

*Leseprobe zum Titel*

# **Musterbauordnung**

4. Auflage

Stand: Juni 2003

Autor: **Bernd Ammon**

Umfang: **494 Seiten**

**Vorwort**

**Inhaltsverzeichnis**

**1. Artikel**

1 Musterbauordnung (MBO)

## Vorwort zur 4. Auflage

Die in der letzten Auflage geschilderte Anpassung der bauaufsichtlichen Muster-Rechtsvorschriften und -Richtlinien an die Standards der Europäischen Gemeinschaft wurde fortgesetzt. Gleichzeitig kamen die Erwägungen zur neuen Musterbauordnung und zur Muster-Veranstaltungsverordnung zum Abschluss.

In den zurück liegenden Jahren haben sich die Bauordnungen der Länder erheblich auseinander und von der Musterbauordnung fort entwickelt. Aus diesem Test des föderalen Wettbewerbs entstanden eine große Zahl unterschiedlicher Regelungsmodelle, die sich in der Praxis als tauglich erwiesen haben. Bei der Überarbeitung der Musterbauordnung konnte auf diese Erfahrungen zurückgegriffen werden.

Die Bauministerkonferenz hat andererseits den Orientierungswert der Musterbauordnung für die Gesetzgebungskompetenz der Länder bekräftigt und in den Kernbereichen eine weitgehende Einheitlichkeit unter kritischer Überprüfung des Normbestandes für grundsätzlich erforderlich und möglich gehalten. Die unterschiedlichen Erfahrungen im Verfahrensrecht in den Ländern führte zur Entwicklung einer begrenzten Zahl von Grundtypen in der Musterbauordnung, die es den Ländern ermöglicht, auf der Basis bestimmter Grundpositionen standardisierte Grundtypen für Verfahrensvereinfachungen und Privatisierungen unter Beibehalten einer Vereinheitlichung des Verfahrensrechts anzubieten.

Die unterschiedlichen Entwicklungsstände der Bauordnungen untereinander und zur Musterbauordnung führten zu Inhalten, die sich aus heutiger Sicht auf die notwendigen verfahrens- wie materiellrechtlich notwendigen Regelungen beschränken, den Ländern einen Orientierungsrahmen für die Fortentwicklung des Bauordnungsrechts geben und für ihre landesspezifischen Besonderheiten eine flexible Anpassung ermöglichen. Dazu sollten die verfahrens- wie materiellrechtlichen Regelungen der Musterbauordnung auf den aus heutiger Sicht notwendigen Umfang reduziert werden.

Im Verfahrensrecht sind neben das bisherige Baugenehmigungsverfahren, das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren und die Genehmigungsfreistellung getreten. In diesem Zusammenhang wurden Anforderungen an die Prüfung und Überwachung bautechnischer Anforderungen eigenständig geregelt. Hier erfolgte eine Einstufung nach Schwierigkeitsgrad und Gefährdungspotenzial des Bauvorhabens, sowie eine Differenzierung nach der Qualifikation der Entwurfsverfasser und der Prüfsachverständigen.

Im materiellen Recht ist die Aufgabe des Instruments der Ausnahmen und Befreiungen, die Einführung von fünf Gebäudeklassen, die einher geht mit einer Erleichterung der Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile, ein Zurückführen des Abstandsflächenrechts auf die bauordnungsrechtlichen Zielsetzungen, Erleichterungen bei den Anforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen, die Herabzonung des Stellplatzrechts auf die Gemeindeebene und nicht zuletzt die Neufassung der Vorschriften für besondere Personengruppen hervorzuheben.

Die Muster-Versammlungsstättenverordnung wurde erheblich gestrafft, im Wesentlichen auf ihren bauaufsichtlichen Kern zurückgeführt und im Geltungsbereich auf mehr als 200 Besucher heraufgesetzt. Unter Abkehr von den Begriffen Klein-, Mittel- und Vollbühne stellt sie auf Szenenflächen ab und führt eine neue Bemessungsgröße für Bühnenhäuser mit Großbühnen ein, verändert das bisherige Bemessungssystem für Rettungswege und darauf aufbauend

auch das Anforderungsniveau an Bauteile. Die Muster-Versammlungsstättenverordnung gilt wieder für Gaststätten mit mehr als 200 Besucherplätzen. Damit wird die Muster-Gaststättenbauverordnung entbehrlich.

Neu aufgenommen wurden die Musterverordnungen für anerkannte Sachverständige für die Prüfung technischer Anlagen und Einrichtungen, die bautechnische Prüfung von Bauvorhaben im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren, die Anerkennung von Sachverständigen für Erd- und Grundbau, die Anerkennung als Prüf-, Überwachungs- oder Zertifizierungsstelle, das Übereinstimmungszeichen, über die Prüfung technischer Anlagen und Einrichtungen, über die Überwachung von Tätigkeiten mit Bauprodukten, über Anforderungen an Hersteller von Bauprodukten und Anwender von Bauarten und zur Feststellung der wasserrechtlichen Eignung von Bauprodukten.

Auch die Muster-Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Schulen ist erheblich gestrafft und gekürzt. Die Richtlinie beschränkt sich auf die besonderen Anforderungen oder Erleichterungen, die unter Anwendung des § 51 Musterbauordnung aufgrund der schultypischen Nutzung gestellt werden müssen oder zugelassen werden können. Die Muster-Richtlinie über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten ist ebenso auf einen aktuellen Stand gebracht, wie die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen bedanken, die mir bei dieser Veröffentlichung behilflich gewesen sind.

Berlin im Juni 2003

Bernd Ammon

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	Musterbauordnung (MBO) .....	7
<b>2</b>	Muster-Garagenverordnung (MGarVO) .....	135
<b>3</b>	Muster-Verkaufsstättenverordnung (MVkVO) .....	147
<b>4</b>	Muster-Versammlungsstättenverordnung (MVStättV) .....	167
<b>5</b>	Muster-Beherbergungsstättenverordnung (M-BeVO) .....	247
<b>6</b>	Musterkrankenhausbauverordnung (MKhBauVO) .....	257
<b>7</b>	Musterwochenendplatzverordnung (MWochPIVO) .....	277
<b>8</b>	Mustercampingplatzverordnung (MCPIVO) .....	283
<b>9</b>	Muster-Feuerungsverordnung (M-FeuVO) .....	289
<b>10</b>	Musterbauvorlagenverordnung (MBauVorlVO) .....	299
<b>11</b>	Mustersachverständigenverordnung (MSVVO) .....	309
<b>12</b>	Bautechnische Prüfungsverordnung (BauPrüfVO) .....	313
<b>13</b>	Muster-Sachverständigenverordnung für Erd- und Grundbau (M-SEGVO) .....	321
<b>14</b>	Muster-Anerkennungsverordnung als Prüf-, Überwachungs- oder Zertifizierungsstelle (PÜZAVO) .....	325
<b>15</b>	Muster-Übereinstimmungszeichen-Verordnung (MÜZVO) .....	329
<b>16</b>	Muster-Prüfverordnung (MPrüfVO) .....	331
<b>17</b>	Muster-Verordnung Überwachung von Tätigkeiten mit Bauprodukten und bei Bauarten (MÜTVVO) .....	333
<b>18</b>	Muster-Hersteller- und Anwender-VO (MHAVO) .....	335
<b>19</b>	Muster-Verordnung wasserrechtliche Eignung von Bauprodukten (WasBauPVO) .....	337
<b>20</b>	Muster-Richtlinien bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern (HochHR)	339
<b>21</b>	Muster-Schulbau-Richtlinie (MSchulbauR) .....	363
<b>22</b>	Muster-Richtlinie Bau und Betrieb Fliegender Bauten (MFIBauR) .....	371

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>23</b>	Muster-Richtlinien Flächen für die Feuerwehr auf (MFwFl) .....	395
<b>24</b>	Muster-Richtlinie brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen (MRbAL) .....	401
<b>25</b>	Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie (MLAR) .....	419
<b>26</b>	Musterrichtlinie brandschutztechnische Anforderungen an Hohlraumestriche und Doppelböden (MHDR) .....	429
<b>27</b>	Muster-Industriebaurichtlinie (MIndBauRL) .....	433
<b>28</b>	Muster-Richtlinien automatische Schiebetüren in Rettungswegen (MAutSchR)	473
<b>29</b>	Muster-Richtlinien elektrische Verriegelungssysteme von Türen in Rettungswegen (MEItVTR) .....	479
	<b>Register</b> .....	487

## **Musterbauordnung (MBO)**

In der Fassung vom 16. Oktober 2002

### INHALTSVERZEICHNIS

#### **ERSTER TEIL**

##### **Allgemeine Vorschriften**

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Begriffe
- § 3 Allgemeine Anforderungen

#### **ZWEITER TEIL**

##### **Das Grundstück und seine Bebauung**

- § 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden
- § 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- § 6 Abstandsflächen, Abstände
- § 7 Teilung von Grundstücken
- § 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

#### **DRITTER TEIL**

##### **Bauliche Anlagen**

###### Erster Abschnitt

###### **Gestaltung**

- § 9 Gestaltung
- § 10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten

###### Zweiter Abschnitt

##### **Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung**

- § 11 Baustelle
- § 12 Standsicherheit
- § 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse
- § 14 Brandschutz
- § 15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz
- § 16 Verkehrssicherheit

Dritter Abschnitt

**Bauprodukte, Bauarten**

- § 17 Bauprodukte
- § 18 Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung
- § 19 Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis
- § 20 Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall
- § 21 Bauarten
- § 22 Übereinstimmungsnachweis
- § 23 Übereinstimmungserklärung des Herstellers
- § 24 Übereinstimmungszertifikat
- § 25 Prüf-, Zertifizierungs-, Überwachungsstellen

Vierter Abschnitt

**Wände, Decken, Dächer**

- § 26 Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen
- § 27 Tragende Wände, Stützen
- § 28 Außenwände
- § 29 Trennwände
- § 30 Brandwände
- § 31 Decken
- § 32 Dächer

Fünfter Abschnitt

**Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen**

- § 33 Erster und zweiter Rettungsweg
- § 34 Treppen
- § 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge
- § 36 Notwendige Flure, offene Gänge
- § 37 Fenster, Türen, sonstige Öffnungen
- § 38 Umwehungen

Sechster Abschnitt

**Technische Gebäudeausrüstung**

- § 39 Aufzüge
- § 40 Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle
- § 41 Lüftungsanlagen
- § 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung
- § 43 Sanitäre Anlagen, Wasserzähler
- § 44 Kleinkläranlagen, Gruben
- § 45 Aufbewahrung fester Abfallstoffe
- § 46 Blitzschutzanlagen

Siebenter Abschnitt

**Nutzungsbedingte Anforderungen**

- § 47 Aufenthaltsräume
- § 48 Wohnungen
- § 49 Stellplätze, Garagen
- § 50 Barrierefreies Bauen
- § 51 Sonderbauten

**VIERTER TEIL**

**Die am Bau Beteiligten**

- § 52 Grundpflichten
- § 53 Bauherr
- § 54 Entwurfsverfasser
- § 55 Unternehmer
- § 56 Bauleiter

**FÜNFTER TEIL**

**Bauaufsichtsbehörden, Verfahren**

Erster Abschnitt

**Bauaufsichtsbehörden**

- § 57 Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden
- § 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

Zweiter Abschnitt

**Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit**

- § 59 Grundsatz
- § 60 Vorrang anderer Gestattungsverfahren
- § 61 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen
- § 62 Genehmigungsfreistellung

Dritter Abschnitt

**Genehmigungsverfahren**

- § 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren
- § 64 Baugenehmigungsverfahren
- § 65 Bauvorlageberechtigung
- § 66 Bautechnische Nachweise



- § 67 Abweichungen
- § 68 Bauantrag, Bauvorlagen
- § 69 Behandlung des Bauantrags
- § 70 Beteiligung der Nachbarn
- § 71 Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens
- § 72 Baugenehmigung, Baubeginn
- § 73 Geltungsdauer der Baugenehmigung
- § 74 Teilbaugenehmigung
- § 75 Vorbescheid
- § 76 Genehmigung Fliegender Bauten
- § 77 Bauaufsichtliche Zustimmung

Vierter Abschnitt

**Bauaufsichtliche Maßnahmen**

- § 78 Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte
- § 79 Einstellung von Arbeiten
- § 80 Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung

Fünfter Abschnitt

**Bauüberwachung**

- § 81 Bauüberwachung
- § 82 Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung

Sechster Abschnitt

**Baulasten**

- § 83 Baulasten, Baulastenverzeichnis

**SECHSTER TEIL**

**Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften,  
Übergangs- und Schlussvorschriften**

- § 84 Ordnungswidrigkeiten
- § 85 Rechtsvorschriften
- § 86 Örtliche Bauvorschriften
- § 87 In-Kraft-Treten, Übergangsvorschrift zu § 20 Abs. 1 BauNVO

## ERSTER TEIL Allgemeine Vorschriften

### § 1

#### Anwendungsbereich

(1) <sup>1</sup>Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen und Bauprodukte. <sup>2</sup>Es gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.

(2) Dieses Gesetz gilt nicht für

1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetrieben, ausgenommen Gebäude,
2. Anlagen, die der Bergaufsicht unterliegen, ausgenommen Gebäude,
3. Leitungen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Wärme, der öffentlichen Abwasserentsorgung oder der Telekommunikation dienen,
4. Rohrleitungen, die dem Ferntransport von Stoffen dienen,
5. Kräne und Krananlagen.

### § 2

#### Begriffe

(1) <sup>1</sup>Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen; eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden. <sup>2</sup>Bauliche Anlagen sind auch

1. Aufschüttungen und Abgrabungen,
2. Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze,
3. Sport- und Spielflächen,
4. Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze,
5. Freizeit- und Vergnügungsparks,
6. Stellplätze für Kraftfahrzeuge,
7. Gerüste,
8. Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen.

<sup>3</sup>Anlagen sind bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2.

(2) Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

(3) <sup>1</sup>Gebäude werden in folgende Gebäudeklassen eingeteilt:

1. Gebäudeklasse 1:
  - a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> und
  - b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,

2. Gebäudeklasse 2:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>,

3. Gebäudeklasse 3:

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,

4. Gebäudeklasse 4:

Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>,

5. Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

<sup>2</sup>Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.  
<sup>3</sup>Die Grundflächen der Nutzungseinheiten im Sinne dieses Gesetzes sind die Brutto-Grundflächen; bei der Berechnung der Brutto-Grundflächen nach Satz 1 bleiben Flächen in Keller-geschossen außer Betracht.

(4) Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:

1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach Absatz 3 Satz 2 von mehr als 22 m),
2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
3. Gebäude mit mehr als 1600 m<sup>2</sup> Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude,
4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> haben,
5. Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln eine Grundfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> haben,
6. Gebäude mit Räumen, die einzeln für die Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,
7. Versammlungsstätten
  - a) mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
  - b) im Freien mit Szenenflächen und Freisportanlagen, deren Besucherbereich jeweils mehr als 1000 Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht,
8. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen, Beherbergungsstätten mit mehr als 12 Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Grundfläche,
9. Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen,
10. Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen,
11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
12. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
13. Camping- und Wochenendplätze,
14. Freizeit- und Vergnügungsparks,
15. Fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen,
16. Regallager mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m,

17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,

18. Anlagen und Räume, die in den Nummern 1 bis 17 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind.

(5) Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

(6) <sup>1</sup>Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. <sup>2</sup>Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

(7) <sup>1</sup>Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. <sup>2</sup>Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. <sup>3</sup>Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen.

(8) Feuerstätten sind in oder an Gebäuden ortsfest benutzte Anlagen oder Einrichtungen, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.

(9) Bauprodukte sind

1. Baustoffe, Bauteile und Anlagen, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden,
2. aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden wie Fertighäuser, Fertiggaragen und Silos.

(10) Bauart ist das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.

### § 3

#### Allgemeine Anforderungen

(1) Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.

(2) Bauprodukte und Bauarten dürfen nur verwendet werden, wenn bei ihrer Verwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erfüllen und gebrauchstauglich sind.

(3) <sup>1</sup>Die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch öffentliche Bekanntmachung als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln sind zu beachten. <sup>2</sup>Bei der Bekanntmachung kann hinsichtlich ihres Inhalts auf die Fundstelle verwiesen werden. <sup>3</sup>Von den Technischen Baubestimmungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Absatzes 1 erfüllt werden, § 17 Abs. 3 und § 21 bleiben unberührt.

(4) Für die Beseitigung von Anlagen und für die Änderung ihrer Nutzung gelten die Absätze 1 und 3 entsprechend.

(5) Bauprodukte und Bauarten, die in Vorschriften anderer Vertragsstaaten des Abkommens vom 2. Mai 1992 über den europäischen Wirtschaftsraum genannten technischen Anforderungen entsprechen, dürfen verwendet oder angewendet werden, wenn das geforderte Schutzniveau in Bezug auf Sicherheit, Gesundheit und Gebrauchstauglichkeit gleichermaßen dauerhaft erreicht wird.

## ZWEITER TEIL

### Das Grundstück und seine Bebauung

#### § 4

##### Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden

(1) Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

(2) Ein Gebäude auf mehreren Grundstücken ist nur zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten können, die Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprechen.

#### § 5

##### Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

(1) <sup>1</sup>Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt. <sup>2</sup>Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. <sup>3</sup>Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. <sup>4</sup>Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

(2) <sup>1</sup>Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. <sup>2</sup>Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

#### § 6

##### Abstandsflächen, Abstände

(1) <sup>1</sup>Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. <sup>2</sup>Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. <sup>3</sup>Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

(2) <sup>1</sup>Abstandsflächen sowie Abstände nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 und § 32 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. <sup>2</sup>Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. <sup>3</sup>Abstandsflächen sowie Abstände im Sinne des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden; Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

(3) Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; dies gilt nicht für

1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen,

2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,

3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind.

(4) <sup>1</sup>Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. <sup>2</sup>Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. <sup>3</sup>Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet. <sup>4</sup>Andernfalls wird die Höhe des Daches voll hinzugerechnet. <sup>5</sup>Die Sätze 1 bis 4 gelten für Dachaufbauten entsprechend. <sup>6</sup>Das sich ergebende Maß ist H.

(5) <sup>1</sup>Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. <sup>2</sup>In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m. <sup>3</sup>Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m.

(6) Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,
2. Vorbauten, wenn sie
  - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen,
  - b) nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und
  - c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

(7) <sup>1</sup>In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,
2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,
3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

<sup>2</sup>Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach Nummern 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.

## § 7

### Teilung von Grundstücken

(1) Durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, dürfen keine Verhältnisse geschaffen werden, die Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprechen.

(2) Soll bei einer Teilung nach Absatz 1 von Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes abgewichen werden, ist § 67 entsprechend anzuwenden.

## § 8

### Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

(1) <sup>1</sup>Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. <sup>2</sup>Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

(2) <sup>1</sup>Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. <sup>2</sup>Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist. <sup>3</sup>Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Herstellung von Spielplätzen für Kleinkinder verlangt werden, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern.

## **DRITTER TEIL**

### **Bauliche Anlagen**

#### Erster Abschnitt

#### **Gestaltung**

#### § 9

#### Gestaltung

<sup>1</sup>Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. <sup>2</sup>Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.

#### § 10

#### Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten

(1) <sup>1</sup>Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. <sup>2</sup>Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettelanschlüsse und Bogenanschlüsse oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

(2) <sup>1</sup>Für Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind, gelten die in diesem Gesetz an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen. <sup>2</sup>Werbeanlagen, die keine baulichen Anlagen sind, dürfen weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden. <sup>3</sup>Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

(3) <sup>1</sup>Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind Werbeanlagen unzulässig. <sup>2</sup>Ausgenommen sind, soweit in anderen Vorschriften nichts anderes bestimmt ist,

1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung,
2. einzelne Hinweiszeichen an Verkehrsstraßen und Wegabzweigungen, die im Interesse des Verkehrs auf außerhalb der Ortsdurchfahrten liegende Betriebe oder versteckt liegende Stätten aufmerksam machen,

3. Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer Tafel zusammengefasst sind,
4. Werbeanlagen an und auf Flugplätzen, Sportanlagen und Versammlungsstätten, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken,
5. Werbeanlagen auf Ausstellungs- und Messegeländen.

(4) <sup>1</sup>In Kleinsiedlungsgebieten, Dorfgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur zulässig an der Stätte der Leistung sowie Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen, die jeweils freie Fläche dieser Anlagen darf auch für andere Werbung verwendet werden. <sup>2</sup>In reinen Wohngebieten darf an der Stätte der Leistung nur mit Hinweisschildern geworben werden.

(5) Die Absätze 1 bis 3 gelten für Warenautomaten entsprechend.

(6) Die Vorschriften dieses Gesetzes sind nicht anzuwenden auf

1. Anschläge und Lichtwerbung an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen,
2. Werbemittel an Zeitungs- und Zeitschriftenverkaufsstellen,
3. Auslagen und Dekorationen in Fenstern und Schaukästen,
4. Wahlwerbung für die Dauer eines Wahlkampfes.

## Zweiter Abschnitt

### Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

#### § 11

##### Baustelle

(1) Baustellen sind so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder beseitigt werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen.

(2) <sup>1</sup>Bei Bauarbeiten, durch die unbeteiligte Personen gefährdet werden können, ist die Gefahrenzone abzugrenzen oder durch Warnzeichen zu kennzeichnen. <sup>2</sup>Soweit erforderlich, sind Baustellen mit einem Bauzaun abzugrenzen, mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände zu versehen und zu beleuchten.

(3) Bei der Ausführung nicht verfahrensfreier Bauvorhaben hat der Bauherr an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie die Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, des Bauleiters und der Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen.

(4) Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden.

#### § 12

##### Standsicherheit

(1) <sup>1</sup>Jede bauliche Anlage muss im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen für sich allein standsicher sein. <sup>2</sup>Die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke dürfen nicht gefährdet werden.



(2) Die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere bauliche Anlagen ist zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die gemeinsamen Bauteile bei der Beseitigung einer der baulichen Anlagen bestehen bleiben können.

### § 13

#### Schutz gegen schädliche Einflüsse

<sup>1</sup>Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. <sup>2</sup>Baugrundstücke müssen für bauliche Anlagen geeignet sein.

### § 14

#### Brandschutz

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

### § 15

#### Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz

(1) Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Wärmeschutz haben.

(2) <sup>1</sup>Gebäude müssen einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. <sup>2</sup>Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

(3) Erschütterungen oder Schwingungen, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

### § 16

#### Verkehrssicherheit

(1) Bauliche Anlagen und die dem Verkehr dienenden nicht überbauten Flächen von bebauten Grundstücken müssen verkehrssicher sein.

(2) Die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs darf durch bauliche Anlagen oder deren Nutzung nicht gefährdet werden.

## Dritter Abschnitt

### **Bauprodukte, Bauarten**

### § 17

#### Bauprodukte

(1) <sup>1</sup>Bauprodukte dürfen für die Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur verwendet werden, wenn sie für den Verwendungszweck

1. von den nach Absatz 2 bekannt gemachten technischen Regeln nicht oder nicht wesentlich abweichen (geregelt Bauprodukte) oder nach Absatz 3 zulässig sind und wenn sie aufgrund des Übereinstimmungsnachweises nach § 22 das Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) tragen oder

2. nach den Vorschriften

a) des Bauproduktengesetzes (BauPG),

b) zur Umsetzung der Richtlinie 89/106 EWG des Rates zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte (Bauproduktenrichtlinie) vom 21. Dezember 1988 (ABl. EG Nr. L 40 S. 12), geändert durch Art. 4 der Richtlinie 93/68/EWG des Rates vom 22. Juli 1993 (ABl. EG Nr. L 220 S. 1), durch andere Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaften und andere Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder

c) zur Umsetzung sonstiger Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften, soweit diese die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 BauPG berücksichtigen,

in den Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, insbesondere das Zeichen der Europäischen Gemeinschaften (CE-Kennzeichnung) tragen und dieses Zeichen die nach Absatz 7 Nr. 1 festgelegten Klassen- und Leistungsstufen ausweist oder die Leistung des Bauprodukts angibt.

<sup>2</sup>Sonstige Bauprodukte, die von allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht abweichen, dürfen auch verwendet werden, wenn diese Regeln nicht in der Bauregelliste A bekannt gemacht sind. <sup>3</sup>Sonstige Bauprodukte, die von allgemein anerkannten Regeln der Technik abweichen, bedürfen keines Nachweises ihrer Verwendbarkeit nach Absatz 3.

(2) <sup>1</sup>Das Deutsche Institut für Bautechnik macht im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde für Bauprodukte, für die nicht nur die Vorschriften nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 maßgebend sind, in der Bauregelliste A die technischen Regeln bekannt, die zur Erfüllung der in diesem Gesetz und in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes an bauliche Anlagen gestellten Anforderungen erforderlich sind. <sup>2</sup>Diese technischen Regeln gelten als Technische Baubestimmungen im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 1.

(3) <sup>1</sup>Bauprodukte, für die technische Regeln in der Bauregelliste A nach Absatz 2 bekanntgemacht worden sind und die von diesen wesentlich abweichen oder für die es Technische Baubestimmungen oder allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt (nicht geregelte Bauprodukte), müssen

1. eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (§ 18),

2. ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis (§ 19) oder

3. eine Zustimmung im Einzelfall (§ 20)

haben. <sup>2</sup>Ausgenommen sind Bauprodukte, die für die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes nur eine untergeordnete Bedeutung haben und die das Deutsche Institut für Bautechnik im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde in einer Liste C öffentlich bekannt gemacht hat.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Rechtsverordnung vorschreiben, dass für bestimmte Bauprodukte, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, hinsichtlich dieser Anforderungen bestimmte Nachweise der Verwendbarkeit und bestimmte Übereinstimmungsnachweise nach Maßgabe der §§ 17 bis 20 und der §§ 22 bis 25 zu führen sind, wenn die anderen Rechtsvorschriften diese Nachweise verlangen oder zulassen.

(5) <sup>1</sup>Bei Bauprodukten nach Absatz 1 Nr. 1, deren Herstellung in außergewöhnlichem Maß von der Sachkunde und Erfahrung der damit betrauten Personen oder von einer Ausstattung mit besonderen Vorrichtungen abhängt, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde vorgeschrieben werden, dass der Hersteller über solche Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt und den Nachweis hierüber gegenüber einer Prüfstelle nach § 25 zu erbringen hat. <sup>2</sup>In der Rechtsverordnung können Mindestanforderungen an die Ausbildung, die durch Prüfung nachzuweisende Befähigung und die Ausbildungsstätten einschließlich der Anerkennungsvoraussetzungen gestellt werden.

(6) Für Bauprodukte, die wegen ihrer besonderen Eigenschaften oder ihres besonderen Verwendungszwecks einer außergewöhnlichen Sorgfalt bei Einbau, Transport, Instandhaltung oder Reinigung bedürfen, kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder durch Rechtsverordnung der obersten Bauaufsichtsbehörde die Überwachung dieser Tätigkeiten durch eine Überwachungsstelle nach § 25 vorgeschrieben werden.

(7) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde in der Bauregelliste B

1. festlegen, welche der Klassen und Leistungsstufen, die in Normen, Leitlinien oder europäischen technischen Zulassungen nach dem Bauproduktengesetz oder in anderen Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften enthalten sind, Bauprodukte nach Absatz 1 Nr. 2 erfüllen müssen, und
2. bekannt machen, inwieweit andere Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften die wesentlichen Anforderungen nach § 5 Abs. 1 BauPG nicht berücksichtigen.

## § 18

### Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung

(1) Das Deutsche Institut für Bautechnik erteilt eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung für nicht geregelte Bauprodukte, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 nachgewiesen ist.

(2) <sup>1</sup>Die zur Begründung des Antrags erforderlichen Unterlagen sind beizufügen. <sup>2</sup>Soweit erforderlich, sind Probestücke vom Antragsteller zur Verfügung zu stellen oder durch Sachverständige, die das Deutsche Institut für Bautechnik bestimmen kann, zu entnehmen oder Probeausführungen unter Aufsicht der Sachverständigen herzustellen. <sup>3</sup>§ 69 Abs. 2 gilt entsprechend.

(3) Das Deutsche Institut für Bautechnik kann für die Durchführung der Prüfung die sachverständige Stelle und für Probeausführungen die Ausführungsstelle und Ausführungszeit vorschreiben.

(4) <sup>1</sup>Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird widerruflich und für eine bestimmte Frist erteilt, die in der Regel fünf Jahre beträgt. <sup>2</sup>Die Zulassung kann mit Nebenbestimmungen erteilt werden. <sup>3</sup>Sie kann auf schriftlichen Antrag in der Regel um fünf Jahre verlängert werden; § 73 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend.

(5) Die Zulassung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt.

(6) Das Deutsche Institut für Bautechnik macht die von ihm erteilten allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen nach Gegenstand und wesentlichem Inhalt öffentlich bekannt.

(7) Allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen nach dem Recht anderer Länder gelten auch im Land ... .

## § 19

## Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis

(1) <sup>1</sup>Bauprodukte,

1. deren Verwendung nicht der Erfüllung erheblicher Anforderungen an die Sicherheit baulicher Anlagen dient, oder
2. die nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt werden,

bedürfen anstelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung nur eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses. <sup>2</sup>Das Deutsche Institut für Bautechnik macht dies mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln und, soweit es keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt, mit der Bezeichnung der Bauprodukte im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde in der Bauregelliste A bekannt.

(2) <sup>1</sup>Ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis wird von einer Prüfstelle nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 für nicht geregelte Bauprodukte nach Absatz 1 erteilt, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 nachgewiesen ist. <sup>2</sup>§ 18 Abs. 2 bis 7 gilt entsprechend.

