördlichen Ermessensentscheidung für die Verwendung brennbarer Baustoffe (§ 37 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 a. F.) ist ein Zulässigkeitstatbestand vorgesehen, der darauf abstellt, ob ein Beitrag der Lüftungsleitung zur Brandentstehung und Brandweiterleitung zu befürchten ist (*Halbsatz 2*).

*Satz 2* entspricht inhaltlich § 37 Abs. 3 Satz 2 a. F.; die Aufzählung von Bauteilen wird durch die Worte „raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist“ ersetzt. Die Änderung berücksichtigt, dass für alle Bauteile, die im Brandfall gegen die Brandausbreitung widerstandsfähig sein müssen, die Überbrückung durch Lüftungsleitungen den Raumabschluss in Frage stellen. Neben der Frage der Durchführung durch diese Bauteile steht im Vordergrund der Risikobetrachtung die mögliche Brandausbreitung durch die Funktion bzw. Geometrie der Lüftungsanlage (Transport von Feuer und Rauch).

Konkretisiert werden die allgemeinen Anforderungen durch die Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen, die entsprechend angepasst werden muss. Dabei muss auch die bisher im Gesetz enthaltene Relativierung (nur Überbrückung in Treppenträume, andere Geschosse, andere Brandabschnitte) berücksichtigt werden.

**Absatz 3** entspricht § 37 Abs. 4 a. F.; auf die Schallschutzanforderung (§ 37 Abs. 4 Satz 2 a. F.) wurde im Hinblick auf § 15 und die als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 4109 verzichtet.

**Absatz 4** entspricht § 37 Abs. 5 a. F. und ist hinsichtlich der Begriffe (Abgasanlagen) aktualisiert.

**Absatz 5** enthält wie bisher § 37 Abs. 9 a. F. die Ausnahmen, die auf Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 und auf zweigeschossige Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> erweitert werden.

§ 37 Abs. 6 a. F. entspricht nicht mehr der Baupraxis und entfällt daher.

**Absatz 6** entspricht § 37 Abs. 7 a. F.

### Zu § 42

§ 42 entspricht § 38 a. F.; die Vorschriften werden auf die im Gesetz erforderlichen Grundregeln zu Feuerungsanlagen und zur Brennstofflagerung reduziert. Anlagen, die mit Hilfe von Verbrennungsprozessen (auch) Wärme erzeugen, aber keine Feuerstätten sind, werden hinsichtlich der Aufstellung und Ableitung der Verbrennungsgase erfasst, da bei der Ableitung dieser Abgase durch das Gebäude bauliche Vorkehrungen zum Gesundheits- und zum Brandschutz erforderlich sind.

Die in § 38 Abs. 5 bis 7 a. F. enthaltenen Einzelregelungen zur Aufstellung von Gasfeuerstätten und von Abweichungen sollen wegen der leichteren Anpassung an technische Entwicklungen in die Muster-Feuerungsverordnung verlagert werden.

**Absatz 1** enthält die Grundsatzanforderung für Feuerungsanlagen, die betriebssicher und brandsicher sein müssen.

**Absatz 2** enthält die Grundsatzanforderung an die Aufstellung von Feuerstätten.

**Absatz 3** enthält die grundsätzlichen Anforderungen an die Abgasanlagen.

**Absatz 4** enthält die grundsätzlichen Anforderungen an die Brennstofflagerung und an Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten. Mit Blick auf die Hochwasserereignisse der jüngsten Zeit ist erwogen worden, ob in die Vorschrift zusätzliche Anforderungen zur Sicherstellung der Stand- und Auftriebssicherheit in solchen Fällen aufgenommen werden sollen. Hierbei handelt es sich jedoch um eine dem Wasserrecht zugeordnete Materie, die in den einschlägigen landesrechtlichen Verordnungen über den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen abgearbeitet wird; daneben und zusätzlich bauordnungsrechtliche Regelungen zu treffen, erscheint jedenfalls nicht sachgerecht.

**Absatz 5** regelt die entsprechende Anwendung der Absätze 1 bis 3 für die Aufstellung und die Ableitung der Verbrennungsgase von Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken usw. Die Anlagen selbst unterliegen nicht dem Bauordnungsrecht.

### Zu § 43

**Absatz 1** greift die Anforderungen in § 47 Abs. 1 Satz 2 und 2 Satz 7 a. F. auf. Die Regelungen über die Ausstattung von Wohnungen mit Bad und Toilette (§ 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 Satz 1 a. F.) sind nun in § 48 Abs. 3 enthalten. Im Übrigen sind die Regelungen des § 47 a. F. entbehrlich.

**Absatz 2** entspricht § 39 Abs. 3 a. F.

Im Übrigen sind die bisher in § 39 a. F. enthaltenen Regelungen entbehrlich: Die Anforderung, dass Gebäude mit Aufenthaltsräumen nur errichtet werden dürfen, wenn die Versorgung mit Trinkwasser dauernd gesichert ist (§ 39 Abs. 1 Satz 1 a. F.), ist bereits in dem bauplanungsrechtlichen Erfordernis der gesicherten Erschließung enthalten. Einer gesonderten Regelung mit dem Inhalt, dass zur Brandbekämpfung eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen muss (§ 39 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 a. F.), bedarf es mit Rücksicht auf die Grundanforderung des § 14 nicht, da wirksame Löschmaßnahmen die ausreichende Löschwasserversorgung voraussetzen; damit ist auch die Ausnahme des bisherigen Halbsatzes 2 gegenstandslos. § 39 Abs. 2 a. F. ist teils durch das bauplanungsrechtliche Erschließungserfordernis, teils durch Wasserrecht, teils durch die einschlägigen kommunalen Satzungen überlagert, sodass er als eigenständige Regelung mit überdies konkretisierungsbedürftigem Inhalt entfallen kann.

§ 40 a. F. ist entbehrlich, weil auch die Abwasser- (einschließlich der Niederschlagswasser-) Entsorgung bereits Gegenstand des bauplanungsrechtlichen Erfordernisses der gesicherten Erschließung ist. Wild abfließendes (auch Niederschlags-) Wasser ist Regelungsgegenstand des Landeswasserrechts.

Der Verzicht auf bauordnungsrechtliche Regelungen von Erschließungsanforderungen, soweit diese Anforderungen der Sache nach inhaltsgleich in anderen öffentlich-

rechtlichen Vorschriften enthalten sind, lässt auch keine Regelungslücke entstehen. Dies gilt namentlich im Verhältnis zu den bauplanungsrechtlichen Erfordernissen der Erschließung. Zwar verlangt das Bauplanungsrecht als Genehmigungsvoraussetzung lediglich, dass die Erschließung gesichert ist, aufgrund einer zum Zeitpunkt der Genehmigungsentscheidung zu stellenden Prognose also mit hinreichender Sicherheit erwartet werden kann, dass die erforderlichen Erschließungsanlagen zum Zeitpunkt der Benutzbarkeit des Vorhabens errichtet und betriebsfähig sein werden. Eine andere Entscheidung kann aber auch auf der Grundlage der bisherigen bauordnungsrechtlichen Erschließungsanforderungen – auch wenn sie dies nicht explizit aussagen – zumindest häufig nicht getroffen werden. Entscheidend ist demgegenüber, dass die beschriebene Prognoseentscheidung die Benutzung des errichteten Bauvorhabens dann nicht zulässt und zulassen darf, wenn zum Zeitpunkt der beabsichtigten Nutzungsaufnahme die erforderlichen Erschließungsanlagen nicht in dem erforderlichen Maße vorhanden und benutzbar sind. Dies stellt § 82 Abs. 2 Satz 3 sicher, wonach eine bauliche Anlage erst dann benutzt werden darf, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind.

#### **Zu § 44**

§ 44 schließt an § 41 a. F. an, reduziert aber den Umfang der Regelung auf das bauordnungsrechtlich Erforderliche. Entbehrlich ist zunächst § 41 Abs. 1 a. F., der keine bauordnungsrechtlichen Regelungsziele verfolgt. § 41 Abs. 2 a. F. stellt eine überflüssige Doppelregelung im Verhältnis zum bauplanungsrechtlichen Erfordernis der gesicherten Erschließung, zum Wasserrecht und zu den einschlägigen gemeindlichen Anschluss- und Benutzungssatzungen dar. § 41 Abs. 3 a. F. verfolgt Schutzziele, die bereits durch Wasserrecht abgedeckt werden. Der dem Nachbarschutz dienenden Vorschrift des § 41 Abs. 5 a. F. kommt im Verhältnis zum Immissionschutzrecht und zum bau(planungs)rechtlichen Rücksichtnahmegebot kein eigenständiger Regelungsgehalt zu. Für die von § 41 Abs. 6 a. F. angesprochenen Ziele besteht angesichts der Entwicklung im ländlichen Raum kein Regelungsbedarf mehr.

Die verbleibende Regelung entspricht unverändert § 41 Abs. 4 a. F.

## Zu § 45

§ 45 übernimmt aus § 43 a. F. nur die Regelung über die vorübergehende Aufbewahrung von festen Abfallstoffen innerhalb eines Gebäudes und ersetzt die behördliche Gestattung in § 43 Abs. 2 Satz 2 a. F. durch konkrete Anforderungen, beschränkt auf Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5. Auf Behälter kann nicht mehr abgestellt werden, da vielfach Abfalltrennung mit Hilfe von Säcken erforderlich ist. Die Räume müssen raumabschließende Wände mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Bauteile des Gebäudes und Abschlüsse haben und wirksam zu lüften sein.

Für die anderen bisherigen Anforderungen wird keine Notwendigkeit mehr gesehen.

§ 42 a. F (Müllabwurfschächte) entfällt, da solche Anlagen nicht mehr gebaut werden.

## § 46

§ 46 enthält die Regelung des § 17 Abs. 5 a. F. unverändert.

## Zum Siebenten Abschnitt

Der **Siebente Abschnitt** (bisher: „Aufenthaltsräume und Wohnungen“) trägt nunmehr die Überschrift „Nutzungsbedingte Anforderungen“ und umfasst zugleich den bisherigen Achten Abschnitt „Besondere Anlagen“. Er fasst darunter Anforderungen zusammen, die an bauliche Anlagen wegen bestimmter (ggf. besonderer) Nutzungen zu stellen sind.

## Zu § 47

§ 47 regelt – wie § 44 a. F. – Anforderungen an Aufenthaltsräume.

**Absatz 1 Satz 1** entspricht § 44 Satz 1 a. F., verzichtet aber – weil bausicherheitsrechtlich irrelevant und deshalb überflüssig – auf die Anforderung einer „für ihre Benutzung ausreichenden Grundfläche“, während die Grundanforderung an die lichte



Raumhöhe (2,40 m) erhalten bleibt. *Satz 2* nimmt von dieser Anforderung zunächst Aufenthaltsräume in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 aus, da die Bildung von Standards insoweit dem Markt überlassen bleiben kann. Auch für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss werden keine Mindesthöhen mehr vorgesehen, da insoweit keine besondere Schutzbedürftigkeit besteht; eine differenzierte Regelung für den Dachgeschossausbau in bestehenden Gebäuden erscheint nicht gerechtfertigt. Daher besteht auch kein Bedarf für eine § 46 Abs. 4 a. F. entsprechende Regelung mehr.

**Absatz 2 Satz 1** fordert – in der Sache grundsätzlich mit § 44 Abs. 2 a. F. übereinstimmend –, dass Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Die Grundanforderung nach ausreichender Belüftung gilt für alle Aufenthaltsräume; wie sie erfüllt wird, ist eine Frage des konkreten Einzelfalls, so dass auf die bisherigen detaillierten Regelungen (§ 44 Abs. 4 a. F.) verzichtet werden kann. *Satz 2* konkretisiert die Anforderung an die ausreichende Belichtung in Übereinstimmung mit § 44 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 a. F. und präzisiert diese Regelung durch die Einbeziehung der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien (vgl. bisher § 44 Abs. 3 a. F.); § 44 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 a. F. ist mit Rücksicht auf die Abweichungsregelung des § 67 entbehrlich. Verzichtet wird auf das Verbot geneigter Fenster (§ 44 Abs. 2 Satz 1 a. F.), da es weder aus Brandschutzgründen – weil die allgemeinen Rettungswegansforderungen auch insoweit gelten – noch aus sozialen Gründen (Kontakt zur Straße) erforderlich ist. Geprüft worden ist, ob wegen der Verminderung der Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H (§ 6 Abs. 5 Satz 1) eine Erhöhung der Bemessungsfläche von 1/8 für die Fenstergröße erforderlich ist. Davon wird abgesehen, weil lediglich materiell-rechtliche Mindeststandards festgelegt werden sollen, eine Ausleuchtung im fensternahen Bereich unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten ausreichend ist, die DIN-Werte als Qualitätsstandards sich auf die ungünstigste Situation im Bereich des unteren Geschosses beziehen, bei bedecktem Himmel eine Vergrößerung der Abstände und des Lichteinfallswinkels nur zu einer verhältnismäßig geringen Erhöhung der Helligkeit im Aufenthaltsraum führte und schließlich diejenigen Länder, die trotz Beibehaltung der Fenstergrößenfestlegung die Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H reduziert haben, keine schlechten Erfahrungen verzeichnen.

**Absatz 3** nimmt zusätzlich die bisher in der Ausnahmeregelung des § 46 Abs. 2 Satz 1 enthaltenen Räume auf, die ebenfalls ohne Fenster zulässig sind. Ihre Belichtung richtet sich nach den Erfordernissen des Einzelfalls, namentlich nach ihrer Nutzung, und bedarf keiner besonderen Regelung.

Aufenthaltsräume, die die in § 47 enthaltenen sowie die sonstigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllen, können – unter dem Blickwinkel der bausicherheitsrechtlichen Gefahrenabwehr – auch in Kellergeschossen und Dachräumen liegen; einer gesonderten Regelung solcher Aufenthaltsräume – wie in § 46 a. F. – bedarf es daher nicht.

### Zu § 48

Die in § 45 a. F. enthaltene Regelung über Wohnungen wird deutlich gestrafft und auf die Festlegung von Mindeststandards reduziert. § 45 Abs. 1 Sätze 1 und 2 a. F. entfällt, da sich die Abgeschlossenheit bereits aus der Brandschutzanforderung nach raumabschließenden Trennwänden (§ 29) ergibt. Diese Trennwände müssen nach den eingeführten Technischen Baubestimmungen (DIN 4108, DIN 4109) auch wärme- und schalldämmend sein. Keine Abgeschlossenheit ergibt sich – wie schon bisher – für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2, die von der Trennwandregelung (§ 29 Abs. 6) ausgenommen sind. Vor diesem Hintergrund kommt einem (zusätzlichen) bauordnungsrechtlichen Abgeschlossenheitserfordernis kein eigenständiger Regelungsinhalt zu; das Entfallen dieser Anforderung führt daher auch nicht zu einer – unter wohnungspolitischen Gesichtspunkten möglicherweise unerwünschten – Veränderung des materiell-rechtlichen Anforderungsniveaus. Da der wohnungseigentumsrechtliche Begriff der Abgeschlossenheit gegenüber dem bisherigen bauordnungsrechtlichen Abgeschlossenheitsbegriff eigenständig ist (vgl. Gemeinsamer Senat der Obersten Gerichtshöfe des Bundes, Beschl. v. 30.06.1992 – GmSOGB 1/91 –, NJW 1992, 3290), wirkt sich die Rechtsänderung auch insoweit nicht nachteilig aus.

§ 45 Abs. 1 Satz 3 a. F. ist von geringer praktischer Bedeutung und betrifft im Wesentlichen Altbestand; die Vorschrift ist deshalb ebenfalls entbehrlich. § 45 Abs. 2 a. F. wird – wegen der systematischen Zusammengehörigkeit – in die Vorschrift über

das barrierefreie Bauen übernommen (§ 50 Abs. 1). Die Anforderung an die Durchlüftbarkeit von Wohnungen (§ 45 Abs. 3 a. F.) ist der Sache nach bereits durch § 47 Abs. 2 Satz 1 abgedeckt. § 45 Abs. 6 a. F. ist angesichts des heute gängigen technischen Standards der Haushalte nicht mehr erforderlich.

**Absatz 1 Satz 1** übernimmt die Forderung einer Küche oder Kochnische aus § 45 Abs. 4 Satz 1 a. F. **Satz 2** entspricht – redaktionell verändert – in der Sache § 45 Abs. 4 Satz 2 a. F.

**Absatz 2** fordert nunmehr für Wohngebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder; die insoweit in § 45 Abs. 5 a. F. enthaltene Beschränkung auf Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen beruht auf einem nicht sachgerechten Abgrenzungskriterium. Ferner wird aus § 45 Abs. 4 Satz 1 a. F. das Erfordernis eines Abstellraums für Wohnungen in solchen Gebäuden übernommen. Von der Festlegung einer Mindestgröße des Abstellraums (§ 45 Abs. 4 Satz 3 a. F.) wird wegen der unterschiedlichen Umstände des Einzelfalls abgesehen.

**Absatz 3** fordert – die Anforderung des § 47 Abs. 1 Satz 1 a. F. übernehmend – für jede Wohnung ein Bad mit Badewanne oder eine Dusche und eine Toilette (bisher nach § 47 Abs. 2 Satz 1). Die Zulässigkeit fensterloser Bäder und Toiletten (zu Letzteren § 47 Abs. 2 Satz 7 a. F.) ist nunmehr in § 43 Abs. 1 geregelt. Das in § 47 Abs. 2 Satz 1 a. F. weiter enthaltene Erfordernis einer Toilette (auch) für jede selbstständige Betriebsstätte ist jedenfalls im Wesentlichen durch Arbeitsstättenrecht gedeckt. Die Sonderregelung für Toiletten in für einen größeren Personenkreis bestimmten Gebäuden in § 47 Abs. 2 Satz 8 a. F. ist mit Blick auf § 51 Satz 3 Nr. 18 entbehrlich. Die übrigen detaillierten Regelungen des § 47 a. F. sind bauordnungsrechtlich nicht erforderlich.

### Zu § 49

Ziel der (bisher in § 48 a. F. enthaltenen) Regelung über Stellplätze und Garagen ist (in erster Linie), den öffentlichen Verkehrsraum dadurch von ruhendem Verkehr zu entlasten, dass baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Ab-

gangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, die erforderlichen Stellplätze zwingend zugeordnet werden (notwendige Stellplätze). An diesem Grundsatz hält die Neufassung fest. Sie konzipiert aber die Vorschrift insofern neu, als sie durchgängig dem Umstand Rechnung trägt, dass die Freihaltung des öffentlichen Verkehrsraums von ruhendem Verkehr kein spezifisch bauordnungsrechtliches Anliegen ist, sondern letztlich eine Frage der jeweiligen kommunalen Verkehrskonzeption und –politik. Sie legt daher konsequent die Entscheidung über Umfang und Erfüllungsmodalitäten der Stellplatzpflicht in die Hand der Gemeinden. Die Neufassung ermächtigt daher die Gemeinden, in örtlichen Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 Nr. 4) Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze festzulegen, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für Anlagen erforderlich sind, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist (notwendige Stellplätze), einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge, die nach Art der Nutzung und Lage der Anlage unterschiedlich geregelt werden kann. Nicht mehr weiter verfolgt wurde wegen der Entscheidung für eine Regelungsbefugnis der Gemeinde, ob für bestimmte Kategorien von Bauvorhaben – etwa Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 – die Stellplatzpflicht generell entfallen sollte; auch dies sollen nach der nun vorgesehenen Regelung die Gemeinden nach Maßgabe der örtlichen Verhältnisse entscheiden.

Damit wird § 48 Abs. 1 und 2 a. F. entbehrlich. Ebenso entfällt § 48 Abs. 3 a. F.: Die in Satz 1 geregelte Möglichkeit, nachträglich die Herstellung von Stellplätzen und Garagen zu fordern, setzt den schwerlich vorstellbaren Fall voraus, dass – worum es sich der Sache nach handelt – ein Teilwiderruf der dem bestehenden Bauvorhaben zugrunde liegenden Baugenehmigung in Betracht käme. Die Vorschrift hat daher auch jedenfalls kaum praktische Bedeutung erlangt; im Übrigen genügen die anderweitig vorhandenen bauordnungs- und verwaltungsverfahrenrechtlichen Instrumentarien. Erst recht ist schwerlich vorstellbar, welche Umstände gegeben sein müssten, um rechtsfehlerfrei eine Satzung nach § 48 Abs. 3 Satz 2 a. F. zu erlassen. Aus diesen Gründen ist auch in die Ermächtigung des § 86 Abs. 1 Nr. 4 keine entsprechende Regelungsbefugnis aufgenommen worden. § 48 Abs. 4 a. F. ist mangels

praktischer Bedeutung und mit Rücksicht darauf, dass insoweit die übrigen bauordnungs- und verwaltungsverfahrenrechtlichen Instrumente ausreichen, entbehrlich.

**Absatz 1** regelt nunmehr lediglich noch die Grundpflicht, die in der örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 geforderten notwendigen Stellplätze und Garagen (real) herzustellen (sofern sie nicht nach der ebenfalls in der örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 zu treffenden Regelung abgelöst werden und damit die Verpflichtung zur Realherstellung entfällt). Zugleich übernimmt die Vorschrift den bisherigen Regelungsgehalt des § 48 Abs. 5 Satz 1 a. F.

**Absatz 2** greift den Grundgedanken des § 48 Abs. 8 a. F. auf und strafft die Vorschrift redaktionell. Die Regelung ist zur Sicherstellung der Zweckbindung der Verwendung der Ablösungsbeträge erforderlich.

§ 48 Abs. 5 a. F. ist – nachdem Satz 1 in Abs. 1 aufgegangen ist – im Übrigen entbehrlich: Stehen Gründe des Verkehrs der Herstellung der Stellplätze auf dem Baugrundstück oder einem anderen Grundstück entgegen, sind diese jedenfalls schon nicht geeignet; die bauaufsichtsbehördliche Anordnungsbefugnis des § 48 Abs. 5 Satz 2 a. F. geht daher ins Leere. Die Ermächtigung zum Erlass von Stellplatzausschluss- und –beschränkungssatzungen in Satz 3 a. F. entfällt, da sie als spezifisch bauordnungsrechtliche Ermächtigung nur im Zusammenhang mit dem (ebenfalls entfallenden) Absatz 6 Satz 2 a. F. Sinn macht; für eine Beschränkung oder einen Ausschluss von Stellplätzen aus städtebaulichen Gründen bietet § 12 Abs. 6 BauN-VO eine ausreichende und kompetenzgerechte Rechtsgrundlage.