## § 20

Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten  
im Einzelfall

<sup>1</sup>Mit Zustimmung der obersten Bauaufsichtsbehörde dürfen im Einzelfall

1. Bauprodukte, die ausschließlich nach dem Bauproduktengesetz oder nach sonstigen Vorschriften zur Umsetzung von Richtlinien der Europäischen Gemeinschaften in Verkehr gebracht und gehandelt werden dürfen, jedoch deren Anforderungen nicht erfüllen, und
2. nicht geregelte Bauprodukte

verwendet werden, wenn deren Verwendbarkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 nachgewiesen ist.

<sup>2</sup>Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall erklären, dass ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.

## § 21

## Bauarten

(1) <sup>1</sup>Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen wesentlich abweichen oder für die es allgemein anerkannte Regeln der Technik nicht gibt (nicht geregelte Bauarten), dürfen bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung baulicher Anlagen nur angewendet werden, wenn für sie

1. eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (§ 18) oder
2. eine Zustimmung im Einzelfall (§ 20)

erteilt worden ist. <sup>2</sup>Anstelle einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung genügt ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis, wenn die Bauart nicht der Erfüllung erheblicher Anforderungen an die Sicherheit baulicher Anlagen dient oder nach allgemein anerkannten Prüfverfahren beurteilt wird. <sup>3</sup>Das Deutsche Institut für Bautechnik macht diese Bauarten mit der Angabe der maßgebenden technischen Regeln und, soweit es keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt, mit der Bezeichnung der Bauarten im Einvernehmen mit der obersten Bauaufsichtsbehörde in der Bauregelliste A bekannt. <sup>4</sup>§ 17 Abs. 5 und 6 sowie §§ 18, 19 Abs. 2 und § 20 gelten entsprechend. <sup>5</sup>Wenn Gefahren im Sinne des § 3 Abs. 1 nicht zu erwarten sind, kann die oberste Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall oder für genau begrenzte Fälle all-

gemein festlegen, dass eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder eine Zustimmung im Einzelfall nicht erforderlich ist.

(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Rechtsverordnung vorschreiben, dass für bestimmte Bauarten, auch soweit sie Anforderungen nach anderen Rechtsvorschriften unterliegen, Absatz 1 ganz oder teilweise anwendbar ist, wenn die anderen Rechtsvorschriften dies verlangen oder zulassen.

## § 22

### Übereinstimmungsnachweis

(1) Bauprodukte bedürfen einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den technischen Regeln nach § 17 Abs. 2, den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder den Zustimmungen im Einzelfall; als Übereinstimmung gilt auch eine Abweichung, die nicht wesentlich ist.

(2) <sup>1</sup>Die Bestätigung der Übereinstimmung erfolgt durch

1. Übereinstimmungserklärung des Herstellers (§ 23) oder
2. Übereinstimmungszertifikat (§ 24).

<sup>2</sup>Die Bestätigung durch Übereinstimmungszertifikat kann in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, in der Zustimmung im Einzelfall oder in der Bauregelliste A vorgeschrieben werden, wenn dies zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich ist. <sup>3</sup>Bauprodukte, die nicht in Serie hergestellt werden, bedürfen nur der Übereinstimmungserklärung des Herstellers nach § 23 Abs. 1, sofern nichts anderes bestimmt ist. <sup>4</sup>Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann im Einzelfall die Verwendung von Bauprodukten ohne das erforderliche Übereinstimmungszertifikat gestatten, wenn nachgewiesen ist, dass diese Bauprodukte den technischen Regeln, Zulassungen, Prüfzeugnissen oder Zustimmungen nach Absatz 1 entsprechen.

(3) Für Bauarten gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

(4) Die Übereinstimmungserklärung und die Erklärung, dass ein Übereinstimmungszertifikat erteilt ist, hat der Hersteller durch Kennzeichnung der Bauprodukte mit dem Übereinstimmungszeichen (Ü-Zeichen) unter Hinweis auf den Verwendungszweck abzugeben.

(5) Das Ü-Zeichen ist auf dem Bauprodukt, auf einem Beipackzettel oder auf seiner Verpackung oder, wenn dies Schwierigkeiten bereitet, auf dem Lieferschein oder auf einer Anlage zum Lieferschein anzubringen.

(6) Ü-Zeichen aus anderen Ländern und aus anderen Staaten gelten auch im Land ... .

## § 23

### Übereinstimmungserklärung des Herstellers

(1) Der Hersteller darf eine Übereinstimmungserklärung nur abgeben, wenn er durch werkeigene Produktionskontrolle sichergestellt hat, dass das von ihm hergestellte Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

(2) <sup>1</sup>In den technischen Regeln nach § 17 Abs. 2, in der Bauregelliste A, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen, in den allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnissen oder in den Zustimmungen im Einzelfall kann eine Prüfung der Bauprodukte durch eine Prüfstelle vor Abgabe der Übereinstimmungserklärung vorgeschrieben werden, wenn dies zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Herstellung erforderlich ist. <sup>2</sup>In diesen Fällen hat die Prüfstelle das Bauprodukt daraufhin zu überprüfen, ob es den maßgebenden technischen Regeln, der all-

gemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

## § 24

### Übereinstimmungszertifikat

(1) Ein Übereinstimmungszertifikat ist von einer Zertifizierungsstelle nach § 25 zu erteilen, wenn das Bauprodukt

1. den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht und
2. einer werkseigenen Produktionskontrolle sowie einer Fremdüberwachung nach Maßgabe des Absatzes 2 unterliegt.

(2) <sup>1</sup>Die Fremdüberwachung ist von Überwachungsstellen nach § 25 durchzuführen. <sup>2</sup>Die Fremdüberwachung hat regelmäßig zu überprüfen, ob das Bauprodukt den maßgebenden technischen Regeln, der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis oder der Zustimmung im Einzelfall entspricht.

## § 25

### Prüf-, Zertifizierungs-, Überwachungsstellen

(1) <sup>1</sup>Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann eine Person, Stelle oder Überwachungsgemeinschaft als

1. Prüfstelle für die Erteilung allgemeiner bauaufsichtlicher Prüfzeugnisse (§ 19 Abs. 2),
2. Prüfstelle für die Überprüfung von Bauprodukten vor Bestätigung der Übereinstimmung (§ 23 Abs. 2),
3. Zertifizierungsstelle (§ 24 Abs. 1),
4. Überwachungsstelle für die Fremdüberwachung (§ 24 Abs. 2),
5. Überwachungsstelle für die Überwachung nach § 17 Abs. 6 oder
6. Prüfstelle für die Überprüfung nach § 17 Abs. 5

anerkennen, wenn sie oder die bei ihr Beschäftigten nach ihrer Ausbildung, Fachkenntnis, persönlichen Zuverlässigkeit, ihrer Unparteilichkeit und ihren Leistungen die Gewähr dafür bieten, dass diese Aufgaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend wahrgenommen werden, und wenn sie über die erforderlichen Vorrichtungen verfügen. <sup>2</sup>Satz 1 ist entsprechend auf Behörden anzuwenden, wenn sie ausreichend mit geeigneten Fachkräften besetzt und mit den erforderlichen Vorrichtungen ausgestattet sind.

(2) <sup>1</sup>Die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen anderer Länder gilt auch im Land ... . <sup>2</sup>Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsergebnisse von Stellen, die nach Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie von einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Gemeinschaften oder von einem anderen Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum anerkannt worden sind, stehen den Ergebnissen der in Absatz 1 genannten Stellen gleich. <sup>3</sup>Dies gilt auch für Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsergebnisse von Stellen anderer Staaten, wenn sie in einem Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie entsprechenden Verfahren anerkannt worden sind.

(3) <sup>1</sup>Die oberste Bauaufsichtsbehörde erkennt auf Antrag eine Person, Stelle, Überwachungsgemeinschaft oder Behörde als Stelle nach Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie an, wenn in dem in Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie vorgesehenen Verfahren

nachgewiesen ist, dass die Person, Stelle, Überwachungsgemeinschaft oder Behörde die Voraussetzungen erfüllt, nach den Vorschriften eines anderen Mitgliedstaates der Europäischen Gemeinschaften oder eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zu prüfen, zu zertifizieren oder zu überwachen. <sup>2</sup>Dies gilt auch für die Anerkennung von Personen, Stellen, Überwachungsgemeinschaften oder Behörden, die nach den Vorschriften eines anderen Staates zu prüfen, zu zertifizieren oder zu überwachen beabsichtigen, wenn der erforderliche Nachweis in einem Artikel 16 Abs. 2 der Bauproduktenrichtlinie entsprechenden Verfahren geführt wird.

Vierter Abschnitt  
**Wände, Decken, Dächer**

§ 26

Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten  
von Baustoffen und Bauteilen

- (1) <sup>1</sup>Baustoffe werden nach den Anforderungen an ihr Brandverhalten unterschieden in
1. nichtbrennbare,
  2. schwerentflammbare,
  3. normalentflammbare.

<sup>2</sup>Baustoffe, die nicht mindestens normalentflammbar sind (leichtentflammbare Baustoffe) dürfen nicht verwendet werden; dies gilt nicht, wenn sie in Verbindung mit anderen Baustoffen nicht leichtentflammbar sind.

(2) <sup>1</sup>Bauteile werden nach den Anforderungen an ihre Feuerwiderstandsfähigkeit unterschieden in

1. feuerbeständige,
2. hochfeuerhemmende,
3. feuerhemmende;

die Feuerwiderstandsfähigkeit bezieht sich bei tragenden und aussteifenden Bauteilen auf deren Standsicherheit im Brandfall, bei raumabschließenden Bauteilen auf deren Widerstand gegen die Brandausbreitung. <sup>2</sup>Bauteile werden zusätzlich nach dem Brandverhalten ihrer Baustoffe unterschieden in

1. Bauteile aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und die bei raumabschließenden Bauteilen zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nichtbrennbaren Baustoffen haben,
3. Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen haben,
4. Bauteile aus brennbaren Baustoffen.

<sup>3</sup>Soweit in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes nichts anderes bestimmt ist, müssen

1. Bauteile, die feuerbeständig sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 2 Nr. 2,

2. Bauteile, die hochfeuerhemmend sein müssen, mindestens den Anforderungen des Satzes 2 Nr. 3 entsprechen.

## § 27

### Tragende Wände, Stützen

(1) <sup>1</sup>Tragende und aussteifende Wände und Stützen müssen im Brandfall ausreichend lang standsicher sein. <sup>2</sup>Sie müssen

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig,
  2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend,
  3. in Gebäuden der Gebäudeklassen 2 und 3 feuerhemmend,
- sein. <sup>3</sup>Satz 2 gilt

1. für Geschosse im Dachraum nur, wenn darüber noch Aufenthaltsräume möglich sind; § 29 Abs. 4 bleibt unberührt,
2. nicht für Balkone, ausgenommen offene Gänge, die als notwendige Flure dienen.

(2) Im Kellergeschoss müssen tragende und aussteifende Wände und Stützen

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 feuerbeständig,
  2. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 feuerhemmend
- sein.

## § 28

### Außenwände

(1) Außenwände und Außenwandteile wie Brüstungen und Schürzen sind so auszubilden, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist.

(2) <sup>1</sup>Nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen, sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. <sup>2</sup>Satz 1 gilt nicht für brennbare Fensterprofile und Fugendichtungen sowie brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Außenwandkonstruktion.

(3) <sup>1</sup>Oberflächen von Außenwänden sowie Außenwandbekleidungen müssen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen schwerentflammbar sein; Unterkonstruktionen aus normalentflammbaren Baustoffen sind zulässig, wenn die Anforderungen nach Absatz 1 erfüllt sind. <sup>2</sup>Balkonbekleidungen, die über die erforderliche Umwehrungshöhe hinaus hochgeführt werden, müssen schwerentflammbar sein.

(4) Bei Außenwandkonstruktionen mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen wie Doppelfassaden und hinterlüfteten Außenwandbekleidungen sind gegen die Brandausbreitung besondere Vorkehrungen zu treffen.

(5) Die Absätze 2 und 3 gelten nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3.

## § 29

### Trennwände

(1) Trennwände nach Absatz 2 müssen als raumabschließende Bauteile von Räumen oder Nutzungseinheiten innerhalb von Geschossen ausreichend lang widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein.



(2) Trennwände sind erforderlich

1. zwischen Nutzungseinheiten sowie zwischen Nutzungseinheiten und anders genutzten Räumen, ausgenommen notwendigen Fluren,
2. zum Abschluss von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr,
3. zwischen Aufenthaltsräumen und anders genutzten Räumen im Kellergeschoss.

(3) <sup>1</sup>Trennwände nach Absatz 2 Nrn. 1 und 3 müssen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Bauteile des Geschosses haben, jedoch mindestens feuerhemmend sein. <sup>2</sup>Trennwände nach Absatz 2 Nr. 2 müssen feuerbeständig sein.

(4) Die Trennwände nach Absatz 2 sind bis zur Rohdecke, im Dachraum bis unter die Dachhaut zu führen; werden in Dachräumen Trennwände nur bis zur Rohdecke geführt, ist diese Decke als raumabschließendes Bauteil einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile feuerhemmend herzustellen.

(5) Öffnungen in Trennwänden nach Absatz 2 sind nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind; sie müssen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2.

## § 30

### Brandwände

(1) Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden (Gebäudeabschlusswand) oder zur Unterteilung von Gebäuden in Brandabschnitte (innere Brandwand) ausreichend lang die Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern.

(2) Brandwände sind erforderlich

1. als Gebäudeabschlusswand, ausgenommen von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand bis zu 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist,
2. als innere Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude in Abständen von nicht mehr als 40 m,
3. als innere Brandwand zur Unterteilung landwirtschaftlich genutzter Gebäude in Brandabschnitte von nicht mehr als 10 000 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt,
4. als Gebäudeabschlusswand zwischen Wohngebäuden und angebauten landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie als innere Brandwand zwischen dem Wohnteil und dem landwirtschaftlich genutzten Teil eines Gebäudes.

(3) <sup>1</sup>Brandwände müssen auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen. <sup>2</sup>Anstelle von Brandwänden nach Satz 1 sind zulässig

1. für Gebäude der Gebäudeklasse 4 Wände, die auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend sind,
2. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 hochfeuerhemmende Wände,
3. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 Gebäudeabschlusswände, die jeweils von innen nach außen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Teile des

Gebäudes, mindestens jedoch feuerhemmende Bauteile, und von außen nach innen die Feuerwiderstandsfähigkeit feuerbeständiger Bauteile haben,

4. in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 4 feuerbeständige Wände, wenn der umbaute Raum des landwirtschaftlich genutzten Gebäudes oder Gebäudeteils nicht größer als 2000 m<sup>3</sup> ist.

(4) <sup>1</sup>Brandwände müssen bis zur Bedachung durchgehen und in allen Geschossen übereinander angeordnet sein. <sup>2</sup>Abweichend davon dürfen anstelle innerer Brandwände Wände geschossweise versetzt angeordnet werden, wenn

1. die Wände im Übrigen Absatz 3 Satz 1 entsprechen,
2. die Decken, soweit sie in Verbindung mit diesen Wänden stehen, feuerbeständig sind, aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und keine Öffnungen haben,
3. die Bauteile, die diese Wände und Decken unterstützen, feuerbeständig sind und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
4. die Außenwände in der Breite des Versatzes in dem Geschoss oberhalb oder unterhalb des Versatzes feuerbeständig sind und
5. Öffnungen in den Außenwänden im Bereich des Versatzes so angeordnet oder andere Vorkehrungen so getroffen sind, dass eine Brandausbreitung in andere Brandabschnitte nicht zu befürchten ist.

(5) <sup>1</sup>Brandwände sind 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen; darüber dürfen brennbare Teile des Daches nicht hinweggeführt werden. <sup>2</sup>Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sind Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen. <sup>3</sup>Verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen.

(6) Müssen Gebäude oder Gebäudeteile, die über Eck zusammenstoßen, durch eine Brandwand getrennt werden, so muss der Abstand dieser Wand von der inneren Ecke mindestens 5 m betragen; das gilt nicht, wenn der Winkel der inneren Ecke mehr als 120 Grad beträgt oder mindestens eine Außenwand auf 5 m Länge als öffnungslose feuerbeständige Wand aus nichtbrennbaren Baustoffen ausgebildet ist.

(7) <sup>1</sup>Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen über Brandwände nicht hinweggeführt werden. <sup>2</sup>Außenwandkonstruktionen, die eine seitliche Brandausbreitung begünstigen können wie Doppelfassaden oder hinterlüftete Außenwandbekleidungen, dürfen ohne besondere Vorkehrungen über Brandwände nicht hinweggeführt werden. <sup>3</sup>Bauteile dürfen in Brandwände nur soweit eingreifen, dass deren Feuerwiderstandsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird; für Leitungen, Leitungsschlitze und Schornsteine gilt dies entsprechend.

(8) <sup>1</sup>Öffnungen in Brandwänden sind unzulässig. <sup>2</sup>Sie sind in inneren Brandwänden nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind; die Öffnungen müssen feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

(9) In inneren Brandwänden sind feuerbeständige Verglasungen nur zulässig, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind.

(10) Absatz 2 Nr. 1 gilt nicht für seitliche Wände von Vorbauten im Sinne des § 6 Abs. 6, wenn sie von dem Nachbargebäude oder der Nachbargrenze einen Abstand einhalten, der ihrer eigenen Ausladung entspricht, mindestens jedoch 1 m beträgt.

(11) Die Absätze 4 bis 10 gelten entsprechend auch für Wände, die nach Absatz 3 Satz 2 anstelle von Brandwänden zulässig sind.

## § 31

### Decken

(1) <sup>1</sup>Decken müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen Geschossen im Brandfall ausreichend lang standsicher und widerstandsfähig gegen die Brandausbreitung sein. <sup>2</sup>Sie müssen

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig,
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend,
3. in Gebäuden der Gebäudeklassen 2 und 3 feuerhemmend

sein. <sup>3</sup>Satz 2 gilt

1. für Geschosse im Dachraum nur, wenn darüber Aufenthaltsräume möglich sind; § 29 Abs. 4 bleibt unberührt,
2. nicht für Balkone, ausgenommen offene Gänge, die als notwendige Flure dienen.

(2) <sup>1</sup>Im Kellergeschoss müssen Decken

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 feuerbeständig,
  2. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 feuerhemmend sein. <sup>2</sup>Decken müssen feuerbeständig sein
1. unter und über Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr, ausgenommen in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
  2. zwischen dem landwirtschaftlich genutzten Teil und dem Wohnteil eines Gebäudes.

(3) Der Anschluss der Decken an die Außenwand ist so herzustellen, dass er den Anforderungen aus Absatz 1 Satz 1 genügt.

(4) Öffnungen in Decken, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, sind nur zulässig

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m<sup>2</sup> in nicht mehr als zwei Geschossen,
3. im Übrigen, wenn sie auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sind und Abschlüsse mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der Decke haben.

## § 32

### Dächer

(1) Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung).

(2) <sup>1</sup>Bedachungen, die die Anforderungen nach Absatz 1 nicht erfüllen, sind zulässig bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3, wenn die Gebäude

1. einen Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 12 m,
2. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit harter Bedachung einen Abstand von mindestens 15 m,
3. von Gebäuden auf demselben Grundstück mit Bedachungen, die die Anforderungen nach Absatz 1 nicht erfüllen, einen Abstand von mindestens 24 m,
4. von Gebäuden auf demselben Grundstück ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt einen Abstand von mindestens 5 m

einhalten. <sup>2</sup>Soweit Gebäude nach Satz 1 Abstand halten müssen, genügt bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 in den Fällen

1. der Nummer 1 ein Abstand von mindestens 6 m,
2. der Nummer 2 ein Abstand von mindestens 9 m,
3. der Nummer 3 ein Abstand von mindestens 12 m.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für

1. Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt,
2. lichtdurchlässige Bedachungen aus nichtbrennbaren Baustoffen; brennbare Fugendichtungen und brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren Profilen sind zulässig,
3. Lichtkuppeln und Oberlichte von Wohngebäuden,
4. Eingangsüberdachungen und Vordächer aus nichtbrennbaren Baustoffen,
5. Eingangsüberdachungen aus brennbaren Baustoffen, wenn die Eingänge nur zu Wohnungen führen.

(4) Abweichend von den Absätzen 1 und 2 sind

1. lichtdurchlässige Teilflächen aus brennbaren Baustoffen in Bedachungen nach Absatz 1 und
2. begrünte Bedachungen

zulässig, wenn eine Brandentstehung bei einer Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen werden.

(5) <sup>1</sup>Dachüberstände, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Lichtkuppeln und Oberlichte sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. <sup>2</sup>Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m entfernt sein

1. Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung, wenn diese Wände nicht mindestens 30 cm über die Bedachung geführt sind,
2. Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind.

(6) <sup>1</sup>Dächer von traufseitig aneinandergebauten Gebäuden müssen als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile feuerhemmend sein. <sup>2</sup>Öffnungen in diesen Dachflächen müssen waagrecht gemessen mindestens 2 m von der Brandwand oder der Wand, die anstelle der Brandwand zulässig ist, entfernt sein.

(7) <sup>1</sup>Dächer von Anbauten, die an Außenwände mit Öffnungen oder ohne Feuerwiderstandsfähigkeit anschließen, müssen innerhalb eines Abstands von 5 m von diesen Wänden als raumabschließende Bauteile für eine Brandbeanspruchung von innen nach außen einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudeteils haben, an den sie angebaut werden. <sup>2</sup>Dies gilt nicht für Anbauten an Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3.

(8) Dächer an Verkehrsflächen und über Eingängen müssen Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee und Eis haben, wenn dies die Verkehrssicherheit erfordert.

(9) Für vom Dach aus vorzunehmende Arbeiten sind sicher benutzbare Vorrichtungen anzubringen.

Fünfter Abschnitt  
**Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen**

§ 33

Erster und zweiter Rettungsweg

(1) Für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten müssen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein; beide Rettungswege dürfen jedoch innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen.

(2) <sup>1</sup>Für Nutzungseinheiten nach Absatz 1, die nicht zu ebener Erde liegen, muss der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen. <sup>2</sup>Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. <sup>3</sup>Ein zweiter Rettungsweg ist nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen sicher erreichbaren Treppenraum möglich ist, in den Feuer und Rauch nicht eindringen können (Sicherheitstreppe).

(3) <sup>1</sup>Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. <sup>2</sup>Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

§ 34

Treppen

(1) <sup>1</sup>Jedes nicht zu ebener Erde liegende Geschoss und der benutzbare Dachraum eines Gebäudes müssen über mindestens eine Treppe zugänglich sein (notwendige Treppe). <sup>2</sup>Statt notwendiger Treppen sind Rampen mit flacher Neigung zulässig.

(2) <sup>1</sup>Einschiebbare Treppen und Rolltreppen sind als notwendige Treppen unzulässig. <sup>2</sup>In Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sind einschiebbare Treppen und Leitern als Zugang zu einem Dachraum ohne Aufenthaltsraum zulässig.

(3) <sup>1</sup>Notwendige Treppen sind in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen; sie müssen mit den Treppen zum Dachraum unmittelbar verbunden sein. <sup>2</sup>Dies gilt nicht für Treppen

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
2. nach § 35 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2.

(4) <sup>1</sup>Die tragenden Teile notwendiger Treppen müssen

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerhemmend und aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 aus nichtbrennbaren Baustoffen,
3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 aus nichtbrennbaren Baustoffen oder feuerhemmend sein. <sup>2</sup>Tragende Teile von Außentreppen nach § 35 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

(5) Die nutzbare Breite der Treppenläufe und Treppenabsätze notwendiger Treppen muss für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen.

(6) <sup>1</sup>Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. <sup>2</sup>Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert.

(7) Eine Treppe darf nicht unmittelbar hinter einer Tür beginnen, die in Richtung der Treppe aufschlägt; zwischen Treppe und Tür ist ein ausreichender Treppenabsatz anzuordnen.

## § 35

### Notwendige Treppenräume, Ausgänge

(1) <sup>1</sup>Jede notwendige Treppe muss zur Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie in einem eigenen, durchgehenden Treppenraum liegen (notwendiger Treppenraum). <sup>2</sup>Notwendige Treppenräume müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung der notwendigen Treppen im Brandfall ausreichend lang möglich ist. <sup>3</sup>Notwendige Treppen sind ohne eigenen Treppenraum zulässig

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. für die Verbindung von höchstens zwei Geschossen innerhalb derselben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m<sup>2</sup>, wenn in jedem Geschoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann,
3. als Außentreppe, wenn ihre Nutzung ausreichend sicher ist und im Brandfall nicht gefährdet werden kann.

(2) <sup>1</sup>Von jeder Stelle eines Aufenthaltsraumes sowie eines Kellergeschosses muss mindestens ein Ausgang in einen notwendigen Treppenraum oder ins Freie in höchstens 35 m Entfernung erreichbar sein. <sup>2</sup>Übereinanderliegende Kellergeschosse müssen jeweils mindestens zwei Ausgänge in notwendige Treppenräume oder ins Freie haben. <sup>3</sup>Sind mehrere notwendige Treppenräume erforderlich, müssen sie so verteilt sein, dass sie möglichst entgegengesetzt liegen und dass die Rettungswege möglichst kurz sind.

(3) <sup>1</sup>Jeder notwendige Treppenraum muss an einer Außenwand liegen und einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben. <sup>2</sup>Innenliegende notwendige Treppenräume sind zulässig, wenn ihre Nutzung ausreichend lang nicht durch Raucheintritt gefährdet werden kann. <sup>3</sup>Sofern der Ausgang eines notwendigen Treppenraumes nicht unmittelbar ins Freie führt, muss der Raum zwischen dem notwendigen Treppenraum und dem Ausgang ins Freie

1. mindestens so breit sein wie die dazugehörigen Treppenläufe,
2. Wände haben, die die Anforderungen an die Wände des Treppenraumes erfüllen,
3. rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse zu notwendigen Fluren haben und
4. ohne Öffnungen zu anderen Räumen, ausgenommen zu notwendigen Fluren, sein.

(4) <sup>1</sup>Die Wände notwendiger Treppenräume müssen als raumabschließende Bauteile

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 die Bauart von Brandwänden haben,
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung hochfeuerhemmend und
3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 feuerhemmend

sein. <sup>2</sup>Dies ist nicht erforderlich für Außenwände von Treppenräumen, die aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen und durch andere an diese Außenwände anschließende Gebäudeteile im Brandfall nicht gefährdet werden können. <sup>3</sup>Der obere Abschluss notwendiger Treppenräume muss als raumabschließendes Bauteil die Feuerwiderstandsfähigkeit der Decken des Gebäudes haben; dies gilt nicht, wenn der obere Abschluss das Dach ist und die Treppenraumwände bis unter die Dachhaut reichen.

(5) In notwendigen Treppenräumen und in Räumen nach Absatz 3 Satz 3 müssen

1. Bekleidungen, Putze, Dämmstoffe, Unterdecken und Einbauten aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,

2. Wände und Decken aus brennbaren Baustoffen eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben,
3. Bodenbeläge, ausgenommen Gleitschutzprofile, aus mindestens schwerentflammbaren Baustoffen bestehen.

(6) <sup>1</sup>In notwendigen Treppenräumen müssen Öffnungen

1. zu Kellergeschossen, zu nicht ausgebauten Dachräumen, Werkstätten, Läden, Lager- und ähnlichen Räumen sowie zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten mit einer Fläche von mehr als 200 m<sup>2</sup>, ausgenommen Wohnungen, mindestens feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse,
2. zu notwendigen Fluren rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse,
3. zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten mindestens dicht- und selbstschließende Abschlüsse

haben. <sup>2</sup>Die Feuerschutz- und Rauchschutzabschlüsse dürfen lichtdurchlässige Seitenteile und Oberlichte enthalten, wenn der Abschluss insgesamt nicht breiter als 2,50 m ist.

(7) <sup>1</sup>Notwendige Treppenräume müssen zu beleuchten sein. <sup>2</sup>Innenliegende notwendige Treppenräume müssen in Gebäuden mit einer Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m eine Sicherheitsbeleuchtung haben.

(8) <sup>1</sup>Notwendige Treppenräume müssen belüftet werden können. <sup>2</sup>Sie müssen in jedem oberirdischen Geschoss unmittelbar ins Freie führende Fenster mit einem freien Querschnitt von mindestens 0,50 m<sup>2</sup> haben, die geöffnet werden können. <sup>3</sup>Für innenliegende notwendige Treppenräume und notwendige Treppenräume in Gebäuden mit einer Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m ist an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 1 m<sup>2</sup> erforderlich; sie muss vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus geöffnet werden können.

## § 36

### Notwendige Flure, offene Gänge

(1) <sup>1</sup>Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen oder aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Ausgängen in notwendige Treppenräume oder ins Freie führen (notwendige Flure), müssen so angeordnet und ausgebildet sein, dass die Nutzung im Brandfall ausreichend lang möglich ist. <sup>2</sup>Notwendige Flure sind nicht erforderlich

1. in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. in sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, ausgenommen in Kellergeschossen,
3. innerhalb von Wohnungen oder innerhalb von Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 200 m<sup>2</sup>,
4. innerhalb von Nutzungseinheiten, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen, mit nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>; das gilt auch für Teile größerer Nutzungseinheiten, wenn diese Teile nicht größer als 400 m<sup>2</sup> sind, Trennwände nach § 29 Abs. 2 Nr. 1 haben und jeder Teil unabhängig von anderen Teilen Rettungswege nach § 33 Abs. 1 hat.