**Absatz 3** trägt der gestiegenen Bedeutung des Fahrradverkehrs Rechnung.

§ 48 Abs. 6 Satz 1 a. F. ist durch die Ermächtigung zur Regelung der Stellplatzablöse in der örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 gegenstandslos: Da die Stellplatzablösung ohnehin nur im Einverständnis mit der Gemeinde möglich ist, kann es dieser auch überlassen bleiben, Voraussetzungen dafür zu regeln. Besondere gesetzliche Voraussetzungen dafür festzulegen, besteht keine Veranlassung; Realherstellung von Stellplätzen und Stellplatzablöse werden damit – auf der Ebene des Bauordnungsrechts und vorbehaltlich der verkehrskonzeptionellen Entscheidungen

der Gemeinde – gleichwertig nebeneinander gestellt. Der Aufhebung von § 48 Abs. 6 Satz 2 a. F. liegt die Erwägung zugrunde, dass es sich bei dem Erlass von Ausschluss- und Beschränkungssatzungen nach § 48 Abs. 5 Satz 3 a. F. und bei Bebauungsplanfestsetzungen nach § 12 Abs. 6 BauNVO um planerische gemeindliche Entscheidungen im Rahmen der kommunalen „Verkehrspolitik“ handelt, deren Finanzierung nicht auf Bauherrn überwälzt werden soll; durch die Beseitigung der Ablöspflicht für diese Fälle werden zugleich die mit Blick auf die Abgrenzung einer Sonderabgabe von einer unzulässigen Steuer (vgl. dazu zuletzt BVerfG, Beschl. v. 11.10.1994 – 2 BvR 633/86 –, BVerfGE 55, 274 = NVwZ 1995, 262 – Kohlepfennig) gegenüber der bisherigen Rechtslage bestehenden verfassungsrechtlichen Bedenken ausgeräumt. Entbehrlich erscheint schließlich eine (bisher in § 48 Abs. 6 Satz 3 a. F. enthaltene) Regelung einer Begrenzung der von der Gemeinde zu erhebenden Ablösungsbeträge; diese kann in vollem Umfang der örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 überlassen bleiben.

Für § 48 Abs. 7 a. F. besteht jedenfalls wegen der Abweichungsregelung des § 67 kein Bedürfnis mehr. Die in § 48 Abs. 9 a. F. geregelten Anforderungen enthalten teils durch § 3 Abs. 1 (ggf. in Verbindung mit der Muster-Garagenverordnung – GarVO –) abgedeckte, teils mit dem ggf. nachbarschützenden Rücksichtnahmegebot identische Maßstäbe, zu deren bauordnungsrechtlicher Festlegung insbesondere auch aufgrund der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Bedeutung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots im Verhältnis zum Bauordnungsrecht (BVerwG, Urt. v. 07.12.2000 – 4 C 3.00 –, DVBl. 2001, 645) kein Bedürfnis besteht. § 48 Abs. 10 a. F. ist überflüssig, weil eine Zweckentfremdung von Stellplätzen auch ohne spezielle gesetzliche Regelung zu einem bauordnungsrechtswidrigen Zustand führt, der mit den üblichen bauaufsichtlichen Mitteln abgearbeitet werden kann.

§ 49 a. F. entfällt, da die bisher darin für Ställe enthaltenen Anforderungen über die bauordnungsrechtlichen Grundanforderungen nicht nennenswert konkretisierend hinausgehen und im Übrigen anderweitige Regelungen über die Tierhaltung ausreichen. Die Anforderungen an Stalltüren in § 49 Abs. 3 a. F. sind bereits durch den in § 14 enthaltenen allgemeinen Grundsatz abgedeckt, dass bei einem Brand u. a. die Rettung von Tieren möglich sein muss.

§ 50 a. F. ist wegen der Abweichungsregelung des § 67 entbehrlich.

### **Zu § 50**

Die § 52 a. F. ersetzende Regelung soll – abgesehen von der Übernahme der bisher in § 45 Abs. 2 a. F. enthaltenen Vorschriften über barrierefreies Bauen bei Wohnungen – die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, alten und Menschen mit Behinderung sowie Personen mit Kleinkindern eine ungehinderte Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Hierfür ist es notwendig, dass öffentlich zugängliche bauliche Anlagen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von diesem Personenkreis barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können. Die Neufassung stellt – anders als bisher (vgl. § 52 Abs. 1 Satz 1 a. F.) – nicht darauf ab, ob die genannten Personen die baulichen Anlagen „nicht nur gelegentlich aufsuchen“, zumal eine solche Prognose ohnehin bei den meisten Anlagen schwierig zu stellen ist. Außerdem trägt diese Voraussetzung eher zu einer Ausgrenzung bestimmter Personengruppen bei.

Auch die Überschrift ist – um die Zielsetzung zu betonen – neu gefasst.

**Absatz 1** übernimmt in den *Sätzen 1 und 2* § 45 Abs. 2 a. F., um die Regelungen über das barrierefreie Bauen möglichst in einer Vorschrift zusammenzufassen. Da § 39 Abs. 4 zwar der Sache nach zu den Regelungen über Aufzüge gehört, indessen thematisch mit dem barrierefreien Bauen in Zusammenhang steht, weist *Satz 3* noch besonders auf ihn hin.

**Absatz 2 Satz 1** stellt auf die öffentliche Zugänglichkeit baulicher Anlagen ab, um zu gewährleisten, dass öffentlichen Zwecken dienende Anlagen von allen Menschen barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe genutzt werden können. Die Anforderungen werden allerdings auf die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teile – einschließlich Stellplätze und Garagen – beschränkt, da für Arbeitnehmer in diesen Anlagen andere Vorschriften, insbesondere des Schwerbehindertenrechts einschlägig sind. Soweit bauliche Anlagen insgesamt überwiegend und ausschließlich von Menschen mit Behinderungen oder alten Menschen genutzt werden, handelt es sich

um Sonderbauten (vgl. § 2 Abs. 4 Nrn. 9 und 10), an die nach § 51 Sätze 1, 3 Nr. 16 die jeweils insoweit gebotenen Anforderungen gestellt werden können. Eine Ausweitung des Anwendungsbereichs auf Arbeitsstätten kommt nicht in Betracht, weil – zum einen – die speziellen Anforderungen an Arbeitsstätten insgesamt nicht im Bauordnungsrecht, sondern im Arbeitsstättenrecht des Bundes geregelt sind, ferner, weil behinderte Arbeitnehmer vorrangig in bestimmten Arbeitsbereichen (insbesondere Bürogebäuden) beschäftigt werden, sodass Anforderungen an *alle* Gebäude, in denen sich Arbeitsstätten befinden, unverhältnismäßig wären. Darüber hinaus ist bei den Anforderungen an Arbeitsstätten die jeweilige Art der Behinderung (z. B. Sehbehinderung) ausschlaggebend; Arbeitsplätze müssen daher nach Bedarf individuell ausgestaltet werden.

*Satz 2* zählt beispielhaft auf, für welche Anlagen und Einrichtungen die Anforderungen des Absatzes 1 gelten. Der Katalog kann kurz gefasst und auf die wichtigsten Anlagen beschränkt werden, da es sich nicht um eine abschließende Regelung handelt.

**Absatz 3** regelt die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen, die erfüllt sein müssen, um die barrierefreie Erreichbarkeit und zweckentsprechende Nutzung baulicher Anlagen nach Absatz 2 zu ermöglichen. Da Absatz 2 für Menschen mit Behinderungen unterschiedlicher Art Anwendung findet und fordert, dass diese die Anlagen barrierefrei erreichen und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend nutzen können, kann die Vorschrift nur bauordnungsrechtliche Anforderungen regeln; spezielle Anforderungen für Seh- und Hörbehinderte können im Einzelfall (über § 51 Sätze 1, 3 Nr. 16) bezogen auf die jeweilige Nutzungsart des Gebäudes gestellt werden. Das gilt auch für etwaige weiter gehende Anforderungen an Rettungswege (vgl. § 51 Sätze 1, 3 Nr. 9).

Die verschiedentlich geforderte Einführung der DIN 18024 Teil 2 – barrierefreies Bauen – öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten – ist schon jetzt entsprechend der Musterliste der Technischen Baubestimmungen möglich. Im Hinblick auf den Inhalt der Norm hat allerdings nur ein Teil der Länder – überwiegend mit Einschränkungen – von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Der Inhalt der noch nicht



fertig gestellten DIN 18030 bleibt abzuwarten. Auf der Ebene der MBO bedarf es jedenfalls hierzu keiner Regelung.

**Absatz 4** fasst die in §§ 45 Abs. 2 Satz 2 und 52 Abs. 6 a. F. enthaltenen Härteklauseln zusammen und formuliert sie als unmittelbar gesetzesabhängige Ausnahmeregelungen.

### **Zu § 51**

*Satz 1* bezieht den Anwendungsbereich auf die in § 2 Abs. 4 legal definierten Sonderbauten, sodass § 51 Abs. 2 a. F. entfallen kann; im Übrigen ist die Vorschrift im Verhältnis zu § 51 Abs. 1 Satz 1 a. F. nur redaktionell verändert. *Satz 2* entspricht § 51 Abs. 1 Satz 2 a. F.

Der Katalog möglicher Gegenstände besonderer Anforderungen und Erleichterungen aus § 51 Abs. 1 Satz 3 a. F. wird – gewissermaßen als „Checkliste“ – beibehalten, auch wenn er regelungstechnisch (weil er alle erdenklichen bauordnungsrechtlichen Anforderungen abdeckt) nicht zwingend erforderlich ist; die Anforderungsfelder sind im Interesse einer der Systematik der Anforderungen der MBO entsprechenden Abfolge neu geordnet worden. Im Einzelnen:

- *Nummer 1* entspricht Nummer 2 a. F.
- *Nummer 2* entspricht Nummer 1 a. F.
- *Nummer 3* entspricht Nummer 3 a. F.
- *Nummer 4* entspricht grundsätzlich Nummer 14 a. F., erfasst nunmehr aber auch die Anforderung, dass Zu- und Abfahrten anzulegen sind.
- *Nummer 5* entspricht Nummer 15 a. F.
- *Nummer 6* entspricht – präzisiert – Nummer 4 a. F.

- *Nummer 7* entspricht – präzisiert – Nummer 5 a. F.
- Neu eingefügt wird die mit Nummer 7 sachlich zusammenhängende Löschwasserrückhaltung in *Nummer 8*.
- *Nummer 9* entspricht – präzisiert – Nummer 7 a. F.
- *Nummer 10* entspricht Nummer 10 a. F.
- *Nummer 11* ergänzt Nummer 9 a. F. um die Rauchableitung.
- *Nummer 12* entspricht Nummer 6 a. F.
- *Nummer 13* entspricht Nummer 11 a. F.
- *Nummer 14* entspricht – nur redaktionell verändert – Nummer 12 a. F.
- *Nummer 15* entspricht Nummer 13 a. F.
- Neu eingefügt wird in *Nummer 16* die barrierefreie Nutzbarkeit, da § 50 Abs. 2 nur noch öffentlich zugängliche bauliche Anlagen erfasst.
- *Nummer 17* entspricht Nummer 8 a. F.
- Neu eingefügt sind – einem offenkundigen praktischen Bedürfnis folgend – mit *Nummer 18* Anforderungen an die Zahl von Toiletten für Besucher.
- Neu eingefügt wird *Nummer 19*, die insbesondere auch erlaubt, die Vorlage eines Brandschutzkonzepts zu fordern.
- *Nummer 20* trägt dem Umstand Rechnung, dass § 82 kein System formalisierter Bauabnahmen mehr enthält.

- Die neu eingefügte *Nummer 21* ermöglicht, die Bestellung des Bauleiters und der Fachbauleiter (vgl. § 56) zu fordern und dabei Anforderungen an deren Qualifikation zu stellen.
- Die Nummer 18 a. F. entsprechende *Nummer 22* ist um die Möglichkeit erweitert, die Bestellung eines Brandschutzbeauftragten zu verlangen und Anforderungen an dessen Qualifikation zu stellen.
- *Nummer 23* entspricht in der Sache Nummer 17 a. F. Die nunmehrige Fassung ermöglicht zum einen die Forderung nach Erst- und Wiederholungsprüfungen (namentlich bei sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen), zum anderen die Forderung von „Nachprüfungen“ (z. B. bei Spundwandverankerungen und Erdankern).

### **Zu § 52**

§ 52 entspricht – von einer redaktionellen Änderung abgesehen – § 53 a. F.

### **Zu § 53**

**Absatz 1 Satz 1** ist zunächst im Verhältnis zu § 54 Abs. 1 Satz 1 a. F. redaktionell neu gefasst. Damit wird zugleich definiert, wer „am Bau Beteiligte“ sind. Hierzu gehören die Prüfsachverständigen und ggf. Prüfingenieure nicht, da sie nicht in der Sphäre des Bauherrn, sondern für die Bauaufsichtsbehörde oder diese ersetzend tätig werden. Klargestellt wird ferner, dass der Bauherr die Aufgaben der am Bau Beteiligten selbst wahrnehmen kann, wenn er selbst dazu geeignet ist; dementsprechend entfällt die Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde nach § 54 Abs. 2 Satz 1 a. F. Auf die Sonderregelungen für Selbsthilfe und Nachbarschaftshilfe in § 54 Abs. 2 Sätze 2 und 3 a. F. wird verzichtet, da auch insoweit die Anforderungen in Satz 1 ausreichen. **Satz 2** entspricht in der Sache § 54 Abs. 1 Satz 2 a. F., lässt aber den Adressaten „Bauaufsichtsbehörde“ weg, weil – vorbehaltlich der näheren Regelung in der Verordnung aufgrund § 85 Abs. 3 – Nachweise nicht stets der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen und Anzeigen (etwa nach § 82 Abs. 1) nicht stets ihr gegenüber zu erstatten sind. Die durch **Satz 3** begründete Mitteilungspflicht soll die Überwachung

der Erfüllung der Anforderung des Satzes 1 hinsichtlich der Bestellung des Bauleiters erleichtern. *Satz 4* entspricht § 54 Abs. 4 a. F.

§ 54 Abs. 3 a. F. ist entbehrlich, weil sich die mangelnde Eignung am Bau Beteiligter mindestens in aller Regel in Rechtsverstößen niederschlägt, die schon für sich genommen eine Baueinstellung ermöglichen, durch die mittelbar die Bestellung geeigneter Beteiligter erzwungen wird. Im Übrigen genügen die allgemeinen bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse.

**Absatz 2 Satz 1** entspricht § 63 Abs. 5 a. F. und wird wegen der systematischen Zugehörigkeit zu Bauherrnbegriff und –eigenschaft nunmehr § 53 zugeordnet. *Satz 2* stellt klar, dass mit der Regelung lediglich die verwaltungsverfahrensrechtliche „Masseschwelle“ abgesenkt werden soll, im Übrigen aber die einschlägigen verwaltungsverfahrensrechtlichen Vorschriften gelten.

#### **Zu § 54**

Die bisher in § 55 a. F. enthaltene Regelung der Pflichten des Entwurfsverfassers ist weitgehend unverändert.

**Absatz 1 Sätze 1 und 2** entspricht § 55 Abs. 1 Sätze 1 und 2 a. F. In *Satz 3* entfällt die Verpflichtung, dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen „geliefert werden“. Denn Entwurfsverfasser im Sinne der Vorschrift ist nicht nur, wer die Bauvorlagen (§ 68 Abs. 2 Satz 1) fertigt und/oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde dafür verantwortlich zeichnet (§ 68 Abs. 4 Satz 1), sondern auch, wer die in der Vorschrift angesprochenen weiteren, für die Bauausführung erforderlichen Unterlagen erstellt bzw. – bei Bestellung von Fachplanern nach Absatz 2 – die Koordinationsverantwortung trägt; an einem Bauvorhaben können also – nacheinander – mehrere Entwurfsverfasser (in diesem Sinne) mitwirken. Ferner entfällt die Verpflichtung, dass diese Unterlagen „dem genehmigten Entwurf“ entsprechen müssen, insbesondere um in die Pflichten des Entwurfsverfassers auch diejenigen Fälle einzubeziehen, in denen kein Baugenehmigungsverfahren mehr durchgeführt wird wie bei der Genehmigungsfreistellung (§ 62). Der Fall, dass formell unzulässig (weil genehmigungsbedürftig, aber unge-

nehmigt) von genehmigten Bauvorhaben abgewichen wird, wird nach wie vor von der Regelung erfasst, weil es sich auch dann um einen Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften handelt.

**Absatz 2** entspricht in der Sache § 55 Abs. 2 a. F. In *Satz 1* wird der – missverständliche – Begriff des „Sachverständigen“ durch den treffenderen des „Fachplaners“ ersetzt. Als „Sachverständiger“ im Sinne der Gesetzes wird nur verstanden, wer eine (Fach-) Planung eines anderen beurteilt (Vier-Augen-Prinzip), nicht aber, wer – unter Einsatz eigenen Sachverstands – fachkundig plant. Damit werden auch Verwechslungen zwischen „Sachverständigen“ im Sinne des § 55 Abs. 2 a. F. und Prüfsachverständigen ausgeschlossen. *Satz 2* begründet ergänzend zur bisherigen Fassung die Verpflichtung der Fachplaner, die von ihnen gefertigten Unterlagen zu unterzeichnen und damit auch nach außen hin die Verantwortung dafür zu übernehmen; diese Regelung ergänzt die Unterschriftsverpflichtung nach § 68 Abs. 4 Satz 2. *Satz 3* ist – abgesehen von einer redaktionellen Folgeänderung – unverändert.

### **Zu § 55**

In **Absatz 1 Satz 1** entfällt – gegenüber der bisherigen Regelung in § 56 Abs. 1 Satz 1 a. F. – entsprechend § 54 Abs. 1 Satz 3 die Bezugnahme auf die genehmigten Bauvorlagen und wird durch die Verpflichtung zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen ersetzt; damit wird auch die Bezugnahme auf die (eingeführten) Technischen Baubestimmungen entbehrlich, bei denen es sich ebenfalls um solche öffentlich-rechtlichen Anforderungen handelt. *Satz 2* entspricht § 56 Abs. 1 Satz 2 a. F. § 56 Abs. 1 Satz 3 a. F. ist entbehrlich, weil es für die ordnungsgemäße Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Unternehmerpflichten allein auf die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Anforderungen ankommt; im Übrigen geht es um das bauordnungsrechtlich irrelevante Binnenverhältnis der Unternehmer zu den ihnen gegenüber jeweils Weisungsbefugten.

**Absatz 2** entspricht – abgesehen von redaktionellen Änderungen – § 56 Abs. 2 a. F.

§ 56 Abs. 3 a. F. entfällt: Die Verantwortung des Hauptunternehmers umfasst auch die Einschaltung geeigneter Subunternehmer. Sind diese ungeeignet, ist der (Haupt-)

Unternehmer bauordnungsrechtlich als Störer verantwortlich. Weitere Unternehmer, die der Bauherr für einzelne Gewerke beauftragt, sind unmittelbar nach Absatz 1 verantwortlich. Daher bedarf es auch keiner gesetzlich geregelten Koordinierungsfunktion des Unternehmers. Gegenüber Subunternehmern geht die Verantwortung über Koordinierung deutlich hinaus; gegenüber sonstigen Unternehmern besteht sie zu Lasten des Bauherrn bzw. des Bauleiters.

### **Zu § 56**

Die Regelung über die Pflichten des Bauleiters entspricht im Wesentlichen § 57 a. F.

**Absatz 1 Satz 1** ist entsprechend § 57 Abs. 1 Satz 1 a. F. gefasst. **Sätze 2 und 3** entsprechen § 57 Abs. 2 und 3 a. F.

**Absatz 2 Satz 1** entspricht § 57 Abs. 2 Satz 1 a. F. **Satz 2** ist entsprechend § 54 Abs. 2 Satz 1 neu gefasst. **Sätze 3 und 4** entsprechen § 57 Abs. 2 Sätze 3 und 4 a. F.

### **Zum Fünften Teil**

Der bisherige Fünfte Teil „Bauaufsichtsbehörden und Verwaltungsverfahren“ erhält als neue Überschrift „Bauaufsichtsbehörden, *Verfahren*“, da er – mit der Genehmigungsfreistellung (§ 62) – auch ein Verfahren enthält, das nicht in den Erlass eines Verwaltungsakts mündet und deshalb (wegen der § 9 VwVfG entsprechenden Regelungen des Landesverwaltungsverfahrenrechts) kein Verwaltungsverfahren darstellt. Ferner wird der Fünfte Teil der besseren Übersicht halber in Abschnitte gegliedert, nämlich in den Ersten Abschnitt „Bauaufsichtsbehörden“ (§§ 57 f.), den Zweiten Abschnitt „Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit“ (§§ 59 bis 62), den Dritten Abschnitt „Genehmigungsverfahren“ (§§ 63 bis 77), den Vierten Abschnitt „Bauaufsichtliche Maßnahmen“ (§§ 78 ff.), den Fünften Abschnitt „Bauüberwachung“ (§§ 81 f.) und den Sechsten Abschnitt „Baulasten“ (§ 83).

### **Zu § 57**

Die Regelung entspricht – abgesehen von einer marginalen redaktionellen Änderung – weitgehend § 58 a. F., nimmt aber in **Absatz 1 Satz 2** die in § 60 a. F. enthaltene Regelung der grundsätzlichen instanziellen Zuständigkeit der unteren Bauaufsichtsbehörde auf.

### Zu § 58

**Absatz 1** entspricht – von einer redaktionellen Änderung abgesehen – § 59 Abs. 1 a. F.

**Absatz 2** ist gegenüber § 59 Abs. 2 a. F. in **Satz 1** redaktionell geändert und enthält nunmehr zusätzlich mit der Wendung „... soweit nicht andere Behörden zuständig sind“ eine Kollisionsregel für Fälle des positiven Zuständigkeitskonflikts, die bisher in der (insbesondere auch obergerichtlichen) Rechtsprechung sehr unterschiedlich gelöst worden sind. Die Aufgabenzuweisung an die Bauaufsichtsbehörden wird damit grundsätzlich – entsprechend dem der Regelung für den Vorrang anderer Genehmigungsverfahren in § 60 Satz 2 zugrunde liegenden Gedanken – subsidiär ausgestaltet; eine bauaufsichtliche Aufgabe besteht nicht, wenn die Überwachung der Einhaltung bestimmter öffentlich-rechtlicher Anforderung anderen (Fach-) Behörden zugewiesen ist. Damit wird insbesondere auch der Möglichkeit von Doppelzuständigkeiten und daraus resultierenden widersprüchlichen Regelungen im Einzelfall vorgebeugt. **Satz 2** ist – ohne Veränderung in der Sache – redaktionell knapper gefasst.