(2) <sup>1</sup>Notwendige Flure müssen so breit sein, dass sie für den größten zu erwartenden Verkehr ausreichen. <sup>2</sup>In den Fluren ist eine Folge von weniger als drei Stufen unzulässig.

(3) <sup>1</sup>Notwendige Flure sind durch nichtabschließbare, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse in Rauchabschnitte zu unterteilen. <sup>2</sup>Die Rauchabschnitte sollen nicht länger als 30 m sein. <sup>3</sup>Die Abschlüsse sind bis an die Rohdecke zu führen; sie dürfen bis an die Unterdecke der Flure geführt werden, wenn die Unterdecke feuerhemmend ist. <sup>4</sup>Notwendige Flure

mit nur einer Fluchtrichtung, die zu einem Sicherheitstrepfenraum führen, dürfen nicht länger als 15 m sein. <sup>5</sup>Die Sätze 1 bis 4 gelten nicht für offene Gänge nach Absatz 5.

(4) <sup>1</sup>Die Wände notwendiger Flure müssen als raumabschließende Bauteile feuerhemmend, in Kellergeschossen, deren tragende und aussteifende Bauteile feuerbeständig sein müssen, feuerbeständig sein. <sup>2</sup>Die Wände sind bis an die Rohdecke zu führen. <sup>3</sup>Sie dürfen bis an die Unterdecke der Flure geführt werden, wenn die Unterdecke feuerhemmend und ein demjenigen nach Satz 1 vergleichbarer Raumabschluss sichergestellt ist. <sup>4</sup>Türen in diesen Wänden müssen dicht schließen, Öffnungen zu Lagerbereichen im Kellergeschoss müssen feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben.

(5) <sup>1</sup>Für Wände und Brüstungen notwendiger Flure mit nur einer Fluchtrichtung, die als offene Gänge vor den Außenwänden angeordnet sind, gilt Absatz 4 entsprechend. <sup>2</sup>Fenster sind in diesen Außenwänden ab einer Brüstungshöhe von 0,90 m zulässig.

(6) In notwendigen Fluren sowie in offenen Gängen nach Absatz 5 müssen

1. Bekleidungen, Putze, Unterdecken und Dämmstoffe aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,
2. Wände und Decken aus brennbaren Baustoffen eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben.

## § 37

### Fenster, Türen, sonstige Öffnungen

(1) Können die Fensterflächen nicht gefahrlos vom Erdboden, vom Innern des Gebäudes, von Loggien oder Balkonen aus gereinigt werden, so sind Vorrichtungen wie Aufzüge, Halterungen oder Stangen anzubringen, die eine Reinigung von außen ermöglichen.

(2) <sup>1</sup>Glastüren und andere Glasflächen, die bis zum Fußboden allgemein zugänglicher Verkehrsflächen herabreichen, sind so zu kennzeichnen, dass sie leicht erkannt werden können. <sup>2</sup>Weitere Schutzmaßnahmen sind für größere Glasflächen vorzusehen, wenn dies die Verkehrssicherheit erfordert.

(3) Eingangstüren von Wohnungen, die über Aufzüge erreichbar sein müssen, müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben.

(4) <sup>1</sup>Jedes Kellergeschoss ohne Fenster muss mindestens eine Öffnung ins Freie haben, um eine Rauchableitung zu ermöglichen. <sup>2</sup>Gemeinsame Kellerlichtschächte für übereinanderliegende Kellergeschosse sind unzulässig.

(5) <sup>1</sup>Fenster, die als Rettungswege nach § 33 Abs. 2 Satz 2 dienen, müssen im Lichten mindestens 0,90 m × 1,20 m groß und nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. <sup>2</sup>Liegen diese Fenster in Dachschrägen oder Dachaufbauten, so darf ihre Unterkante oder ein davor liegender Austritt von der Traufkante horizontal gemessen nicht mehr als 1 m entfernt sein.

## § 38

### Umwehrungen

(1) In, an und auf baulichen Anlagen sind zu umwehren oder mit Brüstungen zu versehen:

1. Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind und unmittelbar an mehr als 1 m tiefer liegende Flächen angrenzen; dies gilt nicht, wenn die Umwehung dem Zweck der Flächen widerspricht,
2. nicht begehbbare Oberlichte und Glasabdeckungen in Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind, wenn sie weniger als 0,50 m aus diesen Flächen herausragen,



3. Dächer oder Dachteile, die zum auch nur zeitweiligen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind,
4. Öffnungen in begehbaren Decken sowie in Dächern oder Dachteilen nach Nummer 3, wenn sie nicht sicher abgedeckt sind,
5. nicht begehbare Glasflächen in Decken sowie in Dächern oder Dachteilen nach Nummer 3,
6. die freien Seiten von Treppenläufen, Treppenabsätzen und Treppenöffnungen (Treppen-  
augen),
7. Kellerlichtschächte und Betriebsschächte, die an Verkehrsflächen liegen, wenn sie nicht verkehrssicher abgedeckt sind.

(2) <sup>1</sup>In Verkehrsflächen liegende Kellerlichtschächte und Betriebsschächte sind in Höhe der Verkehrsfläche verkehrssicher abzudecken. <sup>2</sup>An und in Verkehrsflächen liegende Abdeckungen müssen gegen unbefugtes Abheben gesichert sein. <sup>3</sup>Fenster, die unmittelbar an Treppen liegen und deren Brüstung unter der notwendigen Umwehrungshöhe liegen, sind zu sichern.

(3) <sup>1</sup>Fensterbrüstungen von Flächen mit einer Absturzhöhe bis zu 12 m müssen mindestens 0,80 m, von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe mindestens 0,90 m hoch sein. <sup>2</sup>Geringere Brüstungshöhen sind zulässig, wenn durch andere Vorrichtungen wie Geländer die nach Absatz 4 vorgeschriebenen Mindesthöhen eingehalten werden.

(4) Andere notwendige Umwehrungen müssen folgende Mindesthöhen haben:

1. Umwehrungen zur Sicherung von Öffnungen in begehbaren Decken und Dächern sowie Umwehrungen von Flächen mit einer Absturzhöhe von 1 m bis zu 12 m 0,90 m,
2. Umwehrungen von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe 1,10 m.

## Sechster Abschnitt

### Technische Gebäudeausrüstung

#### § 39

#### Aufzüge

(1) <sup>1</sup>Aufzüge im Innern von Gebäuden müssen eigene Fahrschächte haben, um eine Brandausbreitung in andere Geschosse ausreichend lang zu verhindern. <sup>2</sup>In einem Fahrschacht dürfen bis zu drei Aufzüge liegen. <sup>3</sup>Aufzüge ohne eigene Fahrschächte sind zulässig

1. innerhalb eines notwendigen Treppenraumes, ausgenommen in Hochhäusern,
2. innerhalb von Räumen, die Geschosse überbrücken,
3. zur Verbindung von Geschossen, die offen miteinander in Verbindung stehen dürfen,
4. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, sie müssen sicher umkleidet sein.

(2) <sup>1</sup>Die Fahrschachtwände müssen als raumabschließende Bauteile

1. in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen,
2. in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend,
3. in Gebäuden der Gebäudeklasse 3 feuerhemmend

sein; Fahrschachtwände aus brennbaren Baustoffen müssen schachtseitig eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke haben. <sup>2</sup>Fahrschachttüren und andere Öffnungen in Fahrschachtwänden mit erforderlicher Feuerwiderstandsfähigkeit sind so herzustellen, dass die Anforderungen nach Absatz 1 Satz 1 nicht beeinträchtigt werden.

(3) <sup>1</sup>Fahrschächte müssen zu lüften sein und eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 2,5 v. H. der Fahrschachtgrundfläche, mindestens jedoch 0,10 m<sup>2</sup> haben. <sup>2</sup>Die Lage der Rauchaustrittsöffnungen muss so gewählt werden, dass der Rauchaustritt durch Windeinfluss nicht beeinträchtigt wird.

(4) <sup>1</sup>Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. <sup>2</sup>Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. <sup>3</sup>Dieser Aufzug muss von allen Wohnungen in dem Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein. <sup>4</sup>§ 50 Abs. 3 Sätze 1 bis 5 gilt entsprechend. <sup>5</sup>Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können.

(5) <sup>1</sup>Fahrkörbe zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m × 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m × 1,40 m haben; Türen müssen eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m haben. <sup>2</sup>In einem Aufzug für Rollstühle und Krankentragen darf der für Rollstühle nicht erforderliche Teil der Fahrkorbgrundfläche durch eine verschließbare Tür abgesperrt werden. <sup>3</sup>Vor den Aufzügen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein.

## § 40

### Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle

(1) Leitungen dürfen durch raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur hindurchgeführt werden, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder Vorkehrungen hiergegen getroffen sind; dies gilt nicht für Decken

1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. innerhalb von Wohnungen,
3. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als insgesamt 400 m<sup>2</sup> in nicht mehr als zwei Geschossen.

(2) In notwendigen Treppenräumen, in Räumen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 und in notwendigen Fluren sind Leitungsanlagen nur zulässig, wenn eine Nutzung als Rettungsweg im Brandfall ausreichend lang möglich ist.

(3) Für Installationsschächte und -kanäle gelten Absatz 1 sowie § 41 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 entsprechend.

## § 41

### Lüftungsanlagen

(1) Lüftungsanlagen müssen betriebssicher und brandsicher sein; sie dürfen den ordnungsgemäßen Betrieb von Feuerungsanlagen nicht beeinträchtigen.

(2) <sup>1</sup>Lüftungsleitungen sowie deren Bekleidungen und Dämmstoffe müssen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; brennbare Baustoffe sind zulässig, wenn ein Beitrag der Lüftungsleitung zur Brandentstehung und Brandweiterleitung nicht zu befürchten ist. <sup>2</sup>Lüftungsleitungen dürfen raumabschließende Bauteile, für die eine Feuerwiderstandsfähigkeit vorgeschrieben ist, nur überbrücken, wenn eine Brandausbreitung ausreichend lang nicht zu befürchten ist oder wenn Vorkehrungen hiergegen getroffen sind.

(3) Lüftungsanlagen sind so herzustellen, dass sie Gerüche und Staub nicht in andere Räume übertragen.

(4) <sup>1</sup>Lüftungsanlagen dürfen nicht in Abgasanlagen eingeführt werden; die gemeinsame Nutzung von Lüftungsleitungen zur Lüftung und zur Ableitung der Abgase von Feuerstätten ist zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Betriebssicherheit und des Brandschutzes bestehen. <sup>2</sup>Die Abluft ist ins Freie zu führen. <sup>3</sup>Nicht zur Lüftungsanlage gehörende Einrichtungen sind in Lüftungsleitungen unzulässig.

(5) Die Absätze 2 und 3 gelten nicht

1. für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. innerhalb von Wohnungen,
3. innerhalb derselben Nutzungseinheit mit nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> in nicht mehr als zwei Geschossen.

(6) Für raumluftechnische Anlagen und Warmluftheizungen gelten die Absätze 1 bis 5 entsprechend.

## § 42

### Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung

(1) Feuerstätten und Abgasanlagen (Feuerungsanlagen) müssen betriebssicher und brandsicher sein.

(2) Feuerstätten dürfen in Räumen nur aufgestellt werden, wenn nach der Art der Feuerstätte und nach Lage, Größe, baulicher Beschaffenheit und Nutzung der Räume Gefahren nicht entstehen.

(3) <sup>1</sup>Abgase von Feuerstätten sind durch Abgasleitungen, Schornsteine und Verbindungsstücke (Abgasanlagen) so abzuführen, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen. <sup>2</sup>Abgasanlagen sind in solcher Zahl und Lage und so herzustellen, dass die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können. <sup>3</sup>Sie müssen leicht gereinigt werden können.

(4) <sup>1</sup>Behälter und Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten müssen betriebssicher und brandsicher sein. <sup>2</sup>Diese Behälter sowie feste Brennstoffe sind so aufzustellen oder zu lagern, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen.

(5) Für die Aufstellung von ortsfesten Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken, Brennstoffzellen und Verdichtern sowie die Ableitung ihrer Verbrennungsgase gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend.

## § 43

### Sanitäre Anlagen, Wasserzähler

(1) Fensterlose Bäder und Toiletten sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

(2) <sup>1</sup>Jede Wohnung muss einen eigenen Wasserzähler haben. <sup>2</sup>Dies gilt nicht bei Nutzungsänderungen, wenn die Anforderung nach Satz 1 nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden kann.

## § 44

### Kleinkläranlagen, Gruben

<sup>1</sup>Kleinkläranlagen und Gruben müssen wasserdicht und ausreichend groß sein. <sup>2</sup>Sie müssen eine dichte und sichere Abdeckung sowie Reinigungs- und Entleerungsöffnungen haben.

<sup>3</sup>Diese Öffnungen dürfen nur vom Freien aus zugänglich sein. <sup>4</sup>Die Anlagen sind so zu entlüften, dass Gesundheitsschäden oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. <sup>5</sup>Die Zuleitungen zu Abwasserentsorgungsanlagen müssen geschlossen, dicht, und, soweit erforderlich, zum Reinigen eingerichtet sein.

## § 45

### Aufbewahrung fester Abfallstoffe

Feste Abfallstoffe dürfen innerhalb von Gebäuden vorübergehend aufbewahrt werden, in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 jedoch nur, wenn die dafür bestimmten Räume

1. Trennwände und Decken als raumabschließende Bauteile mit der Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Wände und
2. Öffnungen vom Gebäudeinnern zum Aufstellraum mit feuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen haben,
3. unmittelbar vom Freien entleert werden können und
4. eine ständig wirksame Lüftung haben.

## § 46

### Blitzschutzanlagen

Bauliche Anlagen, bei denen nach Lage, Bauart oder Nutzung Blitzschlag leicht eintreten oder zu schweren Folgen führen kann, sind mit dauernd wirksamen Blitzschutzanlagen zu versehen.

## Siebenter Abschnitt

### **Nutzungsbedingte Anforderungen**

## § 47

### Aufenthaltsräume

(1) <sup>1</sup>Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. <sup>2</sup>Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie für Aufenthaltsräume im Dachraum.

(2) <sup>1</sup>Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. <sup>2</sup>Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens 1/8 der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

(3) Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

## § 48

### Wohnungen

(1) <sup>1</sup>Jede Wohnung muss eine Küche oder Kochnische haben. <sup>2</sup>Fensterlose Küchen oder Kochnischen sind zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.

(2) In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen.

(3) Jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

## § 49

### Stellplätze, Garagen

(1) Die notwendigen Stellplätze und Garagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4) sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.

(2) Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung von Stellplätzen zu verwenden für

1. die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen,
2. sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs.

(3) Ist nach der Nutzung der baulichen Anlage mit einem erheblichen Zu- oder Abgangsverkehr mit Fahrrädern zu rechnen, sind Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in dem erforderlichen Umfang herzustellen.

## § 50

### Barrierefreies Bauen

(1) <sup>1</sup>In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. <sup>2</sup>In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein. <sup>3</sup>§ 39 Abs. 4 bleibt unberührt.

(2) <sup>1</sup>Bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, müssen in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können. <sup>2</sup>Diese Anforderungen gelten insbesondere für

1. Einrichtungen der Kultur und des Bildungswesens,
2. Sport- und Freizeitstätten,
3. Einrichtungen des Gesundheitswesens,
4. Büro-, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,
5. Verkaufs- und Gaststätten,
6. Stellplätze, Garagen und Toilettenanlagen.

(3) <sup>1</sup>Bauliche Anlagen nach Absatz 2 müssen durch einen Eingang mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 0,90 m stufenlos erreichbar sein. <sup>2</sup>Vor Türen muss eine ausreichende Bewegungsfläche vorhanden sein. <sup>3</sup>Rampen dürfen nicht mehr als 6 v. H. geneigt sein; sie müssen mindestens 1,20 m breit sein und beidseitig einen festen und griffsicheren Handlauf haben. <sup>4</sup>Am Anfang und am Ende jeder Rampe ist ein Podest, alle 6 m ein Zwischenpodest anzuordnen. <sup>5</sup>Die Podeste müssen eine Länge von mindestens 1,50 m haben. <sup>6</sup>Treppen müssen an beiden Seiten Handläufe erhalten, die über Treppenabsätze und Fensteröffnungen sowie über die letzten Stufen zu führen sind. <sup>7</sup>Die Treppen müssen Setzstufen haben. <sup>8</sup>Flure müssen mindestens 1,50 m breit sein. <sup>9</sup>Ein Toilettenraum muss auch für Benutzer von Rollstühlen geeignet und erreichbar sein; er ist zu kennzeichnen. <sup>10</sup>§ 39 Abs. 4 gilt

auch für Gebäude mit einer geringeren Höhe als nach § 39 Abs. 4 Satz 1, soweit Geschosse mit Rollstühlen stufenlos erreichbar sein müssen.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Gelände- verhältnisse, wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs, wegen ungünstiger vorhandener Bebauung oder im Hinblick auf die Sicherheit der Menschen mit Behinderungen oder alten Menschen nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.

## § 51

### Sonderbauten

<sup>1</sup>An Sonderbauten können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Abs. 1 besondere Anforderungen gestellt werden. <sup>2</sup>Erleichterungen können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf. <sup>3</sup>Die Anforderungen und Erleichterungen nach den Sätzen 1 und 2 können sich insbesondere erstrecken auf

1. die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück,
2. die Abstände von Nachbargrenzen, von anderen baulichen Anlagen auf dem Grundstück und von öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf die Größe der freizuhaltenen Flächen der Grundstücke,
3. die Öffnungen nach öffentlichen Verkehrsflächen und nach angrenzenden Grundstücken,
4. die Anlage von Zu- und Abfahrten,
5. die Anlage von Grünstreifen, Baumpflanzungen und anderen Pflanzungen sowie die Begrünung oder Beseitigung von Halden und Gruben,
6. die Bauart und Anordnung aller für die Stand- und Verkehrssicherheit, den Brand-, Wärme-, Schall- oder Gesundheitsschutz wesentlichen Bauteile und die Verwendung von Baustoffen,
7. Brandschutzanlagen, -einrichtungen und -vorkehrungen,
8. die Löschwasserrückhaltung,
9. die Anordnung und Herstellung von Aufzügen, Treppen, Treppenräumen, Fluren, Ausgängen und sonstigen Rettungswegen,
10. die Beleuchtung und Energieversorgung,
11. die Lüftung und Rauchableitung,
12. die Feuerungsanlagen und Heizräume,
13. die Wasserversorgung,
14. die Aufbewahrung und Entsorgung von Abwasser und festen Abfallstoffen,
15. die Stellplätze und Garagen,
16. die barrierefreie Nutzbarkeit,
17. die zulässige Zahl der Benutzer, Anordnung und Zahl der zulässigen Sitz- und Stehplätze bei Versammlungsstätten, Tribünen und Fliegenden Bauten,
18. die Zahl der Toiletten für Besucher,
19. Umfang, Inhalt und Zahl besonderer Bauvorlagen, insbesondere eines Brandschutzkonzepts,
20. weitere zu erbringende Bescheinigungen,

21. die Bestellung und Qualifikation des Bauleiters und der Fachbauleiter,
22. den Betrieb und die Nutzung einschließlich der Bestellung und der Qualifikation eines Brandschutzbeauftragten,
23. Erst-, Wiederholungs- und Nachprüfungen und die Bescheinigungen, die hierüber zu erbringen sind.

## **VIERTER TEIL**

### **Die am Bau Beteiligten**

#### § 52

##### Grundpflichten

Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Beseitigung von Anlagen sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

#### § 53

##### Bauherr

(1) <sup>1</sup>Der Bauherr hat zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien Bauvorhabens sowie der Beseitigung von Anlagen geeignete Beteiligte nach Maßgabe der §§ 54 bis 56 zu bestellen, soweit er nicht selbst zur Erfüllung der Verpflichtungen nach diesen Vorschriften geeignet ist. <sup>2</sup>Dem Bauherrn obliegen außerdem die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise. <sup>3</sup>Er hat vor Baubeginn den Namen des Bauleiters und während der Bauausführung einen Wechsel dieser Person unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen. <sup>4</sup>Wechselt der Bauherr, hat der neue Bauherr dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

(2) <sup>1</sup>Treten bei einem Bauvorhaben mehrere Personen als Bauherr auf, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass ihr gegenüber ein Vertreter bestellt wird, der die dem Bauherrn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegenden Verpflichtungen zu erfüllen hat. <sup>2</sup>Im Übrigen findet § 18 Abs. 1 Sätze 2 und 3 sowie Absatz 2 Verwaltungsverfahrensgesetz<sup>1)</sup> entsprechende Anwendung.

#### § 54

##### Entwurfsverfasser

(1) <sup>1</sup>Der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. <sup>2</sup>Er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfs verantwortlich. <sup>3</sup>Der Entwurfsverfasser hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

(2) <sup>1</sup>Hat der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachplaner heranzuziehen. <sup>2</sup>Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen, die sie zu unterzeichnen haben, verantwortlich. <sup>3</sup>Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen bleibt der Entwurfsverfasser verantwortlich.

---

1) Nach Landesrecht

**§ 55****Unternehmer**

(1) <sup>1</sup>Jeder Unternehmer ist für die mit den öffentlich-rechtlichen Anforderungen übereinstimmende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. <sup>2</sup>Er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten.

(2) Jeder Unternehmer hat auf Verlangen der Bauaufsichtsbehörde für Arbeiten, bei denen die Sicherheit der Anlage in außergewöhnlichem Maße von der besonderen Sachkenntnis und Erfahrung des Unternehmers oder von einer Ausstattung des Unternehmens mit besonderen Vorrichtungen abhängt, nachzuweisen, dass er für diese Arbeiten geeignet ist und über die erforderlichen Vorrichtungen verfügt.

**§ 56****Bauleiter**

(1) <sup>1</sup>Der Bauleiter hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durchgeführt wird und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. <sup>2</sup>Er hat im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle, insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten. <sup>3</sup>Die Verantwortlichkeit der Unternehmer bleibt unberührt.

(2) <sup>1</sup>Der Bauleiter muss über die für seine Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen. <sup>2</sup>Verfügt er auf einzelnen Teilgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so sind geeignete Fachbauleiter heranzuziehen. <sup>3</sup>Diese treten insoweit an die Stelle des Bauleiters. <sup>4</sup>Der Bauleiter hat die Tätigkeit der Fachbauleiter und seine Tätigkeit aufeinander abzustimmen.

**FÜNFTER TEIL****Bauaufsichtsbehörden, Verfahren****Erster Abschnitt****Bauaufsichtsbehörden****§ 57****Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden**

(1) <sup>1</sup>Bauaufsichtsbehörden sind

1. die untere Verwaltungsbehörde als untere Bauaufsichtsbehörde,
2. die höhere Verwaltungsbehörde als höhere Bauaufsichtsbehörde<sup>2)</sup>,
3. das Ministerium ...<sup>3)</sup> als oberste Bauaufsichtsbehörde.

<sup>2</sup>Für den Vollzug dieses Gesetzes sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie die Nutzung und die Instandhaltung von Anlagen ist die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig, soweit nichts anderes bestimmt ist.

2) Nach Landesrecht

3) Nach Landesrecht



(2) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde ganz oder teilweise auf kreisangehörige Gemeinden (Ämter<sup>4)</sup>) widerruflich übertragen.

(3) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörden sind zur Durchführung ihrer Aufgaben ausreichend mit geeigneten Fachkräften zu besetzen und mit den erforderlichen Vorrichtungen auszustatten. <sup>2</sup>Den Bauaufsichtsbehörden müssen insbesondere Beamte, die die Befähigung zum höheren bautechnischen Verwaltungsdienst und die erforderlichen Kenntnisse der Bautechnik, der Baugestaltung und des öffentlichen Baurechts haben, und Beamte, die die Befähigung zum Richteramt oder zum höheren Verwaltungsdienst haben, angehören. <sup>3</sup>Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann Ausnahmen gestatten.

## § 58

### Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

(1) Die Bauaufsicht ist Aufgabe des Staates<sup>5)</sup>.

(2) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. <sup>2</sup>Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen.

(3) Bauaufsichtliche Genehmigungen und sonstige Maßnahmen gelten auch für und gegen Rechtsnachfolger.

(4) <sup>1</sup>Die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragten Personen sind berechtigt, in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und Anlagen einschließlich der Wohnungen zu betreten. <sup>2</sup>Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes, Art. /§ der Verfassung des Landes ...) wird insoweit eingeschränkt.

## Zweiter Abschnitt

### **Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit**

## § 59

### Grundsatz

(1) Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.

(2) Die Genehmigungsfreiheit nach Absatz 1, den §§ 60 bis 62, 76 und 77 Abs. 1 Satz 3 sowie die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach §§ 63, 64, 66 Abs. 4 und 77 Abs. 3 entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.

## § 60

### Vorrang anderer Gestattungsverfahren

<sup>1</sup>Keiner Baugenehmigung, Abweichung, Genehmigungsfreistellung, Zustimmung und Bauüberwachung nach diesem Gesetz bedürfen

---

4) Nach Landesrecht

5) Nach Landesrecht

1. nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern und Anlagen, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Nutzung eines Gewässers dienen oder als solche gelten, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind,
2. nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und für die öffentliche Verwertung oder Entsorgung von Abwässern, ausgenommen Gebäude, die Sonderbauten sind,
3. Werbeanlagen, soweit sie einer Zulassung nach Straßenverkehrs- oder nach Eisenbahnrecht bedürfen,
4. Anlagen, die nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz einer Genehmigung bedürfen,
5. Anlagen, die einer gewerberechtlichen Genehmigung oder Erlaubnis bedürfen, ausgenommen gaststättenrechtliche Erlaubnisse,
6. Anlagen, die einer Errichtungsgenehmigung nach dem Atomgesetz bedürfen,
7. ...<sup>6)</sup>

<sup>2</sup>Für Anlagen, bei denen ein anderes Gestattungsverfahren die Baugenehmigung, die Abweichung oder die Zustimmung einschließt oder die nach Satz 1 keiner Baugenehmigung oder Zustimmung bedürfen, nimmt die für den Vollzug der entsprechenden Rechtsvorschriften zuständige Behörde die Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde wahr.

## § 61

### Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen

(1) Verfahrensfrei sind

1. folgende Gebäude:
  - a) eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup>, außer im Außenbereich,
  - b) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, außer im Außenbereich,
  - c) Gebäude ohne Feuerungsanlagen mit einer traufseitigen Wandhöhe bis zu 5 m, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §§ 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 2, 201 BauGB dienen, höchstens 100 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind,
  - d) Gewächshäuser mit einer Firsthöhe bis zu 5 m, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §§ 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 2, 201 BauGB dienen und höchstens 100 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche haben,
  - e) Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder der Schülerbeförderung dienen,
  - f) Schutzhütten für Wanderer, die jedermann zugänglich sind und keine Aufenthaltsräume haben,
  - g) Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m,
  - h) Gartenlauben in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes,
  - i) Wochenendhäuser auf Wochenendplätzen;

6) Nach Landesrecht

2. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung:
  - a) Abgasanlagen in und an Gebäuden sowie freistehende Abgasanlagen mit einer Höhe bis zu 10 m,
  - b) Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dach- und Außenwandflächen sowie gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,
  - c) sonstige Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung;
3. folgende Anlagen der Ver- und Entsorgung:
  - a) Brunnen,
  - b) Anlagen, die der Telekommunikation, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl oder Wärme dienen, mit einer Höhe bis zu 5 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup>;
4. folgende Masten, Antennen und ähnliche Anlagen:
  - a) unbeschadet der Nummer 3 Buchst. b Antennen einschließlich der Masten mit einer Höhe bis zu 10 m und zugehöriger Versorgungseinheiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m<sup>3</sup> sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage,
  - b) Masten und Unterstützungen für Fernsprechleitungen, für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, für Seilbahnen und für Leitungen sonstiger Verkehrsmittel, für Sirenen und für Fahnen,
  - c) Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden,
  - d) Signalhochbauten für die Landesvermessung,
  - e) Flutlichtmasten mit einer Höhe bis zu 10 m;
5. folgende Behälter:
  - a) ortsfeste Behälter für Flüssiggas mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t, für nicht verflüssigte Gase mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 6 m<sup>3</sup>
  - b) ortsfeste Behälter für brennbare oder wassergefährdende Flüssigkeiten mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 10 m<sup>3</sup>,
  - c) ortsfeste Behälter sonstiger Art mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 50 m<sup>3</sup> und einer Höhe bis zu 3 m,
  - d) Gärfutterbehälter mit einer Höhe bis zu 6 m und Schnitzelgruben,
  - e) Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen,
  - f) Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m<sup>3</sup>;
6. folgende Mauern und Einfriedungen:
  - a) Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich,
  - b) offene, sockellose Einfriedungen für Grundstücke, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §§ 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 2, 201 BauGB dienen;
7. private Verkehrsanlagen einschließlich Brücken und Durchlässen mit einer lichten Weite bis zu 5 m und Untertunnelungen mit einem Durchmesser bis zu 3 m;
8. Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, im Außenbereich bis zu 300 m<sup>2</sup>;

9. folgende Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung:
  - a) Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m<sup>3</sup> einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachungen, außer im Außenbereich,
  - b) Sprungschanzen, Sprungtürme und Rutschbahnen mit einer Höhe bis zu 10 m,
  - c) Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Bolz- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen, ausgenommen Gebäude und Tribünen,
  - d) Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Camping-, Zelt- und Wochenendplätzen,
  - e) Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen;
10. folgende tragende und nichttragende Bauteile:
  - a) nichttragende und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen,
  - b) die Änderung tragender oder aussteifender Bauteile innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
  - c) Fenster und Türen sowie die dafür bestimmten Öffnungen,
  - d) Außenwandverkleidungen, ausgenommen bei Hochhäusern, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen;
11. folgende Werbeanlagen:
  - a) Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m<sup>2</sup>,
  - b) Warenautomaten,
  - c) Werbeanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden, außer im Außenbereich,
  - d) Schilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen (Hinweisschilder), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer einzigen Tafel zusammengefasst sind,
  - e) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m;
12. folgende vorübergehend aufgestellte oder benutzbare Anlagen:
  - a) Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,
  - b) Gerüste,
  - c) Toilettenwagen,
  - d) Behelfsbauten, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen,
  - e) bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen Fliegende Bauten,
  - f) Verkaufsstände und andere bauliche Anlagen auf Straßenfesten, Volksfesten und Märkten, ausgenommen Fliegende Bauten;
13. folgende Plätze:
  - a) unbefestigte Lager- und Abstellplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne der §§ 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 2, 201 BauGB dienen,
  - b) nicht überdachte Stellplätze mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup> und deren Zufahrten,
  - c) Kinderspielplätze im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1;

14. folgende sonstige Anlagen:

- a) Fahrradabstellanlagen mit einer Fläche bis zu 30 m<sup>2</sup>,
- b) Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen,
- c) Regale mit einer Höhe bis zu 7,50 m Oberkante Lagergut,
- d) Grabdenkmale auf Friedhöfen, Feldkreuze, Denkmäler und sonstige Kunstwerke jeweils mit einer Höhe bis zu 4 m,
- e) andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.

(2) Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn

- 1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen oder
- 2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre.

(3) <sup>1</sup>Verfahrensfrei ist die Beseitigung von

- 1. Anlagen nach Absatz 1,
- 2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3,
- 3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

<sup>2</sup>Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. <sup>3</sup>Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 2 muss die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, von einem Tragwerksplaner im Sinne des § 66 Abs. 2 Sätze 1 und 2 bestätigt sein. <sup>4</sup>Bei sonstigen nicht freistehenden Gebäuden muss die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, [bauaufsichtlich geprüft/durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt]<sup>7)</sup> sein; Halbsatz 1 gilt entsprechend, wenn die Beseitigung eines Gebäudes sich auf andere Weise auf die Standsicherheit anderer Gebäude auswirken kann. <sup>5</sup>Sätze 3 und 4 gelten nicht, soweit an verfahrensfreie Gebäude angebaut ist. <sup>6</sup>§ 72 Abs. 6 Nr. 3, Abs. 8 gilt entsprechend.

(4) Verfahrensfrei sind Instandhaltungsarbeiten.

## § 62

### Genehmigungsfreistellung

(1) Keiner Genehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung<sup>8)</sup>

[A] baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind,

[B] von

- a) Wohngebäuden, Nach Landesrecht.
- b) sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
- c) sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
- d) Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Buchstaben a bis c, ausgenommen Sonderbauten,

---

7) Nach Landesrecht

8) [A] bis [F] nach Landesrecht

[C] von

- a) Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
- b) sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
- c) sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
- d) Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Buchstaben a bis c, ausgenommen Sonderbauten,

[D] von

- a) Wohngebäuden,
- b) sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
- c) Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Buchstaben a und b, ausgenommen Sonderbauten,

[E] von

- a) Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1. bis 3,
- b) sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
- c) Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Buchstaben a und b, ausgenommen Sonderbauten,

[F] von

- a) Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
- b) sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
- c) Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Buchstaben a und b, ausgenommen Sonderbauten.

(2) Nach Absatz 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn

1. es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) liegt,
2. es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht,
3. die Erschließung im Sinne des BauGB gesichert ist und
4. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Absatz 3 Satz 2 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt.

(3) <sup>1</sup>Der Bauherr hat die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen; die Gemeinde legt, soweit sie nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist, eine Fertigung der Unterlagen unverzüglich der unteren Bauaufsichtsbehörde vor. <sup>2</sup>Mit dem Bauvorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden. <sup>3</sup>Teilt die Gemeinde dem Bauherrn vor Ablauf der Frist schriftlich mit, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht beantragen wird, darf der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen; von der Mitteilung nach Halbsatz 1 hat die Gemeinde die Bauaufsichtsbehörde zu unterrichten. <sup>4</sup>Will der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens mehr als drei Jahre, nachdem die Bauausführung nach den Sätzen 2 und 3 zulässig geworden ist, beginnen, gelten die Sätze 1 bis 3 entsprechend.

(4) <sup>1</sup>Die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 2 Nr. 4 erste Alternative kann insbesondere deshalb erfolgen, weil sie eine Überprüfung der sonstigen Voraussetzungen des Absatzes 2

oder des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält. <sup>2</sup>Darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch. <sup>3</sup>Erklärt die Gemeinde, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat sie dem Bauherrn die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen. <sup>4</sup>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, leitet sie die Unterlagen gleichzeitig mit der Erklärung an die Bauaufsichtsbehörde weiter.

(5) <sup>1</sup>§ 66 bleibt unberührt. <sup>2</sup>§§ 68 Abs. 2 Satz 1, Abs. 4 Sätze 1 und 2, 72 Abs. 6 Nr. 2, Abs. 7 und 8 sind entsprechend anzuwenden.

### Dritter Abschnitt Genehmigungsverfahren

#### § 63

##### Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

<sup>9</sup>[A] <sup>1</sup>Außer bei Sonderbauten

[B] Bei

- a) Wohngebäuden,
- b) sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
- c) sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
- d) Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Buchstaben a bis c, ausgenommen Sonderbauten,

[C] Bei

- a) Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
- b) sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
- c) Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Buchstaben a bis c, ausgenommen Sonderbauten,

[D] Bei

- a) Wohngebäuden,
- b) sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
- c) Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Buchstaben a und b, ausgenommen Sonderbauten,

[E] Bei

- a) Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
- b) sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
- c) Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Buchstaben a und b, ausgenommen Sonderbauten,

---

9) [A] bis [F] nach Landesrecht

[F] Bei

- a) Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
- b) sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
- c) Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Buchstaben a und b, ausgenommen Sonderbauten,

prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB,
2. beantragte Abweichungen im Sinne des § 67 Abs. 1 und 2 Satz 2 sowie
3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

<sup>2</sup>§ 66 bleibt unberührt.

## § 64

### Baugenehmigungsverfahren

<sup>1</sup>Bei genehmigungsbedürftigen baulichen Anlagen, die nicht unter § 63 fallen, prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB,
2. Anforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes,
3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

<sup>2</sup>§ 66 bleibt unberührt.

## § 65

### Bauvorlageberechtigung

(1) Bauvorlagen für die nicht verfahrensfreie Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einem Entwurfsverfasser unterschrieben sein, der bauvorlageberechtigt ist.

(2) Bauvorlageberechtigt ist, wer

1. die Berufsbezeichnung „Architekt“ führen darf,
2. in die von der Ingenieurkammer ... geführte Liste der Bauvorlageberechtigten eingetragen ist,
3. die Berufsbezeichnung „Innenarchitekt“ führen darf, für die mit der Berufsaufgabe des Innenarchitekten verbundenen baulichen Änderungen von Gebäuden, oder
4. die Berufsbezeichnung „Ingenieur“ in den Fachrichtungen Architektur, Hochbau oder Bauingenieurwesen führen darf, mindestens zwei Jahre als Ingenieur tätig war und Bediensteter einer juristischen Person des öffentlichen Rechts ist, für die dienstliche Tätigkeit.

(3) Die Beschränkungen des Absatzes 2 gelten nicht für

1. Bauvorlagen, die üblicherweise von Fachkräften mit anderer Ausbildung als nach Absatz 2 verfasst werden, und
2. bei geringfügigen oder technisch einfachen Bauvorhaben.



(4) <sup>1</sup>In die Liste der Bauvorlageberechtigten ist auf Antrag von der Ingenieurkammer einzutragen, wer aufgrund einer Ausbildung im Bauingenieurwesen die Berufsbezeichnung „Ingenieur“ führen darf und mindestens zwei Jahre als Bauingenieur tätig gewesen ist. <sup>2</sup>Die Anforderungen nach Satz 1 braucht ein Antragsteller nicht nachzuweisen, wenn er bereits in einem anderen Land in eine entsprechende Liste eingetragen ist und für die Eintragung mindestens diese Anforderungen zu erfüllen hatte.

## § 66

### Bautechnische Nachweise

(1) <sup>1</sup>Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz ist nach näherer Maßgabe der Verordnung aufgrund § 85 Abs. 3 nachzuweisen (bautechnische Nachweise); dies gilt nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben, einschließlich der Beseitigung von Anlagen, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Rechtsverordnung aufgrund § 85 Abs. 3 anderes bestimmt ist. <sup>2</sup>Die Bauvorlageberechtigung nach § 65 Abs. 2 Nrn. 1, 2 und 4 schließt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise ein, soweit nicht nachfolgend Abweichendes bestimmt ist.

(2) <sup>1</sup>Bei

1. Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
2. sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,

muss der Standsicherheitsnachweis von einem Bauingenieur oder einem Architekten mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung erstellt sein, der in einer von ...<sup>10)</sup> zu führenden Liste eingetragen ist. <sup>2</sup>Auch bei anderen Bauvorhaben darf der Standsicherheitsnachweis von einem Tragwerksplaner nach Satz 1 erstellt werden. <sup>3</sup>Bei Bauvorhaben der Gebäudeklasse 4, ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinne der Verordnung nach § 85 Abs. 1 Nr. 3, muss der Brandschutznachweis erstellt sein von

1. einem für das Bauvorhaben Bauvorlageberechtigten, der die erforderlichen Kenntnisse des Brandschutzes nachgewiesen hat,
2. einem [Prüfingenieur/Prüfsachverständigen]<sup>11)</sup> für Brandschutz,

der in einer von ...<sup>12)</sup> zu führenden Liste eingetragen ist. <sup>4</sup>Auch bei anderen Bauvorhaben darf der Brandschutznachweis von einem Brandschutzplaner nach Satz 3 erstellt werden.

(3) <sup>1</sup>Bei

1. Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5,
2. wenn dies nach Maßgabe eines in der Rechtsverordnung nach § 85 Abs. 3 geregelten Kriterienkatalogs erforderlich ist, bei
  - a) Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
  - b) Behältern, Brücken, Stützmauern, Tribünen,
  - c) sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m

muss der Standsicherheitsnachweis [bauaufsichtlich geprüft/durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt]<sup>13)</sup> sein; das gilt nicht für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2. <sup>2</sup>Bei

---

10) Nach Landesrecht

11) Nach Landesrecht

12) Nach Landesrecht

13) Nach Landesrecht

1. Sonderbauten,
2. Mittel- und Großgaragen im Sinne der Verordnung nach § 85 Abs. 1 Nr. 3,
3. Gebäuden der Gebäudeklasse 5,

muss der Brandschutznachweis [bauaufsichtlich geprüft/durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt]<sup>14)</sup> sein.

(4) <sup>1</sup>Außer in den Fällen des Absatzes 3 werden bautechnische Nachweise nicht geprüft; § 67 bleibt unberührt. <sup>2</sup>[Werden bautechnische Nachweise durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt, werden die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des § 67 nicht geprüft.]<sup>15)</sup> <sup>3</sup>Einer [bauaufsichtlichen Prüfung/Bescheinigung durch einen Prüfsachverständigen]<sup>16)</sup> bedarf es ferner nicht, soweit für das Bauvorhaben Standsicherheitsnachweise vorliegen, die von einem Prüfsachverständigen für Standsicherheit allgemein geprüft sind (Typenprüfung); Typenprüfungen anderer Länder gelten auch im Land ...

## § 67

### Abweichungen

(1) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, 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. <sup>2</sup>§ 3 Abs. 3 Satz 3 bleibt unberührt; [der Zulassung einer Abweichung bedarf es auch nicht, wenn bautechnische Nachweise durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt werden]<sup>17)</sup>.

(2) <sup>1</sup>Die Zulassung von Abweichungen nach Absatz 1, von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung nach § 31 BauGB oder von Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) über die zulässige Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ist gesondert schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. <sup>2</sup>Für Anlagen, die keiner Genehmigung bedürfen, sowie für Abweichungen von Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, gilt Satz 1 entsprechend.

(3) Über Abweichungen nach Absatz 1 Satz 1 von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen nach Absatz 2 Satz 1 entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 und 2.

## § 68

### Bauantrag, Bauvorlagen

(1) Der Bauantrag ist schriftlich bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

(2) <sup>1</sup>Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. <sup>2</sup>Es kann gestattet werden, dass einzelne Bauvorlagen nachgereicht werden.

(3) In besonderen Fällen kann zur Beurteilung der Einwirkung des Bauvorhabens auf die Umgebung verlangt werden, dass es in geeigneter Weise auf dem Baugrundstück dargestellt wird.

14) Nach Landesrecht

15) Nach Landesrecht

16) Nach Landesrecht

17) Nach Landesrecht

(4) <sup>1</sup>Der Bauherr und der Entwurfsverfasser haben den Bauantrag, der Entwurfsverfasser die Bauvorlagen zu unterschreiben. <sup>2</sup>Die von Fachplanern nach § 54 Abs. 2 bearbeiteten Unterlagen müssen auch von diesen unterschrieben sein. <sup>3</sup>Ist der Bauherr nicht Grundstückseigentümer, kann die Zustimmung des Grundstückseigentümers zu dem Bauvorhaben gefordert werden.

## § 69

### Behandlung des Bauantrags

- (1) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörde hört zum Bauantrag die Gemeinde und diejenigen Stellen,
1. deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist, oder
  2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann;

die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die Gemeinde oder die jeweilige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. <sup>2</sup>Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung oder des Einvernehmens einer anderen Körperschaft, Behörde oder sonstigen Stelle, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht einen Monat nach Eingang des Ersuchens verweigert wird, von der Frist nach Halbsatz 1 abweichende Regelungen durch Rechtsvorschrift bleiben unberührt. <sup>3</sup>Stellungnahmen bleiben unberücksichtigt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach Aufforderung zur Stellungnahme bei der Bauaufsichtsbehörde eingehen, es sei denn, die verspätete Stellungnahme ist für die Rechtmäßigkeit der Entscheidung über den Bauantrag von Bedeutung.

(2) <sup>1</sup>Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. <sup>2</sup>Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen.

## § 70

### Beteiligung der Nachbarn

(1) Die Eigentümer benachbarter Grundstücke (Nachbarn) sind nach den Absätzen 2 bis 4 zu beteiligen.

(2) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörde soll die Nachbarn vor Erteilung von Abweichungen und Befreiungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. <sup>2</sup>Einwendungen sind innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Benachrichtigung bei der Bauaufsichtsbehörde schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen.

(3) Die Benachrichtigung entfällt, wenn die zu benachrichtigenden Nachbarn die Lagepläne und Bauzeichnungen unterschrieben oder dem Bauvorhaben auf andere Weise zugestimmt haben.

(4) Haben die Nachbarn dem Bauvorhaben nicht zugestimmt, ist ihnen die Baugenehmigung zuzustellen.

## § 71

### Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens

(1) Hat eine Gemeinde, die nicht untere Bauaufsichtsbehörde ist, ihr nach § 14 Abs. 2 Satz 2, § 22 Abs. 5 Satz 1, § 36 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BauGB erforderliches Einvernehmen

rechtswidrig versagt, ist das fehlende Einvernehmen nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 zu ersetzen.

(2) § ... [Beanstandung] der Gemeindeordnung findet keine Anwendung.

(3) <sup>1</sup>Die Genehmigung gilt zugleich als Ersatzvornahme. <sup>2</sup>Sie ist insoweit zu begründen. <sup>3</sup>Widerspruch und Anfechtungsklage haben auch insoweit keine aufschiebende Wirkung, als die Genehmigung als Ersatzvornahme gilt.

(4) <sup>1</sup>Die Gemeinde ist vor Erlass der Genehmigung anzuhören. <sup>2</sup>Dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

(5) Ist die Gemeinde zugleich untere Bauaufsichtsbehörde, gelten die Absätze 2 bis 4 entsprechend für das Widerspruchsverfahren.

## § 72

### Baugenehmigung, Baubeginn

(1) Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

(2) Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform; sie ist nur insoweit zu begründen, als Abweichungen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften zugelassen werden und der Nachbar nicht nach § 70 Abs. 3 zugestimmt hat.

(3) Die Baugenehmigung kann unter Auflagen, Bedingungen und dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage sowie befristet erteilt werden.

(4) Die Baugenehmigung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.

(5) <sup>1</sup>Die Gemeinde ist, wenn sie nicht Bauaufsichtsbehörde ist, von der Erteilung, Verlängerung, Ablehnung, Rücknahme und dem Widerruf einer Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung, eines Vorbescheids, einer Zustimmung, einer Abweichung, einer Ausnahme oder einer Befreiung zu unterrichten. <sup>2</sup>Eine Ausfertigung des Bescheids ist beizufügen.

(6) Mit der Bauausführung oder mit der Ausführung des jeweiligen Bauabschnitts darf erst begonnen werden, wenn

1. die Baugenehmigung dem Bauherrn zugegangen ist sowie
2. die Bescheinigungen nach § 66 Abs. 3 und
3. die Baubeginnsanzeige

der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

(7) <sup>1</sup>Vor Baubeginn eines Gebäudes müssen die Grundrissfläche abgesteckt und seine Höhenlage festgelegt sein. <sup>2</sup>Baugenehmigungen, Bauvorlagen sowie bautechnische Nachweise, soweit es sich nicht um Bauvorlagen handelt, [sowie Bescheinigungen von Prüfsachverständigen]<sup>18)</sup> müssen an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

(8) Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn genehmigungsbedürftiger Vorhaben und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als drei Monaten mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen (Baubeginnsanzeige).

18) Nach Landesrecht

### § 73

#### Geltungsdauer der Genehmigung

(1) Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

(2) <sup>1</sup>Die Frist nach Absatz 1 kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. <sup>2</sup>Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

### § 74

#### Teilbaugenehmigung

<sup>1</sup>Ist ein Bauantrag eingereicht, kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugrube und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden (Teilbaugenehmigung). <sup>2</sup>§ 72 gilt entsprechend.

### § 75

#### Vorbescheid

<sup>1</sup>Vor Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. <sup>2</sup>Der Vorbescheid gilt drei Jahre. <sup>3</sup>Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. <sup>4</sup>§§ 68 bis 70, 72 Abs. 1 bis 4 und 73 Abs. 2 Satz 2 gelten entsprechend.

### § 76

#### Genehmigung Fliegender Bauten

(1) <sup>1</sup>Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden. <sup>2</sup>Baustelleneinrichtungen und Baugerüste sind keine Fliegenden Bauten.

(2) <sup>1</sup>Fliegende Bauten bedürfen, bevor sie erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden, einer Ausführungsgenehmigung. <sup>2</sup>Dies gilt nicht für

1. Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die nicht dazu bestimmt sind, von Besuchern betreten zu werden,
2. Fliegende Bauten mit einer Höhe bis zu 5 m, die für Kinder betrieben werden und eine Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s haben,
3. Bühnen, die Fliegende Bauten sind, einschließlich Überdachungen und sonstigen Aufbauten mit einer Höhe bis zu 5 m, einer Grundfläche bis zu 100 m<sup>2</sup> und einer Fußbodenhöhe bis zu 1,50 m,
4. Zelte, die Fliegende Bauten sind, mit einer Grundfläche bis zu 75 m<sup>2</sup>.

(3) <sup>1</sup>Die Ausführungsgenehmigung wird von der unteren Bauaufsichtsbehörde erteilt, in deren Bereich der Antragsteller seine Hauptwohnung oder seine gewerbliche Niederlassung hat. <sup>2</sup>Hat der Antragsteller seine Hauptwohnung oder seine gewerbliche Niederlassung außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, so ist die Bauaufsichtsbehörde zuständig, in deren Bereich der Fliegende Bau erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden soll.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann bestimmen, dass Ausführungsgenehmigungen für Fliegende Bauten nur durch bestimmte Bauaufsichtsbehörden erstellt werden dürfen.

(5) <sup>1</sup>Die Genehmigung wird für eine bestimmte Frist erteilt, die höchstens fünf Jahre betragen soll; sie kann auf schriftlichen Antrag von der für die Erteilung der Ausführungsgenehmigung zuständigen Behörde jeweils bis zu fünf Jahren verlängert werden; § 73 Abs. 2 Satz 2 gilt entsprechend. <sup>2</sup>Die Genehmigungen werden in ein Prüfbuch eingetragen, dem eine Ausfertigung der mit einem Genehmigungsvermerk zu versehenen Bauvorlagen beizufügen ist. <sup>3</sup>Ausführungsgenehmigungen anderer Länder gelten auch im Land ...

(6) <sup>1</sup>Der Inhaber der Ausführungsgenehmigung hat den Wechsel seines Wohnsitzes oder seiner gewerblichen Niederlassung oder die Übertragung eines Fliegenden Baus an Dritte der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen, die die Ausführungsgenehmigung erteilt hat. <sup>2</sup>Die Behörde hat die Änderungen in das Prüfbuch einzutragen und sie, wenn mit den Änderungen ein Wechsel der Zuständigkeit verbunden ist, der nunmehr zuständigen Behörde mitzuteilen.

(7) <sup>1</sup>Fliegende Bauten, die nach Absatz 2 Satz 1 einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, dürfen unbeschadet anderer Vorschriften nur in Gebrauch genommen werden, wenn ihre Aufstellung der Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes unter Vorlage des Prüfbuches angezeigt ist. <sup>2</sup>Die Bauaufsichtsbehörde kann die Inbetriebnahme dieser Fliegenden Bauten von einer Gebrauchsabnahme abhängig machen. <sup>3</sup>Das Ergebnis der Abnahme ist in das Prüfbuch einzutragen. <sup>4</sup>In der Ausführungsgenehmigung kann bestimmt werden, dass Anzeigen nach Satz 1 nicht erforderlich sind, wenn eine Gefährdung im Sinne des § 3 Abs. 1 nicht zu erwarten ist.

(8) <sup>1</sup>Die für die Erteilung der Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Auflagen machen oder die Aufstellung oder den Gebrauch Fliegender Bauten untersagen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen oder zur Abwehr von Gefahren erforderlich ist, insbesondere weil die Betriebssicherheit oder Standsicherheit nicht oder nicht mehr gewährleistet ist oder weil von der Ausführungsgenehmigung abgewichen wird. <sup>2</sup>Wird die Aufstellung oder der Gebrauch untersagt, ist dies in das Prüfbuch einzutragen. <sup>3</sup>Die ausstellende Behörde ist zu benachrichtigen, das Prüfbuch ist einzuziehen und der ausstellenden Behörde zuzuleiten, wenn die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände innerhalb angemessener Frist nicht zu erwarten ist.

(9) <sup>1</sup>Bei Fliegenden Bauten, die von Besuchern betreten und längere Zeit an einem Aufstellungsort betrieben werden, kann die für die Gebrauchsabnahme zuständige Bauaufsichtsbehörde aus Gründen der Sicherheit Nachabnahmen durchführen. <sup>2</sup>Das Ergebnis der Nachabnahme ist in das Prüfbuch einzutragen.

(10) §§ 68 Abs. 1, 2 und 4, 81 Abs. 1 und 4 gelten entsprechend.

## § 77

### Bauaufsichtliche Zustimmung

(1) <sup>1</sup>Nicht verfahrensfreie Bauvorhaben bedürfen keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung und Bauüberwachung, wenn

1. die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer Baudienststelle des Bundes oder eines Landes übertragen ist und
2. die Baudienststelle mindestens mit einem Bediensteten mit der Befähigung zum höheren bautechnischen Verwaltungsdienst und mit sonstigen geeigneten Fachkräften ausreichend besetzt ist.

<sup>2</sup>Solche baulichen Anlagen bedürfen jedoch der Zustimmung der höheren<sup>19)</sup> Bauaufsichtsbehörde. <sup>3</sup>Die Zustimmung entfällt, wenn die Gemeinde nicht widerspricht und, soweit ihre

<sup>19)</sup> Nach Landesrecht

öffentlich-rechtlich geschützten Belange von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen berührt sein können, die Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen. <sup>4</sup>Keiner Genehmigung, Genehmigungsfreistellung oder Zustimmung bedürfen unter den Voraussetzungen des Satzes 1 Baumaßnahmen in oder an bestehenden Gebäuden, soweit sie nicht zu einer Erweiterung des Bauvolumens oder zu einer nicht verfahrensfreien Nutzungsänderung führen, sowie die Beseitigung baulicher Anlagen.

(2) Der Antrag auf Zustimmung ist bei der höheren<sup>20)</sup> Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

(3) <sup>1</sup>Die höhere<sup>21)</sup> Bauaufsichtsbehörde prüft

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB und
2. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Zustimmung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

<sup>2</sup>Die höhere<sup>22)</sup> Bauaufsichtsbehörde entscheidet über Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von den nach Satz 1 zu prüfenden sowie von anderen Vorschriften, soweit sie nachbarschützend sind und die Nachbarn nicht zugestimmt haben. <sup>3</sup>Im Übrigen bedarf die Zulässigkeit von Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen keiner bauaufsichtlichen Entscheidung.

(4) <sup>1</sup>Die Gemeinde ist vor Erteilung der Zustimmung zu hören. <sup>2</sup>§ 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB gilt entsprechend. <sup>3</sup>Im Übrigen sind die Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren entsprechend anzuwenden.

(5) <sup>1</sup>Anlagen, die der Landesverteidigung dienen, sind abweichend von den Absätzen 1 bis 4 der höheren<sup>23)</sup> Bauaufsichtsbehörde vor Baubeginn in geeigneter Weise zur Kenntnis zu bringen. <sup>2</sup>Im Übrigen wirken die Bauaufsichtsbehörden nicht mit. <sup>3</sup>§ 76 Abs. 2 bis 10 findet auf Fliegende Bauten, die der Landesverteidigung dienen, keine Anwendung.

## Vierter Abschnitt Bauaufsichtliche Maßnahmen

### § 78

#### Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte

Sind Bauprodukte entgegen § 22 mit dem Ü-Zeichen gekennzeichnet, kann die Bauaufsichtsbehörde die Verwendung dieser Bauprodukte untersagen und deren Kennzeichnung entwerfen oder beseitigen lassen.

### § 79

#### Einstellung von Arbeiten

(1) <sup>1</sup>Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen. <sup>2</sup>Dies gilt auch dann, wenn

---

20) Nach Landesrecht

21) Nach Landesrecht

22) Nach Landesrecht

23) Nach Landesrecht

1. die Ausführung eines Vorhabens entgegen den Vorschriften des § 72 Abs. 6 und 8 begonnen wurde, oder
2. bei der Ausführung
  - a) eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens von den genehmigten Bauvorlagen,
  - b) eines genehmigungsfreigestellten Bauvorhabens von den eingereichten Unterlagen
 abgewichen wird,
3. Bauprodukte verwendet werden, die entgegen § 17 Abs. 1 kein CE-Kennzeichnung oder Ü-Zeichen tragen,
4. Bauprodukte verwendet werden, die unberechtigt mit der CE-Kennzeichnung (§ 17 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) oder dem Ü-Zeichen (§ 22 Abs. 4) gekennzeichnet sind.

(2) Werden unzulässige Arbeiten trotz einer schriftlich oder mündlich verfügten Einstellung fortgesetzt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Baustelle versiegeln oder die an der Baustelle vorhandenen Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel in amtlichen Gewahrsam bringen.

## § 80

### Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung

<sup>1</sup>Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. <sup>2</sup>Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, kann diese Nutzung untersagt werden.

## Fünfter Abschnitt

### **Bauüberwachung**

## § 81

### Bauüberwachung

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen.

(2) <sup>1</sup>[Die Bauaufsichtsbehörde/Der Prüfsachverständige]<sup>24)</sup> überwacht nach näherer Maßgabe der Rechtsverordnung nach § 85 Abs. 2 die Bauausführung bei baulichen Anlagen

1. nach § 66 Abs. 3 Satz 1 hinsichtlich des von [ihr bauaufsichtlich geprüften/ihm bescheinigten]<sup>25)</sup> Standsicherheitsnachweises,
2. nach § 66 Abs. 3 Satz 2 hinsichtlich des von [ihr bauaufsichtlich geprüften/ihm bescheinigten]<sup>26)</sup> Brandschutznachweises.

<sup>2</sup>Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4, ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinne der Verordnung nach § 85 Abs. 1 Nr. 3, ist die mit dem Brandschutznachweis übereinstimmende Bauausführung vom Nachweisersteller oder einem anderen Nachweisberechtigten im Sinne des § 66 Abs. 2 Satz 3 zu bestätigen. <sup>3</sup>[Wird die Bauausführung

<sup>24)</sup> Nach Landesrecht

<sup>25)</sup> Nach Landesrecht

<sup>26)</sup> Nach Landesrecht



durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt oder nach Satz 2 bestätigt, findet insoweit eine bauaufsichtliche Überwachung nicht statt.<sup>27)</sup>

(3) Im Rahmen der Bauüberwachung können Proben von Bauprodukten, soweit erforderlich, auch aus fertigen Bauteilen zu Prüfzwecken entnommen werden.