§ 59 Abs. 3 a. F., wonach die Bauaufsichtsbehörden zur Erfüllung ihrer Aufgaben Sachverständige und sachverständige Stellen heranziehen können, ist entbehrlich, da sich diese Befugnis bereits aus dem § 26 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 VwVfG entsprechenden Landesverwaltungsverfahrenrecht ergibt.

**Absatz 3** verallgemeinert den (auch in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung anerkannten) bisher nur punktuell (vgl. § 69 Abs. 2 a. F.) positivierten Grundsatz der aus der Grundstücksbezogenheit folgenden „Dinglichkeit“ bauaufsichtlicher Entscheidungen, die bewirkt, dass sie auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger gelten.

**Absatz 4** entspricht – von redaktionellen Änderungen abgesehen – § 59 Abs. 4 a. F.

## Zu § 59

Mit Rücksicht auf die neue Abschnittsgliederung und die Überschrift des Zweiten Abschnitts „Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit“ erhält die Vorschrift – abweichend von § 61 a. F. („Genehmigungsbedürftige Vorhaben“) die Überschrift „Grundsatz“ und bringt damit das Grundprinzip der Genehmigungsbedürftigkeit unbeschadet der Verbindlichkeit des materiellen Rechts auch in anderen Fällen zum Ausdruck.

**Absatz 1** entspricht grundsätzlich – redaktionell angepasst – § 61 Abs. 1 a. F., jedoch entfällt die Genehmigungsbedürftigkeit der Beseitigung von Anlagen. Eine bauaufsichtliche Genehmigung für die Beseitigung von Anlagen ist nicht erforderlich, da an das Ob der Beseitigung baurechtliche Anforderungen, die in einem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren präventiv zu prüfen wären, nicht gestellt werden; im Geltungsbereich von Veränderungssperren (vgl. § 14 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB), in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (vgl. § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen (vgl. § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB) bestehen eigenständige Genehmigungserfordernisse, sodass die gemeindliche Planungshoheit durch das Entfallen der Genehmigungsbedürftigkeit der Beseitigung von Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Im Einzelfall in Betracht kommende andere öffentlich-rechtliche Voraussetzungen für die Beseitigung von Anlagen – namentlich solche des Denkmalschutzes – können in fachrechtlichen Genehmigungsverfahren (etwa im denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren) abgearbeitet werden. Sicherheitsrechtlich relevant ist demgegenüber lediglich der Vorgang, das Wie der Beseitigung der Anlagen; diesem Vorgang zuzuordnen sind auch die ggf. im Hinblick auf die Standsicherheit von Nachbargebäuden (vgl. § 12 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2) zu treffenden Vorkehrungen. Insoweit erscheint es ausreichend, aber auch notwendig, dem Bauherrn für die in § 61 Abs. 3 Sätze 3 bis 5 benannten Fälle die Erstellung entsprechender bautechnischer Nachweise und ggf. deren bauaufsichtliche Prüfung/Bescheinigung durch einen Prüfsachverständigen aufzugeben. Die Verpflichtung zur – ggf. erforderlichen – Bestellung eines fachkundigen Unternehmers ergibt sich bereits aus § 53 Abs. 1 Satz 1. Das für die nicht verfahrensfreien Fälle der Beseitigung in § 61 Abs. 3 Satz 2 geregelte Anzeigeverfahren ermöglicht eine flexible Handhabung der bauaufsichtlichen Überwachung. Regelungen über den Inhalt der



Anzeige einschließlich etwa erforderlicher Bauvorlagen sind in der Verordnung aufgrund § 85 Abs. 3 zu treffen. Bei Abbrucharbeiten allerdings nicht seltene Unfälle stellen zudem kein bauaufsichtlich zu bewältigendes Problem dar, sondern sind – als Fragen der Arbeitssicherheit – Gegenstand der Gewerbeaufsicht und der Tätigkeit der Berufsgenossenschaften.

**Absatz 2** stellt den – an sich selbstverständlichen – Umstand klar, dass Genehmigungsfreiheit und Beschränkung bauaufsichtlicher Prüfungen von der Verpflichtung zur Einhaltung der jeweils einschlägigen materiell-rechtlichen Anforderungen nicht entbinden und die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt lassen.

### Zu § 60

Die – neue – Regelung enthält Vorschriften zur Auflösung der Konkurrenz paralleler Anlagengenehmigungsverfahren; sie ersetzt zugleich § 61 Abs. 2 a. F. Dabei entfallen die Baugenehmigung (§§ 63 f.), die Entscheidung über Abweichungen (§ 67), die Genehmigungsfreistellung (§ 62), die Zustimmung (§ 77) und die Bauüberwachung (§§ 81 f.) immer dann, wenn der fachliche Schwerpunkt des Vorhabens im nicht-baurechtlichen (Fach-) Recht liegt mit der Folge, dass über die baurechtlichen Anforderungen im fachrechtlichen Anlagenzulassungsverfahren mit zu entscheiden ist.

*Satz 1 Nr. 1* weist wasserrechtlich relevante Vorhaben, die einer Bewilligung oder Erlaubnis (§§ 7 und 8 WHG) oder einer Anlagengenehmigung nach Landeswasserrecht bedürfen, dem wasserrechtlichen Verfahrensregime zu. Ausgenommen sind – wegen des bau(ordnungs)rechtlichen Schwerpunkts – Gebäude, die Sonderbauten (vgl. § 2 Abs. 4) sind.

Entsprechend verfährt *Nummer 2* für die dort genannten Vorhaben.

*Nummer 3* trägt dem Umstand Rechnung, dass Werbeanlagen häufig bereits aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen unzulässig sind bzw. nur im Ausnahmewege zugelassen werden können (vgl. §§ 33, 46 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 f., Abs. 2 StVO), so dass ein Baugenehmigungsverfahren lediglich die straßenverkehrsrechtlichen Belange umsetzt und es zu einer spezifisch baurechtlichen Prüfung nicht mehr kommt.

Von vornherein straßenverkehrsrechtlich irrelevante Werbeanlagen verbleiben indes-  
sen innerhalb des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsregimes.

*Nummer 4* liegen denjenigen zu Nummer 1 entsprechende Erwägungen zugrunde.

Dasselbe gilt für *Nummer 5*. Ein Anwendungsbeispiel sind der Verordnung über An-  
lagen zur Lagerung, Abfüllung und Beförderung brennbarer Flüssigkeiten zu Lande  
(Verordnung über brennbare Flüssigkeiten – VbF) unterliegende Bestandteile von  
Tankstellen.

Bei den von *Nummer 6* erfassten Anlagen liegt der Schwerpunkt in den atomrechtli-  
chen Anforderungen, die – z. B. hinsichtlich der Standsicherheit des Containments  
eines Kernkraftwerks – die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Anlagen  
weitestgehend mit einschließen.

*Nummer 7* öffnet die Musterregelung für entsprechende Kollisionsregeln des Landes-  
rechts.

*Satz 2* stellt klar, dass in den Fällen des Satzes 1 sowie bei (Fach-) Anlagenzulas-  
sungsverfahren mit Konzentrationswirkung gegenüber dem bauordnungsrechtlichen  
Genehmigungsverfahren (z. B. § 13 BImSchG) die jeweils zuständigen (Fach-) Be-  
hörden die bauaufsichtlichen Aufgaben wahrnehmen.

### **Zu § 61**

§ 61 regelt die Verfahrensfreiheit von Bauvorhaben, die in der bisherigen Fassung  
der MBO teils in § 62, teils im Anhang hierzu erfasst war. Der Begriff der Verfahrensfreiheit – anstelle der Genehmigungsfreiheit – wird gewählt, um die unter § 61 fallen-  
den Bauvorhaben von den der Genehmigungsfreistellung nach § 62 unterliegenden  
und damit ebenfalls genehmigungsfreien Bauvorhaben zu unterscheiden. Die Vor-  
schrift regelt nur die Verfahrensfreiheit bestimmter selbstständiger Bauvorhaben; der  
Grundsatz, dass ein als Ganzes genehmigungsbedürftiges Vorhaben nicht in ge-  
nehmigungsbedürftige und genehmigungsfreie Bestandteile aufgespalten betrachtet  
werden darf, bleibt unberührt. Ferner wird in Absatz 3 – anstelle der bisherigen

grundsätzlichen Genehmigungsbedürftigkeit – für die Beseitigung bestimmter Anlagen ein Anzeigeverfahren eingeführt.

Die Verfahrensfreiheit nach **Absatz 1** erfasst alle die Anlage betreffenden Vorgänge, die nicht nachfolgend in den Absätzen 2 bis 4 gesondert angesprochen sind, also Errichtung und Änderung. Bei der Bemessung des Umfangs der verfahrensfreien Anlagen waren die Vorgaben des bundesrechtlichen Bauplanungsrechts zu berücksichtigen. § 36 Abs. 1 Satz 3 BauGB fordert bereits jetzt von den Ländern, die Information der Gemeinden über Bauvorhaben im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne (§ 30 Abs. 1 BauGB) sicherzustellen. Die zur Vorbereitung der BauGB-Novelle 2004 eingesetzte Unabhängige Expertenkommission hat dem Bundesgesetzgeber in ihrem Abschlussbericht vom August 2002 (Rdnr. 180 ff.) empfohlen, diese Verpflichtung auf die übrigen planungsrechtlichen Bereiche – den nicht beplanten Innen- (§ 34 BauGB) und den Außenbereich (§ 35 BauGB) – auszuweiten. Ohne Modifikationen verfahrensfrei können daher nur Anlagen bleiben, die nicht im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich relevant sind, wobei nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 7.5.2001 – 6 C 18.00 –, NVwZ 2001, 1046) nicht einmal daraus, dass Anlagen bereits vor dem Einsetzen der Bauordnungsreformen 1990 baugenehmigungsfrei waren (wie etwa diejenigen des Anhangs zu § 62 a. F.), auf ihre fehlende planungsrechtliche Relevanz geschlossen werden können. Der in Absatz 1 enthaltene Katalog verfahrensfreier Anlagen bleibt daher deutlich hinter der zwischenzeitlichen Entwicklung der entsprechenden Vorschriften der Länderbauordnungen zurück, in Einzelfällen auch hinter dem Katalog des Anhangs zu § 62 a. F. Alternativ ist geprüft worden, ob sich der Katalog der verfahrensfreien Anlagen zwar einerseits an den jeweils weitest gehenden Regelungen der Länderbauordnungen orientieren könnte, andererseits aber für den Ausschnitt der als planungsrechtlich relevant angesehenen Anlagen aus diesem Katalog ein Anzeigeverfahren bei der Gemeinde, eine modifizierte Genehmigungsfreistellung oder vergleichbare Vorkehrungen zu schaffen wären, welche – den bundesrechtlichen Vorgaben folgend – insoweit die gemeindliche Planungshoheit schützten. Dieser Ansatz ist nicht weiter verfolgt worden, weil er zur Schaffung weiterer Verfahrensvarianten geführt und damit die verfahrensrechtliche Systematik der neu gefassten MBO hätte komplizierter werden lassen. Dies erschien auch mit Rücksicht darauf vertretbar, dass alle insoweit betroffenen Anlagen – im ungünstigsten Falle –

ohnehin nur dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63) unterfallen, das sich mit seinem eng – regelmäßig auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit – begrenzten Prüfprogramm für derart einfache Anlagen ohne großen Zeit- und Verwaltungsaufwand durchführen lässt.

*Nummer 1* regelt die Verfahrensfreiheit bestimmter Gebäude.

*Buchstabe a* erfasst eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup>, geht also über Nr. 1 Anhang zu § 62 a. F. (15 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt) hinaus; auf die dort noch enthaltene Gegen Ausnahme zu Lasten von Gebäude, die Verkaufszwecken dienen, wird – weil insoweit weder eine besondere bauordnungs- noch bauplanungsrechtliche Relevanz anzunehmen ist – verzichtet. Abweichend von der bisherigen Fassung wurde eine Genehmigungsfreiheit für Gebäude im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB (bisher bis 6 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt) generell ausgeschlossen, da bei (nicht privilegierten) Gebäuden im Außenbereich stets von bauplanungsrechtlicher Relevanz auszugehen ist.

*Buchstabe b* stellt – neu – (Einzel-) Garagen mit bestimmten Abmessungen – wiederum außer im Außenbereich – verfahrensfrei. Da (materiell-rechtlich) zulässige Garagen nach näherer Maßgabe des § 12 BauNVO in den Baugebieten grundsätzlich allgemein zulässig sind, wird mit der Festsetzung eines Baugebiets mit der Errichtung in diesem zulässiger Bauvorhaben zugleich die Errichtung der dafür erforderlichen Garagen gleichsam in Kauf genommen. Jedenfalls bei kleinen und gleichsam „verkehrsüblichen“ Garagen – wie hier – bedarf es einer (besonderen) Sicherung der Anwendung des Bauplanungsrechts und einer „Anstoßwirkung“ für die Gemeinde nicht.

*Buchstabe c* geht mit einer Brutto-Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von 5 m etwas über Nr. 2 Anhang zu § 62 a. F. hinaus (70 m<sup>2</sup>, 4 m), hält sich aber – freilich hinter den Regelungen einer Reihe von Länderbauordnungen deutlich zurückbleibend – im Rahmen dessen, was (auch) im bauplanungsrechtlichen Außenbereich an Gebäuden zu den in der Vorschrift genannten Nutzungszwecken verkehrsüblich und ohne Berührung der gemeindlichen Planungshoheit erwartet werden kann. Das gilt auch für die geringfügige Erweiterung der Nutzung, die nun – neben dem Schutz

von Tieren – nicht mehr nur die Unterbringung von Ernteerzeugnissen, sondern auch von Sachen (z. B. landwirtschaftlichen Maschinen für die Ernte) erlaubt. Dass die Gebäude keine Feuerungsanlagen haben dürfen, hat – vor dem Hintergrund der verfahrensrechtlich privilegierten Nutzungszwecke – eher klarstellende Bedeutung.

*Buchstabe d* fasst Nrn. 3 und 4 Anhang zu § 62 a. F. zusammen und passt sie Buchstabe c an.

*Buchstabe e* entspricht Nr. 7 Anhang zu § 62 a. F.

*Buchstabe f* entspricht Nr. 8 Anhang zu § 62 a. F.

*Buchstabe g* stellt – neu – Terrassenüberdachungen in Anlehnung an die Flächengröße des Buchstaben b und – um die untergeordnete Bedeutung sicherzustellen – mit einer Tiefenbegrenzung auf 3 m verfahrensfrei.

*Buchstabe h* entspricht Nr. 6 Anhang zu § 62 a. F.

*Buchstabe i* entspricht Nr. 5 Anhang zu § 62 a. F.

*Nummer 2* stellt – neu – grundsätzlich alle Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (im Sinne des Sechsten Abschnitts des Dritten Teils, §§ 39 ff.) verfahrensfrei. Maßgeblich dafür ist, dass die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, soweit sie sicherheitsrelevant sind, bei der (Erst-) Errichtung von Gebäuden – soweit Bauordnungsrecht geprüft wird – Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sind oder (etwa im Rahmen des Brandschutzkonzepts) durch entfallende bauaufsichtliche Prüfungen ersetzende kompensatorische Vorkehrungen erfasst werden; Entsprechendes gilt für Änderungen, die konzeptionell in den Gebäudebestand eingreifen, jedenfalls dann, wenn dadurch von bauordnungsrechtlichen Anforderungen abgewichen wird, sodass eine Entscheidung nach § 67 Abs. 2 Satz 2 erforderlich wird. Ferner unterliegen sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen nach näherer Maßgabe der Muster-Verordnung über Prüfungen von technischen Anlagen und Einrichtungen nach Bauordnungsrecht (Muster-Prüfverordnung – MPrüfVO –) der Verpflichtung zu wiederkehrenden Prüfungen, namentlich auch bei wesentlichen Ände-

rungen. Bei Feuerstätten werden die sicherheitsrechtlich relevanten Aspekte durch § 82 Abs. 2 Satz 4 abgedeckt. Andere Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sind nur unter anderen als baurechtlichen Gesichtspunkten bedeutsam, etwa die bisher in Nr. 17 des Anhangs zu § 62 a. F. angesprochenen Abwasserbehandlungsanlagen unter wasserrechtlichen. Von der Verfahrensfreiheit auszunehmen sind danach nur noch unter anderen Aspekten bauaufsichtlich relevante Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, nämlich

*Buchstabe a:* freistehende Abgasanlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m (zur Höhe vgl. § 66 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Buchst. c) wegen ihrer (möglichen) statisch-konstruktiven Schwierigkeit,

*Buchstabe b:* Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren, soweit sie insbesondere abstandsflächenrechtliche, aber auch gestalterische Probleme aufwerfen können.

*Nummer 3* regelt die Verfahrensfreiheit für Anlagen der Ver- und Entsorgung.

*Buchstabe a* entspricht Nr. 15 Anhang zu § 62 a. F.

*Buchstabe b* entspricht in der Sache Nr. 19 Anhang zu § 62 a. F., allerdings unter – mit Blick auf die bauplanungsrechtliche Relevanzschwelle – Begrenzung auf 10 m<sup>2</sup> (bisher 20 m<sup>2</sup>) Brutto-Grundfläche und – als Angleichung an das in anderen Vorschriften gewählte Maß – Erweiterung auf 5 m (bisher 4 m) Wandhöhe.

*Nummer 4* regelt die Verfahrensfreiheit von Masten, Antennen und ähnlichen Anlagen.

Bisher sind nach Nr. 21 Anhang zu § 62 a. F. Antennenanlagen bis 10 m Höhe und Parabolantennen mit einem nach Landesrecht zu bestimmenden Durchmesser genehmigungsfrei. *Buchstabe a* knüpft an diese Regelung an und erweitert sie – insoweit klarstellend – auf zugehörige Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m<sup>3</sup> sowie, soweit sie auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage. Die Höhenbegrenzung ist statisch-konstruktiv motiviert (vgl. § 66

Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Buchst. c), sodass es bei Errichtung von Antennenmasten auf (bestehenden) baulichen Anlagen auf die Höhe des Masten, nicht auf die Gesamthöhe der baulichen Anlage insgesamt ankommt. Die Regelung ist auch unter dem Blickwinkel der gemeindlichen Planungshoheit vertretbar, da den Masten – für sich genommen – kein nennenswertes *städtebauliches* Gewicht zukommt und die Verfahrensfreiheit bei Widerspruch des Bauvorhabens zu städtebaulichen Satzungen nicht von der Erforderlichkeit einer isolierten Ausnahme oder Befreiung (namentlich hinsichtlich der Nutzung) nach § 67 Abs. 2 Satz 2 befreit. Der Verweis auf Nummer 3 Buchst. b stellt klar, dass die Verfahrensfreiheit nach Buchstabe a auch eingreift, wenn es sich um Anlagen handelt, die der Telekommunikation dienen.

*Buchstabe b* entspricht in der Sache im Wesentlichen Nrn. 20, 23, 25 und 26 Anhang zu § 62 a. F.

*Buchstabe c* stellt – neu, aber dem Beispiel einer Reihe von Länderbauordnungen folgend – Masten verfahrensfrei, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden, wie z. B. Mai- und Hochzeitsbäume.

*Buchstabe d* entspricht Nr. 24 Anhang zu § 62 a. F.

*Buchstabe e* stellt – neu – Flutlichtmasten bis zu einer Höhe von 10 m (zur Höhenbegrenzung vgl. § 66 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Buchst. c) frei, die – da sie mindestens in aller Regel bestehenden Sportanlagen o. ä. zugeordnet sind – für sich genommen keine (zusätzlichen) baurechtlichen Probleme aufwerfen und auch die gemeindliche Planungshoheit nicht tangieren.

*Nummer 5* regelt die Verfahrensfreiheit für Behälter.

*Buchstabe a* fasst Nrn. 28 und 29 Anhang zu § 62 a. F. zusammen.

*Buchstabe b* erweitert die in Nr. 31 Anhang zu § 62 a. F. festgelegte Größenbegrenzung (von 1 m<sup>3</sup>) auf 10 m<sup>3</sup>.

*Buchstabe c* entspricht in der Sache im Wesentlichen der bereits in Nr. 32 Anhang zu § 62 a. F. enthaltenen Regelung.

*Buchstabe d* entspricht Nr. 30 Anhang zu § 62 a. F.; den Gärfutterbehältern werden – ohne Größenbegrenzung – die regional teilweise noch bedeutsamen Schnitzelgruben gleichgestellt.

*Buchstabe e* stellt – neu – die bauordnungsrechtlich nicht nennenswert relevanten Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen verfahrensfrei.

*Buchstabe f* entspricht Nr. 33 Anhang zu § 62 a. F.

*Nummer 6* regelt die Verfahrensfreiheit für Mauern und Einfriedungen.

*Buchstabe a* entspricht im Wesentlichen Nrn. 34 und 36 Anhang zu § 62 a. F.

*Buchstabe b* entspricht Nr. 35 Anhang zu § 62 a. F.

*Nummer 7* stellt neu die – baurechtlich in aller Regel nicht relevanten – privaten Verkehrsanlagen einschließlich – dies im Anschluss an Nr. 37 Anhang zu § 62 a. F. – Brücken und Durchlässe mit einer lichten Weite bis zu 5 m sowie Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m verfahrensfrei.

*Nummer 8* entspricht grundsätzlich Nr. 66 Anhang zu § 62 a. F., begrenzt aber – jeweils mit Blick auf die planungsrechtliche Relevanz – die Höhe bzw. Tiefe auf jeweils 2 m (bisher 3 m) und die Grundfläche für die planungsrechtlichen Gebiete außerhalb des Außenbereichs auf 30 m<sup>2</sup> (entsprechend Nummer 1 Buchst. b und g).

*Nummer 9* regelt die Verfahrensfreiheit für Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung.

*Buchstabe a* entspricht im Wesentlichen Nr. 33 i. V. m. Nr. 45 Anhang zu § 62 a. F.

*Buchstabe b* entspricht Nr. 43 Anhang zu § 62 a. F.



*Buchstabe c* knüpft an Nrn. 41 und 42 Anhang zu § 62 a. F. an und erweitert sie auf Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienende vergleichbare Anlagen.

*Buchstabe d* entspricht im Wesentlichen Nrn. 38 und 39 Anhang zu § 62 a. F.

*Buchstabe e* entspricht Nr. 40 Anhang zu § 62 a. F.

*Nummer 10* regelt die Verfahrensfreiheit tragender und nichttragender Bauteile.

*Buchstabe a* erfasst statisch-konstruktiv irrelevante Bauteile.