(4) Im Rahmen der Bauüberwachung ist jederzeit Einblick in die Genehmigungen, Zulassungen, Prüfzeugnisse, Übereinstimmungszertifikate, Zeugnisse und Aufzeichnungen über die Prüfungen von Bauprodukten, in die Bautagebücher und andere vorgeschriebene Aufzeichnungen zu gewähren.

## § 82

### Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung

(1) <sup>1</sup>Die Bauaufsichtsbehörde/Der Prüfsachverständige<sup>28)</sup> kann verlangen, dass [ihr/ihm]<sup>29)</sup> Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten angezeigt werden. <sup>2</sup>Die Bauarbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn [die Bauaufsichtsbehörde/der Prüfsachverständige]<sup>30)</sup> der Fortführung der Bauarbeiten zugestimmt hat.

(2) <sup>1</sup>Der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung einer nicht verfahrensfreien baulichen Anlage mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. <sup>2</sup>Mit der Anzeige nach Satz 1 sind vorzulegen

1. bei Bauvorhaben nach § 66 Abs. 3 Satz 1 eine Bescheinigung des Prüfsachverständigen über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der Standsicherheit,
2. bei Bauvorhaben nach § 66 Abs. 3 Satz 2 eine Bescheinigung des Prüfsachverständigen über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich des Brandschutzes (§ 81 Abs. 2 Satz 1)<sup>31)</sup>,
3. in den Fällen des § 81 Abs. 2 Satz 2 die jeweilige Bestätigung.

<sup>3</sup>Eine bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie selbst, Zufahrtswege, Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Gemeinschaftsanlagen in dem erforderlichen Umfang sicher benutzbar sind, nicht jedoch vor dem in Satz 1 bezeichneten Zeitpunkt. <sup>4</sup>Feuerstätten dürfen erst in Betrieb genommen werden, wenn der Bezirksschornsteinfegermeister die Tauglichkeit und die sichere Benutzbarkeit der Abgasanlagen bescheinigt hat; Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke dürfen erst dann in Betrieb genommen werden, wenn er die Tauglichkeit und sichere Benutzbarkeit der Leitungen zur Abführung von Verbrennungsgasen bescheinigt hat.

## Sechster Abschnitt

### Baulasten

## § 83

### Baulasten, Baulastenverzeichnis

(1) <sup>1</sup>Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder

---

27) Nach Landesrecht

28) Nach Landesrecht

29) Nach Landesrecht

30) Nach Landesrecht

31) Nach Landesrecht

Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.  
<sup>2</sup>Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform; die Unterschrift muss öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder von ihr anerkannt werden.

3) <sup>1</sup>Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. <sup>2</sup>Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. <sup>3</sup>Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. <sup>4</sup>Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

(4) <sup>1</sup>Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. <sup>2</sup>In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden

1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen,
2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.

(5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen.

## SECHSTER TEIL

### Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften

#### § 84

##### Ordnungswidrigkeiten

(1) <sup>1</sup>Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. einer nach § 85 Abs. 1 bis 3 erlassenen Rechtsverordnung oder einer nach § 86 Abs. 1 und 2 erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist,
2. einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund einer nach diesem Gesetz zulässigen Rechtsverordnung oder Satzung erlassen worden ist, sofern die Anordnung auf die Bußgeldvorschrift verweist,
3. ohne die erforderliche Baugenehmigung (§ 59 Abs. 1), Teilbaugenehmigung (§ 74) oder Abweichung (§ 67) oder abweichend davon bauliche Anlagen errichtet, ändert, benutzt oder entgegen § 61 Abs. 3 Sätze 2 bis 5 beseitigt,
4. entgegen der Vorschrift des § 62 Abs. 3 Sätze 2 bis 4 mit der Ausführung eines Bauvorhabens beginnt,
5. Fliegende Bauten ohne Ausführungsgenehmigung (§ 76 Abs. 2) in Gebrauch nimmt oder ohne Anzeige und Abnahme (§ 76 Abs. 7) in Gebrauch nimmt,
6. entgegen der Vorschrift des § 72 Abs. 6 Bauarbeiten, entgegen der Vorschrift des § 61 Abs. 3 Satz 6 mit der Beseitigung einer Anlage beginnt, entgegen den Vorschriften des § 82 Abs. 1 Bauarbeiten fortsetzt oder entgegen der Vorschrift des § 82 Abs. 2 Sätze 1 und 2 bauliche Anlagen nutzt,
7. die Baubeginnsanzeige (§ 72 Abs. 8) nicht oder nicht fristgerecht erstattet,

8. Bauprodukte mit dem Ü-Zeichen kennzeichnet, ohne dass dafür die Voraussetzungen nach § 22 Abs. 4 vorliegen,
  9. Bauprodukte entgegen § 17 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ohne das Ü-Zeichen verwendet,
  10. Bauarten entgegen § 21 ohne allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder Zustimmung im Einzelfall anwendet,
  11. als Bauherr, Entwurfsverfasser, Unternehmer, Bauleiter oder als deren Vertreter den Vorschriften der §§ 53 Abs. 1, 54 Abs. 1 Satz 3, 55 Abs. 1 oder 56 Abs. 1 zuwiderhandelt.
- 2Ist eine Ordnungswidrigkeit nach Satz 1 Nrn. 8 bis 10 begangen worden, können Gegenstände, auf die sich die Ordnungswidrigkeit bezieht, eingezogen werden; § 19 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) ist anzuwenden.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer wider besseres Wissen

1. unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen nach diesem Gesetz vorgesehenen Verwaltungsakt zu erwirken oder zu verhindern,
2. als [Prüfingenieur unrichtige Prüfberichte erstellt/als Prüfsachverständiger unrichtige Bescheinigungen über die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen ausstellt]<sup>32)</sup>.

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000 € geahndet werden.

(4) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nrn. 8 bis 10 die oberste Bauaufsichtsbehörde, in den übrigen Fällen die untere Bauaufsichtsbehörde.

## § 85

### Rechtsvorschriften

(1) Zur Verwirklichung der in § 3 Abs. 1 und 2 bezeichneten Anforderungen wird die oberste Bauaufsichtsbehörde ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die nähere Bestimmung allgemeiner Anforderungen der §§ 4 bis 48,
2. Anforderungen an Feuerungsanlagen (§ 42),
3. Anforderungen an Garagen (§ 49),
4. besondere Anforderungen oder Erleichterungen, die sich aus der besonderen Art oder Nutzung der baulichen Anlagen für Errichtung, Änderung, Unterhaltung, Betrieb und Nutzung ergeben (§ 51), sowie über die Anwendung solcher Anforderungen auf bestehende bauliche Anlagen dieser Art,
5. Erst-, Wiederholungs- und Nachprüfung von Anlagen, die zur Verhütung erheblicher Gefahren oder Nachteile ständig ordnungsgemäß unterhalten werden müssen, und die Erstreckung dieser Nachprüfungspflicht auf bestehende Anlagen,
6. die Anwesenheit fachkundiger Personen beim Betrieb technisch schwieriger baulicher Anlagen und Einrichtungen wie Bühnenbetriebe und technisch schwierige fliegende Bauten einschließlich des Nachweises der Befähigung dieser Personen.

(2) 1Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Prüfingenieure und Prüfämter, denen bauaufsichtliche Prüfaufgaben einschließlich der Bauüberwachung und der Bauzustandsbesichtigung übertragen werden, sowie

---

32) Nach Landesrecht

2. Prüfsachverständige, die im Auftrag des Bauherrn oder des sonstigen nach Bauordnungsrecht Verantwortlichen die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen prüfen und bescheinigen.

<sup>2</sup>Die Rechtsverordnungen nach Satz 1 regeln, soweit erforderlich,

1. die Fachbereiche und die Fachrichtungen, in denen Prüferingenieure, Prüferämter und Prüfsachverständige tätig werden,
2. die Anerkennungsvoraussetzungen und das Anerkennungsverfahren,
3. Erlöschen, Rücknahme und Widerruf der Anerkennung einschließlich der Festlegung einer Altersgrenze,
4. die Aufgabenerledigung,
5. die Vergütung.

<sup>3</sup>Die oberste Bauaufsichtsbehörde kann durch Rechtsverordnung ferner

1. den Leitern und stellvertretenden Leitern von Prüferämtern sowie den Leitern und stellvertretenden Leitern von Brandschutzdienststellen die Stellung eines Prüfsachverständigen nach Satz 1 Nr. 2 zuweisen,
2. soweit für bestimmte Fachbereiche und Fachrichtungen Prüfsachverständige nach Satz 1 Nr. 2 noch nicht in ausreichendem Umfang anerkannt sind, anordnen, dass die von solchen Prüfsachverständigen zu prüfenden und zu bescheinigenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen bauaufsichtlich geprüft werden können,
3. soweit Tragwerksplaner nach § 66 Abs. 2 Satz 1 oder Brandschutzplaner nach § 66 Abs. 2 Satz 3 noch nicht in ausreichendem Umfang eingetragen sind, anordnen, dass die Standortsicherheits- oder Brandschutznachweise bauaufsichtlich geprüft werden und die Bauausführung bauaufsichtlich überwacht wird.

(3) <sup>1</sup>Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Umfang, Inhalt und Zahl der erforderlichen Unterlagen einschließlich der Vorlagen bei der Anzeige der beabsichtigten Beseitigung von Anlagen nach § 61 Abs. 3 Satz 2 und bei der Genehmigungsfreistellung nach § 62,
2. die erforderlichen Anträge, Anzeigen, Nachweise, Bescheinigungen und Bestätigungen, auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben,
3. das Verfahren im Einzelnen.

<sup>2</sup>Sie kann dabei für verschiedene Arten von Bauvorhaben unterschiedliche Anforderungen und Verfahren festlegen.

(4) Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung

1. die Zuständigkeit für die Zustimmung und den Verzicht auf Zustimmung im Einzelfall (§ 20)
  - a) auf unmittelbar der obersten Bauaufsichtsbehörde nachgeordnete Behörden
  - b) für Bauprodukte, die in Baudenkmalern nach [Landesdenkmalschutzgesetz] verwendet werden sollen, allgemein oder für bestimmte Bauprodukte auf die untere Bauaufsichtsbehörde

zu übertragen,

2. die Zuständigkeit für die Anerkennung von Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (§ 25 Abs. 1 und 3) auf andere Behörden zu übertragen; die Zuständigkeit kann auch auf eine Behörde eines anderen Landes übertragen werden, die der Aufsicht einer obersten Bauaufsichtsbehörde untersteht oder an deren Willensbildung die oberste Bauaufsichtsbehörde mitwirkt,

3. das Ü-Zeichen festzulegen und zu diesem Zeichen zusätzliche Angaben zu verlangen,
4. das Anerkennungsverfahren nach § 25 Abs. 1, die Voraussetzungen für die Anerkennung, ihre Rücknahme, ihren Widerruf und ihr Erlöschen zu regeln, insbesondere auch Altersgrenzen festzulegen, sowie eine ausreichende Haftpflichtversicherung zu fordern.

(5) <sup>1</sup>Die oberste Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass die Anforderungen der aufgrund des § 11 des Gerätesicherheitsgesetzes und des § 16 Abs. 4 des Energiewirtschaftsgesetzes erlassenen Rechtsverordnungen entsprechend für Anlagen gelten, die weder gewerblichen noch wirtschaftlichen Zwecken dienen und in deren Gefahrenbereich auch keine Arbeitnehmer beschäftigt werden. <sup>2</sup>Sie kann auch die Verfahrensvorschriften dieser Verordnungen für anwendbar erklären oder selbst das Verfahren bestimmen sowie Zuständigkeiten und Gebühren regeln. <sup>3</sup>Dabei kann sie auch vorschreiben, dass danach zu erteilende Erlaubnisse die Baugenehmigung oder die Zustimmung nach § 77 einschließlich der zugehörigen Abweichungen einschließen sowie dass § 12 Abs. 2 des Gerätesicherheitsgesetzes insoweit Anwendung findet.

## § 86

### Örtliche Bauvorschriften

(1) Die Gemeinden können durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern,
2. über das Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen,
3. die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen (§ 8 Abs. 2),
4. Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze (§ 49 Abs. 1), 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,
5. die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen; dabei kann bestimmt werden, dass Vorgärten nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden dürfen,
6. von § 6 abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind; die Gemeinde kann auch regeln, dass § 6 Abs. 5 keine Anwendung findet, wenn durch die Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach diesen Vorschriften liegen müssten,
7. die Begrünung baulicher Anlagen.

(2) <sup>1</sup>Örtliche Bauvorschriften können auch durch Bebauungsplan oder, soweit das BauGB dies vorsieht, durch andere Satzungen nach den Vorschriften des BauGB erlassen werden. <sup>2</sup>Werden die örtlichen Bauvorschriften durch Bebauungsplan oder durch eine sonstige städte-

bauliche Satzung nach dem BauGB erlassen, so sind die Vorschriften des Ersten und des Dritten Abschnitts des Ersten Teils, des Ersten Abschnitts des Zweiten Teils, die §§ 30, 31, 33, 36 und 214 bis 215a BauGB entsprechend anzuwenden.

(3) <sup>1</sup>Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 können innerhalb der örtlichen Bauvorschrift auch in Form zeichnerischer Darstellungen gestellt werden. <sup>2</sup>Ihre Bekanntgabe kann dadurch ersetzt werden, dass dieser Teil der örtlichen Bauvorschrift bei der Gemeinde zur Einsicht ausgelegt wird; hierauf ist in den örtlichen Bauvorschriften hinzuweisen.

## § 87

### In-Kraft-Treten, Übergangsvorschrift zu § 20 Abs. 1 BauNVO

(1) <sup>1</sup>Dieses Gesetz tritt am ... in Kraft. <sup>2</sup>Abweichend von Satz 1 treten die Vorschriften über die Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen am Tage nach der Verkündung in Kraft.

(2) <sup>1</sup>Solange § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Abs. 4 dieses Gesetzes in seiner bisherigen Fassung fort. <sup>2</sup>In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten Geschosse, die über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine für Aufenthaltsräume in solchen Gebäuden erforderliche lichte Höhe haben, als Vollgeschosse.

## Erläuterungen zur Musterbauordnung (MBO)

### A. Allgemeines

#### I.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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.

<sup>1</sup>Vor diesem Hintergrund hat die 98. Bauministerkonferenz am 3./4. Juni 1999 einmütig die Notwendigkeit einer Musterbauordnung als Orientierungswert für die Bauordnungsgesetzgebung der Länder bekräftigt. <sup>2</sup>Sie hat für das materielle Bauordnungsrecht eine in den Kernbereichen weitgehende Vereinheitlichung unter gleichzeitiger kritischer Überprüfung des Normbestandes für grundsätzlich erforderlich und möglich gehalten. <sup>3</sup>Für das Verfahrensrecht sei angesichts der sehr unterschiedlichen Rechtsentwicklung in den einzelnen Ländern eine begrenzte Zahl verfahrensrechtlicher Grundtypen zu entwickeln. <sup>4</sup>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.

<sup>1</sup>Auf der Grundlage eines von der 99. Bauministerkonferenz am 2./3. Dezember 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. November 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. <sup>2</sup>Die 102. Bauministerkonferenz am 7./8. Dezember 2000 hat den „ersten Diskussionsentwurf“ für eine Beteiligung aller berührten Kreise freigegeben, die – im Wesentlichen – im Sommer 2001 abgeschlossen worden ist.

<sup>1</sup>Unter Einbeziehung der Ergebnisse dieser Anhörung ist der „erste Diskussionsentwurf“ unter Federführung der Fachkommission Bauaufsicht und unter Mitwirkung der Fachkommission Bautechnik fortgeschrieben worden. <sup>2</sup>An den Beratungen waren auch Vertreter des Bundes, der kommunalen Spitzenverbände und des Ausschusses für Feuerwehrangelegenheiten und zivile Verteidigung der Innenministerkonferenz beteiligt. <sup>3</sup>Die vorliegende Fassung der MBO ist von der Bauministerkonferenz beschlossen worden.

#### II.

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

<sup>1</sup>Die derzeit geltenden Länderbauordnungen unterscheiden sich in der Regel untereinander weniger als von der MBO. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>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. <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Deshalb ist davon abgesehen worden, ausländische Bauordnungsmodelle mit einer (noch) stärkeren „Privatisierung“ des formellen und materiellen Bauordnungsrechts in die Überlegungen einzubeziehen. <sup>3</sup>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 Anlagengenehmigungsverfahren in den Verwaltungsverfahrensgesetzen; Ausgestaltung der Baugenehmigung als Anlagengenehmigung mit Konzentrationswirkung) nicht angestellt worden. <sup>4</sup>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).

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Welche dieser Verfahrenstypen jeweils ausgewählt werden, bleibt der Entscheidung der Länder überlassen, ebenso, ob sie Wahlmöglichkeiten zwischen den ausgewählten Verfahrenstypen zulassen wollen. <sup>3</sup>Für die Anwendungsbereiche der einzelnen Verfahrenstypen werden standardisierte Module zur Verfügung gestellt, unter denen die Länder ebenfalls auswählen können.

- <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Das Prüfprogramm ist im Kern auf die spezifisch baurechtlichen Anforderungen – bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit – beschränkt. <sup>3</sup>Sonstiges öffentliches Recht wird darüber hinaus nur geprüft, wenn dies das nicht-baurechtliche (Fach-)Recht ausdrücklich vorsieht („aufgedrängtes sonstiges öffentliches Recht“). <sup>4</sup>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 (§ 61 a 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.
  - <sup>1</sup>Die Prüfung und Überwachung *bautechnischer Anforderungen* ist – weil die bautechnischen Risiko- und Gefährdungspotenziale nicht verfahrens-, sondern vorhabenabhängig sind – eigenständig geregelt (vgl. insbesondere § 66). <sup>2</sup>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“). <sup>3</sup>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: <sup>4</sup>Während teilweise die herkömmliche bauaufsichtliche Prüfung (einschließlich der Übertragung bauaufsichtlicher Prüfaufgaben auf private Dritte als beliebige Unternehmer – Prüfingenieure) 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. <sup>5</sup>Beide Systeme waren daher gleichwertig nebeneinander zu stellen. <sup>6</sup>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. <sup>7</sup>Die unverzichtbare gleiche Qualifikation von Prüfingenieuren und Prüfsachverständigen sowie die notwendige Unabhängigkeit auch der Prüfsachverständigen werden durch eine Musterverordnung sichergestellt, die zugleich die wechselseitige Anerkennung von Prüfingenieuren und Prüfsachverständigen unabhängig davon gewährleisten soll, für welches Modell sich das einzelne Land entscheidet.
3. <sup>1</sup>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). <sup>2</sup>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 gesetzesabhängige Zulässigkeitstatbestände umformuliert worden.
- Die bisherige kasuistische Regelung von Ausnahmen und Befreiungen wird durch die schutzzielbezogene flexible Regelung von *Abweichungen* (§ 67) ersetzt.
  - <sup>1</sup>Mit dem neuen *Brandschutzkonzept* werden für die kleinen Gebäude (Gebäudeklassen 1 und 2) und für die Gebäudeklasse mit Zellenbauweise (Gebäudeklasse 4) Erleich-

terungen für die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile umgesetzt und die konstruktive Holzverwendung für Gebäude mit bis zu fünf Geschossen eröffnet. <sup>2</sup>Die getrennte Betrachtung der Baustoff- und Bauteilanforderungen sowie die Einführung von Schutzzielbeschreibungen vor jeder Einzelanforderung erleichtert die Zuordnung zu den europäischen Klassifizierungskriterien. <sup>3</sup>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.

- <sup>1</sup>Das *Abstandsflächenrecht* wird auf ausschließlich bauordnungsrechtliche Zielsetzungen zurückgeführt. <sup>2</sup>Die Regelabstandsfläche wird auf 0,4 H (H = Wandhöhe) reduziert. <sup>3</sup>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.
- <sup>1</sup>Die Anforderungen an *Aufenthaltsräume und Wohnungen* werden in vielen Details vermindert. <sup>2</sup>Hinsichtlich der Aufenthaltsräume werden sie teilweise nicht mehr auf Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 angewandt.
- <sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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

<sup>1</sup>**Absatz 1 Satz 2** ist geringfügig redaktionell geändert, damit die Legaldefinitionen der MBO einheitlich formuliert sind. <sup>2</sup>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.

<sup>1</sup>An Absatz 1 wird mit *Satz 3* eine Legaldefinition von „Anlagen“ angefügt. <sup>2</sup>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“. <sup>3</sup>Die gesetzliche Bestimmung des (Ober-)Begriffs „Anlagen“ soll den Sprachgebrauch vereinheitlichen und straffen.

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

<sup>1</sup>**Absatz 3 Satz 1** enthält eine neue, zusätzliche Gliederung der Gebäude in Gebäudeklassen, die als systematische Grundlage für das Brandschutzkonzept erforderlich ist. <sup>2</sup>Die Brand-

schutzanforderungen 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.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Für Gebäude mit dieser Zellenbauweise (auch Kompartiment-Bauweise genannt) sind daher geringere Brandschutzanforderungen vertretbar. <sup>3</sup>Das Kriterium der Gebäudehöhe wird daher mit der Größe der Nutzungseinheiten kombiniert, was zur Bildung von fünf Gebäudeklassen führt:

<sup>1</sup>*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>. <sup>2</sup>Das sind vor allem die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, für die bisher Sonderregelungen in den meisten Landesbauordnungen enthalten sind. <sup>3</sup>Die Nutzung wird jedoch nicht mehr auf Wohnen beschränkt. <sup>4</sup>Ebenfalls in die Gebäudeklasse 1 sind die freistehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäude eingeordnet. <sup>5</sup>Die gleichen Gebäude (ohne landwirtschaftliche Betriebsgebäude) sind in die *Gebäudeklasse 2* eingestuft, wenn sie nicht freistehend sind. <sup>6</sup>In *Gebäudeklasse 3* werden alle übrigen Gebäude einer Höhe bis zu 7 m eingeordnet. <sup>7</sup>*Gebäudeklasse 4* umfasst Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m<sup>2</sup>. <sup>8</sup>Alle sonstigen Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude fallen in die *Gebäudeklasse 5*. <sup>9</sup>Die Einstufung in Gebäudeklassen ist unabhängig von der Einstufung als Sonderbau nach Absatz 4.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Die Legaldefinition für Hochhäuser (Satz 2 a.F.) wird in Absatz 4 Nr. 1 übernommen.

<sup>1</sup>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 Hochhauschwelle (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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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 (§§ 33ff.) 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).

<sup>1</sup>*Satz 3 Halbsatz 1* definiert die Flächen der Nutzungseinheiten, soweit die MBO diesen Begriff verwendet, einheitlich als die Brutto-Grundflächen. <sup>2</sup>Dieser Begriff ist den Entwurfsverfassern geläufig und durch die DIN 277 unterlegt. <sup>3</sup>*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. <sup>4</sup>Für Räume in Kellergeschossen enthält das Brandschutzkonzept eigene Regelungen sowohl hinsichtlich der Bauteilanforderungen als auch der Zugänglichkeit und der Rettungswege. <sup>5</sup>Selbstständige unterirdische Gebäude werden nicht

von den Gebäudeklassen 1 bis 4, sondern von Gebäudeklasse 5 erfasst; auf die Flächengröße kommt es dabei nicht an.

**1Absatz 4** enthält eine – an § 51 Abs. 2 a. F anknüpfende – Aufzählung der Sonderbauten. <sup>2</sup>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). <sup>3</sup>Ferner ist der Sonderbautenbegriff – in einem gewissen Umfang – Anknüpfungspunkt für besondere Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise.

<sup>1</sup>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 Gefahrenpotenzial 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. <sup>2</sup>Unter dem Blickwinkel des Brandschutzes ist erwogen worden, die Sonderbaudefinitionen durchgängig mit den Einstiegsschwellen der Muster-Sonderbauverordnungen zu harmonisieren. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>Die Schwellenwerte beruhen auf bauaufsichtlichen Praxiserfahrungen.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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.

<sup>1</sup>Die Nummern 1 bis 3 erfassen bauliche Anlagen, die unabhängig von der Art ihrer Nutzung – aufgrund ihrer Höhe oder Ausdehnung – als Sonderbauten eingeordnet werden. <sup>2</sup>Alle weiteren Typen sind differenziert nach der Art ihrer Nutzung. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>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.). <sup>5</sup>Die Nummern 13 bis 17 erfassen bauliche Anlagen, die wegen ihrer Atypik im Baugenehmigungsverfahren (§ 64) behandelt werden sollen. <sup>6</sup>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.

<sup>1</sup>**Absatz 6** entspricht in der Sache der bisherigen Fassung. <sup>2</sup>*Satz 1 Halbsatz 2* enthält eine ergänzende gesetzliche Begriffsbestimmung des Kellergeschosses. <sup>3</sup>*Satz 2* ist als Legaldefinition (redaktionell) neu gefasst.

<sup>1</sup>**Absatz 7** entspricht inhaltlich der bisherigen Fassung. <sup>2</sup>*Satz 3* ist nunmehr als Legaldefinition für Garagen formuliert und im Übrigen redaktionell geringfügig geändert.

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

### Zu § 3

<sup>1</sup>Die **Absätze 1 bis 4** entsprechen – von geringfügigen redaktionellen Änderungen abgesehen – inhaltlich der bisherigen Fassung. <sup>2</sup>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

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>*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.).

<sup>1</sup>Absatz 3 a. F. ist wegen der Abweichungsregelung des § 67 entbehrlich. <sup>2</sup>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. <sup>2</sup>Das hebt die neue Überschrift „Abstandsflächen, Abstände“ hervor.

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

<sup>1</sup>*Satz 3* regelt den Vorrang des bundesrechtlichen Bauplanungsrechts gegenüber dem Bauordnungsrecht (vgl. dazu grundsätzlich BVerwG, Beschl. v. 11. März 1994 – 4 B 53.94 –, NVwZ

1994, 1008). <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>Im Sinne der Vorschrift an die Grenze gebaut werden „darf“ auch dann, wenn dies durch eine Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) zugelassen worden ist.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Soweit im unbeplanten Innenbereich ein Baugebiet teils offene, teils geschlossene Bauweise aufweist, sind beide Bauweisen zulässig. <sup>3</sup>Dieses planungsrechtliche Wahlrecht des Bauherrn findet in Satz 3 ein bauordnungsrechtliches Pendant, indem der Bauherr – erforderlichenfalls – von der Einhaltung einer Abstandsfläche freigestellt wird.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Diese öffentlich-rechtliche Sicherung des Anbauzwangs entfällt, da die vorhandenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Instrumentarien ausreichen. <sup>3</sup>Die öffentlich-rechtliche Sicherung in Gestalt einer Anbau-Baulast ist nur so lange erforderlich, wie kein anderweitiger öffentlich-rechtlicher Zwang zum Anbau besteht. <sup>4</sup>Aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (insbesondere der sog. Doppelhausentscheidung, BVerwG, Urt. v. 24. Februar 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. <sup>5</sup>Wenn das Planungsrecht somit eine ausreichende Regelung trifft, ist eine zusätzliche bauordnungsrechtliche Regelung in Form einer öffentlich-rechtlichen Anbau-Baulast nicht mehr erforderlich.

<sup>1</sup>Sätze 3 und 4 a.F. entfallen. <sup>2</sup>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. März 1994 – 4 B 53.94 –, NVwZ 1994, 1008). <sup>3</sup>Ferner handelte es sich unter Berücksichtigung von Satz 3 um überflüssige Doppelregelungen. <sup>4</sup>Die Streichung dieser Sätze entspricht auch dem Ziel einer konsequenten Umsetzung des Ansatzes, das Abstandsflächenrecht ausschließlich an bauordnungsrechtlichen Schutzziele zu orientieren.

<sup>1</sup>Satz 3 1. Alternative a.F. ermöglichte die Zulassung eines Grenzanbaus in der offenen Bauweise, soweit auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude an der Nachbargrenze vorhanden ist. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>Der Wegfall dieses Satzes führt so zu dem Ergebnis, dass es bei einer (planungsrechtlichen) Befreiung sein Bewenden hat. <sup>5</sup>Liegt diese vor, bewirkt Satz 3 bauordnungsrechtlich eine Freistellung von der Verpflichtung, Abstandsflächen einzuhalten. <sup>6</sup>Eine Verpflichtung zum Grenzanbau (2. Alternative a.F.) wird jedoch (nach wie vor) nur durch Schaffung entsprechenden Planungsrechts möglich sein.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Diese Regelung war bauordnungsrechtlich irrelevant, weil die Grundanforderung des Satzes 1, vor Außenwänden Abstandsflächen freizuhalten, erfüllt wird. <sup>3</sup>Die Problematik lag hier ausschließlich beim Planungsrecht, das nicht – kompetenzwidrig – durch Bauordnungsrecht „korrigiert“ werden kann. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>Die planungsrechtliche Durchsetzung einer Abstandsfläche gegen den Willen des Bauherrn wird auch hier nur durch Schaffung entsprechenden Planungsrechts möglich sein. <sup>6</sup>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. <sup>7</sup>Im Einzelfall muss über eine Abweichung (§ 67) entschieden werden.

**1 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 (Brand-schutz-)Abstände nach §§ 30 Abs. 2 Nr. 1 und 32 Abs. 2. <sup>2</sup>Satz 2 entspricht – von redaktionellen Änderungen abgesehen – der bisherigen Regelung. <sup>3</sup>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.

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

**1 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. <sup>2</sup>In *Satz 2* – der nunmehr als Legaldefinition formuliert ist – wird auf die Inbezugnahme der „festgelegten“ Geländeoberfläche als Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe verzichtet. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>Alles dies ändert nichts daran, dass Veränderungen der Geländeoberfläche allein mit dem Ziel, eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen zu erreichen, nach wie vor unzulässig sind.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Bei dieser Lösung ist besonders vorteilhaft, dass jede Giebelsituation leicht und nach ein und derselben Regel bemessen werden kann. <sup>4</sup>So entfallen sämtliche Mittelungsberechnungen bei unterschiedlichen Traufhöhen. <sup>5</sup>Vor dem Hinter-

grund einer Regelabstandsflächentiefe von 0,4 H kann auf eine reduzierte Anrechenbarkeit der Giebelwand im Bereich des Daches (entsprechend der insoweit „privilegierten“ Traufseite) verzichtet werden. <sup>6</sup>Giebelflächen werden wie Wände mit ansteigendem oberem Wandabschluss (Pultgiebel, schräge Attika) behandelt. <sup>7</sup>Die Ermittlung der Abstandsflächenform ist hierbei einfacher als bei der Bildung von Abstandsflächen als Streifen gleichbleibender Tiefe vor der Wand. <sup>8</sup>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. <sup>9</sup>Dadurch werden auch die Auswirkungen der deutlichen Reduzierung der Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H abgemildert. <sup>10</sup>Härten, die sich für kleinere Wohngebäude bei giebelständiger Bauweise ergeben hätten, werden durch Absatz 5 Satz 3 abgefangen.

<sup>1</sup>Satz 3 enthält eine Anrechnungsregelung für die Höhe von Dächern. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Differenzierungen ergeben in der Regel nur Unterschiede im cm-Bereich. <sup>4</sup>Deshalb wurde mit Blick auf die Verringerung der Regelabstandsfläche (Absatz 5) von einer weiteren Verfeinerung der Anrechnung von Dächern abgesehen. <sup>5</sup>Dachgauben und Dachaufbauten bleiben in der Regel mit ihren Abstandsflächen hinter der ermittelten Wandhöhe (Wand + 1/3 Dach) zurück. <sup>6</sup>Die Schwelle von 70° 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°.

Satz 6 entspricht Satz 4 a. F.

<sup>1</sup>**Absatz 5** behandelt die Tiefe der Abstandsfläche. <sup>2</sup>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.). <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>Das bisherige abstandsflächenrechtliche Anforderungsniveau wird vermindert. <sup>5</sup>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. <sup>6</sup>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. <sup>7</sup>Auch für das Baugenehmigungsverfahren (§ 64) sind Vereinfachungs- und Beschleunigungseffekte zu erwarten.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Die Absenkung der Regelabstandsflächentiefe auf 0,4 H stellt auch gegenüber der bisherigen Regelung keinen Systembruch dar. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>Die mit der Reduzierung der Regel-



abstandsflächentiefe 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.

<sup>1</sup>Auch muss hervorgehoben werden, dass Gebäudeabstände nur bedingt geeignet sind, die Aufenthaltsraumbeleuchtung mit Tageslicht zu steuern. <sup>2</sup>Viele Einflüsse können auf die Helligkeit und somit die subjektiv empfundene Behaglichkeit einwirken. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>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.

<sup>1</sup>Der festgelegte neue Mindeststandard lässt sich auch mit der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen – in Einklang bringen: <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Dieser Gesamtabstand entspricht gemäß DIN 5034-4 (S. 18) einem Verbauungswinkel von etwa 50°, der eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m und eine dazugehörige Fensterhöhe von 1,35 m voraussetzt. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>Aus den Werten der DIN ergibt sich für einen 5 m × 4,5 m = 22,5 m<sup>2</sup> großen Raum eine Fensterfläche von 1,35 m × 4,31 m = 5,81 m<sup>2</sup> (rd. 1/4 der Raumfläche). <sup>6</sup>Demgegenüber legt die MBO (nunmehr in § 47 Abs. 2 Satz 2) als Mindestfenstergröße 1/8 der ihr zugeordneten Aufenthaltsraumgrundfläche fest. <sup>7</sup>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. <sup>8</sup>Dies bedeutet, dass die der Tabelle zu entnehmenden Fensterbreiten aus bauordnungsrechtlicher Sicht unterschritten werden dürfen.

<sup>1</sup>Städtebauliche Aspekte können über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenanforderungen hinausgehende Gebäudeabstände erfordern. <sup>2</sup>Die Festlegung auf ein einheitliches bauordnungsrechtliches Maß von 0,4 H lässt planungsrechtlichen Regelungen einen großen Raum zur Orientierung unterschiedlicher Bebauungsformen. <sup>3</sup>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. Januar 2001 – 2 ZS 01.112 –, unveröffentlicht; SächsOVG, Urt. v. 6. Juni 2001 – 1 D 442/99 –, SächsVBl. 2001, 220). <sup>4</sup>Hier schafft die 0,4 H-Regelung weitestgehende Gestaltungsfreiheit, ohne gewünschte Ziele modernen Städtebaus einzuschränken. <sup>5</sup>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. <sup>6</sup>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.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Auf die bisherige Regelung des 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.

<sup>1</sup>**Absatz 6** regelt – wie Absatz 7 a.F. – die Zulässigkeit untergeordneter Bauteile und Vorbauten in den Abstandsflächen. <sup>2</sup>Nummer 1 lässt u.a. generell Dachüberstände in den Abstandsflächen zu; insoweit kann sich aufgrund landesspezifischer Besonderheiten die Erforderlichkeit einer Größenbegrenzung ergeben. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>Buchstabe b entspricht der bisherigen Rechtslage. <sup>5</sup>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.

<sup>1</sup>**Absatz 7** nimmt die Regelung des Absatzes 11 a.F. auf. <sup>2</sup>Die Vorschrift befasst sich mit der Zulässigkeit untergeordneter baulicher Anlagen in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>Damit wird praktischen Bedürfnissen Rechnung getragen; eine Gefährdung abstandsflächenrechtlicher Schutzgüter („enge Reihe“) ist bei derartigen untergeordneten baulichen Anlagen nicht zu besorgen. <sup>5</sup>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.

<sup>1</sup>Satz 1 Nr 1 begünstigt abstandsflächenrechtlich Garagen und Gebäude in den dort genannten Abmessungen. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>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.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Wird ein Gebäude an zwei Grundstücksgrenzen angebaut, gehen beide Grenz- bzw. grenznahen Wände in die Berechnung der Gesamtlänge ein.

### Zu § 7

<sup>1</sup>Die in § 8 a. F. vorgesehene bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung entfällt, da sie sich in die verfahrensrechtliche Systematik der neu gefassten MBO nicht mehr einpasst: <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Nach wie vor erforderlich 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

<sup>1</sup>**Absatz 1 Satz 1** stellt gegenüber § 9 Abs. 1 Satz 1 a. F. die Zielsetzung heraus, eine Bodenversiegelung möglichst zu verhindern. <sup>2</sup>Die Vorschrift wird den geänderten Verhältnissen und neuen Anforderungen angepasst und legt insofern einen Mindeststandard fest. <sup>3</sup>Satz 2 stellt den Vorrang abweichender Regelungen durch Bebauungsplan klar.

<sup>1</sup>**Absatz 2** regelt – wie bisher § 9 Abs. 2 a. F. – die Erforderlichkeit von Spielplätzen für Kleinkinder. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>§ 9 Abs. 2 Satz 3 a. F. geht durch die Aufnahme der Anforderung, dass der Spielplatz „ausreichend groß“ sein muss, in Satz 1 auf. <sup>4</sup>Ergänzt wird die Regelung um die – notwendige – Anforderung, dass die dauerhafte Benutzung des Spielplatzes öffentlich-rechtlich gesichert sein muss. <sup>5</sup>Satz 2 fasst die in § 9 Abs. 2 Sätze 1 und 2 a. F. enthaltenen Ausnahmen von der Spielplatzpflicht zusammen. <sup>6</sup>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. <sup>7</sup>Die Ausnahmen sind nunmehr durchgängig unmittelbar gesetzesabhängig und erfordern keine bauaufsichtliche Ermessensentscheidung im Einzelfall mehr. <sup>8</sup>Satz 3 entspricht § 9 Abs. 2 Satz 4 a. F.

<sup>1</sup>§ 9 Abs. 3 a. F. erscheint mangels praktischer Bedeutung und präzise vollziehbarer Tatbestandsvoraussetzungen entbehrlich. <sup>2</sup>Um die mit der Vorschrift verfolgten Ziele zu erreichen, genügen die sonstigen materiell-rechtlichen Regelungen der MBO.

1§ 10 a. F. (Einfriedung der Baugrundstücke) entfällt. 2Für die Erreichung der mit dieser Vorschrift verfolgten Zwecke genügt das übrige bauordnungsrechtliche Instrumentarium.

1Ebenfalls entfällt § 11 a. F. (Gemeinschaftsanlagen). 2Gemeinschaftsanlagen 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. 3Die Regelung ist weitestgehend ohne praktische Bedeutung geblieben, weil die komplizierten Umsetzungsmechanismen auf planende Gemeinden eher abschreckend gewirkt haben. 4Sie 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. 5Die tatsächliche Errichtung der Anlagen wird bauordnungsrechtlich dadurch sichergestellt, dass sie als Benutzungsvoraussetzung in § 82 Abs. 2 Satz 3 aufgenommen worden ist. 6Im 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. 7Eines besonderen öffentlich-rechtlichen Instrumentariums bedarf es daher insoweit nicht.

### Zu § 9

1§ 9 regelt gestrafft, in der Sache aber letztlich unverändert das in § 12 a. F. enthaltene bauordnungsrechtliche Verunstaltungsverbot. 2Satz 1 entspricht § 12 Abs. 1 a. F. 3Satz 2 nimmt – redaktionell verkürzt – das umgebungsbezogene Verunstaltungsverbot des § 12 Abs. 2 Satz 1 a. F. auf. 4Verzichtet wird auf die Anforderung, dass bauliche Anlagen die „beabsichtigte Gestaltung nicht stören“ dürfen: 5Eine 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. 6Bloße gestalterische Absichten – sei es der Gemeinde, sei es der Bauaufsichtsbehörde – können eine solche Einschränkung hingegen nicht rechtfertigen. 7Ferner 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

<sup>1</sup>§ 13 entspricht § 16 a. F. und ist lediglich in Satz 1 geringfügig redaktionell geändert. <sup>2</sup>Durch die Beschränkung des Anwendungsbereichs auf „bauliche Anlagen“ (bisher: „bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen“) soll klar gestellt werden, dass die Vorschrift sich auf bauphysikalische Anforderungen bezieht; damit soll zugleich eine Abgrenzung gegenüber dem Umweltrecht erfolgen.

### Zu § 14

<sup>1</sup>§ 14 enthält nun nur noch die bisher in § 17 Abs. 1 a. F. enthaltene allgemeine Vorschrift zum Brandschutz. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Im Übrigen bleibt die Schutzzieleformulierung unverändert. <sup>4</sup>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.

<sup>1</sup>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, Umwehrungen“). <sup>2</sup>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 24 c a. F.

<sup>1</sup>An **§ 17 Abs. 1 Satz 1** (§ 20 Abs. 1 Satz 1 a. F.) werden die Worte „oder die Leistung des Bauprodukts angibt“ angefügt. <sup>2</sup>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.

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

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

<sup>1</sup>Der Vierte Abschnitt enthält wie die §§ 25 bis 30 a. F. Einzelanforderungen an Wände, Decken und Dächer baulicher Anlagen. <sup>2</sup>Die Anforderungen betreffen (mit Ausnahme der dächerspezifischen Verkehrssicherheitsanforderungen in § 32 Abs. 8 und 9) nur noch den Brandschutz. <sup>3</sup>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 entbehrllich.

## 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.

<sup>1</sup>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 13 501) ergeben. <sup>2</sup>Diese Zuordnung ist in der Bauregelliste A Teil 1 in den Anlagen 01 und 02 veröffentlicht.

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

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>Den Begriffen entsprechen folgende Feuerwiderstandsdauern (zur Zuordnung zu den Klassen s.o.):

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

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>Die Einzelschriften in den §§ 27 ff. stellen diese Funktion jeweils klar.

<sup>1</sup>**Satz 2** benennt vier Typen der Baustoffverwendung von Bauteilen. <sup>2</sup>Die Variante in *Nummer 1* verlangt grundsätzlich nichtbrennbare Baustoffe. <sup>3</sup>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.

<sup>1</sup>Neu ist die Variante in *Nummer 3* mit tragenden und aussteifenden Teilen (innerhalb des Bauteils) aus Holz und mit einer brandschutztechnisch wirksamen Bekleidung. <sup>2</sup>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)“. <sup>3</sup>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.

<sup>1</sup>**Satz 3** ordnet den Anforderungen „feuerbeständig“ und „hochfeuerhemmend“ Mindestanforderungen an die Baustoffe standardmäßig zu: <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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 nicht- brennbaren Baustoffen	feuerbeständig	hochfeuer- hemmend	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 Brandschutz- bekleidung (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.

<sup>1</sup>**Absatz 1 Satz 1** enthält neu eine Schutzzielformulierung. <sup>2</sup>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). <sup>3</sup>Sie werden durch die geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit in den jeweils nachfolgenden Regelungen konkretisiert, unterschieden nach Gebäudeklassen und bestimmten Fallgestaltungen.

<sup>1</sup>Satz 2 enthält wie § 25 Satz 1 a.F. die Feuerwiderstandsfähigkeitsanforderung. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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.

<sup>1</sup>Satz 3 Nr. 1 enthält wie § 25 Abs. 1 Satz 2 a. F. – redaktionell geändert – die Erleichterung für oberste Geschosse von Dachräumen. <sup>2</sup>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). <sup>3</sup>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.

<sup>1</sup>**Absatz 2** enthält wie § 25 Abs. 2 a. F. die Anforderungen an tragende und aussteifende Wände und Stützen im Kellergeschoss. <sup>2</sup>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 nicht-brennbaren Baustoffen wird dabei verzichtet.

## Zu § 28

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

<sup>1</sup>**Absatz 1** enthält das Schutzziel. <sup>2</sup>Danach müssen die Außenwände so beschaffen sein, dass eine Brandausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist. <sup>3</sup>Die Anforderungen stellen auf die Einschränkung des aktiven Beitrags der Fassade zum Brand ab. <sup>4</sup>Die Herstellung eines Feuerüberschlagwegs zwischen den Geschossen wird – wie bisher – als Regelanforderung nicht verlangt.

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>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.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Für Dämmstoffe in Gebäudetrennfugen ist die Erleichterung nicht anzuwenden, nur für deren äußere Abdeckung in Fassadenebene.

<sup>1</sup>**Absatz 3 Satz 1** regelt – redaktionell geringfügig geändert – wie § 26 Abs. 2 a. F. die Anforderungen an die außenseitigen Teile von oder auf Außenwänden. <sup>2</sup>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*). <sup>3</sup>Zu beurteilen ist durch den Entwurfsverfasser, ob die normalentflammbaren Unterkonstruktionen das Schutzziel des Absatzes 1 berühren. <sup>4</sup>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).

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>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.



<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Mit dieser Anforderung wird die der Differenzierung der Gebäudeklassen zugrunde liegende Betrachtung der Zahl und Größe von Nutzungseinheiten gerechtfertigt. <sup>3</sup>Nutzungseinheiten sind nun brandschutztechnisch abgegrenzte Einheiten, die gegeneinander geschützt sind und den Feuerwehreinsatz durch räumlich definierte Abschnitte für die Brandbekämpfung begünstigen. <sup>4</sup>Für sie wird zudem jeweils ein eigenes Rettungswegsystem verlangt (s. § 33). <sup>5</sup>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.

<sup>1</sup>*Nummer 2* verlangt neu Trennwände zum Abschluss von einzelnen Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr. <sup>2</sup>Solche Räume wurden bisher nach § 51 a. F. als Räume besonderer Art oder Nutzung behandelt. <sup>3</sup>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.

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>Die Trennwände von Räumen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr müssen wegen der besonderen Gefahrenlage immer feuerbeständig sein.

<sup>1</sup>**Absatz 4** entspricht § 27 Abs. 1 Satz 2 a. F. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Es wird der Anschluss an die „Rohdecke“ verlangt; unzulässig ist der Anschluss nur an eine abgehängte Decke oder Unterdecke.

<sup>1</sup>**Absatz 5** behandelt wie § 27 Abs. 2 a. F. die Öffnungen in Trennwänden. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Die Eigenschaft „dichtschließend“ wird neu für alle Feuerschutzabschlüsse aufgenommen. <sup>4</sup>Sie wird mit einer dreiseitig umlaufenden Dichtung erreicht; eines besonderen Nachweises bedarf es nicht.

<sup>1</sup>**Absatz 6** nimmt Zweifamilienhäuser (Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2) von den Anforderungen der Absätze 1 bis 5 aus. <sup>2</sup>Der Verzicht auf Wohnungstrennwände greift im Ergebnis die bisherige Ausnahme von der Abgeschlossenheitsvorschrift in § 45 Abs. 1 a. F. auf (s. hierzu § 48). <sup>3</sup>In diesen Gebäuden werden auch keine 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.

<sup>1</sup>*Nummer 1* entspricht – redaktionell geändert – § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 a. F. und enthält neu eine (unmittelbar gesetzesabhängige) Ausnahme für kleine Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt. <sup>2</sup>Dieser Ausnahme unterfallen ggf. auch Kleingaragen, unabhängig von den speziellen Erleichterungen für Gebäudeabschlusswände von Garagen in der Muster-Garagenverordnung.

<sup>1</sup>*Nummer 2* enthält wie § 28 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 a. F. den größten zulässigen Abstand innerer Brandwände. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>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>).

<sup>1</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. <sup>2</sup>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.

<sup>1</sup>*Satz 2* regelt neu die umfangreiche Zulässigkeit anderer Wände anstelle von Brandwänden mit zum Teil deutlich geringeren Anforderungen bis hin zur Verwendung brennbarer Baustoffe. <sup>2</sup>Die reduzierten Anforderungen berücksichtigen die konstruktiv mögliche Aussteifung durch die (jeweils geforderte) Tragkonstruktion der Gebäude. <sup>3</sup>*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.

<sup>1</sup>Die **Absätze 4 bis 10** regeln wie bisher § 28 Abs. 4 bis 9 a. F. die Detailsausbildung von Brandwänden. <sup>2</sup>Nach Absatz 11 gelten diese Anforderungen sinngemäß auch für die Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind.

<sup>1</sup>**Absatz 4** entspricht § 28 Abs. 4 a. F. mit redaktionellen Änderungen. <sup>2</sup>*Satz 2* ersetzt die behördliche Ermessensentscheidung über den horizontalen Versatz durch einen Zulässigkeitsstatbestand.

<sup>1</sup>**Absatz 5** entspricht § 28 Abs. 6 a. F. <sup>2</sup>Zusätzlich wird klargestellt, dass verbleibende Hohlräume vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen sind.

<sup>1</sup>**Absatz 6** entspricht § 28 Abs. 5 a. F. <sup>2</sup>Die Regelung kann nun auch auf Gebäude auf verschiedenen Grundstücken angewandt werden. <sup>3</sup>Zusätzlich ist eine weitere Lösungsmöglichkeit enthalten.

**1Absatz 7** entspricht weitgehend § 28 Abs. 7 a. F. <sup>2</sup>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.

**1Absatz 8** entspricht § 28 Abs. 8 a. F. <sup>2</sup>Satz 2 enthält anstelle der bisher vorgesehenen behördlichen Ermessensentscheidung im Einzelfall einen Zulässigkeitsstatbestand für Öffnungen in inneren Brandwänden, wonach Öffnungen auf die für die Nutzung erforderliche Zahl und Größe beschränkt sein und feuerbeständige, dicht- und selbstschließend Abschlüsse haben müssen.

**Absatz 9** enthält anstelle der behördlichen Ermessensentscheidung im Einzelfall (§ 28 Abs. 9 a. F.) die (unmittelbar gesetzesabhängige) 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.

**1Absatz 11** verlangt für Wände, die nach Absatz 3 Satz 2 anstelle von Brandwänden zulässig sind, die entsprechende Anwendung der Detailanforderungen an Brandwände. <sup>2</sup>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.

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

**1Absatz 2 Satz 1** entspricht § 27 Abs. 2 (s. dort). <sup>2</sup>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). <sup>3</sup>Satz 2 Nr. 2 entspricht § 29 Abs. 3 a. F.

**1Absatz 3** enthält neu die Forderung, dass der Anschluss der Decken an die Außenwand so herzustellen ist, dass er dem Schutzziel in Absatz 1 genügt. <sup>2</sup>Die Vorschrift berücksichtigt die zunehmend verwendeten Fassadensysteme, die vor den Geschossdecken hochgeführt und nicht durch diese getrennt werden. <sup>3</sup>Zu Außenwandkonstruktionen mit Hohlräumen, die durch die Decke nicht getrennt werden, siehe § 28 Abs. 4.

**1Absatz 4** regelt wie § 29 Abs. 9 a. F. Öffnungen in Decken. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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>. <sup>4</sup>Sie erfasst auch die bisherige Ausnahme für die Verbindung der Geschosse innerhalb einer Wohnung. <sup>5</sup>Für alle anderen Fälle sind nach Nummer 3 (anstelle der bisherigen behördlichen Ermessensentscheidung) unvermeidbare Öffnungen in der für die Nutzung erforderlichen Zahl und Größe beschränkt.

derlichen Zahl und Größe (unmittelbar gesetzesabhängig) 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 Bau- bestimmungen 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 enthal- tene Schutzziel für die Anforderungen an die Bedachung.

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

<sup>1</sup>Satz 1 Nr. 4 des bisherigen § 30 begünstigte „kleine, nur Nebenzwecken dienende Gebäude ohne Feuerstätten“. <sup>2</sup>Dies präzisiert die Neufassung durch eine Maßangabe (50 m<sup>3</sup> Brutto- Rauminhalt) und durch den Ausschluss von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder – wie bis- her – 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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>*Nummer 2* entspricht § 30 Abs. 3 Nr. 1 a. F. und ist ergänzt mit einer für die Baupraxis notwendigen Erleichterung für Fugendichtungen und Dämmstoffe in Profilen (vgl. auch § 28 Abs. 2 Satz 2). <sup>4</sup>Unter *Nummer 3* (§ 30 Abs. 3 Nr. 2 a. F.) werden zusätzlich Ober- lichte genannt.

**Absatz 4** entspricht § 30 Abs. 4 a. F., ersetzt jedoch die behördliche Ermessensentscheidung durch einen unmittelbar gesetzesabhängigen Zulässigkeitstatbestand. <sup>2</sup>Das bisherige Aus- schlusskriterium (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 Dach- teile.

<sup>1</sup>Absatz 6 a. F. entfällt im Hinblick auf § 51 Satz 3 Nr. 6. <sup>2</sup>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. <sup>2</sup>Die redaktionelle Änderung stellt klar, dass die Brandschutzanforderungen durch das Aneinanderbauen von Gebäuden entlang der Trau- fen ausgelöst werden, wodurch sich Dachschrägen oberhalb der Brandwand (Gebäudeab- schlusswand) direkt gegenüberliegen.

**Absatz 7** entspricht inhaltlich § 30 Abs. 9 a. F. <sup>2</sup>Die redaktionelle Änderung dient u. a. der Klar- stellung.

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)

<sup>1</sup>Der Fünfte Abschnitt enthält wie §§ 31 bis 36 a.F. die Regelungen über Treppen, Rettungswege, Öffnungen und Umwehrungen. <sup>2</sup>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.

<sup>1</sup>**Absatz 1** enthält das Rettungswegsystem, wonach jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss zwei voneinander unabhängige Rettungswege haben muss. <sup>2</sup>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). <sup>3</sup>Um das Erfordernis von Rettungswegen auszulösen, reicht *ein* Aufenthaltsraum aus. <sup>4</sup>Beide Rettungswege müssen aus dem Geschoss *ins Freie* führen. <sup>5</sup>Zusätzlich wird jedoch klargestellt, dass beide Rettungswege innerhalb des Geschosses über denselben notwendigen Flur führen dürfen.

<sup>1</sup>**Absatz 2** enthält die Regelungen für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Satz 2 regelt wie § 17 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 a. F. den zweiten Rettungsweg. <sup>4</sup>Wie bisher stehen nebeneinander zwei Möglichkeiten: eine weitere notwendige Treppe (s. §§ 34 f.) oder ein Rettungsweg, der mit Hilfe der Feuerwehr hergestellt wird. <sup>5</sup>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. <sup>6</sup>Unter welchen Bedingungen die zweite Variante angewandt werden kann, ergibt sich aus *Absatz 3*. <sup>7</sup>Satz 3 entspricht § 17 Abs. 4 Satz 3 a. F.; zusätzlich ist klargestellt, dass der Sicherheitstrepfenraum sicher erreichbar sein muss (s. § 36 Abs. 3 Satz 4).

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

<sup>1</sup>Satz 1 entspricht § 17 Abs. 4 Satz 4 a. F. und ist geringfügig redaktionell geändert. <sup>2</sup>Zur Verdeutlichung der erforderlichen Rettungsgeräte werden beispielhaft Hubrettungsfahrzeuge genannt. <sup>3</sup>Weiter erforderliche Voraussetzung ist die Erreichbarkeit nach § 5.

<sup>1</sup>Satz 2 lässt die Rettungswegführung über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei Sonderbauten nur zu, wenn wegen der Personenrettung keine Bedenken bestehen. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Für Gebäude, die keine Sonderbauten sind, bestehen dagegen generell keine Bedenken gegen den zweiten Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr. <sup>4</sup>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

<sup>1</sup>**Absatz 1 Satz 1** entspricht § 31 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 a. F. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Das Erfordernis weiterer not-

wendiger 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.

<sup>1</sup>**Absatz 2** entspricht § 31 Abs. 2 a. F. <sup>2</sup>Die Zulässigkeit einschiebbarer Treppen und Leitern als Zugang zu einem Dachraum wird erweitert auf Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2. <sup>3</sup>In anderen Fällen erfordert ein solcher Zugang wie bisher die Gestattung 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.

<sup>1</sup>**Absatz 4** enthält wie § 31 Abs. 4 a. F. die Brandschutzanforderungen an die tragenden Teile notwendiger Treppen. <sup>2</sup>Die Anforderungen werden für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 reduziert. <sup>3</sup>Die Erleichterung für Treppen in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen wird auf Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 ausgedehnt (*Satz 1*). <sup>4</sup>Tragende Teile von Außentrep- pen, die als notwendige Treppe nach § 35 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 ohne Treppenraum neu zuläs- sig 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 Baubestim- mung eingeführte DIN 18 065 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.

<sup>1</sup>**Absatz 7** entspricht § 31 Abs. 9 a. F. und ist redaktionell geändert. <sup>2</sup>Zum Inhalt der Absätze 7 und 8 a. F. s. § 38 (Umwehrungen).

## Zu § 35

<sup>1</sup>§ 35 enthält wie bisher § 32 a. F. die Anforderungen an notwendige Treppenräume und an Ausgänge. <sup>2</sup>In der Überschrift wird klargestellt, dass nur notwendige Treppenräume erfasst werden.

<sup>1</sup>**Absatz 1 Satz 1** enthält neu das Schutzziel der Forderung: Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie (vgl. § 33 Abs. 1 und 2). <sup>2</sup>Dadurch wird auch klargestellt, dass für andere als notwendige Treppen kein Treppenraum nach § 35 erforderlich ist. <sup>3</sup>Soweit die durch andere als notwendige Treppen entstehenden Deckenöffnungen unzulässig sind, kann die Gestattung einer Abweichung von § 31 Abs. 4 die Herstellung eines vergleichbaren Raum- abschlusses 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 Ge- schoss ein anderer Rettungsweg erreicht werden kann,
- für Außentrep- pen, deren Benutzung ausreichend sicher ist und die im Brandfall vom Feuer nicht beaufschlagt werden können.

<sup>1</sup>Ein anderer Rettungsweg (Fall 2) ist der Ausgang in einen notwendigen Treppenraum oder eine anleiterbare Stelle, soweit diese nach § 33 Abs. 3 zulässig ist. <sup>2</sup>Außentrep- pen (Fall 3) dür- fen im Brandfall nicht durch Feuer beaufschlagt werden können; dazu sind sie z. B. vor geschlossenen Wandscheiben mit Feuerwiderstandsfähigkeit und nicht vor Fenstern anzu- ordnen. <sup>3</sup>Die Forderung einer ausreichend sicheren Benutzung stellt auf die verkehrssichere Nutzung z. B. auch unter winterlichen Witterungseinflüssen ab.

**1Absatz 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. <sup>2</sup>Ergänzend wird verlangt, dass mehrere notwendige Treppenräume möglichst entgegengesetzt liegen sollen, um im Rahmen der Möglichkeiten eine alternative Fluchtrichtung zu erhalten.

**1Absatz 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. <sup>2</sup>Grundforderung ist der Treppenraum an der Außenwand, der einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben muss. <sup>3</sup>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.

**1Absatz 4** enthält die Anforderungen an die Treppenraumwände und den oberen Abschluss des Treppenraums (bisher § 32 Abs. 7 und 9 a.F.). <sup>2</sup>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). <sup>3</sup>Die Anforderungen an den oberen Abschluss werden den Anforderungen an Decken des Gebäudes „gleichgeschaltet“ und übernehmen damit die Erleichterung für Gebäude der Gebäudeklasse 4. <sup>4</sup>Die jeweiligen Ausnahmen (Satz 2) entsprechen – mit redaktionellen Änderungen – denen des § 32 Abs. 7 und 9 a.F.