*Buchstabe b* stellt tragende und aussteifende Bauteile in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 verfahrensfrei.

*Buchstabe c* entspricht in der Sache Nr. 63 Anhang zu § 62 a. F.

*Buchstabe d* entspricht Nr. 64 Anhang zu § 62 a. F., allerdings unter – neuer – Herausnahme der brandschutzrelevanten Außenverkleidungen bei Hochhäusern.

*Nummer 11* regelt die Verfahrensfreiheit von Werbeanlagen.

*Buchstabe a* erweitert die Verfahrensfreiheit von Werbeanlagen gegenüber Nr. 46 Anhang zu § 62 a. F. von 0,50 m<sup>2</sup> auf 1,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche.

*Buchstabe b* entspricht Nr. 49 Anhang zu § 62 a. F.

*Buchstabe c* stellt – neu, aber in Anlehnung an Nr. 47 Anhang zu § 62 a. F. – verfahrensfrei Werbeanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden, ausgenommen – wegen etwaiger planungsrechtlicher Relevanz – im Außenbereich.

*Buchstabe d* stellt – neu – Hinweisschilder an Ortseinfahrten verfahrensfrei, die diesem Standort typischerweise funktional zugeordnet und deshalb auch unter dem Ge-

sichtspunkt ortsplanerischer und -gestalterischer Interessen ohne weiteres hinnehmbar sind.

*Buchstabe e* begründet – ebenfalls neu – Verfahrensfreiheit für Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung bis zu einer Höhe von 10 m (vgl. § 66 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Buchst. c). Unter dem Blickwinkel des Schutzes der gemeindlichen Planungshoheit sind diese Werbeanlagen als – gleichsam – „Zubehör“ der festgesetzten Baugebiete und der zusätzlich genannten Anlagen nicht zusätzlich relevant.

*Nummer 12* regelt die Verfahrensfreiheit vorübergehend aufgestellter oder benutzbarer Anlagen.

*Buchstabe a* entspricht Nr. 56 Anhang zu § 62 a. F.

*Buchstabe b* entspricht Nr. 55 Anhang zu § 62 a. F.

*Buchstabe c* entspricht Nr. 54 Anhang zu § 62 a. F.

*Buchstabe d* entspricht Nr. 58 Anhang zu § 62 a. F.; auf das Erfordernis der nur vorübergehenden Aufstellung wird verzichtet, da dies bereits im Wesen des Behelfsbaus liegt.

*Buchstabe e* entspricht Nr. 60 Anhang zu § 62 a. F.

*Buchstabe f* entspricht im Wesentlichen Nr. 59 Anhang zu § 60 a. F.

*Nummer 13* regelt die Verfahrensfreiheit von Plätzen.

*Buchstabe a* stellt – neu – unbefestigte Lager- und Abstellplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §§ 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 2, 201 BauGB dienen, verfahrensfrei. Das ist auch mit Blick auf den Schutz der gemeindlichen Planungshoheit vertretbar, weil es sich gewissermaßen um „Zubehör“ planungsrechtlich privilegierter landwirtschaftlicher Betriebe handelt.

Nach Nr. 68 Anhang zu § 62 a. F. waren bisher Stellplätze bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche je Grundstück sowie deren Zufahrten und Fahrgassen, ausgenommen notwendige Stellplätze, genehmigungsfrei. *Buchstabe b* stellt nicht überdachte Stellplätze bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> und deren Zufahrten verfahrensfrei. Die Regelung betrifft (nur noch) „freiwillige“, also nicht nach § 49 Abs. 1 i. V. m. der örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 4 erforderliche Stellplätze. Denn diese notwendigen Stellplätze sind Bestandteil desjenigen Bauvorhabens, dem sie funktional zugeordnet sind, und unterliegen daher bereits in erheblichem Umfang der Genehmigungsfreistellung (§ 62) oder den sich aus § 63 ergebenden Verfahrenserleichterungen. Die Größe der verfahrensfreien Fläche orientiert sich an Nummer 1 Buchst. b.

*Buchstabe c* stellt – neu – (notwendige) Kinderspielplätze im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 verfahrensfrei. Insoweit gelten dieselben Erwägungen wie zu Nummer 1 Buchst. b und Nummer 13 Buchst. b.

*Nummer 14* regelt die Verfahrensfreiheit sonstiger Anlagen.

*Buchstabe a* stellt – entsprechend Nr. 69 Anhang zu § 62 a. F. – Fahrradabstellanlagen verfahrensfrei. Im Übrigen beruht die Regelung auf denselben Erwägungen wie zu Nummer 13 Buchst. b.

*Buchstabe b* stellt – neu – Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen verfahrensfrei. Diese sind für sich baurechtlich irrelevant (vgl. auch zu § 60 Satz 1 Nr. 5).

*Buchstabe c* stellt – neu – Regale bis zu einer Höhe von 7,50 m Oberkante Lagergut verfahrensfrei; erst oberhalb dieser Höhe werden diese Anlagen aus Gründen des Brandschutzes baurechtlich bedeutsam (vgl. auch § 2 Abs. 4 Nr. 16).

*Buchstabe d* entspricht im Wesentlichen Nr. 67 Anhang zu § 62 a. F.

*Buchstabe e* enthält – mit einem (offenen) Katalog von Beispielen zur Orientierung – einen Auffangtatbestand für andere unbedeutende Anlagen und Teile von Anlagen; die Vorschrift entspricht in der Sache Nr. 70 Anhang zu § 62 a. F.

**Absatz 2 Nummer 1** entspricht in der Sache § 62 Abs. 2 Nr. 1 a. F. In der Formulierung wurde deutlicher als bisher (in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung, vgl. etwa BayVGH, Ur. v. 18.05.1982 – 1.B 179/79 –, BayVBl. 1983, 656) herausgestellt, dass es für die Genehmigungsbedürftigkeit der Nutzungsänderung nicht darauf ankommt, ob tatsächlich andere öffentlich-rechtliche Anforderungen zu stellen sind, sondern darauf, ob dies möglich und deshalb eine Prüfung in einem Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist.

*Nummer 2* stellt – konsequent – ergänzend zu Absatz 1 die Nutzungsänderung verfahrensfreier Anlagen ihrerseits verfahrensfrei.

§ 62 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 a. F. sind entbehrlich, da die dort angesprochenen Fälle zumindest in aller Regel schon deshalb verfahrensfrei sind, weil sie keine öffentlich-rechtlichen Anforderungen auslösen, die im (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahren zu prüfen wären.

**Absatz 3** regelt die Verfahrensfreiheit der Beseitigung von Anlagen (Satz 1) und schafft für die Beseitigung nicht verfahrensfreier Anlagen anstelle der bisherigen grundsätzlichen Genehmigungsbedürftigkeit ein neues Anzeigeverfahren; vgl. insoweit bereits zu § 59 Abs. 1.

*Satz 1* stellt die Beseitigung von Anlagen verfahrensfrei, deren Beseitigung zumindest in aller Regel keine statisch-konstruktiven Schwierigkeiten aufwirft und auch mit Blick auf das Nachbarschaftsverhältnis keiner formalisierten bauaufsichtlichen Handhabung bedarf. Dies sind zunächst alle nach Absatz 1 verfahrensfreien Anlagen (*Nummer 1*), ferner die freistehenden Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 3 (*Nummer 2*) sowie sonstige Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

*Satz 2* schreibt vor, dass die beabsichtigte Beseitigung aller anderen Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen ist. Welchen Inhalt

die Anzeige hat, namentlich auch, welche Bauvorlagen ihr ggf. beizugeben sind, ist in der Verordnung aufgrund § 85 Abs. 3 zu regeln. Die Anzeige bezweckt eine – bewusst verfahrensrechtlich nicht näher ausgestaltete – Information der Bauaufsichtsbehörde, auf die sie in der ihr jeweils nach Lage der Dinge angezeigt erscheinenden Weise reagieren kann; Rechtsgrundlage für etwaige bauaufsichtliche Maßnahmen ist § 58 Abs. 2.

*Sätze 3 bis 5* regeln – mit einem demjenigen in § 66 Abs. 2 Sätze 1 und 2, Abs. 3 Satz 1 vergleichbaren systematischen Ansatz – die Anforderungen an die bautechnischen Nachweise hinsichtlich der Standsicherheit in denjenigen Fällen, in denen das zu beseitigende an ein anderes oder an mehrere andere Gebäude angebaut ist. Dabei erscheint bei der Beseitigung von Gebäuden der Gebäudeklasse 2 ausreichend, dass die Standsicherheit von einem Tragwerksplaner im Sinne des § 66 Abs. 2 Sätze 1 und 2 bestätigt wird (zum Begriff „bestätigen“ s. zu § 81 Abs. 2), während im Übrigen das Vier-Augen-Prinzip gilt (*Satz 4*). Satz 4 *Halbsatz 2* erstreckt dies auch auf Fälle, in denen die Standsicherheit anderer Gebäude bei der Beseitigung der von Halbsatz 1 erfassten Gebäude auf andere Weise als dadurch beeinträchtigt werden kann, dass sie an das zu beseitigende Gebäude angebaut sind, namentlich durch Veränderungen des Baugrunds; die Regelung ermöglicht auch der Bauaufsichtsbehörde, entsprechende Anforderungen zu stellen. Satz 5 enthält eine Bagatellklausel, nach der – wegen des damit verbundenen geringen Risikopotenzials – die vorstehend beschriebenen Anforderungen nicht gelten, wenn das Gebäude, an das das zu beseitigende angebaut ist, verfahrensfrei ist.

Nach *Satz 6* sind die Vorschriften über die Baubeginnsanzeige (§ 72 Abs. 6 Nr. 3, Abs. 8) entsprechend anzuwenden.

Die Regelungen über die Anzeige (*Satz 2*), die bautechnischen Nachweise (*Sätze 3 bis 5*) und die Baubeginnsanzeige (*Satz 6*) sind bußgeldbewehrt (§ 84 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 3 und 6).

**Absatz 4** stellt klar, dass Instandhaltungsarbeiten verfahrensfrei sind.

## Zu § 62

Die durch die Reformbauordnungen seit 1990 geschaffenen „neuen Genehmigungsfreiheiten“ lassen sich – unbeschadet ihrer vielfältigen und teilweise gegensätzlichen Bezeichnungen – grundsätzlich in zwei Gruppen einordnen, die Anzeigeverfahren und die Genehmigungsfreistellungen. Beiden gemeinsam ist, dass der jeweilige Verfahrensablauf in keine (zulassende oder ablehnende) Genehmigungsentscheidung mündet. Für die Anzeigeverfahren charakteristisch ist, dass sie – unabhängig von einer etwaigen Einbindung der Gemeinde – eine qualifizierte Unterrichtung der Bauaufsichtsbehörde von dem beabsichtigten Bauvorhaben vorsehen und der Bauaufsichtsbehörde eine Frist einräumen, nach deren Ablauf – sofern die Bauaufsichtsbehörde nicht zuvor die Bauausführung untersagt hat – der Bauherr (unter diesem Aspekt) formell legal mit der Bauausführung beginnen kann, ohne dass mit dem Fristablauf an sich eine genehmigungsartige Wirkung verbunden wäre, die ein späteres Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde hinderte. Die Genehmigungsfreistellungen sehen demgegenüber in der Regel keine „präventive“ Befassung der Bauaufsichtsbehörde vor, sondern allein eine Einschaltung der Gemeinde, die im Interesse insbesondere des Schutzes ihrer Planungshoheit das Bauvorhaben in ein Genehmigungsverfahren „überleiten“ kann. Die vorliegende Lösung verbindet Elemente des Anzeigeverfahrens mit solchen der Genehmigungsfreistellung, indem sie sowohl eine formalisierte Einbindung der Gemeinde als auch eine „präventive“ Information der Bauaufsichtsbehörde vorsieht.

**Absatz 1** regelt den gegenständlichen Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung und bietet den Ländern dafür Module an. Ausgenommen von der Genehmigungsfreistellung sind grundsätzlich stets Sonderbauten (§ 2 Abs. 4).

**Absatz 2** regelt die Voraussetzungen, unter denen die Bauvorhaben nach Absatz 1 genehmigungsfrei sind:

Das Bauvorhaben muss nach *Nummer 1* zunächst im Geltungsbereich eines qualifizierten (§ 30 Abs. 1 BauGB) oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB) liegen. Geprüft worden ist, den Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung über den qualifiziert beplanten auf den nicht beplanten Innen- (§ 34 BauGB) und den Außenbereich (§ 35 BauGB) auszuweiten unter der Voraus-

setzung, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens durch Vorbescheid (§ 75) festgestellt worden ist. Davon wird mit Rücksicht darauf Abstand genommen, dass die sachlich für die Genehmigungsfreistellung in Betracht kommenden Bauvorhaben im Falle ihrer Genehmigungsbedürftigkeit im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63) zu behandeln sind. Dessen Prüfprogramm beschränkt sich aber in der weitaus überwiegenden Mehrzahl der Fälle gerade auf die Feststellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens, sodass ein sachlicher Vorteil – namentlich auch für den Bauherrn – nicht erkennbar ist.

Nach *Nummer 2* darf das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen, muss also ohne Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB) und Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) zulässig sein. Erwogen worden ist, in den Anwendungsbereich auch ausnahme- bzw. befreiungsbedürftige Bauvorhaben einzubeziehen, sei es durch das Erfordernis eines vorab die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit feststellenden Vorbescheids, sei es durch eine ebenfalls vorab zu fordernde isolierte Ausnahme oder Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Auch dieser Ansatz ist mit Rücksicht auf das im Kern auf die planungsrechtliche Zulässigkeit beschränkte Prüfprogramm des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nicht weiter verfolgt worden, neben dem solche Lösungen keinen nennenswerten praktischen Nutzen brächten.

*Nummer 3* fordert – angelehnt an die tatbestandlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB –, dass die bauplanungsrechtliche Erschließung gesichert sein muss.

Nach *Nummer 4* schließlich darf die Gemeinde nicht innerhalb der Monatsfrist nach Absatz 3 Satz 2 erklärt haben, dass das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt haben. Zwar würde die zweite Alternative für die Umsetzung der mit § 36 Abs. 1 Satz 3 BauGB in Zusammenhang stehenden bundesrechtlichen Vorgabe des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB – gewissermaßen als Minimalschutz der gemeindlichen Planungshoheit – ausreichen. Jedoch erscheint es angezeigt, der Gemeinde daneben und unabhängig davon die Möglichkeit einzuräumen, das Bauvorhaben in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren „umzusteuern“. Denn es sind

vielfältige Konstellationen denkbar, in denen es sinnvoll ist, zwischen der Gemeinde und dem Bauherrn auftretende Meinungsverschiedenheiten durch Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden, etwa bei unterschiedlicher Beurteilung der Plankonformität des Vorhabens, zumal dann, wenn eine kleinere und leistungsschwächere Gemeinde schwierigere planungsrechtliche Fragen nicht rechtssicher beurteilen kann. Soweit die Bauordnungen der Länder solche Regelungen kennen, sind sie inzwischen praktisch bewährt und auch von den Kommunen akzeptiert; nennenswerte Missbräuche sind nicht bekannt geworden. Deshalb erscheint es nicht angezeigt, hinter diesem in den „Freistellungsländern“ den Gemeinden bisher eingeräumten Verfahrensstandard zurückzubleiben.

**Absatz 3** regelt Verfahrensfragen der Genehmigungsfreistellung:

*Satz 1* schreibt die Einreichung der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde vor; was „erforderliche Unterlagen“ sind, wird in einer überarbeiteten Muster-Bauvorlagenverordnung aufgrund § 85 Abs. 3 festzulegen sein. Die Gemeinde hat eine Fertigung der Unterlagen unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde – sofern sie dies nicht selbst ist – vorzulegen. Wie bei den „reinen“ Anzeigeverfahren überlässt das Gesetz auch hier der Bauaufsichtsbehörde die Entscheidung darüber, wie sie mit diesen Unterlagen umgeht. Einer gesonderten Regelung einer Einschreitensfrist für die Bauaufsichtsbehörde bedarf es nicht, weil deren Ablauf auch bei den „reinen“ Anzeigeverfahren für den Bauherrn keinen Vertrauensschutz schafft.

*Satz 2* regelt die mit dem Eingang der (vollständigen erforderlichen) Unterlagen bei der Gemeinde beginnende Monatsfrist, nach deren Ablauf der Bauherr (unter diesem Aspekt) formell legal mit der Bauausführung beginnen kann. Die Gemeinde kann diese Frist dadurch abkürzen und dem Bauherrn einen (noch) früheren Baubeginn ermöglichen, dass sie nach *Satz 3* vor Fristablauf dem Bauherrn schriftlich mitteilt, dass sie von den Möglichkeiten des Absatzes 2 Nr. 4 keinen Gebrauch machen wird.

Die Einbindung der Gemeinde in die Genehmigungsfreistellung soll u. a. die „Anstoßwirkung“ sichern, die ein Bauvorhaben für etwaige planerische Absichten der Gemeinde haben kann. Diesen Anstoß kann das Instrument des Absatzes 3 Satz 1 nur zu dem jeweiligen Zeitpunkt, also gleichsam nur punktuell geben. Auch wenn es



Sache des Bauherrn ist, der Genehmigungsfreistellung, die keine einer Baugenehmigung vergleichbare Schutzwirkung nachfolgenden Änderungen der bauplanungsrechtlichen Vorgaben nach Absatz 2 Nrn. 1 und 2 gegenüber vermittelt, solche Änderungen selbst zu beobachten und zu verfolgen, erscheint es sachgerecht, der Gemeinde nach Ablauf eines Zeitraums von drei Jahren nach (erstmaliger) Genehmigungsfreistellung (entsprechend der Geltungsdauer der Baugenehmigung nach § 73 Abs. 1) Gelegenheit zu geben, ihre Haltung zu einem nach wie vor plankonformen Bauvorhaben nochmals zu überdenken (*Satz 4*).

**Absatz 4** enthält nähere Regelungen über die gemeindliche Erklärung nach Absatz 2 Nr. 4 erste Alternative und deren Wirkungen. *Satz 1* enthält bewusst keine abschließende Aufzählung derjenigen Gründe, welche die Gemeinde dazu veranlassen können bzw. dürfen, zu erklären, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Damit soll zum einen der Eindruck vermieden werden, der Gemeinde würden durch die Einräumung der Erklärungsmöglichkeit bestimmte Prüfpflichten auferlegt, die ihr ggf. auch gegenüber dem Bauherrn mit entsprechenden Konsequenzen (Feststellungswirkung, Amtshaftung) obliegen könnten. Zum anderen wird dadurch verdeutlicht, dass die gemeindliche Erklärung, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden solle, stets zur Genehmigungsbedürftigkeit des Bauvorhabens führt und – unter den Voraussetzungen des Satzes 4 – unabhängig von dem (un-)sachbezogenen Grund der Differenzen zwischen Bauherrn und Gemeinde in diesem Verfahren eine schnelle Konfliktlösung erfolgen kann.

*Satz 2* unterstreicht, dass die Genehmigungsfreistellung kein Baugenehmigungsverfahren ist und keine „genehmigungsartige“ Funktion erfüllt, indem klargestellt wird, dass auf ein Unterlassen der gemeindlichen Erklärung kein Rechtsanspruch (des Bauherrn) besteht.

*Sätze 3 und 4* regeln die Rechtsfolgen der Abgabe der gemeindlichen Erklärung, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Diese Erklärung führt stets zur Genehmigungsbedürftigkeit des Bauvorhabens. Im Falle des *Satzes 3* hat die Gemeinde dem Bauherrn die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen, da dann – mangels Bauantrags – kein Baugenehmigungsverfahren anhängig ist. Hat der Bauherr bei der Vorlage der Unterlagen bestimmt, dass seine Vorlage im

Fall der Erklärung nach Absatz 2 Nr. 4 als Bauantrag zu behandeln ist, wird die Genehmigungsfreistellung gewissermaßen als Baugenehmigungsverfahren fortgesetzt, das mit der Weitergabe der Unterlagen an die Bauaufsichtsbehörde nach Satz 4 bei dieser anhängig wird.

**Absatz 5** stellt in Satz 1 klar, dass die Genehmigungsfreistellung nicht von den durch § 66 begründeten Anforderungen bezüglich der Erstellung und ggf. Prüfung der bautechnischen Nachweise entbindet. Satz 2 erklärt bestimmte Vorschriften über die vollständige Einreichung der Bauvorlagen (§ 68 Abs. 2 Satz 1), deren Unterzeichnung (§ 68 Abs. 4 Sätze 1 und 2) und den Baubeginn (§ 72 Abs. 6 Nr. 2, Abs. 7 und 8) für entsprechend anwendbar.

### **Zum Dritten Abschnitt**

Der die §§ 63 bis 77 umfassende Dritte Abschnitt regelt die *Genehmigungsverfahren*. Er ist im Verhältnis zum bisherigen Aufbau der MBO neu strukturiert. Nachdem der Zweite Abschnitt „Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit“ nach dem Grundsatz der Genehmigungspflicht (§ 59) und der Regelung über den Vorrang anderer Gestattungsverfahren (§ 60), die eine Sonderform der Genehmigungsfreiheit mit beinhaltet, zunächst die weitestgehende Form des Verzichts auf Baugenehmigungsverfahren, die Verfahrensfreiheit (§ 61) und im Anschluss daran die eine weitere Form der Genehmigungsfreiheit darstellende Genehmigungsfreistellung (§ 62) behandelt, schließen daran die einfachste Form des Genehmigungsverfahrens, das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 63), und das – ein weiterreichendes Prüfprogramm aufweisende – Baugenehmigungsverfahren (§ 64) an. Dabei werden in den beiden genannten Vorschriften lediglich die (nicht die bautechnischen Nachweise betreffenden, dazu § 66) Prüfprogramme behandelt: Der Anwender soll so zunächst erfahren, ob er einer Baugenehmigung bedarf, sodann, welche Anforderungen in einem etwa erforderlichen Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden. Im Anschluss daran wird dargestellt, wer die in einem Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Bauvorlagen erstellen darf (§ 65), welche Anforderungen an Erstellung und Prüfung bautechnischer Nachweise gestellt werden (§ 66) und unter welchen Voraussetzungen und in welchem Verfahren von baurechtlichen Anforderungen abgewichen werden darf (§ 67). Sind diese Voraussetzungen geklärt, kann

das Baugenehmigungsverfahren eingeleitet werden (§ 68), an dem die Nachbarn nach näherer Maßgabe des § 70 zu beteiligen sind und in dessen Rahmen ein ggf. rechtswidrig versagtes gemeindliches Einvernehmen ersetzt werden kann (§ 71). Das Baugenehmigungsverfahren mündet in die Entscheidung über die – den Baubeginn zulassende – Baugenehmigung (§ 72), deren Geltungsdauer sich nach § 73 bemisst. §§ 74 (Teilbaugenehmigung), 75 (Vorbescheid), 76 (Genehmigung Fliegender Bauten) und 77 (Bauaufsichtliche Zustimmung) regeln Sonderformen bauordnungsrechtlicher Gestattungen.