**1Absatz 5** entspricht § 32 Abs. 8 Satz 1 a.F. und enthält die Anforderungen an die treppenhauseitigen Baustoffe. <sup>2</sup>Für Wände, die neu aus brennbaren Baustoffen zulässig sind (betrifft feuerhemmende Wände, s. Absatz 4), wird verlangt, dass sie eine Bekleidung aus nicht-brennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke erhalten. <sup>3</sup>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).

**1Absatz 6** enthält die Anforderungen an die Öffnungen in den raumabschließenden Bauteilen von Treppenräumen und entspricht weitgehend § 32 Abs. 10 a.F. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Entsprechend der nachdrücklichen Forderung seitens der Feuerwehren wird aber zusätzlich gefordert, dass sie selbstschließend sein müssen. <sup>4</sup>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.

**1Absatz 7** enthält die Anforderungen an die Beleuchtung und die Sicherheitsbeleuchtung in der Sache unverändert. <sup>2</sup>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).

**1Absatz 8** enthält die Anforderungen an die Belüftung und Rauchableitung und stellt damit klar, dass üblicherweise offene Fenster erforderlich sind, die auch der Rauchableitung dienen. <sup>2</sup>Um Verwechslungen mit Rettungswegöffnungen (§ 37 Abs. 5) zu vermeiden, werden in Satz 2 die bisherigen Maße (60 cm × 90 cm) durch eine Flächengröße (0,50 m<sup>2</sup>) ersetzt. <sup>3</sup>Wie bisher ist nach Satz 3 für alle innenliegenden und für Treppenräume 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. <sup>4</sup>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 Zuluftezufuhr (i. d. R. durch offene Haustür) herstellt. <sup>5</sup>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.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Neu ist die Ausnahme aller Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 (*Nummer 1*). <sup>3</sup>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*). <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>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). <sup>6</sup>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.

**1 Absatz 3** regelt wie bisher § 33 Abs. 2 Satz 2 a.F. die Unterteilung langer Flure durch Rauchabschlüsse in Rauchabschnitte. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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.

<sup>1</sup>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 Sicherheitstrepfenraum auf 15 m begrenzt. <sup>2</sup>(Davon unberührt bleibt ggf. eine kürzere Länge in Sonderbauten, wie in Hochhäusern, s. Muster-Hochhausrichtlinie). <sup>3</sup>Offene Gänge nach Absatz 5 sind von den Regelungen ausgenommen.

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

<sup>1</sup>Die Anforderung feuerhemmend wird beibehalten und bezieht sich auf den Raumabschluss (*Satz 1*). <sup>2</sup>Die Baustoffanforderung (in den wesentlichen Teilen nichtbrennbar) entfällt (zu den flurseitigen Oberflächen s. Absatz 6). <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>Die frühere Ausnahme für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen wird durch die Ausnahme in Absatz 1 Satz 2 ersetzt und dadurch erweitert.



<sup>1</sup>Es wird auch hier klargestellt, dass die Wände bis zur Rohdecke zu führen sind (Satz 2). <sup>2</sup>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.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>§ 33 Abs. 3 Satz 3 a.F. ist im Hinblick auf die Möglichkeit der Abweichung nach § 67 entbehrlich.

<sup>1</sup>**Absatz 5** regelt die Ausbildung der Wände von offenen Gängen, die anstelle von notwendigen Fluren die einzige Verbindung zwischen Aufenthaltsräumen und notwendigen Treppenräumen darstellen. <sup>2</sup>Satz 1 stellt klar, dass Anforderungen nur an solche Gänge gestellt werden, die nur in einer Fluchtrichtung benutzt werden können. <sup>3</sup>Unter Wänden sind hier die Außenwand, vor der der Gang liegt, und seine Brüstung zu verstehen. <sup>4</sup>Für sie gilt die Anforderung des Absatzes 4 entsprechend (Satz 1), d.h. sie müssen (raumabschließend) feuerhemmend sein. <sup>5</sup>Fenster in der Außenwand sind ohne besondere Anforderung ab einer Brüstungshöhe von 90 cm zulässig (Satz 2). <sup>6</sup>Die Brüstung muss geschlossen ausgebildet werden. <sup>7</sup>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).

<sup>1</sup>**Absatz 6** entspricht § 33 Abs. 5 Nr. 1 a.F. und regelt die Anforderungen an die flurseitigen Baustoffe, die wie bisher nichtbrennbar sein müssen. <sup>2</sup>Für Wände aus brennbaren Baustoffen wird verlangt, dass sie eine Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen in ausreichender Dicke erhalten. <sup>3</sup>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 gesetzesabhängige Anforderung.

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

<sup>1</sup>**Absatz 4** entspricht § 35 Abs. 3 a.F. <sup>2</sup>Satz 1 enthält neu die Forderung, dass zur Rauchableitung aus fensterlosen Kellergeschossen mindestens eine Öffnung ins Freie vorgesehen werden muss. <sup>3</sup>Damit wird einem praktischen Bedürfnis Rechnung getragen, da solche Geschosse zunehmend geplant werden. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>Ohne Öffnung ins Freie ist eine Rauchableitung aus einem Kellergeschoss nicht oder nur über den notwendigen Treppenraum möglich. <sup>6</sup>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

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>Zur besseren Übersichtlichkeit sind sie in den Num-

mern 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.

**1Absatz 1 Satz 1** enthält neu das Schutzziel der Fahrschachtforderung: Fahrschächte sollen die Brandausbreitung von Geschoss zu Geschoss ausreichend lang verhindern. **2Satz 2** lässt wie § 34 Abs. 1 Satz 2 a. F. bis zu drei Aufzüge in einem Schacht zu. **3Satz 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.

**1Absatz 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. **2**Die Anforderungen werden, den Anforderungen an die tragenden Teile des Gebäudes folgend, abgestuft und erleichtert (bisher grundsätzlich feuerbeständig). **3**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*). **4Satz 2** entspricht – redaktionell geändert – § 34 Abs. 2 Satz 2 a. F.

**1Absatz 3** entspricht § 34 Abs. 3 a. F. **2**Die Bezeichnung „Rauchabzugsvorrichtung“ wird zur Klarstellung durch „Öffnung zur Rauchableitung“ ersetzt (keine Anlagentechnik erforderlich). **3**Die Abmessungen werden beibehalten. **4**Ergänzend wird gefordert, dass die Lage so gewählt werden muss, dass die Rauchableitung nicht durch Windeinfluss beeinträchtigt wird (*Satz 2*).

**1**§ 34 Abs. 4 a. F. entfällt. **2**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. **3**Die Abweichung von § 34 Abs. 4 Satz 1 a. F. für die Verbindung von Geschossen ist teilweise in Absatz 1 Satz 3 aufgenommen. **4**Die im Übrigen genannten Fälle bedürfen – wie bisher – einer behördlichen Gestattung; die Regelung ist daher im Hinblick auf § 67 entbehrlich.

**1Absatz 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. **2**Die behördliche Ermessens-

entscheidung im Einzelfall in § 34 Abs. 5 Satz 5 a.F. wird durch einen (unmittelbar gesetz-  
abhängigen) Zulässigkeitstatbestand ersetzt.

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

### Zu § 40

**1Absatz 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. <sup>2</sup>Die Änderung berücksichtigt, dass für alle Bauteile, die im Brandfall gegen die Brandausbreitung widerstandsfähig sein müssen, die Durchführung von Leitungen eine Schwachstelle darstellen kann. <sup>3</sup>Konkretisiert wird die allgemeine Anforderung durch die Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (MLAR). <sup>4</sup>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*).

**1Absatz 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. <sup>2</sup>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 Paragrafen 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.

**1Absatz 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. <sup>2</sup>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*).

**1Satz 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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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).

<sup>1</sup>Konkretisiert werden die allgemeinen Anforderungen durch die Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen, die entsprechend angepasst werden muss. <sup>2</sup>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

1§ 42 entspricht § 38 a.F.; die Vorschriften werden auf die im Gesetz erforderlichen Grundregeln zu Feuerungsanlagen und zur Brennstofflagerung reduziert. 2Anlagen, 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.

1**Absatz 4** enthält die grundsätzlichen Anforderungen an die Brennstofflagerung und an Rohrleitungen für brennbare Gase und Flüssigkeiten. 2Mit 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. 3Hierbei 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.

1**Absatz 5** regelt die entsprechende Anwendung der Absätze 1 bis 3 für die Aufstellung und die Ableitung der Verbrennungsgase von Verbrennungsmotoren, Blockheizkraftwerken usw.

2Die Anlagen selbst unterliegen nicht dem Bauordnungsrecht.

## Zu § 43

1**Absatz 1** greift die Anforderungen in § 47 Abs. 1 Satz 2 und 2 Satz 7 a.F. auf. 2Die 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. 3Im Übrigen sind die Regelungen des § 47 a.F. entbehrlich.

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

1Im 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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>§ 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.

<sup>1</sup>§ 40 a.F. ist entbehrlich, weil auch die Abwasser- (einschließlich der Niederschlagswasser-) Entsorgung bereits Gegenstand des bauplanungsrechtlichen Erfordernisses der gesicherten Erschließung ist. <sup>2</sup>Wild abfließendes (auch Niederschlags-)Wasser ist Regelungsgegenstand des Landeswasserrechts.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Dies gilt namentlich im Verhältnis zu den bauplanungsrechtlichen Erfordernissen der Erschließung. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>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. <sup>6</sup>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

<sup>1</sup>§ 44 schließt an § 41 a. F. an, reduziert aber den Umfang der Regelung auf das bauordnungsrechtlich Erforderliche. <sup>2</sup>Entbehrlich ist zunächst § 41 Abs. 1 a.F., der keine bauordnungsrechtlichen Regelungsziele verfolgt. <sup>3</sup>§ 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. <sup>4</sup>§ 41 Abs. 3 a.F. verfolgt Schutzziele, die bereits durch Wasserrecht abgedeckt werden. <sup>5</sup>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. <sup>6</sup>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

<sup>1</sup>§ 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 Gebäude-

klassen 3 bis 5. <sup>2</sup>Auf Behälter kann nicht mehr abgestellt werden, da vielfach Abfalltrennung mit Hilfe von Säcken erforderlich ist. <sup>3</sup>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.

### Zu § 46

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

### Zum Siebenten Abschnitt

<sup>1</sup>Der **Siebente Abschnitt** (bisher: „Aufenthaltsräume und Wohnungen“) trägt nunmehr die Überschrift „Nutzungsbedingte Anforderungen“ und umfasst zugleich den bisherigen Achten Abschnitt „Besondere Anlagen“. <sup>2</sup>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.

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>**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. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>Daher besteht auch kein Bedarf für eine § 46 Abs. 4 a. F. entsprechende Regelung mehr.

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>Die Grundanforderung nach ausreichender Belüftung gilt für alle Aufenthaltsräume; wie sie erfüllt wird, ist eine Frage des konkreten Einzelfalls, sodass auf die bisherigen detaillierten Regelungen (§ 44 Abs. 4 a. F.) verzichtet werden kann. <sup>3</sup>**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. <sup>4</sup>Verzichtet wird auf das Verbot geneigter Fenster (§ 44 Abs. 2 Satz 1 a. F.), da es weder aus Brandschutzgründen – weil die allgemeinen Rettungswegsanforderungen auch insoweit gelten – noch aus sozialen Gründen (Kontakt zur Straße) erforderlich ist. <sup>5</sup>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. <sup>6</sup>Davon wird abgesehen, weil lediglich materiellrechtliche 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.

**1Absatz 3** nimmt zusätzlich die bisher in der Ausnahmeregelung des § 46 Abs. 2 Satz 1 enthaltenen Räume auf, die ebenfalls ohne Fenster zulässig sind. <sup>2</sup>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

<sup>1</sup>Die in § 45 a. F. enthaltene Regelung über Wohnungen wird deutlich gestrafft und auf die Festlegung von Mindeststandards reduziert. <sup>2</sup>§ 45 Abs. 1 Sätze 1 und 2 a. F. entfällt, da sich die Abgeschlossenheit bereits aus der Brandschutzanforderung nach raumabschließenden Trennwänden (§ 29) ergibt. <sup>3</sup>Diese Trennwände müssen nach den eingeführten Technischen Bau Bestimmungen (DIN 4108, DIN 4109) auch wärme- und schalldämmend sein. <sup>4</sup>Keine Abgeschlossenheit ergibt sich – wie schon bisher – für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2, die von der Trennwandregelung (§ 29 Abs. 6) ausgenommen sind. <sup>5</sup>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. <sup>6</sup>Da der wohnungseigentumsrechtliche Begriff der Abgeschlossenheit gegenüber dem bisherigen bauordnungsrechtlichen Abgeschlossenheitsbegriff eigenständig ist (vgl. Gemeinsamer Senat der Obersten Gerichtshöfe des Bundes, Beschl. v. 30. Juni 1992 – GmSOGB 1/91 –, NJW 1992, 3290), wirkt sich die Rechtsänderung auch insoweit nicht nachteilig aus.

<sup>1</sup>§ 45 Abs. 1 Satz 3 a. F. ist von geringer praktischer Bedeutung und betrifft im Wesentlichen Altbestand; die Vorschrift ist deshalb ebenfalls entbehrlich. <sup>2</sup>§ 45 Abs. 2 a. F. wird – wegen der systematischen Zusammengehörigkeit – in die Vorschrift über das barrierefreie Bauen übernommen (§ 50 Abs. 1). <sup>3</sup>Die Anforderung an die Durchlüftbarkeit von Wohnungen (§ 45 Abs. 3 a. F.) ist der Sache nach bereits durch § 47 Abs. 2 Satz 1 abgedeckt. <sup>4</sup>§ 45 Abs. 6 a. F. ist angesichts des heute gängigen technischen Standards der Haushalte nicht mehr erforderlich.

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

**1Absatz 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. <sup>2</sup>Ferner wird aus § 45 Abs. 4 Satz 1 a. F. das Erfordernis eines Abstellraums für Wohnungen in solchen Gebäuden übernommen. <sup>3</sup>Von der Festlegung einer Mindestgröße des Abstellraums (§ 45 Abs. 4 Satz 3 a. F.) wird wegen der unterschiedlichen Umstände des Einzelfalls abgesehen.

**1Absatz 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). <sup>2</sup>Die Zulässigkeit fensterloser Bäder und Toiletten (zu Letzteren § 47 Abs. 2 Satz 7 a. F.) ist nunmehr in § 43 Abs. 1 geregelt. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>Die übrigen detaillierten Regelungen des § 47 a.F. sind bauordnungsrechtlich nicht erforderlich.

## Zu § 49

<sup>1</sup>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 Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, die erforderlichen Stellplätze zwingend zugeordnet werden (notwendige Stellplätze). <sup>2</sup>An diesem Grundsatz hält die Neufassung fest. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>Sie legt daher konsequent die Entscheidung über Umfang und Erfüllungsmodalitäten der Stellplatzpflicht in die Hand der Gemeinden. <sup>5</sup>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. <sup>6</sup>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.

<sup>1</sup>Damit wird § 48 Abs. 1 und 2 a.F. entbehrlich. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Die Vorschrift hat daher auch jedenfalls kaum praktische Bedeutung erlangt; im Übrigen genügen die anderweitig vorhandenen bauordnungs- und verwaltungsrechtlichen Instrumentarien. <sup>4</sup>Erst recht ist schwerlich vorstellbar, welche Umstände gegeben sein müssten, um rechtsfehlerfrei eine Satzung nach § 48 Abs. 3 Satz 2 a.F. zu erlassen. <sup>5</sup>Aus diesen Gründen ist auch in die Ermächtigung des § 86 Abs. 1 Nr. 4 keine entsprechende Regelungsbefugnis aufgenommen worden. <sup>6</sup>§ 48 Abs. 4 a.F. ist mangels praktischer Bedeutung und mit Rücksicht darauf, dass insoweit die übrigen bauordnungs- und verwaltungsrechtlichen Instrumente ausreichen, entbehrlich.

<sup>1</sup>**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). <sup>2</sup>Zugleich übernimmt die Vorschrift den bisherigen Regelungsgehalt des § 48 Abs. 5 Satz 1 a. F.

<sup>1</sup>**Absatz 2** greift den Grundgedanken des § 48 Abs. 8 a.F. auf und strafft die Vorschrift redaktionell. <sup>2</sup>Die Regelung ist zur Sicherstellung der Zweckbindung der Verwendung der Ablösungsbeträge erforderlich.

<sup>1</sup>§ 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 bauaufsichtsbefugnisse des § 48 Abs. 5 Satz 2 a.F. geht daher ins Leere. <sup>2</sup>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 BauNVO eine ausreichende und kompetenzgerechte Rechtsgrundlage.

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

<sup>1</sup>§ 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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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 Bauungsplanfestsetzungen nach § 12 Abs. 6 BauNVO um planerische gemeindliche Entscheidungen im Rahmen der kommunalen „Verkehrspolitik“ handelt, deren Finanzierung nicht auf Bauherrn überwältigt werden soll; durch die Beseitigung der Ablösepflicht für diese Fälle werden zugleich die mit Blick auf die Abgrenzung einer Sonderabgabe von einer unzulässigen Steuer (vgl. dazu zuletzt BVerfG, Beschl. v. 11. Oktober 1994 – 2 BvR 633/86 –, BVerfGE 55, 274 = NVwZ 1995, 262 – Kohlepfennig) gegenüber der bisherigen Rechtslage bestehenden verfassungsrechtlichen Bedenken ausgeräumt. <sup>4</sup>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.

<sup>1</sup>Für § 48 Abs. 7 a.F. besteht jedenfalls wegen der Abweichungsregelung des § 67 kein Bedürfnis mehr. <sup>2</sup>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. 7. Dezember 2000 – 4 C 3.00 –, DVBl. 2001, 645) kein Bedürfnis besteht. <sup>3</sup>§ 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.

<sup>1</sup>§ 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. <sup>2</sup>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

<sup>1</sup>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 bauord-

nungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, alten und Menschen mit Behinderung sowie Personen mit Kleinkindern eine ungehinderte Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>Außerdem trägt diese Voraussetzung eher zu einer Ausgrenzung bestimmter Personengruppen bei.

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

**1Absatz 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. <sup>2</sup>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.

**1Absatz 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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>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.

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

**1Absatz 3** regelt die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen, die erfüllt sein müssen, um die barrierefreie Erreichbarkeit und zweckentsprechende Nutzung baulicher Anlagen nach Absatz 2 zu ermöglichen. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Das gilt auch für etwaige weiter gehende Anforderungen an Rettungswege (vgl. § 51 Sätze 1, 3 Nr. 9).

<sup>1</sup>Die verschiedentlich geforderte Einführung der DIN 18 024 Teil 2 – barrierefreies Bauen – öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten – ist schon jetzt entsprechend der Musterliste der Technischen Baubestimmungen möglich. <sup>2</sup>Im Hinblick auf den Inhalt der Norm hat allerdings nur ein Teil der Länder – überwiegend mit Einschränkungen – von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. <sup>3</sup>Der Inhalt der noch nicht fertig gestellten DIN 18 030 bleibt abzuwarten. <sup>4</sup>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

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Satz 2 entspricht § 51 Abs. 1 Satz 2 a. F.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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.
- <sup>4</sup>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

<sup>1</sup>**Absatz 1 Satz 1** ist zunächst im Verhältnis zu § 54 Abs. 1 Satz 1 a.F. redaktionell neu gefasst. <sup>2</sup>Damit wird zugleich definiert, wer „am Bau Beteiligte“ sind. <sup>3</sup>Hierzu gehören die Prüfm Ingenieure und ggf. Prüfsachverständigen nicht, da sie nicht in der Sphäre des Bauherrn, sondern für die Bauaufsichtsbehörde oder diese ersetzend tätig werden. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>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. <sup>6</sup>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. <sup>7</sup>Die durch Satz 3 begründete Mitteilungspflicht soll die Überwachung der Erfüllung der Anforderung des Satzes 1 hinsichtlich der Bestellung des Bauleiters erleichtern. <sup>8</sup>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. <sup>2</sup>Im Übrigen genügen die allgemeinen bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse.

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

### Zu § 54

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

<sup>1</sup>**Absatz 1 Sätze 1 und 2** entspricht § 55 Abs. 1 Sätze 1 und 2 a.F. <sup>2</sup>In Satz 3 entfällt die Verpflichtung, dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen „geliefert werden“. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>Ferner entfällt die Verpflichtung, dass diese Unterlagen „dem genehmigten Entwurf“ entsprechen müssen, insbesondere um in die Pflicht-

ten des Entwurfsverfassers auch diejenigen Fälle einzubeziehen, in denen kein Baugenehmigungsverfahren mehr durchgeführt wird wie bei der Genehmigungsfreistellung (§ 62). <sup>5</sup>Der Fall, dass formell unzulässig (weil genehmigungsbedürftig, aber ungenehmigt) 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.

<sup>1</sup>**Absatz 2** entspricht in der Sache § 55 Abs. 2 a. F. <sup>2</sup>In Satz 1 wird der – missverständliche – Begriff des „Sachverständigen“ durch den treffenderen des „Fachplaners“ ersetzt. <sup>3</sup>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 Sachverständs – fachkundig plant. <sup>4</sup>Damit werden auch Verwechslungen zwischen „Sachverständigen“ im Sinne des § 55 Abs. 2 a. F. und Prüfsachverständigen ausgeschlossen. <sup>5</sup>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. <sup>6</sup>Satz 3 ist – abgesehen von einer redaktionellen Folgeänderung – unverändert.

### Zu § 55

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Satz 2 entspricht § 56 Abs. 1 Satz 2 a. F. <sup>3</sup>§ 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.

<sup>1</sup>§ 56 Abs. 3 a. F. entfällt: Die Verantwortung des Hauptunternehmers umfasst auch die Einschaltung geeigneter Subunternehmer. <sup>2</sup>Sind diese ungeeignet, ist der (Haupt-)Unternehmer bauordnungsrechtlich als Störer verantwortlich. <sup>3</sup>Weitere Unternehmer, die der Bauherr für einzelne Gewerke beauftragt, sind unmittelbar nach Absatz 1 verantwortlich. <sup>4</sup>Daher bedarf es auch keiner gesetzlich geregelten Koordinierungsfunktion des Unternehmers. <sup>5</sup>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.

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

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

### Zum Fünften Teil

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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.

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Damit wird insbesondere auch der Möglichkeit von Doppelzuständigkeiten und daraus resultierenden widersprüchlichen Regelungen im Einzelfall vorgebeugt. <sup>4</sup>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.

<sup>1</sup>**Absatz 1** entspricht grundsätzlich – redaktionell angepasst – § 61 Abs. 1 a. F., jedoch entfällt die Genehmigungsbedürftigkeit der Beseitigung von Anlagen. <sup>2</sup>Eine bauaufsichtliche Genehmigung für die Beseitigung von Anlagen ist nicht erforderlich, da an das Ob der Beseitigung baurechtliche Anforderungen, die in einem bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren präven-

tiv 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.<sup>3</sup>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.<sup>4</sup>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.<sup>5</sup>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.<sup>6</sup>Die Verpflichtung zur – ggf. erforderlichen – Bestellung eines fachkundigen Unternehmers ergibt sich bereits aus § 53 Abs. 1 Satz 1.<sup>7</sup>Das für die nicht verfahrensfreien Fälle der Beseitigung in § 61 Abs. 3 Satz 2 geregelte Anzeigeverfahren ermöglicht eine flexible Handhabung der bauaufsichtlichen Überwachung.<sup>8</sup>Regelungen über den Inhalt der Anzeige einschließlich etwa erforderlicher Bauvorlagen sind in der Verordnung aufgrund § 85 Abs. 3 zu treffen.<sup>9</sup>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

<sup>1</sup>Die – neue – Regelung enthält Vorschriften zur Auflösung der Konkurrenz paralleler Anlagengenehmigungsverfahren; sie ersetzt zugleich § 61 Abs. 2 a. F. <sup>2</sup>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 nichtbaurechtlichen (Fach-)Recht liegt mit der Folge, dass über die baurechtlichen Anforderungen im fachrechtlichen Anlagenzulassungsverfahren mit zu entscheiden ist.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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.

<sup>1</sup>*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), sodass ein Baugenehmigungsverfahren lediglich die straßenverkehrsrechtlichen Belange umsetzt und es zu einer spezifisch baurechtlichen Prüfung nicht mehr kommt. <sup>2</sup>Von vornherein straßenverkehrsrechtlich irrelevante Werbeanlagen verbleiben indessen innerhalb des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsregimes.

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

<sup>1</sup>Dasselbe gilt für *Nummer 5*. <sup>2</sup>Ein Anwendungsbeispiel sind der Verordnung über Anlagen 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 atomrechtlichen 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 Landesrechts.

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

## Zu § 61

<sup>1</sup>§ 61 regelt die Verfahrensfreiheit von Bauvorhaben, die in der bisherigen Fassung der MBO teils in § 62, teils im Anhang hierzu erfasst war. <sup>2</sup>Der Begriff der Verfahrensfreiheit – anstelle der Genehmigungsfreiheit – wird gewählt, um die unter § 61 fallenden Bauvorhaben von den der Genehmigungsfreistellung nach § 62 unterliegenden und damit ebenfalls genehmigungsfreien Bauvorhaben zu unterscheiden. <sup>3</sup>Die Vorschrift regelt nur die Verfahrensfreiheit bestimmter selbstständiger Bauvorhaben; der Grundsatz, dass ein als Ganzes genehmigungsbedürftiges Vorhaben nicht in genehmigungsbedürftige und genehmigungsfreie Bestandteile aufgespalten betrachtet werden darf, bleibt unberührt. <sup>4</sup>Ferner wird in Absatz 3 – anstelle der bisherigen grundsätzlichen Genehmigungsbedürftigkeit – für die Beseitigung bestimmter Anlagen ein Anzeigeverfahren eingeführt.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Bei der Bemessung des Umfangs der verfahrensfreien Anlagen waren die Vorgaben des bundesrechtlichen Bauplanungsrechts zu berücksichtigen. <sup>3</sup>§ 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. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>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. Mai 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 soll geschlossen werden können. <sup>6</sup>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. <sup>7</sup>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. <sup>8</sup>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. <sup>9</sup>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.

<sup>1</sup>*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 Verkaufs- und Ausstellungszwecken dienen, wird – weil insoweit weder eine besondere bauordnungs- noch bauplanungsrechtliche Relevanz anzunehmen ist – verzichtet. <sup>2</sup>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.

<sup>1</sup>*Buchstabe b* stellt – neu – (Einzel-)Garagen mit bestimmten Abmessungen – wiederum außer im Außenbereich – verfahrensfrei. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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.

<sup>1</sup>*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. <sup>2</sup>Das gilt auch für die geringfügige Erweiterung der Nutzung, die nun – neben dem Schutz von Tieren – nicht mehr nur die Unterbringung von Ernterzeugnissen, sondern auch von Sachen (z. B. landwirtschaftlichen Maschinen für die Ernte) erlaubt. <sup>3</sup>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.

<sup>1</sup>*Nummer 2* stellt – neu – grundsätzlich alle Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (im Sinne des Sechsten Abschnitts des Dritten Teils, §§ 39 ff.) verfahrensfrei. <sup>2</sup>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 Gebäude-

bestand eingreifen, jedenfalls dann, wenn dadurch von bauordnungsrechtlichen Anforderungen abgewichen wird, sodass eine Entscheidung nach § 67 Abs. 2 Satz 2 erforderlich wird.<sup>3</sup>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 Änderungen.<sup>4</sup>Bei Feuerstätten werden die sicherheitsrechtlich relevanten Aspekte durch § 82 Abs. 2 Satz 4 abgedeckt.<sup>5</sup>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.<sup>6</sup>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.

<sup>1</sup>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.  
<sup>2</sup>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.  
<sup>3</sup>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.  
<sup>4</sup>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.  
<sup>5</sup>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 bestehen-

den 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 – Ausnahme 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 Gesichtspunkt ortsplannerischer und -gestalterischer Interessen ohne weiteres hinnehmbar sind.

<sup>1</sup>*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). <sup>2</sup>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 § 62 a. F.

*Nummer 13* regelt die Verfahrensfreiheit von Plätzen.

<sup>1</sup>*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. <sup>2</sup>Das ist auch mit Blick auf den Schutz der gemeindlichen Planungshoheit vertretbar, weil es sich gewissermaßen um „Zubehör“ planungsrechtlich privilegierter landwirtschaftlicher Betriebe handelt.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>*Buchstabe b* stellt nicht überdachte Stellplätze bis zu einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> und deren Zufahrten verfahrensfrei. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>Die Größe der verfahrensfreien Fläche orientiert sich an Nummer 1 Buchst. b.

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

*Nummer 14* regelt die Verfahrensfreiheit sonstiger Anlagen.

<sup>1</sup>*Buchstabe a* stellt – entsprechend Nr. 69 Anhang zu § 62 a. F. – Fahrradabstellanlagen verfahrensfrei. <sup>2</sup>Im Übrigen beruht die Regelung auf denselben Erwägungen wie zu Nummer 13 Buchst. b.

<sup>1</sup>*Buchstabe b* stellt – neu – Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen verfahrensfrei. <sup>2</sup>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 Aufangtatbestand für andere unbedeutende Anlagen und Teile von Anlagen; die Vorschrift entspricht in der Sache Nr. 70 Anhang zu § 62 a. F.

<sup>1</sup>**Absatz 2 Nummer 1** entspricht in der Sache § 62 Abs. 2 Nr. 1 a. F. <sup>2</sup>In der Formulierung wurde deutlicher als bisher (in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung, vgl. etwa BayVGH, Urt. v. 18. Mai 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.

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>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.

<sup>1</sup>**Satz 2** schreibt vor, dass die beabsichtigte Beseitigung aller anderen Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen ist. <sup>2</sup>Welchen Inhalt die Anzeige hat, namentlich auch, welche Bauvorlagen ihr ggf. beizugeben sind, ist in der Verordnung aufgrund § 85 Abs. 3 zu regeln. <sup>3</sup>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.

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>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**). <sup>3</sup>**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. <sup>4</sup>**Satz 5** enthält eine Bagatelklausel, 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

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Beiden gemeinsam ist, dass der jeweilige Verfahrensablauf in keine (zulassende oder ablehnende) Genehmigungsentscheidung mündet. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>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.

**1Absatz 1** regelt den gegenständlichen Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung und bietet den Ländern dafür Module an. <sup>2</sup>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:

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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 Voraussetzung, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens durch Vorbescheid (§ 75) festgestellt worden ist. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>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.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Jedoch erscheint es angezeigt, der Gemeinde daneben und unabhängig davon die Möglichkeit einzuräumen, das Bauvorhaben in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren „umzusteuern“. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>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. <sup>6</sup>Deshalb erscheint es nicht angezeigt, hinter diesem in den „Freistellungsländern“ den Gemeinden bisher eingeräumten Verfahrensstandard zurückzubleiben.

**Absatz 3** regelt Verfahrensfragen der Genehmigungsfreistellung:

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Die Gemeinde hat eine Fertigung der Unterlagen unverzüglich der Bauaufsichtsbehörde – sofern sie dies nicht selbst ist – vorzulegen. <sup>3</sup>Wie bei den „reinen“ Anzeigeverfahren überlässt das Gesetz auch hier der Bauaufsichtsbehörde die Entscheidung darüber, wie sie mit diesen Unterlagen umgeht. <sup>4</sup>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.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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.

<sup>1</sup>Die Einbindung der Gemeinde in die Genehmigungsfreistellung soll u. a. die „Anstoßwirkung“ sichern, die ein Bauvorhaben für etwaige planerische Absichten der Gemeinde haben kann. <sup>2</sup>Diesen Anstoß kann das Instrument des Absatzes 3 Satz 1 nur zu dem jeweiligen Zeitpunkt, also gleichsam nur punktuell geben. <sup>3</sup>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).

**1Absatz 4** enthält nähere Regelungen über die gemeindliche Erklärung nach Absatz 2 Nr. 4 erste Alternative und deren Wirkungen. **2Satz 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. **3**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. **4**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.

**1Sätze 3 und 4** regeln die Rechtsfolgen der Abgabe der gemeindlichen Erklärung, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. **2**Diese Erklärung führt stets zur Genehmigungsbedürftigkeit des Bauvorhabens. **3**Im Falle des Satzes 3 hat die Gemeinde dem Bauherrn die vorgelegten Unterlagen zurückzureichen, da dann – mangels Bauantrags – kein Baugenehmigungsverfahren anhängig ist. **4**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.

**1Absatz 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. **2Satz 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

**1**Der die §§ 63 bis 77 umfassende Dritte Abschnitt regelt die Genehmigungsverfahren. **2**Er ist im Verhältnis zum bisherigen Aufbau der MBO neu strukturiert. **3**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. **5**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. **6**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). **7**Sind diese Vor-



aussetzungen 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). <sup>8</sup>Das Baugenehmigungsverfahren mündet in die Entscheidung über die – den Baubeginn zulassende – Baugenehmigung (§ 72), deren Geltungsdauer sich nach § 73 bemisst. <sup>9</sup>§§ 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 § 61 a a. F.

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>Zugleich regelt er einen Teil des im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde abzuarbeitenden Prüfprogramms. <sup>3</sup>Der Umfang dieses Prüfprogramms geht einerseits über § 61 a 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. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>Maßgeblich dafür war ein Vergleich zwischen den in den Länderbauordnungen verwirklichten vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, deren Prüfprogramme keine übergreifenden Gemeinsamkeiten hinsichtlich des zu prüfenden Bauordnungsrechts aufweisen. <sup>6</sup>Auch aus der Verbändebeteiligung haben sich keine zwingenden Gründe für die Aufnahme bestimmter Gegenstände des materiellen Bauordnungsrechts in das Prüfprogramm des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens ergeben. <sup>7</sup>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.

<sup>1</sup>Geprüft werden daher zunächst nur die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften der §§ 29 bis 38 BauGB (*Nummer 1*); Abweichungen von sonstigem materiellen 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. <sup>2</sup>*Nummer 2* bezieht nach § 67 Abs. 1 und 2 Satz 2 *beantragte* Abweichungen in das Prüfprogramm ein. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>*Nummer 3* bezieht in das Prüfprogramm andere – nicht von Nummern 1 und 2 erfasste – öffentlich-rechtliche Anforderun-

gen 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).

<sup>1</sup>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 bauaufsichtliche Prüfung – sei es durch die Bauaufsichtsbehörde selbst, sei es durch einen Prüflingenieur (als beliehenen Unternehmer) – entscheidet. <sup>2</sup>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.

<sup>1</sup>Satz 1 regelt zunächst den gegenständlichen Anwendungsbereich des Baugenehmigungsverfahrens. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Es umfasst zunächst – übereinstimmend mit § 63 Satz 1 Nr. 1 – die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben nach den §§ 29 bis 38 BauGB (*Nummer 1*). <sup>3</sup>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). <sup>4</sup>*Nummer 3* schließlich schreibt (in Übereinstimmung mit § 63 Satz 1 Nr. 3) die Prüfung des „aufgedrängten“ öffentlichen Rechts vor.

<sup>1</sup>Kern der darin liegenden Neukonzeption des Baugenehmigungsverfahrens ist eine *Verlagerung der verfahrensrechtlichen Koordination* vom bauordnungsrechtlichen auf die sonstigen öffentlich-rechtlichen (Fach-)Verfahren. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>Damit trägt das Fachrecht auch die rechtspolitische Verantwortung dafür, ob und in welchem Umfang das bauord-

nungsrechtliche Genehmigungsverfahren mit der Prüfung von Fachrecht belastet wird, und dafür, in welchem Maße fachrechtliche Anlagenzulassungsverfahren mit baurechtlichen Genehmigungsverfahren verknüpft und koordiniert werden.

<sup>1</sup>Hinsichtlich des (materiellen) bauaufsichtlichen Prüfprogramms ergibt sich damit in denjenigen Fällen keine Änderung, in denen bereits fachrechtliche Anlagenzulassungsverfahren bestehen. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Sind fachrechtliches und baurechtliches Genehmigungsverfahren nicht koordiniert (sog. parallele Anlagengenehmigungsverfahren), war bereits bisher in der höchstrichterlichen Rechtsprechung (vgl. dazu rechtsgrundsätzlich BVerwG, Urt. v. 11. Mai 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. <sup>4</sup>Von der Neukonzeption betroffen ist daher nur solches sonstige öffentliche (Fach-)Recht, das für seine materiellen Anforderungen bisher kein präventives Kontrollverfahren kennt. <sup>5</sup>Dieses Fachrecht wird neu zu entscheiden haben, ob dafür eigenständige oder mit dem bauordnungsrechtlichen koordinierte Anlagenzulassungsverfahren erforderlich sind. <sup>6</sup>Der damit verbundene fachrechtliche Anpassungsbedarf wird nicht verkannt. <sup>7</sup>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“.

<sup>1</sup>In verfahrensrechtlicher Beziehung tritt wegen der Subsidiarität des fachrechtlichen Genehmigungsverfahrens in den erstgenannten Fällen ebenfalls keine Veränderung ein. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>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.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Dies erscheint jedoch mit Rücksicht darauf, dass die überarbeitete MBO auch in anderen Beziehungen ledig-

lich einen entwicklungsffenen Rahmen setzen will, um der notwendigen rechtspolitischen Signalwirkung willen hinnehmbar.

<sup>1</sup>Satz 2 enthält – wie § 63 Satz 3 – eine ergänzende Regelung des bauaufsichtlichen Prüfprogramms. <sup>2</sup>§ 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. <sup>3</sup>Entscheidet 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. <sup>2</sup>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. <sup>2</sup>§ 64 Abs. 3 Nr. 3 a. F. entfällt wegen der Streichung der Regelung über die Behelfsbauten (§ 50 a. F.). <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>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

<sup>1</sup>§ 66 enthält ein Kernstück des Verfahrensrechts der überarbeiteten MBO. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>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.

<sup>1</sup>Für die *Kompensation entfallender bauaufsichtlicher Prüfungen* stellt § 66 ein dreistufiges Modell zur Verfügung. <sup>2</sup>Grundsätzlich genügt die (allgemeine) Bauvorlageberechtigung auch für die Erstellung der bautechnischen Nachweise (Absatz 1 Satz 2). <sup>3</sup>Für Teilbereiche (Absatz 1 Satz 2) wird eine zusätzliche oder besondere Qualifikation gefordert (qualifizierter Tragwerks- bzw. Brandschutzplaner). <sup>4</sup>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.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Auch insoweit musste vielmehr die neugefasste MBO als *entwicklungs-offener Rahmen* konzipiert werden, der den Ländern unterschiedliche Lösungsvarianten zur Auswahl stellt. <sup>3</sup>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). <sup>4</sup>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:

<sup>1</sup>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 Bauzustandsbeobachtung übertragen worden sind (Prüfingenieur, vgl. § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1). <sup>2</sup>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. März 1993 – III ZR 34/92 –, NJW 1993, 1784) – die Hoheitlichkeit der Aufgabe unberührt; der Private wird in diesem Falle als beliebiger Unternehmer und damit als Teil der mittelbaren Staatsverwaltung hoheitlich (bauaufsichtlich) tätig. <sup>3</sup>Er nimmt seine Prüfaufgaben für die Bauaufsichtsbehörde wahr, der seine Prüftätigkeit verfahrens- und haftungsrechtlich zugerechnet wird. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>Insgesamt liegt daher *keine Aufgaben-, sondern* (nur) eine *Funktionsprivatisierung* vor.

<sup>1</sup>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 bauauf-

sichtliche Prüfung die jeweils einschlägigen Anforderungen des materiellen Rechts eingehalten werden, dass Qualifikation und Unabhängigkeit des Prüfsachverständigen denjenigen des Prüfsachverständigen entsprechen, ist durch die Rechtsverordnung nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 zu gewährleisten. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Die Sphären bauaufsichtlicher und privater Prüfung und Prüfungsverantwortung sind klar geschieden; systematische Unstimmigkeiten beim Tätigwerden des (privaten) Prüfsachverständigen außerhalb von Baugenehmigungsverfahren (insbesondere bei der Genehmigungsfreistellung nach § 62) werden vermieden. <sup>4</sup>Insgesamt liegt eine echte *Aufgabenprivatisierung* vor.

<sup>1</sup>**Absatz 1** stellt in *Satz 1 Halbsatz 1* zunächst die Verpflichtung zur Erstellung bautechnischer Nachweise heraus. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>*Halbsatz 2* stellt klar, dass die Anforderungen des § 66 grundsätzlich nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 61) einschließlich der Beseitigung von Anlagen gelten. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>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. <sup>6</sup>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. <sup>7</sup>Ferner flankiert der Regelungsvorbehalt die Herausnahme der Beseitigung von Anlagen aus den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben (vgl. insoweit zu § 59).

<sup>1</sup>*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. <sup>2</sup>Sie betont damit – unbeschadet des § 54 Abs. 2 – die Gesamtverantwortung des bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassers für die Planung insgesamt (einschließlich der bautechnischen Nachweise).

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>In diesen Fällen muss der Standsicherheitsnachweis durch einen qualifizierten Tragwerksplaner erstellt sein, der den in der Vorschrift näher geregelten Anforderungen genügt. <sup>3</sup>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 insbesondere, bei dem qualifizierten Tragwerksplaner zu erwartende Fachkunde erforderlich. <sup>4</sup>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.

<sup>1</sup>*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. <sup>2</sup>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 Prüfindenieure für Baustatik.

<sup>1</sup>Sätze 3 und 4 enthalten entsprechende Regelungen für den Brandschutznachweis. <sup>2</sup>Satz 3 entspricht im systematischen Ansatz Satz 1. <sup>3</sup>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 Prüfindenieur/Prüfsachverständigen unverhältnismäßig erscheint. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>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). <sup>6</sup>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. <sup>7</sup>Satz 4 entspricht in seiner Zielsetzung Satz 2.

**1Absatz 3** Satz 1 Halbsatz 1 regelt grundsätzlich, in welchen Fällen auf den Standsicherheitsnachweis das Vier-Augen-Prinzip Anwendung findet. <sup>2</sup>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 Prüfindenieure zugrunde liegenden Bauwerksklassen zu geben, da die Abgrenzungen insoweit streitanfällig und für den Bauherrn ggf. schwierig ablesbar sind. <sup>3</sup>Bei den in Nummer 2 aufgezählten Bauvorhaben erscheint es demgegenüber nicht (mehr) gerechtfertigt, sie pauschal dem Vier-Augen-Prinzip hinsichtlich der Standsicherheit zu unterwerfen. <sup>4</sup>Vielmehr werden sie einer Einzelfallbetrachtung nach Maßgabe der jeweiligen statisch-konstruktiven Schwierigkeit unterzogen. <sup>5</sup>Diese Einzelfallbetrachtung ist von dem jeweils tätig werdenden qualifizierten Tragwerksplaner vorzunehmen. <sup>6</sup>Sie orientiert sich an einem Kriterienkatalog, der in der Rechtsverordnung nach § 85 Abs. 3 Satz 1 festzulegen ist. <sup>7</sup>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. <sup>8</sup>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.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>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 Jahr-

zehnten 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. <sup>5</sup>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.

<sup>1</sup>Satz 2 enthält eine in der Systematik Satz 1 entsprechende Regelung für den Brandschutz (im Sinne des § 14). <sup>2</sup>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 Prüfsachverständige als beliehene Unternehmer einer gesonderten Regelung, da sich bei diesen die Frage einer Beschränkung des *bauaufsichtlichen* Prüfprogramms gerade nicht stellt.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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 nicht geprüft werden. <sup>3</sup>*Halbsatz 2* stellt klar, dass der Prüfverzicht nach Satz 1 grundsätzlich die Zulassung von Abweichungen nach § 67 nicht entbehrllich macht, soweit von materiell-rechtlichen Anforderungen abgewichen werden soll.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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). <sup>3</sup>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.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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.<sup>4</sup> Da es sich bei den berührten bautechnischen Anforderungen um solche handelt, die strukturell den unmittelbar gesetzesabhängigen 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.<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup> 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 Prüfsachverständigen vorgenommen werden dürfen.

## Zu § 67

<sup>1</sup>§ 67 Abs. 1 bis 3 a. F. regelte bisher die Zulässigkeit von Ausnahmen und Befreiungen von bauaufsichtlichen Vorschriften.<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> § 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).<sup>4</sup> Der neue Abweichungstatbestand 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.<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup> 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.

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>Satz 2 Halbsatz 1 stellt klar, dass § 67 die unmittelbar gesetzeshängige und keiner bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung bedürftige Abweichung von eingeführten Technischen Baubestimmungen nach § 3 Abs. 3 Satz 3 unberührt lässt. <sup>3</sup>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.

<sup>1</sup>**Absatz 2** enthält Regelungen über das Abweichungsverfahren. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Die Begründungspflicht nach Halbsatz 2 soll der Bauaufsichtsbehörde die Ermittlung der für eine Abweichung sprechenden Gesichtspunkte erleichtern. <sup>4</sup>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). <sup>5</sup>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.

<sup>1</sup>**Absatz 3** trifft eine von § 57 Abs. 1 Satz 2 abweichende Regelung der sachlichen Zuständigkeit. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>§ 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. <sup>4</sup>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.

<sup>1</sup>**Absatz 1 Satz 1** regelt – neu –, welche Verwaltungsträger im Baugenehmigungsverfahren anzuhören sind. <sup>2</sup>Das ist zunächst – und zwar mit Rücksicht auf die (mögliche) Berührung ihrer Planungshoheit stets – die Gemeinde. <sup>3</sup>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*). <sup>4</sup>Die Vorschrift stellt damit klar, dass in materieller Hinsicht der Verfahrensteilhaber am Baugenehmigungsverfahren eine strikte Grenze durch den Verfahrenszweck gezogen ist, nämlich die Genehmigungs(un)fähigkeit des Bauvorhabens festzustellen. <sup>5</sup>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. <sup>6</sup>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. <sup>7</sup>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.

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>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.

<sup>1</sup>**Satz 3** nimmt das in § 66 Abs. 1 Satz 2 a. F. enthaltene Anliegen auf. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>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.

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>**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. <sup>3</sup>**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).

<sup>1</sup>Die Regelung der Typenprüfung in § 66 Abs. 3 a. F. findet sich nunmehr – systemgerecht als bauaufsichtlicher Prüfverzicht eingeordnet – in § 66 Abs. 4 Satz 3. <sup>2</sup>§ 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.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Da (jedenfalls regelmäßig) in der Baugenehmigung über Abweichungen und Befreiungen mit zu entscheiden ist, ist die bisherige gesonderte Regelung einer Zustimmung zu Befreiungen entbehrlich.

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>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 § 69 a) 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 § 212 a Abs. 1 BauGB – klar, dass Rechtsbehelfe der Gemeinde gegen die in der Genehmigung enthaltene kommunalrechtliche Ersatzvornahme ebenfalls keine aufschiebende Wirkung haben.

**Zu § 72**

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Vgl. im Übrigen zu § 64.

<sup>1</sup>**Absatz 2** fasst die für die Baugenehmigung zu beachtenden formalen Anforderungen zusammen. <sup>2</sup>**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. <sup>3</sup>§ 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.

<sup>1</sup>**Absatz 6 Nr. 1** entspricht § 69 Abs. 6 a. F. <sup>2</sup>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

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

<sup>1</sup>§ 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. <sup>2</sup>Die Teilbaugenehmigung enthält bereits ein vorläufiges positives Gesamturteil über das Bauvorhaben, das an ihrer Feststellungswirkung teilhat. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>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

<sup>1</sup>§ 65 Abs. 1 Satz 1 a. F. sah bisher – jedenfalls seinem Wortlaut nach – eine Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde über die Erteilung eines Vorbescheids vor. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Satz 1 räumt daher dem Bauherrn nunmehr auch einen ausdrücklichen Rechtsanspruch auf Erteilung des Vorbescheids ein. <sup>4</sup>Dies entspricht auch der bauaufsichtlichen Praxis.

<sup>1</sup>Im Übrigen entspricht § 75 in der Sache § 65 a. F.; die Vorschrift ist in einem Absatz zusammengefasst und geringfügig redaktionell verändert. <sup>2</sup>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.

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

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>Die Zustimmung reduzierte sich dann auf ein bloßes funktionsloses Internum. <sup>5</sup>**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.

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>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.

<sup>1</sup>**Absatz 4 Satz 1** regelt die – mit Blick auf ihre Planungshoheit erforderliche – Anhörung der Gemeinde vor Erteilung der Zustimmung. <sup>2</sup>**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. <sup>3</sup>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 § 74 a a. F.

### Zu § 79

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

<sup>1</sup>**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. Mai 1994 – 5 S 983/94 –, VBIBW 1994, 495) – eine Einstellung auch von Arbeiten an Anlagen zu ermöglichen, die keine baulichen Anlagen sind. <sup>2</sup>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.

<sup>1</sup>Daran schließt *Satz 2* mit einer (teilweise klarstellenden) Aufzählung von Einzelatbeständen an, die eine Einstellung von Arbeiten rechtfertigen. <sup>2</sup>*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. <sup>3</sup>*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. <sup>4</sup>Neu eingefügt ist *Nummer 3*, die ausdrücklich auch den Fall der fehlenden CE-Kennzeichnung entgegen § 17 Abs. 1 erfasst. <sup>5</sup>*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

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>Die besondere Befugnisnorm des § 77 Abs. 1 Satz 2 a. F. ist wegen der umfassenden Befugnisse aus Satz 1 entbehrlich.

**1Absatz 2** bildet das bauaufsichtlich-repressive Gegenstück zu dem in § 66 angelegten gestuften System der Kompensation entfallender bauaufsichtlicher (Präventiv-)Prüfungen. <sup>2</sup>Dabei ist wiederum dem Landesrecht überlassen, ob es sich für eine bauaufsichtliche Bauüberwachung entscheidet, welche die Bauüberwachung durch als beliebige Unternehmer hoheitlich tätig werdende Prüfingenieure einschließt, oder für eine Erstreckung des Privatisierungsmodells des Prüfsachverständigen auch auf die Bauüberwachung.

<sup>1</sup>Satz 1 enthält den Grundsatz, dass die Bauaufsichtsbehörde/die Prüfsachverständigen die Bauausführung der prüfpflichtigen Bauvorhaben überwachen. <sup>2</sup>Mit der Wendung „... der von [ihr bauaufsichtlich geprüften/ihm bescheinigten] ...“ bautechnischen Nachweise wird klargestellt, dass der die Nachweise im Auftrag der Bauaufsichtsbehörde prüfende Prüfingenieur/bescheinigende Prüfsachverständige – vorbehaltlich abweichender Regelungen in der Verordnung nach § 85 Abs. 2 – jeweils auch die Bauüberwachung wahrzunehmen hat. <sup>3</sup>Die nähere Ausgestaltung dieser Überwachung – ggf. auch der Verzicht darauf im Einzelfall – ist in der Muster-Verordnung nach § 85 Abs. 2 zu regeln.

<sup>1</sup>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 Prüfingenieurs 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 Nachweisersteller oder einen anderen Nachweisberechtigten vor. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Personenidentität zwischen Nachweisersteller und überwachender Person ist insoweit aus Gründen der Baupraxis nicht zu fordern. <sup>4</sup>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. <sup>2</sup>§ 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. <sup>3</sup>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. <sup>4</sup>Die für die bauaufsichtsbehördliche Bauüberwachung verbleibenden Gegenstände – etwa die mit den in einer Baugenehmigung festgeschriebenen bauplanungs-



rechtlichen 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. <sup>5</sup>§ 82 ersetzt daher das bisherige System formalisierter Bauabnahmen durch ein System von Anzeigen, mit denen die Einhaltung der vormals abnahmebedürftigen Anforderungen nachgewiesen wird.

<sup>1</sup>**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 abstrakter generell festlegen lassen. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Satz 2 bestimmt für diesen Fall, dass die Bauarbeiten erst fortgesetzt werden dürfen, wenn die Bauaufsichtsbehörde (einschließlich des Prüfsachverständigen)/der Prüfsachverständige dem zugestimmt hat. <sup>4</sup>Die Regelung ist bußgeldbewehrt (§ 84 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6).

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>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.

<sup>1</sup>**Absatz 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2** entsprechen § 80 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 a. F. <sup>2</sup>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. <sup>2</sup>*Nummer 4* schafft einen neuen, denjenigen der Nummer 3 ergänzenden Ordnungswidrigkeitstatbestand für formell rechtswidriges Bauen im Rahmen der Genehmigungsfreistellung (§ 62). <sup>3</sup>*Nummer 5* entspricht § 80 Abs. 1 Nr. 4 a. F. <sup>4</sup>*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. <sup>5</sup>*Nummer 7* schließt an § 80 Abs. 1 Nr. 6 a. F. an. <sup>6</sup>*Nummern 8 bis 11* entsprechen § 80 Abs. 1 Nrn. 7 bis 10 a. F. <sup>7</sup>Als *Satz 2* wird – weil systematisch hierher gehörend – § 80 Abs. 4 a. F. angefügt.

<sup>1</sup>**Absatz 2 Nr. 1** entspricht § 80 Abs. 2 a. F. <sup>2</sup>Neu angefügt wurde *Nummer 2*, um die ordnungsgemäße Tätigkeit der Prüffingenieure/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

<sup>1</sup>**Absatz 1** entspricht weitgehend § 81 Abs. 1 a. F. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>*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. <sup>4</sup>*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. <sup>5</sup>§ 81 Abs. 1 Nr. 5 a. F. geht aus Gründen der systematischen Zugehörigkeit in Absatz 2 auf. <sup>6</sup>*Nummer 5* entspricht in der Sache § 81 Abs. 1 Nr. 4 a. F.; vgl. im Übrigen zu § 51 Satz 3 Nr. 23. <sup>7</sup>*Nummer 6* fasst – ohne inhaltliche Änderung – § 80 Abs. 1 Nrn. 6 und 7 a. F. zusammen.

<sup>1</sup>§ 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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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 Prüffingenieure, Prüffämter und Prüfsachverständigen.

<sup>1</sup>*Satz 1* enthält eine Legaldefinition der Prüffingenieure und Prüffämter 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. <sup>2</sup>*Satz 2* zählt die wesentlichen Regelungsgegenstände auf. <sup>3</sup>*Satz 3* eröffnet in *Nummer 1* den Ländern für den Bedarfsfall die Möglichkeit einer Überlei-

tung vorhandener Behördenstrukturen in ein – etwa gewähltes – System von Prüfsachverständigen. <sup>4</sup>Nummer 2 ermächtigt zu einer Übergangsregelung für die Beibehaltung bauaufsichtlicher Prüfungen bis zur Anerkennung einer ausreichenden Anzahl von Prüfsachverständigen für die jeweiligen Fachbereiche. <sup>5</sup>Nummer 3 ermächtigt zu einer entsprechenden Überleitungsregelung für den qualifizierten Tragwerks- und Brandschutzplaner (§ 66 Abs. 2 Sätze 1 und 3).

<sup>1</sup>**Absatz 3** entspricht § 81 Abs. 3 a. F. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>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.

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Diese war hierfür nach § 22 Abs. 2 a. F. stets zuständig. <sup>4</sup>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. <sup>5</sup>Baudenkmalern werfen aber auch – etwa bei Umbauten für eine zeitgerechte Nutzung – bauproduktenrechtliche Fragestellungen auf, die denjenigen bei modernen Neubauten gleichkommen. <sup>6</sup>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.

<sup>1</sup>Nummer 2 nimmt – mit einer redaktionellen Änderung – die Ermächtigung des § 81 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 a. F. auf. <sup>2</sup>§ 81 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 a. F. ist wegen des Entfallens des § 72 a. F. (Typengenehmigung) gegenstandslos. <sup>3</sup>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 verfahrensrechtlichen Regelungen klarzustellen – zusätzlich die Voraussetzungen für die Rücknahme aufgenommen worden sind.

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

### Zu § 86

<sup>1</sup>Die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass örtlicher Bauvorschriften in **Absatz 1** ist nur geringfügig verändert. <sup>2</sup>Nummer 1 fasst § 82 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 Halbsatz 1 a. F. zusammen; dabei werden die Vorschriften deutlich gestrafft und – zur kompetenz-rechtlich 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.

<sup>1</sup>*Nummer 4* enthält die für die gemeindliche Ausgestaltung des Stellplatzrechts erforderliche Ermächtigung (vgl. insoweit grundsätzlich zu § 49). <sup>2</sup>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.

<sup>1</sup>*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. <sup>2</sup>Dabei werden zugleich die Motive klargestellt, aus denen die Gemeinde solche abweichenden Regelungen treffen darf, und die Grenzen beschrieben, die dabei zu beachten sind. <sup>3</sup>*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. <sup>4</sup>§ 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.

<sup>1</sup>§ 82 Abs. 1 Nr. 7 a. F. ist wegen § 49 Abs. 3 entbehrlich. <sup>2</sup>§ 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. <sup>3</sup>§ 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.

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>§ 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 Genehmigungsverhalten in den Kommunalgesetzen der Länder nicht mehr systemkonform und entfällt daher.

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>**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.

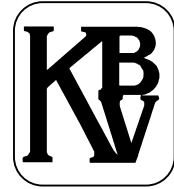
## Zu § 87

<sup>1</sup>**Absatz 1 Satz 1** regelt das In-Kraft-Treten des Gesetzes. <sup>2</sup>Auf eine Muster-Übergangsvorschrift wird wegen der unterschiedlichen Anpassungsbedürfnisse des Landesrechts verzichtet. <sup>3</sup>**Satz 2** zieht – um bereits im Vorfeld einer neuen Bauordnung 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.

<sup>1</sup>**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. <sup>2</sup>**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.

# Kulturbuch-Verlag GmbH



Postfach 47 04 49  
D-12313 Berlin

Hausanschrift:  
Sprosserweg 3  
D-12351 Berlin

Telefon (030) 661 84 84/661 40 02  
Telefax (030) 661 78 28

Internet: <http://www.kulturbuch-verlag.de>  
E-Mail: [kbvinfo@kulturbuch-verlag.de](mailto:kbvinfo@kulturbuch-verlag.de)

Postbankkonto:  
Postbank Berlin  
Konto-Nr. 87 50-109 • BLZ 100 100 10

Bankkonto:  
Berliner Bank AG  
Konto-Nr. 410 109 2200 • BLZ 100 200 00

MITGLIED DER

FIRMENGRUPPE

**besscom**