### **Zu § 63**

Ein der nunmehrigen Vorschrift des § 63 grundsätzlich entsprechendes vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren enthielt bereits § 61a a. F.

**Absatz 1 Satz 1** stellt – parallel zu § 62 Abs. 1 Satz 1 – zunächst den Ländern Module für den gegenständlichen Anwendungsbereich des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens zur Auswahl. Zugleich regelt er einen Teil des im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde abzuarbeitenden Prüfprogramms. Der Umfang dieses Prüfprogramms geht einerseits über § 61a Abs. 2 Nr. 3 a. F. insofern hinaus, als die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens nach den §§ 29 ff. BauGB in jedem Falle in vollem Umfang vorgesehen ist; die insoweit in § 61a Abs. 2 Nr. 3 a. F. enthaltene Einschränkung hinsichtlich der Grund- und der Geschossfläche sowie der Baumassenzahl im Geltungsbereich von diese regelnden Bebauungsplänen beizubehalten, ist angesichts der zentralen Bedeutung des Bauplanungsrechts sachlich nicht gerechtfertigt und mit Blick auf die Anknüpfung der Genehmigungsfreistellung an die Plankonformität des Vorhabens (§ 62 Abs. 2 Nr. 2) auch nicht systemgerecht. Andererseits wurde der Prüfumfang hinsichtlich des Bauordnungsrechts (vgl. § 61a Abs. 2 Nr. 1 a. F.) nochmals deutlich zurückgenommen mit der Folge, dass Bauordnungsrecht – unbeschadet des § 66 – im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht mehr geprüft wird. Maßgeblich dafür war ein Vergleich zwischen den in den Länderbauordnungen verwirklichten vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, deren Prüfprogramme keine übergreifenden Gemeinsamkeiten hinsichtlich des zu prüfenden Bauordnungsrechts aufweisen. Auch aus der Verbändebeteiligung haben sich keine zwingenden Gründe für die Auf-

nahme bestimmter Gegenstände des materiellen Bauordnungsrechts in das Prüfprogramm des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens ergeben. Das insoweit in erster Linie in Betracht zu ziehende Abstandsflächenrecht ist durch die Neuregelung in § 6 derart vereinfacht worden, dass seine Anwendung nunmehr den am Bau Beteiligten in primärer Eigenverantwortung zugemutet werden kann, ohne auf diese Weise nicht mehr vertretbare Rechts- und Investitionsunsicherheit zu erzeugen.

Geprüft werden daher zunächst nur die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften der §§ 29 bis 38 BauGB (*Nummer 1*); Abweichungen von sonstigem materiellem Bauplanungsrecht – z. B. das Erfordernis einer Ausnahme von einer Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB – sind (sofern kein eigenständiges Gestattungsverfahren vorgesehen ist, wie etwa in § 144 BauGB) nach § 67 Abs. 2 zu behandeln. *Nummer 2* bezieht nach § 67 Abs. 1 und 2 Satz 2 *beantragte* Abweichungen in das Prüfprogramm ein. Dabei handelt es sich um eine letztlich bloß bescheidstechnische Regelung, mit der klargestellt wird, dass über solche Abweichungen trotz des beschränkten Prüfumfanges auch zugleich im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren mitentschieden werden kann; davon bleibt aber die Beschränkung des Prüfprogramms grundsätzlich mit der Folge unberührt, dass es Sache des Bauherrn ist, diese Abweichungen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ausdrücklich zur Prüfung zu stellen, und nicht etwa die Bauaufsichtsbehörde das Bauvorhaben auf Abweichungen von nicht zum Prüfprogramm gehörigen Vorschriften zu untersuchen hat. *Nummer 3* bezieht in das Prüfprogramm andere – nicht von Nummern 1 und 2 erfasste – öffentlich-rechtliche Anforderungen ein, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird, d. h. immer dann, wenn ein fachrechtliches Anlagenzulassungsverfahren für den Fall eines Baugenehmigungsverfahrens diesem (unter Zurücktreten der fachrechtlichen Gestattung) die Prüfung des materiellen Fachrechts zuweist (sog. „aufgedrängtes“ öffentliches Recht).

*Satz 2*, wonach § 66 unberührt bleibt, enthält – über eine bloße Klarstellung (wie sie § 62 Abs. 5 Satz 1 zum Ausdruck bringt) hinausgehend – eine *zusätzliche Regelung des bauaufsichtlichen Prüfprogramms*, nämlich für diejenigen Fälle, in denen sich das Land unter den in § 66 angebotenen Varianten hinsichtlich der Standsicherheit (§ 66 Abs. 3 Satz 1) und/oder des Brandschutzes (§ 66 Abs. 3 Satz 2) für die bau-

aufsichtliche Prüfung – sei es durch die Bauaufsichtsbehörde selbst, sei es durch einen Prüflingenieur (als beliebigen Unternehmer) – entscheidet. In diesen Fällen wird das Prüfprogramm des § 63 Satz 1 um die jeweils der bauaufsichtlichen Prüfung unterworfenen Gegenstände erweitert.

### **Zu § 64**

§ 64 knüpft grundsätzlich an das „herkömmliche“ Baugenehmigungsverfahren (bisher § 69 a. F.) an, modifiziert dieses aber weitgehend.

*Satz 1* regelt zunächst den gegenständlichen Anwendungsbereich des Baugenehmigungsverfahrens. Abgesehen von den bereits nach § 61 verfahrensfreien Bauvorhaben entscheiden die Länder zunächst durch die Auswahl unter den Modulen des § 62 Abs. 1 Satz 1 darüber, welche Bauvorhaben überhaupt noch einem Baugenehmigungsverfahren unterzogen werden sollen. Durch die Ausgestaltung des Anwendungsbereichs des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens im Wege der Auswahl von Modulen aus § 63 Satz 1 bestimmen sie zugleich – gewissermaßen durch Subtraktion – welche Vorhaben noch dem Baugenehmigungsverfahren nach § 64 unterworfen bleiben sollen.

Zielte indessen das herkömmliche Baugenehmigungsverfahren (vgl. § 69 Abs. 1 Satz 1 a. F.) jedenfalls grundsätzlich noch auf eine umfassende Prüfung der auf das jeweilige Bauvorhaben anzuwendenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen und damit auf eine Baugenehmigung als (grundsätzlich) umfassende öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung, gilt nunmehr auch für das Baugenehmigungsverfahren nach § 64 nur noch ein deutlich eingeschränktes Prüfprogramm. Es umfasst zunächst – übereinstimmend mit § 63 Satz 1 Nr. 1 – die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben nach den §§ 29 bis 38 BauGB (*Nummer 1*). Ferner zu prüfen ist das gesamte Bauordnungsrecht (*Nummer 2*), weil nur so für die stets dem Baugenehmigungsverfahren nach § 64 vorbehaltenen Sonderbauten (§ 2 Abs. 4) der „Einstieg“ in eine Prüfung der Anforderungen der Sonderbauverordnungen und die Möglichkeit eröffnet ist, besondere Anforderungen zu stellen und ggf. kompensatorische Erleichterungen zuzulassen (§ 51 Sätze 1 und 2). *Nummer 3* schließlich

schreibt (in Übereinstimmung mit § 63 Satz 1 Nr. 3) die Prüfung des „aufgedrängten“ öffentlichen Rechts vor.

Kern der darin liegenden Neukonzeption des Baugenehmigungsverfahrens ist eine *Verlagerung der verfahrensrechtlichen Koordination* vom bauordnungsrechtlichen auf die sonstigen öffentlich-rechtlichen (Fach-) Verfahren. An öffentlich-rechtlichen Anforderungen, die nicht dem spezifischen Baurecht (Bauplanungs- und Bauordnungsrecht) angehören, soll im Baugenehmigungsverfahren nur noch geprüft werden, was *nach diesem jeweiligen Fachrecht* einer Präventivkontrolle und zwar, soweit ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, in diesem Verfahren unterworfen werden soll. Damit soll das – sachnähere – Fachrecht darüber entscheiden, ob und in welchem Verfahrensregime (einem fachrechtlichen oder dem bauordnungsrechtlichen) seine jeweiligen materiellen Anforderungen einer der Ausführung des Bauvorhabens vorausgehenden Überprüfung unterzogen werden sollen. Damit trägt das Fachrecht auch die rechtspolitische Verantwortung dafür, ob und in welchem Umfang das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren mit der Prüfung von Fachrecht belastet wird, und dafür, in welchem Maße fachrechtliche Anlagenzulassungsverfahren mit baurechtlichen Genehmigungsverfahren verknüpft und koordiniert werden.

Hinsichtlich des (materiellen) bauaufsichtlichen Prüfprogramms ergibt sich damit in denjenigen Fällen keine Änderung, in denen bereits fachrechtliche Anlagenzulassungsverfahren bestehen. Tritt das fachrechtliche Verfahren bei Baugenehmigungsbedürftigkeit zurück und weist das Fachrecht seine Prüfung dem Baugenehmigungsverfahren zu, verbleibt es wegen Satz 1 Nr. 3 bei der bisherigen Rechtslage. Sind fachrechtliches und baurechtliches Genehmigungsverfahren nicht koordiniert (sog. parallele Anlagengenehmigungsverfahren), war bereits bisher in der höchstrichterlichen Rechtsprechung (vgl. dazu rechtsgrundsätzlich BVerwG, Urt. v. 11.05.1989 – 4 C 1.88 –, NVwZ 1989, 1163 – Zwischenlager Ahaus) geklärt, dass die Prüfung des Fachrechts im fachrechtlichen, nicht im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren, aber mit Bindung für Letzteres erfolgte. Von der Neukonzeption betroffen ist daher nur solches sonstige öffentliche (Fach-) Recht, das für seine materiellen Anforderungen bisher kein präventives Kontrollverfahren kennt. Dieses Fachrecht wird neu zu entscheiden haben, ob dafür eigenständige oder mit dem bauordnungsrechtlichen koordinierte Anlagenzulassungsverfahren erforderlich sind. Der damit verbun-

dene fachrechtliche Anpassungsbedarf wird nicht verkannt. Die nunmehr gewählte Lösung erscheint jedoch im Vergleich zu der Alternative systematisch konsequenter und auch im Verhältnis zum Fachrecht sachangemessener, einzelne Anforderungsbereiche des materiellen Fachrechts aus dem Prüfprogramm (auch) des Baugenehmigungsverfahrens nach § 64 auszunehmen; denn auf diese Weise nähme das Bauordnungsrecht ihm nicht zustehende Bewertungen des Ranges und der Bedeutung von Fachrecht vor, was auf der Seite des Fachrechts u. U. als Diskriminierung oder als Versuch, seitens der Bauaufsicht empfunden werden könnte, als besonders lästig empfundene Materien „abzuschieben“.

In verfahrensrechtlicher Beziehung tritt wegen der Subsidiarität des fachrechtlichen Genehmigungsverfahrens in den erstgenannten Fällen ebenfalls keine Veränderung ein. Bei parallelen Anlagenzulassungsverfahren ergibt sich ein Unterschied nur, wenn man dem Baugenehmigungsverfahren die (strenge) Schlusspunkttheorie unterlegt mit der Folge, dass eine Baugenehmigung nur erteilt werden kann, wenn daneben erforderliche fachrechtliche Gestattungen vollständig (und ggf. unanfechtbar) vorliegen. Selbst die Geltung der (strengen) Schlusspunkttheorie unterstellt, erscheint die vorliegend getroffene Regelung aber sachgerecht: Unkoordinierte parallele Anlagengenehmigungsverfahren bilden generell eine Quelle vielfältiger Zweifels- und Streitfragen und daraus resultierender Rechts- und Investitionsunsicherheit. Da das Bauordnungsrecht aber – vielfach schon aus kompetenzrechtlichen Gründen – seinerseits nicht (vollständig) die Verfahrenskoordination mit dem Fachrecht leisten kann – etwa durch eine allgemeine Regelung einer Konzentrationswirkung der Baugenehmigung wie in § 13 BImSchG für die (bundesrechtliche) immissionsschutzrechtliche Genehmigung –, kann eine systematisch klare Entscheidung diese Koordinationsverantwortung auch in verfahrensrechtlicher Beziehung nur dem Fachrecht zuweisen. Unberührt davon bleibt die Befugnis der Bauaufsichtsbehörde, eine Baugenehmigung (auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren) im Ermessenswege mangels Sachbescheidungsinteresses jedenfalls dann zu versagen, wenn eine erforderliche fachrechtliche Parallelgenehmigung unanfechtbar versagt worden ist oder offenkundig nicht erteilt werden kann.

Nicht verkannt wird, dass die vorliegende Regelung des § 64 Satz 1, um vollzugstauglich zu werden, der Umsetzung auch im Fachrecht bedarf und dies, auch

was das Verhältnis zum jeweiligen Landesfachrecht betrifft, erst mittelfristig geleistet werden kann. Die Länder werden daher – je nach Lage der Dinge – übergangsweise an von dem Muster des § 64 abweichenden Regelungen festhalten oder solche Regelungen neu schaffen müssen. Dies erscheint jedoch mit Rücksicht darauf, dass die überarbeitete MBO auch in anderen Beziehungen lediglich einen entwicklungs-offenen Rahmen setzen will, um der notwendigen rechtspolitischen Signalwirkung willen hinnehmbar.

*Satz 2* enthält – wie § 63 Satz 3 – eine ergänzende Regelung des bauaufsichtlichen Prüfprogramms. § 66 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 sieht zunächst generell vor, dass Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz nicht geprüft werden; dass diese Vorschrift § 64 Satz 1 Nr. 2 spezialgesetzlich vorgeht, wird durch Satz 2 klargestellt. Entschieden sich ein Land in den Fällen des § 66 Abs. 3 Satz 1 (Standicherheit) und/oder des § 66 Abs. 3 Satz 2 (Brandschutz) für die Variante des Prüfsachverständigen, stellt Satz 2 insoweit die durch den spezialgesetzlich vorrangigen § 66 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 bewirkte Einschränkung des Prüfprogramms nach § 64 Satz 1 Nr. 2 klar.

### **Zu § 65**

§ 65 knüpft an die bisher in § 64 a. F. enthaltene Regelung der Bauvorlageberechtigung an.

**Absatz 1** ist gegenüber der bisherigen Fassung nur redaktionell so verändert, dass deutlich wird, dass die Bauvorlageberechtigung auch bei genehmigungsfrei gestellten Gebäuden nach § 62 erforderlich ist.

**Absatz 2** ist unverändert. Dabei besteht unter den Ländern Einvernehmen darüber, dass die Vorschrift lediglich die bundesweit einheitlich zu regelnden „Standardfälle“ der Bauvorlageberechtigung regelt, während es den Ländern im Übrigen unbenommen bleibt, weitere Fälle einer eingeschränkten Bauvorlageberechtigung je nach ihren Besonderheiten, namentlich ihrer gewachsenen Bautradition vorzusehen.



**Absatz 3 Nr. 1** entspricht § 64 Abs. 3 Nr. 4 a. F. § 64 Abs. 3 Nr. 3 a. F. entfällt wegen der Streichung der Regelung über die Behelfsbauten (§ 50 a. F.). Eine Beibehaltung der kasuistischen Aufzählung weiterer Vorhaben, für die die Bauvorlagen nicht von einem nach Absatz 2 Bauvorlageberechtigten zu erstellen sind (§ 64 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 a. F.), erschien mit Rücksicht auf die umfangreiche Regelung verfahrensfreier (und schon damit der Bauvorlagepflicht nicht unterliegender) Bauvorhaben in § 61 nicht angezeigt. *Nummer 2* enthält daher nur noch eine generalklauselartige Regelung dahingehend, dass die Bauvorlageberechtigung auch für „geringfügige und technisch einfache Bauvorhaben“ nicht erforderlich ist; die insoweit im Einzelfall ggf. erforderliche vorsorgliche Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde erscheint dem Bauherrn zumutbar.

**Absatz 4** entspricht – von einer geringfügigen redaktionellen Änderung in Satz 1 abgesehen – der bisherigen Fassung.

### **Zu § 66**

§ 66 enthält ein Kernstück des Verfahrensrechts der überarbeiteten MBO. Eine von derjenigen der Bauvorlagen (§ 68 Abs. 2) losgelöste Regelung ist zunächst deshalb erforderlich, weil Bauvorlagen (jedenfalls im engeren Sinne) nur die für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (§ 68 Abs. 2 Satz 1), also diejenigen Unterlagen sind, die in Baugenehmigungsverfahren einer (materiellen) Prüfung unterzogen werden. Mit der Beschränkung des Prüfprogramms in Baugenehmigungsverfahren (§§ 63 Satz 1, 64 Satz 1) und der Genehmigungsfreistellung (§ 62) entfallen aber bauaufsichtliche Prüfungen – teils generell, teils nach Wahl der Länder – auch hinsichtlich bautechnischer Anforderungen des Bauordnungsrechts, sodass insoweit die (in Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 gesetzlich definierten) bautechnischen Nachweise nicht mehr (inhaltlich zu prüfende) Bestandteile der Bauvorlagen sind. Diese in § 66 enthaltenen Prüfeinschränkungen (vgl. Absatz 4 Satz 1) müssen zudem – jedenfalls teilweise – durch Anforderungen an die Ersteller bautechnischer Nachweise und an die (private) Prüfung solcher Nachweise außerhalb des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ausgeglichen werden.

Für die *Kompensation entfallender bauaufsichtlicher Prüfungen* stellt § 66 ein dreistufiges Modell zur Verfügung. Grundsätzlich genügt die (allgemeine) Bauvorlageberechtigung auch für die Erstellung der bautechnischen Nachweise (Absatz 1 Satz 2). Für Teilbereiche (Absatz 1 Satz 2) wird eine zusätzliche oder besondere Qualifikation gefordert (qualifizierter Tragwerks- bzw. Brandschutzplaner). Soweit dies angesichts der bautechnischen Schwierigkeit und/oder des Risikopotenzials bestimmter Bauvorhaben angezeigt erscheint, hält § 66 am herkömmlichen Vier-Augen-Prinzip fest (Absatz 3), das aber einer „Privatisierung“ geöffnet wird.

Ob und in welchem Umfang die Länder auch in dem Bereich, für welchen das Vier-Augen-Prinzip als unverzichtbar angesehen wird, auf bauaufsichtliche Prüfungen verzichten, konnte angesichts der bisherigen, große Unterschiede aufweisenden Entwicklungen der Länderbauordnungen und dementsprechend des unterschiedlichen Maßes an Erfahrungen, die mit einer „Privatisierung“ des „zweiten Augenpaars“ gesammelt worden sind, nicht einheitlich entschieden werden. Auch insoweit musste vielmehr die neugefasste MBO als *entwicklungsoffener Rahmen* konzipiert werden, der den Ländern unterschiedliche Lösungsvarianten zur Auswahl stellt. Innerhalb der Regelungen des § 66 werden daher beide Systeme gleichwertig und gleichberechtigt optional nebeneinander gestellt; dabei besteht auch die Möglichkeit zu einer „Vollprivatisierung“ des Vier-Augen-Prinzips unter Einschluss der Sonderbauten (§ 2 Abs. 4). Diese Möglichkeit offen zu halten, ist in Übereinstimmung mit einer in den betroffenen Kreisen – beispielsweise von der Bundesingenieurkammer – vertretenen Auffassung auch deshalb notwendig, um ein Auseinanderfallen der Anforderungs- und Qualitätsniveaus zwischen hoheitlich prüfenden Privaten (Prüfingenieuren als beliebigen Unternehmern) und privatrechtlich Prüfenden (Prüfsachverständigen, vgl. auch die in der Ermächtigung des § 85 Abs. 2 Satz 1 enthaltenen Legaldefinitionen) zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund unterscheiden die Regelungen des § 66 zwischen *bauaufsichtlicher Prüfung* einerseits, Prüfung (und Bescheinigung) durch einen privaten *Prüfsachverständigen* andererseits:

Die Variante der *bauaufsichtlichen Prüfung* umschließt die Wahl zwischen der Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde selbst oder durch einen von ihr beauftragten

(privaten) Dritten, dem bauaufsichtliche Prüfaufgaben einschließlich der Bauüberwachung und der Bauzustandsbesichtigung übertragen worden sind (Prüfingenieur, vgl. § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1). Auch wenn die jeweiligen bauaufsichtlichen Aufgaben einem Privaten übertragen werden, bleibt davon – auch unabhängig davon, wer den Prüfingenieur für das konkrete Bauvorhaben beauftragt (vgl. BGH, Urt. v. 25.03.1993 – III ZR 34/92 –, NJW 1993, 1784) – die Hoheitlichkeit der Aufgabe unberührt; der Private wird in diesem Falle als beliehener Unternehmer und damit als Teil der mittelbaren Staatsverwaltung hoheitlich (bauaufsichtlich) tätig. Er nimmt seine Prüfaufgaben für die Bauaufsichtsbehörde wahr, der seine Prüftätigkeit verfahrens- und haftungsrechtlich zugerechnet wird. Soweit er im Zusammenhang mit einem Baugenehmigungsverfahren prüft, ist diese Prüfung Bestandteil des – insoweit ggf. durch § 66 erweiterten – Prüfprogramms in §§ 63 Satz 1 und 64 Satz 1; die Prüfungsergebnisse gehen in die Regelungs- und Feststellungswirkung der Baugenehmigung ein. Insgesamt liegt daher *keine Aufgaben-, sondern (nur) eine Funktionsprivatisierung* vor.

Im Unterschied dazu enthält die Variante des privaten Prüfsachverständigen, der im Auftrag des Bauherrn oder des sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen prüft und bescheinigt (vgl. § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2), einen echten bauaufsichtlichen Prüfverzicht: Die (staatliche) Bauaufsicht zieht sich aus der (hoheitlichen) Prüfung zurück, weil und soweit für bestimmte Anforderungsfelder Vorkehrungen dafür getroffen sind, dass – außerhalb des bauaufsichtlichen Regimes in der privatrechtlichen Beziehungssphäre zwischen Bauherrn und Prüfsachverständigen – auch ohne bauaufsichtliche Prüfung die jeweils einschlägigen Anforderungen des materiellen Rechts eingehalten werden; dass Qualifikation und Unabhängigkeit des Prüfsachverständigen denjenigen des Prüfingenieurs entsprechen, ist durch die Rechtsverordnung nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 zu gewährleisten. Der Prüfsachverständige nimmt seine Prüfaufgaben ausschließlich im (privatrechtlichen) Verhältnis zum Bauherrn wahr; nur zu ihm steht er in einem (unmittelbaren) Rechtsverhältnis, auch was die Haftung für eine mangelhafte Erfüllung seiner Pflichten betrifft. Die Sphären bauaufsichtlicher und privater Prüfung und Prüfungsverantwortung sind klar geschieden; systematische Unstimmigkeiten beim Tätigwerden des (privaten) Prüfingenieurs außerhalb von Baugenehmigungsverfahren sind ausgeschlossen.

nehmigungsverfahren (insbesondere bei der Genehmigungsfreistellung nach § 62) werden vermieden. Insgesamt liegt eine echte *Aufgabenprivatisierung* vor.

**Absatz 1** stellt in *Satz 1 Halbsatz 1* zunächst die Verpflichtung zur Erstellung bautechnischer Nachweise heraus. Die Verweisung auf die Verordnung nach § 85 Abs. 3 – die zu überarbeitende und den neuen verfahrensrechtlichen Vorgaben anzupassende Muster-Bauvorlagenverordnung – soll verdeutlichen, dass die Anforderungen an die bautechnischen Nachweise im Einzelnen und ggf. auch der Verzicht auf bautechnische Nachweise dort zu regeln ist. *Halbsatz 2* stellt klar, dass die Anforderungen des § 66 grundsätzlich nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 61) einschließlich der Beseitigung von Anlagen gelten. Dies rechtfertigt sich daraus, dass der Verzicht auf das Genehmigungsverfahren nach dem herkömmlichen Modell, der der jetzigen Verfahrensfreiheit entspricht, auch einen Verzicht auf die – bauaufsichtlich geforderte – Erstellung und Prüfung bautechnischer Nachweise beinhaltet; unberührt bleibt die Verantwortlichkeit des Bauherrn für die Einhaltung der materiell-rechtlichen Anforderungen (vgl. § 59 Abs. 2), die ggf. auch die Erstellung bautechnischer Nachweise erforderlich machen kann. Zugleich enthält Halbsatz 2 aber auch eine Gegen Ausnahme in Gestalt eines Vorbehalts abweichender Regelung im Gesetz selbst (vgl. § 61 Abs. 3 Sätze 3 bis 5) und in der Verordnung aufgrund § 85 Abs. 3. Dieser Vorbehalt ist erforderlich, weil bautechnische Nachweise auch bei verfahrensfreien Vorhaben erforderlich sein können, etwa ein Energie- oder Wärmebedarfsausweis bei nach § 61 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. d verfahrensfreien Außenwandverkleidungen. Ferner flankiert der Regelungsvorbehalt die Herausnahme der Beseitigung von Anlagen aus den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben (vgl. insoweit zu § 59).

*Satz 2* enthält den Grundsatz, dass die jeweilige (allgemeine) Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 4 – ausgenommen sind lediglich die insoweit nicht in Betracht kommenden Innenarchitekten – die Berechtigung zur Erstellung der in der Vorschrift legal definierten bautechnischen Nachweise umfasst. Sie betont damit – unbeschadet des § 54 Abs. 2 – die Gesamtverantwortung des bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers für die Planung insgesamt (einschließlich der bautechnischen Nachweise).

**Absatz 2 Satz 1** enthält hiervon eine Ausnahme für den Nachweis der Standsicherheit bei baulichen Anlagen, bei denen dieser Nachweis nicht in jedem Fall bauaufsichtlich zu prüfen/durch einen Prüfsachverständigen zu bescheinigen ist. In diesen Fällen muss der Standsicherheitsnachweis durch einen qualifizierten Tragwerksplaner erstellt sein, der den in der Vorschrift näher geregelten Anforderungen genügt. Diese Anforderung erstreckt sich auch auf diejenigen Fälle, in denen anhand des in der Rechtsverordnung aufgrund § 85 Abs. 3 zu regelnden Kriterienkatalogs eine statisch-konstruktive Schwierigkeit des Bauvorhabens festgestellt wird, welche die Anwendung des Vier-Augen-Prinzips erfordert (vgl. Absatz 3 Satz 1 Nr. 2); für diese Feststellung ist besondere, bei dem qualifizierten Tragwerksplaner zu erwartende Fachkunde erforderlich. Auf eine – durch Landesrecht näher zu regelnde – Listeneintragung und –führung kann nicht verzichtet werden, da die Voraussetzung der „mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung“ für den Bauherrn nicht ohne weiteres „ablesbar“ ist.

**Satz 2** erweitert die bautechnische Nachweisberechtigung des Absatzes 1 Satz 2 hinsichtlich des Standsicherheitsnachweises auch auf solche qualifizierten Tragwerksplaner im Sinne des Satzes 1, die nicht bauvorlageberechtigt sind. Dies ist gerechtfertigt, weil an die Erstellung dieser Nachweise spezifische fachliche Anforderungen gestellt werden, die der qualifizierte Tragwerksplaner erfüllt, die aber die (allgemeine) Bauvorlageberechtigung nicht voraussetzen; begünstigt von dieser Regelung wird z. B. ein großer Teil der Prüfsachverständigen für Baustatik.

**Sätze 3 und 4** enthalten entsprechende Regelungen für den Brandschutznachweis. **Satz 3** entspricht im systematischen Ansatz Satz 1, Die Schaffung eines qualifizierten Brandschutzplaners (allein) für Gebäude der Gebäudeklasse 4 ist trotz des allerdings relativ schmalen Anwendungsbereichs dieser Regelung gerechtfertigt, da die Einbeziehung auch dieser Gebäude in die bauaufsichtliche Prüfung/Bescheinigung durch einen Prüfsachverständigen unverhältnismäßig erscheint. Die Brandschutzanforderungen an solche Gebäude sind in der MBO standardisiert und ablesbar; für die ordnungsgemäße Planung und Ausführung der hochfeuerhemmenden Bauweise werden in der Muster-Holzbaurichtlinie die erforderlichen Vorkehrungen getroffen. Auszunehmen sind Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinne der Verordnung nach § 85 Abs. 3 Nr. 1 (GarVO), da insoweit stets das Vier-Augen-

Prinzip gilt (Absatz 3 Satz 2 Nrn. 1 und 2). Die Verweisung auf die Verordnung – anstelle einer Legaldefinition im Gesetz selbst – dient (neben einer Entlastung des Gesetzestextes) einer flexiblen Harmonisierung der Anwendungsbereiche von Gesetz und Verordnung. Satz 4 entspricht in seiner Zielsetzung Satz 2.

**Absatz 3 Satz 1 Halbsatz 1** regelt grundsätzlich, in welchen Fällen auf den Standsicherheitsnachweis das Vier-Augen-Prinzip Anwendung findet. Der in *Nummer 1* vorgenommenen standardisierten Auswahl von Bauvorhaben, die stets dem Vier-Augen-Prinzip unterworfen werden, ist der Vorzug vor einer Anknüpfung der Erforderlichkeit einer (bauaufsichtlichen oder privaten) Prüfung an die der Gebührenbemessung der Prüfingenieure zugrunde liegenden Bauwerksklassen zu geben, da die Abgrenzungen insoweit streitanfällig und für den Bauherrn ggf. schwierig ablesbar sind. Bei den in *Nummer 2* aufgezählten Bauvorhaben erscheint es demgegenüber nicht (mehr) gerechtfertigt, sie pauschal dem Vier-Augen-Prinzip hinsichtlich der Standsicherheit zu unterwerfen. Vielmehr werden sie einer Einzelfallbetrachtung nach Maßgabe der jeweiligen statisch-konstruktiven Schwierigkeit unterzogen. Diese Einzelfallbetrachtung ist von dem jeweils tätig werdenden qualifizierten Tragwerksplaner vorzunehmen. Sie orientiert sich an einem Kriterienkatalog, der in der Rechtsverordnung nach § 85 Abs. 3 Satz 1 festzulegen ist. Dabei begründet – wie in der Rechtsverordnung zu verdeutlichen sein wird – die Beurteilung des Tragwerksplaners öffentlich-rechtlich verbindlich die Prüfpflicht gegenüber dem Bauherrn, unabhängig davon, ob die Voraussetzungen dafür im Zweifel vorliegen; damit soll eine „zweitinstanzliche“ Befassung der Bauaufsichtsbehörde, deren angestrebte Entlastung ansonsten konterkariert würde, mit dieser Einstufung des konkreten Bauvorhabens vermieden werden. An die Eigenschaft eines Bauvorhabens als Sonderbau (§ 2 Abs. 4) knüpft die Regelung für die Geltung des Vier-Augen-Prinzips hinsichtlich der Standsicherheit keine Folgerungen, da die Sonderbauteneigenschaft vielfach von Kriterien abhängt, die Schlüsse auf die statisch-konstruktive Schwierigkeit des Vorhabens nicht zulassen.

*Halbsatz 2* schließt die Geltung des Vier-Augen-Prinzips für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 generell – also auch unabhängig von einer Beurteilung anhand des Kriterienkatalogs – aus. Diese „untere Abschneidegrenze“ trägt zwar dem spezifisch auf die statisch-konstruktive Schwierigkeit zielenden Ansatz der Regelung insofern nicht mehr Rechnung, als auch bei diesen Gebäuden Einzelfälle besonderer

statisch-konstruktiver Schwierigkeit nicht gänzlich auszuschließen sind. Angesichts der Größe und des Risikopotenzials dieser Vorhaben erscheint es jedoch vertretbar, es insoweit bei der Eigenverantwortung des Bauherrn und der übrigen am Bau Beteiligten bewenden zu lassen. Andernfalls würde auch eine nicht unerhebliche Zahl kleinerer Bauvorhaben wieder potenziell in den Anwendungsbereich des Vier-Augen-Prinzips hinsichtlich der Standsicherheit „zurückgeholt“, bei denen nach einer Reihe von Länderbauordnungen die bautechnischen Anforderungen teilweise seit über drei Jahrzehnten generell nicht mehr geprüft werden, ohne dass (über Aspekte des Verbraucherschutzes hinaus) für elementare Rechtsgüter wie Leben und Gesundheit relevante Sicherheitsgefahren zu verzeichnen wären, die durch eine Präventivkontrolle hätten vermieden werden können. Diese Begünstigung von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 fügt sich auch in die Systematik der materiell-rechtlichen Anforderungen der MBO ein, die für solche Bauvorhaben (im Übrigen seit jeher) Erleichterungen vorsieht (vgl. §§ 6 Abs. 5 Satz 3, 29 Abs. 6, 31 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1, 32 Abs. 2 Satz 2, 7 Satz 2, 36 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, 47 Abs. 1 Satz 2, 48 Abs. 2; Verfahrensfreiheit der Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 nach § 61 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. b), die rechtspolitisch motiviert und allein durch eine fachspezifische Beurteilung nicht begründbar sind.

*Satz 2* enthält eine in der Systematik *Satz 1* entsprechende Regelung für den Brandschutz (im Sinne des § 14). Hinsichtlich des Brandschutzes werden dem Vier-Augen-Prinzip alle Sonderbauten im Sinne des § 2 Abs. 4 (*Nummer 1*) und alle Gebäude der Gebäudeklasse 5 (*Nummer 3*) unterworfen, ferner Mittel- und Großgaragen im Sinne der Verordnung nach § 85 Abs. 1 Nr. 3 (*Nummer 2*), die in diesem Zusammenhang gesondert anzusprechen sind, während sie hinsichtlich der Standsicherheit von den (allgemeinen) Kriterien des Satzes 1 – jedenfalls über den Kriterienkatalog – erfasst werden.

**Absatz 4** regelt generelle bauaufsichtliche Prüfverzichte und die Rechtswirkungen der Bescheinigungen durch Prüfsachverständige; Letztere bedürfen anders als die bauaufsichtliche Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde selbst oder durch Prüfingenieure als beliehene Unternehmer einer gesonderten Regelung, da sich bei diesen

die Frage einer Beschränkung des *bauaufsichtlichen* Prüfprogramms gerade nicht stellt.

*Satz 1 Halbsatz 1* enthält einen generellen Prüfverzicht für die bautechnischen Nachweise, soweit sie nicht nach Absatz 3 (durch die Bauaufsichtsbehörde selbst oder durch einen Prüfsachverständigen) bauaufsichtlich geprüft/durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt werden. Dieser Prüfverzicht schließt seinem Sinn und Zweck nach selbstverständlich ein, dass – werden die einschlägigen Nachweise nicht geprüft – auch die mit diesen nachzuweisenden materiell-rechtlichen Anforderungen nicht geprüft werden. *Halbsatz 2* stellt klar, dass der Prüfverzicht nach Satz 1 grundsätzlich die Zulassung von Abweichungen nach § 67 nicht entbehrlich macht, soweit von materiell-rechtlichen Anforderungen abgewichen werden soll.

*Satz 2* – der nur für diejenigen Länder Bedeutung hat, die sich für das Modell des Prüfsachverständigen entscheiden – regelt zunächst die Rechtswirkungen der Bescheinigungen der Prüfsachverständigen für Standsicherheit und Brandschutz. Um die bauaufsichtlichen Eingriffsmöglichkeiten nicht einzuengen, entscheidet sich die Vorschrift gegen das bayerische Modell der materiellen Legalitätsfiktion, wonach mit der Bescheinigung durch den Sachverständigen die jeweiligen Anforderungen des materiellen Bauordnungsrechts als eingehalten gelten (Art. 69 Abs. 4 BayBO) und für einen (bloßen) Prüfverzicht, der im Übrigen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt lässt (vgl. auch § 59 Abs. 2). Eine (Nach-) *Prüfpflicht* der Bauaufsichtsbehörde – auch im Ermessenswege – wird damit jedoch nicht begründet; vielmehr verbleibt es bei der gesetzlichen Verantwortungszuweisung an Bauherrn und von ihm eingeschaltete Prüfsachverständige.

Der Prüfverzicht des Satzes 2 gilt „auch in den Fällen des § 67“ – also in den Fällen der Abweichung –, und zwar unabhängig davon, ob der bautechnische Nachweis jeweils prüfpflichtig ist oder nicht. Die Vorschrift zieht damit die Konsequenz aus der generellen Gleichwertigkeit bauaufsichtlicher und privater Prüfung, indem sie die bauaufsichtliche Prüfung auch in diesen Fällen zurücknimmt; andernfalls wäre auch namentlich der Prüfsachverständige für Brandschutz weitgehend entwertet, weil insbesondere im Bereich der Sonderbauten insoweit weithin ohne (ggf. kompensatorische) Abweichungen nicht auszukommen ist. Wegen dieser speziellen Regelung



kommt § 67 Abs. 1 Satz 1, der für die Zulassung von Abweichungen grundsätzlich eine bauaufsichtliche Entscheidung fordert, nicht (mehr) zum Zuge, sodass sich der Bauherr, schließt die Bescheinigung des Prüfsachverständigen die Abweichung ein, formell rechtmäßig verhält, was in § 67 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 nochmals klargestellt wird. Da es sich bei den berührten bautechnischen Anforderungen um solche handelt, die strukturell den unmittelbar gesetzabhängigen Abweichungen von eingeführten Technischen Baubestimmungen (vgl. § 3 Abs. 3 Satz 3) mindestens nahe kommen, begegnet eine solche Regelung auch mit Blick auf eine (ansonsten) etwaige (erst) rechtsbegründende (konstitutive) Wirkung der bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung nach § 67 Abs. 1 Satz 1 keinen durchgreifenden Bedenken, in der Sache um so weniger, als – wie dargelegt – die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt bleiben. Gleichwohl wird nicht verkannt, dass die – grundsätzlich als möglich angesehene – Erstreckung der Sachverständigenbescheinigung auch auf Abweichungen gerade für diejenigen Länder einen nicht ohne weiteres gangbaren Schritt bedeutet, die erstmals Prüfsachverständige einführen wollen. Zu betonen ist daher auch an dieser Stelle der Charakter des Verfahrensrechts der überarbeiteten MBO als eines *entwicklungsoffenen Rahmens*, der – ebenso wie er die Einführung von Prüfsachverständigen überhaupt in die Entscheidung der Länder stellt – ihnen auch die Wahl überlässt, ob sie die Reichweite von Prüfsachverständigenbescheinigungen auf Abweichungen ausdehnen wollen oder nicht.

*Satz 3* nimmt der Sache nach – mit den erforderlichen Anpassungen an die neue Systematik der bautechnischen Nachweise – das bisher in § 66 Abs. 3 a. F. enthaltene Institut der Typenprüfung auf und schreibt die bestehende Rechtslage fest, dass diese nur von Prüfämtern für Standsicherheit, deren Rechtsverhältnisse in der Rechtsverordnung aufgrund § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 zu regeln sind, nicht aber von Prüfindenieuren/Prüfsachverständigen vorgenommen werden dürfen.

### **Zu § 67**

§ 67 Abs. 1 bis 3 a. F. regelte bisher die Zulässigkeit von Ausnahmen und Befreiungen von bauaufsichtlichen Vorschriften. Dabei ließ § 67 Abs. 1 a. F. allgemein unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von Sollvorschriften zu, § 67 Abs. 2 a. F. weitere Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 25 bis 49 a. F. unter besonderen

Voraussetzungen zugunsten des Denkmalschutzes und der Schaffung zusätzlichen Wohnraums. § 67 Abs. 3 a. F. erlaubte Befreiungen von zwingenden bauordnungsrechtlichen Rechtsvorschriften aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit (Nr. 1) und wegen einer offenbar nicht beabsichtigten Härte (Nr. 2). Der neue Abweichungsstatbestand des § 67 beseitigt die bisherige Unterscheidung zwischen Ausnahmen und Befreiungen, strafft die bisherige kasuistische Regelung und fasst sie in einer einheitlichen, mit Ausnahme der eingeführten Technischen Baubestimmungen alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen übergreifenden Regelung zusammen. Dabei geht die Neufassung – den bereits in § 67 Abs. 3 Nr. 2 Halbsatz 2 a. F. enthaltenen Ansatz aufgreifend und verallgemeinernd – davon aus, dass Vorschriften des Bauordnungsrechts bestimmte – in der überarbeiteten MBO namentlich in den Regelungen des Brandschutzes verstärkt verdeutlichte – Schutzziele verfolgen und zur Erreichung dieser Schutzziele einen – aber auch nur *einen* Weg von mehreren möglichen – Wegen weisen. Ziel der Abweichungsregelung ist, die Erreichung des jeweiligen Schutzziels der Norm in den Vordergrund zu rücken und – insbesondere ohne die Bindung an das Erfordernis des atypischen Einzelfalls – auf diese Weise das materielle Bauordnungsrecht vollzugstauglich zu flexibilisieren.

**Absatz 1 Satz 1** legt demzufolge den Grundsatz fest, dass die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen zulassen kann, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1 vereinbar sind; damit werden zugleich die in die bei der Ermessensbetätigung vorzunehmende Abwägung einzustellenden Gesichtspunkte bezeichnet und die Mindestanforderungen des § 3 Abs. 1 als absolute Grenze für die Zulassung von Abweichungen markiert. **Satz 2 Halbsatz 1** stellt klar, dass § 67 die unmittelbar gesetzesabhängige und keiner bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung bedürftige Abweichung von eingeführten Technischen Baubestimmungen nach § 3 Abs. 3 Satz 3 unberührt lässt. **Halbsatz 2** stellt – was sich an sich bereits aus dem Prüfverzicht in § 66 Abs. 4 Satz 2 ergibt – klar, dass es (auch) keiner Abweichungsentscheidung der Bauaufsichtsbehörde bedarf, wenn bautechnische Nachweise durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt werden.

**Absatz 2** enthält Regelungen über das Abweichungsverfahren. Insoweit legt *Satz 1 Halbsatz 1* fest, dass die Zulassung von Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen (nach Absatz 1), ferner von Ausnahmen und Befreiungen von dort näher aufgeführten städtebaurechtlichen Vorschriften schriftlich beantragt werden muss; die Einbeziehung der städtebaurechtlichen Regelungen in die Vorschrift ist erforderlich, weil die einschlägigen städtebaurechtlichen Vorschriften zwar jeweils ein materiell-rechtliches Entscheidungsprogramm für die Zulassung von Ausnahmen und Befreiungen enthalten, aber – kompetenzgerecht – kein Trägerverfahren für ihre Umsetzung im Einzelfall. Die Begründungspflicht nach *Halbsatz 2* soll der Bauaufsichtsbehörde die Ermittlung der für eine Abweichung sprechenden Gesichtspunkte erleichtern. *Satz 2* stellt – sachlich übereinstimmend mit § 67 Abs. 4 a. F. – klar, dass auch für genehmigungsfreie, d. h. verfahrensfreie (§ 61) und der Genehmigungsfreistellung (§ 62) unterliegende Anlagen, die von den in Satz 1 genannten Vorschriften abweichen, unabhängig von ihrer Genehmigungsfreiheit eine gesonderte Entscheidung über die Zulässigkeit der Abweichung, Ausnahme oder Befreiung erforderlich ist (isolierte Abweichung, Ausnahme oder Befreiung). Dies gilt – folgerichtig – auch für zwar genehmigungsbedürftige Anlagen, aber hinsichtlich solcher Anforderungen, die im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden; insoweit stehen solche Vorhaben den genehmigungsfreien gleich.

**Absatz 3** trifft eine von § 57 Abs. 1 Satz 2 abweichende Regelung der sachlichen Zuständigkeit. Die Vorschrift geht davon aus, dass verfahrensfreien Vorhaben nach § 61 nur geringe bauaufsichtliche Relevanz und allenfalls minimales planungsrechtliches Gewicht zukommt, sodass insoweit die Zulassung von Abweichungen von – die gemeindliche Ortsgestaltungs- und Planungshoheit schützenden und von den Gemeinden selbst erlassenen – Vorschriften den Gemeinden überlassen bleiben kann. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB, wonach u. a. über Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu entscheiden ist, steht nicht entgegen, da der auf die gemeindliche Planungshoheit zielende Schutzzweck der Norm durch eine der Gemeinde selbst zugewiesene Entscheidung (erst recht) nicht beeinträchtigt wird. Soweit verfahrensfreie Anlagen zusätzlich einer Abweichung von anderen bauordnungsrechtlichen Anforderungen bedürfen, wird davon ausgegangen, dass es sich um eher seltene Ausnahmefälle handeln wird, sodass die Erforderlichkeit nebeneinander stehender Abweichungen nach

Absatz 1 Satz 1 und Absatz 3 für solche Bauvorhaben in Kauf genommen werden kann.

### **Zu § 68**

Die Regelung über Bauantrag und Bauvorlagen (bisher § 63) ist – abgesehen von redaktionellen Änderungen – unverändert geblieben.

### **Zu § 69**

§ 69 hält im Grundsatz an der bisherigen Regelung der Behandlung des Bauantrags (§ 66 a. F.) fest, fasst sie aber präziser und vollzugstauglicher.

**Absatz 1 Satz 1** regelt – neu –, welche Verwaltungsträger im Baugenehmigungsverfahren anzuhören sind. Das ist zunächst – und zwar mit Rücksicht auf die (mögliche) Berührung ihrer Planungshoheit stets – die Gemeinde. Sonstige Stellen sind nur anzuhören, wenn ihre Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist (*Nummer 1*) oder ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann (*Nummer 2*). Die Vorschrift stellt damit klar, dass in materieller Hinsicht der Verfahrensteilnahme am Baugenehmigungsverfahren eine strikte Grenze durch den Verfahrenszweck gezogen ist, nämlich die Genehmigungs(un)fähigkeit des Bauvorhabens festzustellen. Gegenüber der bisherigen Rechtslage neu ist das Entfallen der Beteiligung oder Anhörung, wenn die Gemeinde oder die jeweilige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. Damit soll zum einen denjenigen Ländern, die bisher die Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens durch Einreichung des Bauantrags bei der Gemeinde vorgesehen haben, die Übernahme der Regelung der MBO erleichtert werden, weil (auch) auf dieser Grundlage eine Erstbefassung der Gemeinde mit dem Bauvorhaben möglich ist. Zum anderen soll der Bauherr die Möglichkeit erhalten, etwa mit Fachbehörden bereits im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens das Bauvorhaben abzuklären und auf diese Weise eine Verfahrensbeschleunigung zu erzielen.

*Satz 2* entspricht in der Sache § 66 Abs. 1 Satz 1 a. F., modifiziert indessen in *Halbsatz 2* die bisherige Beschränkung auf landesrechtliche Regelungen über Zustimmung und Einvernehmen dahingehend, dass lediglich allgemein eine abweichende Regelung durch Rechtsvorschrift vorbehalten wird. Die Vorschrift enthält damit eine allgemeine Nachrangklausel für diejenigen Fälle, in denen abweichende Fristen durch Rechtsvorschrift vorgesehen sind (wie namentlich durch § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB), sodass lediglich Regelungslücken (auch im Bundesrecht) ausgefüllt werden.

*Satz 3* nimmt das in § 66 Abs. 1 Satz 2 a. F. enthaltene Anliegen auf. Im Unterschied zu der bisherigen Regelung, die der Bauaufsichtsbehörde eine Ermessensentscheidung hinsichtlich der Berücksichtigung verspäteter Stellungnahmen eröffnete, wird jedoch nunmehr – präziser – die Nichtberücksichtigung der verspäteten Stellungnahme grundsätzlich zwingend vorgeschrieben. Eine Ausnahme davon wird – in Anlehnung an die Bestimmungen der Planungsbeschleunigungsgesetze (vgl. z. B. § 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB) – lediglich für den Fall vorgesehen, dass die Rechtmäßigkeit der Entscheidung über den Bauantrag von der (verspäteten) Stellungnahme abhängt, was auch erlaubt, eine zwingend erforderliche Stellungnahme ggf. abzuwarten. Dies ist gerechtfertigt, weil unabhängig von einer etwaigen Verfristung der Stellungnahme die Bauaufsichtsbehörde unverändert die Außenverantwortung für die Rechtmäßigkeit der von ihr erteilten Baugenehmigung (aber auch einer ablehnenden Entscheidung) trägt.

**Absatz 2** schließt an § 66 Abs. 2 a. F. an, regelt aber das Verfahren bei unvollständigen oder sonst mangelhaften Bauvorlagen klarer und vollzugsfreundlicher; damit trägt er zugleich dem Grundgedanken der verstärkten Eigenverantwortung des Bauherrn Rechnung. *Satz 1* schreibt nunmehr für den Fall unvollständiger oder sonst erheblich mangelhafter Bauanträge zwingend vor, dass die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn zur Beseitigung der Mängel binnen angemessener Frist aufzufordern hat. *Satz 2* knüpft – anstelle der bloßen Möglichkeit, im Ermessenswege den Bauantrag zurückzuweisen – an das fruchtlose Verstreichen der Frist eine Rücknahmefiktion (mit entsprechenden Kostenfolgen für den Bauherrn, der dann überdies ggf. den Bauantrag neu zu stellen hat).

Die Regelung der Typenprüfung in § 66 Abs. 3 a. F. findet sich nunmehr – systemgerecht als bauaufsichtlicher Prüfverzicht eingeordnet – in § 66 Abs. 4 Satz 3. § 66 Abs. 4 a. F. ist – ebenfalls als bauaufsichtlicher Prüfverzicht ausgestaltet – durch § 66 Abs. 4 Satz 1 gegenstandslos geworden.

### **Zu § 70**

Die Regelung der Beteiligung der Nachbarn in den **Absätzen 1 und 2** ist gegenüber § 68 Abs. 1 bis 3 a. F. nur in redaktionellen Details verändert.

In **Absatz 3** wird klargestellt, dass die Nachbarn dem Bauvorhaben (einschließlich etwaiger Abweichungen und Befreiungen) entweder durch Unterschreiben der Lagepläne und Bauzeichnungen oder auf andere Weise zustimmen können mit der Folge, dass sie am Baugenehmigungsverfahren nicht (mehr) zu beteiligen sind und etwaige Verletzungen in drittschützenden materiellen Rechten nicht mehr geltend machen können. Da (jedenfalls regelmäßig) in der Baugenehmigung über Abweichungen und Befreiungen mit zu entscheiden ist, ist die bisherige gesonderte Regelung einer Zustimmung zu Befreiungen entbehrlich.

**Absatz 4** regelt nunmehr – abweichend von § 68 Abs. 4 a. F. –, dass die Baugenehmigung stets zuzustellen ist, wenn die Nachbarn dem Bauvorhaben nicht zugestimmt haben. Diese Regelung trägt der Rechts- und damit auch der Investitionssicherheit des Bauherrn Rechnung, da eine Verletzung nachbarlicher Rechte auch auf andere Weise als durch Abweichungen und Befreiungen, die die Verpflichtung zur Nachbarbeteiligung auslösen, in Betracht kommt.

### **Zu § 71**

Die Regelung über die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens (bisher § 69a) ist im Wesentlichen unverändert geblieben.

**Absatz 1** berücksichtigt das Entfallen einer Einvernehmenspflicht bei bauplanungsrechtlichen Teilungsgenehmigungen, ferner die neue Fassung des § 22 BauGB.

**Absatz 3 Satz 3** stellt – im Hinblick auf § 212a Abs. 1 BauGB – klar, dass Rechtsbehelfe der Gemeinde gegen die in der Genehmigung enthaltene kommunalrechtliche Ersatzvornahme ebenfalls keine aufschiebende Wirkung haben.

### Zu § 72

**Absatz 1** übernimmt das in § 69 Abs. 1 Satz 1 a. F. enthaltene, mit Blick auf die verfassungsrechtliche Gewährleistung der Baufreiheit gebotene Prinzip, dass auf die Erteilung einer Baugenehmigung (grundsätzlich) ein Rechtsanspruch besteht, wenn dem nicht öffentlich-rechtliche Vorschriften als Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG entgegenstehen. Die Reduzierung dieser Beschränkung auf öffentlich-rechtliche Vorschriften, „die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind“, öffnet die Regelung gegenüber den in §§ 63 Satz 1, 64 Satz 1, 66 Abs. 4 enthaltenen Prüfbeschränkungen. Vgl. im Übrigen zu § 64.

**Absatz 2** fasst die für die Baugenehmigung zu beachtenden formalen Anforderungen zusammen. *Satz 1 Halbsatz 1* (Schriftform) entspricht § 69 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 a. F.; *Halbsatz 2* (eingeschränkte Begründungspflicht) entspricht – lediglich redaktionell verändert – § 69 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 a. F. § 69 Abs. 2 a. F. geht in der allgemeinen Rechtsnachfolgeregelung des § 58 Abs. 3 auf.

**Absatz 3** entspricht § 69 Abs. 3 a. F. und wird als Klarstellung – trotz der inhaltsgleichen Regelung des § 36 VwVfG entsprechenden Landesverwaltungsverfahrenrechts – beibehalten.

Die **Absätze 4 und 5** entsprechen – abgesehen von geringfügigen redaktionellen Änderungen – § 69 Abs. 4 und 5 a. F.

**Absatz 6 Nr. 1** entspricht § 69 Abs. 6 a. F. Als weitere Voraussetzung des Baubeginns fordert aber darüber hinaus *Nummer 2*, dass – neben der Baubeginnsanzeige nach Absatz 8 (*Nummer 3*) – erforderliche Bescheinigungen von Prüfsachverständigen nach § 66 Abs. 3 – sofern sich das Landesrecht dafür entscheidet – der Bauaufsichtsbehörde vorliegen, um die Einhaltung der jeweiligen Anforderungen sicherzustellen.

**Absatz 7** ist gegenüber § 69 Abs. 7 a. F. nur redaktionell verändert und schreibt zusätzlich in *Satz 2* vor, dass auch etwa erforderliche Bescheinigungen von Prüfsachverständigen – sofern sich das Landesrecht dafür entscheidet – im Interesse einer effektiven Überwachung der Einhaltung der entsprechenden Anforderungen an der Baustelle vorliegen müssen.

**Absatz 8** entspricht § 69 Abs. 8 a. F., ergänzt um den Legalbegriff der Baubeginnsanzeige.

### Zu § 73

§ 73 (Geltungsdauer der Genehmigung) entspricht – von einer marginalen redaktionellen Änderung abgesehen – § 71 a. F.

§ 72 a. F. entfällt, da für die Typengenehmigung als standortunabhängiger Vorbescheid angesichts der Genehmigungsfreistellung (§ 62), des vereinfachten Genehmigungsverfahrens (§ 63) und der Regelungen über die bautechnischen Nachweise (§ 66) der früher gegebene praktische Anwendungsbereich (z. B. Fertighäuser) nicht mehr besteht.

### Zu § 74

Die Regelung über die Teilbaugenehmigung entspricht in *Sätzen 1 und 2* von geringfügigen redaktionellen Änderungen abgesehen § 70 Abs. 1 a. F. Das Schriftformerfordernis für die Teilbaugenehmigung (§ 70 Abs. 1 Satz 1 a. F.) ergibt sich bereits aus der Verweisung auf § 72 (Abs. 2 Halbsatz 1).

§ 70 Abs. 2 a. F., wonach in der Baugenehmigung für die bereits begonnenen Teile des Bauvorhabens zusätzliche Anforderungen gestellt werden konnten, wenn sich bei der weiteren Prüfung der Bauvorlagen ergab, dass die zusätzlichen Anforderungen wegen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung erforderlich waren, ist entfallen. Die Teilbaugenehmigung enthält bereits ein vorläufiges positives Gesamturteil über das Bauvorhaben, das an ihrer Feststellungswirkung teilhat. Erweist sich im weiteren



Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens dieses vorläufige positive Gesamturteil als rechtsfehlerhaft, handelt es sich bei zusätzlichen Anforderungen der Sache nach um eine (Teil-) Rücknahme der Teilbaugenehmigung, für die (und zwar einschließlich der – ohnehin ergänzend geltenden – Entschädigungsregelungen) das § 48 VwVfG entsprechende Landesverwaltungsverfahrenrecht einschlägig ist. Ist bei der Erteilung einer Teilbaugenehmigung ein vorläufiges positives Gesamturteil nur eingeschränkt möglich, kommt ein Vorbehalt von Nebenbestimmungen (§ 74 Satz 2 i. V. m. § 72 Abs. 3) in Betracht.

### **Zu § 75**

§ 65 Abs. 1 Satz 1 a. F. sah bisher – jedenfalls seinem Wortlaut nach – eine Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde über die Erteilung eines Vorbescheids vor. Da auf die Baugenehmigung selbst ein Rechtsanspruch besteht (§ 72 Abs. 1), ist nicht ersichtlich, weshalb hinsichtlich der Erteilung des auf einzelne Fragen eines künftigen Baugenehmigungsverfahrens beschränkten Vorbescheids ein bauaufsichtliches Ermessen bestehen soll. *Satz 1* räumt daher dem Bauherrn nunmehr auch einen ausdrücklichen Rechtsanspruch auf Erteilung des Vorbescheids ein. Dies entspricht auch der bauaufsichtlichen Praxis.

Im Übrigen entspricht § 75 in der Sache § 65 a. F.; die Vorschrift ist in einem Absatz zusammengefasst und geringfügig redaktionell verändert. Das Schriftformerfordernis für den Vorbescheidsantrag ergibt sich bereits aus *Satz 4* i. V. m. § 68 Abs. 1.

### **Zu § 76**

Die Regelung über die Genehmigung Fliegender Bauten wird in der Sache unverändert beibehalten.

**Absatz 1 Satz 2** wird präzisierend als Legaldefinition gefasst.

In **Absatz 2** werden – mit dem neu angefügten *Satz 2* – die bisher im Anhang zu § 62 a. F. enthaltenen Fliegenden Bauten (wie die verfahrensfreien Bauvorhaben in § 61 Abs. 1) aufgenommen, die keiner Ausführungsgenehmigung bedürfen.

Die **Absätze 3 bis 10** entsprechen § 73 Abs. 3 bis 10 a. F.

### Zu § 77

Die Vorschrift über die bauaufsichtliche Zustimmung (§ 74 a. F.) wird hinsichtlich der Erforderlichkeit der bauaufsichtlichen Zustimmung neu konzipiert; im Übrigen entspricht die Regelung im Wesentlichen dem bisherigen Rechtszustand.

Sachlich unverändert sind die in **Absatz 1 Satz 1** geregelten Anwendungsvoraussetzungen für das Zustimmungsverfahren; die Vorschrift ist lediglich redaktionell angepasst. **Satz 2** entspricht § 74 Abs. 1 Satz 2 a. F.

Jedoch entfällt nach **Satz 3** die Zustimmung, wenn die Gemeinde nicht widerspricht und, soweit ihre öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, die Nachbarn dem Vorhaben zustimmen. Diese Regelung einer besonderen Verfahrensfreiheit beruht auf der Erwägung, dass die Zustimmung als Verwaltungsakt – nämlich als Einzelfallregelung mit Außenwirkung – nur dann erforderlich ist, wenn ihr eine gleichsam streitentscheidende Funktion zukommt. Daran fehlt es, wenn sich im konkreten Fall weder die Gemeinde in ihrer Planungshoheit noch die Nachbarn in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Belangen beeinträchtigt fühlen und dies schlüssig (die Gemeinde) bzw. ausdrücklich (die Nachbarn) erklären. Die Zustimmung reduzierte sich dann auf ein bloßes funktionsloses Internum. **Satz 4** zieht daraus die weitere Konsequenz einer generellen Zustimmungsfreiheit für Bauvorhaben, die – weil sie nicht in insoweit rechtserheblicher Weise hin nach außen in Erscheinung treten oder sich auswirken können – schon dem Grund nach weder Gemeinde noch Nachbarn zu beeinträchtigen geeignet sind.

**Absatz 2** entspricht § 74 Abs. 3 Satz 1 a. F.

**Absatz 3** präzisiert das bisher in § 74 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 (durch Ausnahme der bautechnischen Nachweise von der Prüfung) enthaltene Prüfprogramm im Zustimmungsverfahren. Dieses Prüfprogramm wird in **Satz 1** in Anlehnung an das vereinfachte Genehmigungsverfahren (vgl. § 63 Satz 1) ausgestaltet, allerdings erstreckt

auf alle dem Zustimmungsverfahren unterliegenden Bauvorhaben. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass die die Qualifikationsanforderungen nach Absatz 1 Satz 1 erfüllende Baudienststelle in der Lage sein muss, insbesondere das Bauordnungs-, aber auch das sonstige auf das Bauvorhaben anwendbare öffentliche Recht (soweit es nicht als „aufgedrängtes“ öffentliches Recht von *Nummer 2* erfasst wird), zu erkennen und ordnungsgemäß anzuwenden, ggf. unter Zuhilfenahme von Fachbehörden. Entsprechend beschränken sich hinsichtlich Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen Prüfung und Entscheidung durch die Zustimmungsbehörde auf die nach Satz 1 zu prüfenden, im Übrigen auf nachbarschützende Vorschriften. In dieser Regelung liegt ein § 66 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 entsprechender bauaufsichtlicher Prüfverzicht, der im Hinblick auf die von Absatz 1 Satz 1 geforderte Qualifikation der Baudienststelle vertretbar erscheint; dies stellt *Satz 3* klar.

***Absatz 4 Satz 1*** regelt die – mit Blick auf ihre Planungshoheit erforderliche – Anhörung der Gemeinde vor Erteilung der Zustimmung. *Satz 2* erklärt § 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB für entsprechend anwendbar, um einen zeitlichen und sachlichen Gleichlauf zwischen der Fiktionsfrist für das gemeindliche Einvernehmen und der Äußerung der Gemeinde (im Übrigen) herzustellen; sofern die Gemeinde bereits die Fiktionsfrist für das Einvernehmen hat verstreichen lassen, soll damit auch die Gelegenheit zur Äußerung (im Übrigen) erschöpft sein. *Satz 3* erklärt im Übrigen die Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren für entsprechend anwendbar.

***Absatz 5*** entspricht § 74 Abs. 5 a. F.

### **Zu § 78**

Die Regelung über das Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte entspricht § 74a a. F.

### **Zu § 79**

Die Vorschrift entspricht sachlich im Wesentlichen § 75 a. F., ist aber in Einzelheiten ergänzt und neu gefasst.

**Absatz 1** regelt die tatbestandlichen Voraussetzungen für die – im bauaufsichtlichen Ermessen stehende – Einstellung von Arbeiten; der bisher verwendete Begriff der „Bauarbeiten“ wird – unter entsprechender Anpassung der Überschrift – durch den Begriff „Arbeiten“ ersetzt, um – unter Berücksichtigung einer in der obergerichtlichen Rechtsprechung vertretenen Auffassung (VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 10.05.1994 – 5 S 983/94 –, VBIBW 1994, 495) – eine Einstellung auch von Arbeiten an Anlagen zu ermöglichen, die keine baulichen Anlagen sind. Die in Absatz 1 der bisherigen Fassung enthaltene enumerative (und abschließende) Aufzählung wird durch eine generelle Befugnisnorm in *Satz 1* ersetzt, die der zweiten Alternative des § 75 Abs. 1 Nr. 2 a. F. entspricht, aber aus systematischen Gründen vorangestellt wird.

Daran schließt *Satz 2* mit einer (teilweise klarstellenden) Aufzählung von Einzeltatbeständen an, die eine Einstellung von Arbeiten rechtfertigen. *Nummer 1* entspricht § 75 Abs. 1 Nr. 1 a. F., *Nummer 2 Buchst. a* der ersten Alternative des § 75 Abs. 1 Nr. 2 a. F. *Nummer 2 Buchst. b* erfasst den – ansonsten als formellen Rechtsverstoß nicht ohne weiteres zu erfassenden – Fall der Abweichung der Ausführung eines nach § 62 genehmigungsfrei gestellten Bauvorhabens von den eingereichten Bauvorlagen und ermöglicht dadurch je nach Art und Umfang der Abweichung eine flexible bauaufsichtliche Reaktion. Neu eingefügt ist *Nummer 3*, die ausdrücklich auch den Fall der fehlenden CE-Kennzeichnung entgegen § 17 Abs. 1 erfasst. *Nummer 4* entspricht § 75 Abs. 1 Nr. 3 a. F.

**Absatz 2** entspricht – abgesehen von einer redaktionellen Anpassung – § 75 Abs. 2 a. F.

### **Zu § 80**

Die – abgesehen von redaktionellen Änderungen – § 76 a. F. entsprechende Vorschrift ist lediglich in der Überschrift („Beseitigung von Anlagen, *Nutzungsuntersagung*“) neu gefasst, um ihren Regelungsgehalt deutlicher zum Ausdruck zu bringen.

### **Zu § 81**

Die bisher in § 77 a. F. enthaltene Vorschrift über die Bauüberwachung übernimmt in **Absatz 1** den in § 77 Abs. 1 Satz 1 a. F. geregelten Grundsatz der bauaufsichtlichen Überwachungsbefugnis. Die besondere Befugnisnorm des § 77 Abs. 1 Satz 2 a. F. ist wegen der umfassenden Befugnisse aus Satz 1 entbehrlich.

**Absatz 2** bildet das bauaufsichtlich-repressive Gegenstück zu dem in § 66 angelegten gestuften System der Kompensation entfallender bauaufsichtlicher (Präventiv-) Prüfungen. Dabei ist wiederum dem Landesrecht überlassen, ob es sich für eine bauaufsichtliche Bauüberwachung entscheidet, welche die Bauüberwachung durch als beliehene Unternehmer hoheitlich tätig werdende Prüfsachverständige einschließt, oder für eine Erstreckung des Privatisierungsmodells des Prüfsachverständigen auch auf die Bauüberwachung.

*Satz 1* enthält den Grundsatz, dass die Bauaufsichtsbehörde/die Prüfsachverständigen die Bauausführung der prüfpflichtigen Bauvorhaben überwachen. Mit der Wendung „... der von [ihr bauaufsichtlich geprüften/ihm bescheinigten] ...“ bautechnischen Nachweise wird klargestellt, dass der die Nachweise im Auftrag der Bauaufsichtsbehörde prüfende Prüfsachverständige – vorbehaltlich abweichender Regelungen in der Verordnung nach § 85 Abs. 2 – jeweils auch die Bauüberwachung wahrzunehmen hat. Die nähere Ausgestaltung dieser Überwachung – ggf. auch der Verzicht darauf im Einzelfall – ist in der Muster-Verordnung nach § 85 Abs. 2 zu regeln.

Während hinsichtlich der Standsicherheit eine Überwachung der Bauausführung – unbeschadet der allgemeinen bauaufsichtlichen Befugnisse – nur für den Anwendungsbereich des Vier-Augen-Prinzips gesondert regelungsbedürftig erscheint und das ausnahmsweise Ausreichen einer Überwachung durch den Tragwerksplaner anstelle der Bauaufsichtsbehörde/des Prüfsachverständigen ggf. in der Verordnung aufgrund § 85 Abs. 2 zu regeln wäre, sieht *Satz 2* unterhalb der Schwelle des Vier-Augen-Prinzips hinsichtlich des Brandschutzes bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 – ausgenommen (korrespondierend mit § 66 Abs. 2 Satz 3) Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinne der Verordnung nach § 85 Abs. 1 Nr. 3, bei denen nach § 66 Abs. 3 Satz 2 Nrn. 1 und 2 das Vier-Augen-Prinzip gilt – die „Bestätigung“ der mit dem Brandschutznachweis übereinstimmenden Bauausführung durch den Nachwei-

ersteller oder einen anderen Nachweisberechtigten vor. Diese abweichende Regelung ist deshalb gerechtfertigt, weil die Gebäudeklasse 4 der Hauptanwendungsfall der (neuen) Bauweise mit hochfeuerhemmenden Bauteilen (vgl. § 26 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 Nr. 2) sein wird, bei denen es auf eine besonders sorgfältige Bauausführung ankommt. Personenidentität zwischen Nachweisersteller und überwachender Person ist insoweit aus Gründen der Baupraxis nicht zu fordern. Um die Unterscheidung zwischen Prüfsachverständigen und überwachenden Fachplanern nicht zu verwischen, sollen Letztere nicht Bescheinigungen ausstellen, sondern die ordnungsgemäße Bauausführung „bestätigen“.

*Satz 3* – der nur erforderlich ist, soweit sich das Land für die Einführung von Prüfsachverständigen entscheidet – enthält einen auch in seinen Rechtswirkungen § 66 Abs. 4 Satz 2 entsprechenden bauaufsichtlichen Prüfverzicht.

**Absätze 3 und 4** entsprechen § 77 Abs. 2 und 3 a. F. § 77 Abs. 4 a. F. enthält eine materiell kosten- und nicht bauordnungsrechtliche Regelung und entfällt deshalb.

### **Zu § 82**

§ 82 knüpft zwar an § 78 a. F. an, konzipiert diese Regelung aber weitestgehend neu. § 78 a. F. war durch ein System von – wenngleich jeweils im Ermessen stehenden – Bauabnahmen charakterisiert, für welche die vom Bauherrn zu erstattenden Anzeigen (Rohbaufertigstellungsanzeige, Fertigstellungsanzeige) lediglich einen Anstoß gaben. Dieses – an bestimmten Einschnitten in der Verwirklichung des Bauvorhabens und damit vor allem an bautechnischen Kontrollaspekten orientierte – System verliert seine Berechtigung in dem Maße, in welchem bei kleineren und einfacheren Bauvorhaben die Verantwortung von vornherein der Sphäre des Bauherrn zugewiesen und im Übrigen Private (auch) zur Überwachung der Bauausführung eingeschaltet werden. Die für die bauaufsichtsbehördliche Bauüberwachung verbleibenden Gegenstände – etwa die mit den in einer Baugenehmigung festgeschriebenen bauplanungsrechtlichen Vorgaben übereinstimmende Bauausführung – stehen mit diesen Phasen der Verwirklichung eines Bauvorhabens in keinem Zusammenhang und werden schon gegenwärtig außerhalb der formalisierten Bauabnahmen im Rahmen der allgemeinen Bauüberwachung abgearbeitet. § 82 ersetzt daher das bis-

herige System formalisierter Bauabnahmen durch ein System von Anzeigen, mit denen die Einhaltung der vormals abnahmebedürftigen Anforderungen nachgewiesen wird.

**Absatz 1 Satz 1** trägt – abweichend von der Rohbaufertigstellungsanzeige und –abnahme nach § 78 Abs. 1 a. F. – einmal dem Umstand Rechnung, dass sich Zeitpunkte im Ablauf des Baugeschehens, zu denen zweckmäßigerweise die Ordnungsmäßigkeit der Bauausführung im Hinblick auf bestimmte (namentlich bautechnische) Anforderungen überprüft wird, sachgerecht nicht abstrakt-generell festlegen lassen. Ferner wird der Bauaufsichtsbehörde (wiederum einschließlich des als beliehener Unternehmer hoheitlich tätig werdenden Prüfsachverständigen) oder dem Prüfsachverständigen die Entscheidung darüber überlassen, ob bei Abschluss oder vor Beginn bestimmter Bauarbeiten überhaupt Maßnahmen der Bauüberwachung vorgenommen werden sollen. **Satz 2** bestimmt für diesen Fall, dass die Bauarbeiten erst fortgesetzt werden dürfen, wenn die Bauaufsichtsbehörde (einschließlich des Prüfsachverständigen)/der Prüfsachverständige dem zugestimmt hat. Die Regelung ist bußgeldbewehrt (§ 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6).

**Absatz 2 Satz 1** verpflichtet den Bauherrn, die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung einer nicht verfahrensfreien baulichen Anlage mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen, insbesondere, um ihr eine Kontrolle des Vorliegens der Benutzbarkeitsvoraussetzungen nach **Satz 3** zu ermöglichen, der die bisher teils in § 78 Abs. 1 Satz 4 a. F., teils in § 78 Abs. 6 Satz 1 a. F. enthaltenen Benutzbarkeitsvoraussetzungen neu und zusammenfasst und dabei insbesondere auch die Benutzbarkeit der Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang einbezieht. Dabei wird auf die beabsichtigte Nutzungsaufnahme und nicht – wie bisher – auf die Fertigstellung des Bauvorhabens abgestellt, weil diese (etwa hinsichtlich der Fertigstellung von Außenanlagen) häufig zeitlich weit hinter der beabsichtigten, rechtlich möglichen und auch tatsächlich erfolgenden Nutzungsaufnahme liegt.

Nach **Satz 2 Nrn. 1 und 2** sind mit der Anzeige der beabsichtigten Nutzungsaufnahme – soweit für das jeweilige Bauvorhaben erforderlich – die Bescheinigungen über die ordnungsgemäße Bauausführung im Sinne des § 81 Abs. 2 Satz 1 (soweit sich

das Land für das Modell des Prüfsachverständigen entscheidet), ferner die Bestätigungen nach § 81 Abs. 2 Satz 2 vorzulegen.

*Satz 4* flankiert die Verfahrensfreiheit von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung nach § 61 Abs. 1 Nr. 2.

### **Zu § 83**

Die Regelung über Baulasten und Baulastenverzeichnis ist gegenüber § 79 a. F. unverändert.

### **Zu § 84**

Die Vorschriften über die Ordnungswidrigkeiten (bisher § 80) sind im Wesentlichen unverändert, werden aber insbesondere den Eigentümlichkeiten des neu ausgestalteten Verfahrensrechts angepasst.

**Absatz 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2** entsprechen § 80 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 a. F. In *Nummer 3* sind – abgesehen von einer redaktionellen Änderung – das Bauen ohne eine erforderliche Abweichung und die Beseitigung einer Anlage ohne Erstattung der Anzeige nach § 61 Abs. 3 Satz 2 bzw. vor Ablauf der dort geregelten Monatsfrist sowie unter Missachtung der in § 61 Abs. 3 Sätze 3 bis 5 enthaltenen Anforderungen an bautechnische Nachweise, denen ein grundsätzlich vergleichbarer Unrechtsgehalt zukommt wie dem Bauen ohne oder abweichend von einer Baugenehmigung, zusätzlich zu der bisherigen Regelung des § 80 Abs. 1 Nr. 3 a. F. pönalisiert worden. *Nummer 4* schafft einen neuen, denjenigen der Nummer 3 ergänzenden Ordnungswidrigkeitstatbestand für formell rechtswidriges Bauen im Rahmen der Genehmigungsfreistellung (§ 62). *Nummer 5* entspricht § 80 Abs. 1 Nr. 4 a. F. *Nummer 6* entspricht – mit den erforderlichen Modifikationen – § 80 Abs. 1 Nr. 5 a. F. und bezieht auch die der Bauanzeige entsprechende Anzeige des Beginns der Beseitigung einer Anlage nach § 61 Abs. 3 Satz 6 ein. *Nummer 7* schließt an § 80 Abs. 1 Nr. 6 a. F. an. *Nummern 8 bis 11* entsprechen § 80 Abs. 1 Nrn. 7 bis 10 a. F. Als *Satz 2* wird – weil systematisch hierher gehörend – § 80 Abs. 4 a. F. angefügt.



**Absatz 2 Nr. 1** entspricht § 80 Abs. 2 a. F. Neu angefügt wurde *Nummer 2*, um die ordnungsgemäße Tätigkeit der Prüfeningenieure/Prüfsachverständigen auch ordnungswidrigkeitenrechtlich abzusichern.

In dem § 80 Abs. 3 a. F. entsprechenden **Absatz 3** wird der Bußgeldrahmen mit Rücksicht auf die zwischenzeitliche wirtschaftliche Entwicklung und zur Unterstreichung der Eigenverantwortlichkeit der Adressaten der Bußgeldtatbestände von bisher 100 000 DM auf 500 000 € angehoben.

**Absatz 4** entspricht § 80 Abs. 5 a. F.

### Zu § 85

**Absatz 1** entspricht weitgehend § 81 Abs. 1 a. F. Die Ermächtigung in *Nummer 1* erstreckt sich nur noch auf die nähere Bestimmung der Anforderungen der §§ 4 bis 48, da § 49 keine materiellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Stellplätze und Garagen mehr enthält und deshalb für diese in *Nummer 3* eine neue, gesonderte Ermächtigungsgrundlage geschaffen wurde. *Nummer 2* entspricht – redaktionell verkürzt – § 81 Abs. 1 Nr. 2 a. F. und erlaubt – über die bloße Konkretisierung von Anforderungen auf der Grundlage der Ermächtigung in *Nummer 1* hinausgehend – die von den bauordnungsrechtlichen Standardvorschriften abweichende (namentlich auch erleichternde) Regelung von Anforderungen an Feuerungsanlagen. *Nummer 4* bezieht sich abweichend von § 81 Abs. 1 Nr. 3 a. F. nur noch auf § 51, da für Sonderbauten nunmehr Anforderungen an die barrierefreie Nutzbarkeit aufgrund § 51 Sätze 1, 3 Nr. 16 gestellt werden können und im Übrigen das barrierefreie Bauen in § 50 abschließend geregelt ist. § 81 Abs. 1 Nr. 5 a. F. geht aus Gründen der systematischen Zugehörigkeit in Absatz 2 auf. *Nummer 5* entspricht in der Sache § 81 Abs. 1 Nr. 4 a. F.; vgl. im Übrigen zu § 51 Satz 3 Nr. 23. *Nummer 6* fasst – ohne inhaltliche Änderung – § 80 Abs. 1 Nrn. 6 und 7 a. F. zusammen.

§ 81 Abs. 2 a. F. enthielt eine Reihe von Ermächtigungen, durch Rechtsverordnung Regelungen zur Vereinfachung, Erleichterung oder Beschleunigung des bauaufsichtlichen Verfahrens oder zur Entlastung der Bauaufsichtsbehörden zu treffen, darunter auch Regelungen über Sachverständige. Insgesamt handelte es sich um eine breit

angelegte Experimentierklausel, auf die verzichtet wird, auch um zu unterstreichen, dass mit der vorliegenden Überarbeitung der MBO ein Endpunkt der Experimentierphase im Rahmen der Bauordnungsreformen der Länder gesetzt werden soll. Stattdessen enthält **Absatz 2** nunmehr zusammenfassend, nämlich unter sachlicher Einbeziehung der in § 80 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 4 und 8 a. F. enthaltenen Rechtsgrundlagen die erforderlichen Ermächtigungen zur Regelung der Rechtsverhältnisse der Prüflingenieure, Prüflämter und Prüfsachverständigen.

*Satz 1* enthält eine Legaldefinition der Prüflingenieure und Prüflämter einerseits (*Nummer 1*), der Prüfsachverständigen andererseits (*Nummer 2*), um die unterschiedliche Funktion beider Gruppen zu verdeutlichen, deren Bezeichnungen ansonsten im Gesetzestext ohne nähere Erläuterungen verwendet werden. *Satz 2* zählt die wesentlichen Regelungsgegenstände auf. *Satz 3* eröffnet in *Nummer 1* den Ländern für den Bedarfsfall die Möglichkeit einer Überleitung vorhandener Behördenstrukturen in ein – etwa gewähltes – System von Prüfsachverständigen. *Nummer 2* ermächtigt zu einer Übergangsregelung für die Beibehaltung bauaufsichtlicher Prüfungen bis zur Anerkennung einer ausreichenden Anzahl von Prüfsachverständigen für die jeweiligen Fachbereiche. *Nummer 3* ermächtigt zu einer entsprechenden Überleitungsregelung für den qualifizierten Tragwerks- und Brandschutzplaner (§ 66 Abs. 2 Sätze 1 und 3).

**Absatz 3** entspricht § 81 Abs. 3 a. F. Im Rahmen der auf dieser Ermächtigungsgrundlage zu erlassenden Verordnung ist auch der Kriterienkatalog zu regeln, den der Tragwerksplaner für die Beurteilung der Erforderlichkeit einer Prüfung des Standsicherheitsnachweises in § 66 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 zugrunde zu legen hat. Die Ermächtigungsgrundlage für die Forderung von Bauvorlagen (*Nummer 1*) erstreckt sich auch auf die Anzeige nach § 61 Abs. 3 Satz 2 und die Genehmigungsfreistellung nach § 62.

**Absatz 4** fasst die bisher in § 81 Abs. 5 und 6 a. F. enthaltenen bauproduktenrechtlichen Verordnungsermächtigungen zusammen und ergänzt sie: Zusätzlich enthält nunmehr *Satz 1 Nr. 1 Buchst. a* eine Ermächtigung, die Zuständigkeit für die Zustimmung im Einzelfall (§ 20) – einschließlich des Verzichts darauf – auf unmittelbar der obersten Bauaufsichtsbehörde nachgeordnete Behörden zu übertragen; dies

entspricht praktischen Bedürfnissen. *Buchst. b* – neu – ermächtigt die oberste Bauaufsichtsbehörde, die Zuständigkeit für die Zustimmung nach § 20 für Bauprodukte, die in Baudenkmalern verwendet werden sollen, allgemein oder für bestimmte Bauprodukte auf die untere Bauaufsichtsbehörde zu übertragen. Diese war hierfür nach § 22 Abs. 2 a. F. stets zuständig. Dem lag die Überlegung zugrunde, bauproduktenrechtlich relevante Fragen könnten sich bei Baudenkmalern regelmäßig nur hinsichtlich solcher Produkte ergeben, die spezifisch bauhistorische Bedeutung hätten, etwa mittelalterliche Verputze o. ä.; solche Probleme könnten und sollten zweckmäßigerweise im unmittelbaren Kontakt zwischen Denkmalschutz- und unterer Bauaufsichtsbehörde gelöst werden. Baudenkmalern werfen aber auch – etwa bei Umbauten für eine zeitgerechte Nutzung – bauproduktenrechtliche Fragestellungen auf, die denjenigen bei modernen Neubauten gleichkommen. Die dann erforderliche Koordination zwischen unterer und oberster Bauaufsichtsbehörde wird in den Ländern als unterschiedlich praktikabel beurteilt, sodass die Möglichkeit einer flexiblen statt der bisherigen starren Zuständigkeitsregelung eröffnet wird.

*Nummer 2* nimmt – mit einer redaktionellen Änderung – die Ermächtigung des § 81 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 a. F. auf. § 81 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 a. F. ist wegen des Entfallens des § 72 a. F. (Typengenehmigung) gegenstandslos. *Nummer 3* entspricht § 81 Abs. 6 Nr. 1 a. F., *Nummer 4* § 81 Abs. 6 Nr. 2 a. F., wobei in die Ermächtigung – um den vollständigen Vorrang vor den allgemeinen verwaltungsverfahrensrechtlichen Regelungen klarzustellen – zusätzlich die Voraussetzungen für die Rücknahme aufgenommen worden sind.

**Absatz 5** entspricht – nur redaktionell verändert – § 80 Abs. 7 a. F.

### **Zu § 86**

Die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass örtlicher Bauvorschriften in **Absatz 1** ist nur geringfügig verändert. *Nummer 1* fasst § 82 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 Halbsatz 1 a. F. zusammen; dabei werden die Vorschriften deutlich gestrafft und – zur kompetenzrechtlich notwendigen Abgrenzung zum Städtebaurecht – die notwendige ortsgestalterische Motivation hervorgehoben.

*Nummer 2* nimmt – ebenfalls redaktionell gestrafft – den bisherigen Regelungsgehalt des § 82 Abs. 1 Nr. 2 Halbsatz 2 a. F. auf, wobei ebenfalls der notwendige ortsgestalterische Bezug hervorgehoben wird; die Details der bisherigen Regelung sind entbehrlich, da die Ermächtigung zu einem Verbot zugleich stets auch diejenige zur Anwendung milderer Mittel beinhaltet.

*Nummer 3* entspricht § 82 Abs. 1 Nr. 3 a. F.

*Nummer 4* enthält die für die gemeindliche Ausgestaltung des Stellplatzrechts erforderliche Ermächtigung (vgl. insoweit grundsätzlich zu § 49). Dabei werden den Kommunen Abwägungsleitlinien an die Hand gegeben, die beim Erlass solcher örtlicher Bauvorschriften zu beachten sind.

*Nummer 5* entspricht grundsätzlich § 82 Abs. 1 Nr. 4 a. F., wobei jedoch die Ermächtigung, die „gärtnerische Gestaltung“ von Flächen zu fordern, mit Rücksicht auf die Änderung des § 8 und die im Übrigen bestehenden bauleitplanerischen Möglichkeiten entfallen ist.

*Nummer 6 Halbsatz 1* nimmt das Anliegen des § 82 Abs. 1 Nr. 5 Halbsatz 1 a. F. auf, erweitert aber die Ermächtigung (von – nur – geringeren) auf „abweichende“ Maße der Abstandsflächen. Dabei werden zugleich die Motive klargestellt, aus denen die Gemeinde solche abweichenden Regelungen treffen darf, und die Grenzen beschrieben, die dabei zu beachten sind. *Halbsatz 2* enthält die Möglichkeit, einen – vergleichbar § 6 Abs. 13 a. F. – gleichsam „automatischen“ Vorrang der bauleitplanerischen Festsetzungen vor dem Abstandsflächenrecht zu regeln, ohne dass in der örtlichen Bauvorschrift die Abstandsflächentiefen ausdrücklich vermaßt werden müssten. § 82 Abs. 1 Nr. 5 Halbsatz 2 a. F. ist entbehrlich, da die Anforderung bereits aus dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot folgt.

*Nummer 7* entspricht § 82 Abs. 1 Nr. 6 a. F.

§ 82 Abs. 1 Nr. 7 a. F. ist wegen § 49 Abs. 3 entbehrlich. § 82 Abs. 2 Nr. 1 a. F. ist überflüssig, da auch verfahrensfreie Werbeanlagen, wenn sie einer örtlichen Bauvorschrift widersprechen, einer isolierten Abweichung nach § 67 Abs. 2 Satz 2 bedürfen

und darüber hinaus ein schutzwürdiges Interesse der Gemeinde an der Einführung eines Genehmigungsverfahrens nicht erkennbar ist. § 82 Abs. 2 Nr. 2 a. F. kommt keine praktische Bedeutung zu und wirft im Übrigen deshalb Probleme auf, weil die nachträgliche Herstellung von Kinderspielplätzen bei bestehenden baulichen Anlagen nur unter den Voraussetzungen des (Teil-) Widerrufs der Baugenehmigung gefordert werden kann; die Vorschrift entfällt daher.

Von der bisherigen Regelung in § 82 Abs. 3 Satz 1 a. F., dass die Gemeinde die Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlässt, wird Abstand genommen, zumal angesichts des ortsgestalterischen Bezugs der Ermächtigung mindestens viel für die Zuordnung zum eigenen Wirkungskreis spricht; soweit ein Bedürfnis für eine solche Regelung besteht, kann sie nach Landesrecht getroffen werden. § 82 Abs. 3 Satz 2 a. F. ist im Hinblick auf die weitestgehende Genehmigungs- und Anzeigefreiheit von Bebauungsplänen sowie auf die inzwischen erfolgte weitestgehende Freistellung gemeindlicher Satzungen von Genehmigungsvorbehalten in den Kommunalgesetzen der Länder nicht mehr systemkonform und entfällt daher.

**Absatz 2 Satz 1** entspricht dem Grunde nach § 82 Abs. 4 Satz 1 a. F., öffnet aber die Ermächtigung auch für diejenigen Fälle, in denen örtliche Bauvorschriften nach Bauplanungsrecht auch in andere Satzungen nach dem BauGB nach dessen Vorschriften aufgenommen werden können. **Satz 2** bewirkt, dass dann, wenn eine örtliche Bauvorschrift durch Bebauungsplan oder durch sonstige städtebauliche Satzung erlassen wird, die einschlägigen Vorschriften des Bauplanungsrechts einheitlich auch für die in dem Bebauungsplan oder der sonstigen städtebaulichen Satzung enthaltenen örtlichen Bauvorschrift gelten; damit werden auch schwierige Abgrenzungsfragen zwischen Städtebau- und (ortsgestalterischem) Bauordnungsrecht vermieden.

**Absatz 3** entspricht § 82 Abs. 5 a. F.

### Zu § 87

**Absatz 1 Satz 1** regelt das In-Kraft-Treten des Gesetzes. Auf eine Muster-Übergangsvorschrift wird wegen der unterschiedlichen Anpassungsbedürfnisse des Landesrechts verzichtet. **Satz 2** zieht – um bereits im Vorfeld einer neuen Bauord-

nung gebotene Vorkehrungen, etwa für die Anerkennung von Prüfsachverständigen treffen zu können – das In-Kraft-Treten der Verordnungsermächtigungen auf den Tag nach der Verkündung des Gesetzes vor.

**Absatz 2 Satz 1** enthält eine auflösend bedingte Fortgeltungsregelung für die Legaldefinition des Vollgeschosses in § 2 Abs. 4 a. F., um die weitere praktische Handhabung von nach In-Kraft-Treten des neuen Rechts aufgestellten Bebauungsplänen hinsichtlich der Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse zu ermöglichen, solange nicht das bundesrechtliche Regelungsdefizit in § 20 Abs. 1 BauNVO behoben ist. **Satz 2** trägt dem Umstand Rechnung, dass § 47 Abs. 1 Satz 2 keine Maßgröße für die Mindestaufenthaltsraumhöhe in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie im Dachraum mehr vorsieht mit der Folge, dass auch der nach Satz 1 fortgeltende § 2 Abs. 4 a. F. leer liefe, und sieht daher vor, dass es insoweit jeweils auf die (tatsächlich) erforderliche Höhe ankommt.