

BayBO – Häufig gestellte Fragen

1. Begriffe

1.1. Gebäudeklassen

Ist die Einstufung der Gebäudeklasse durch den Bauherrn bindend?

In welche Gebäudeklasse ein Bauvorhaben einzuordnen ist, entscheidet Art. 2 Abs. 3 BayBO, nicht aber der Bauherr. Dass der Bauantragsvordruck vom Bauherrn verlangt, dass er eine Einstufung des Bauvorhabens in die jeweils zutreffende Gebäudeklasse vornimmt, soll einerseits der Bauaufsichtsbehörde die Arbeit erleichtern, andererseits aber zugleich dem Bauherrn den richtigen Einstieg, insbesondere in die Anforderungen an die bautechnischen Nachweise, deren Ersteller und – gegebenenfalls – deren Prüfung bzw. Bescheinigung durch Prüfsachverständige ermöglichen. Daran ist aber die Bauaufsichtsbehörde nicht gebunden. Wie schon früher bei der Abgrenzung von Standardbauvorhaben und Sonderbauten bestehen aber keine Bedenken, wenn sich die Bauaufsichtsbehörde im Zweifelsfall an der Zuordnung des Bauvorhabens durch den Bauherrn orientiert.

Wie erfolgt die Einstufung bei einem Gebäudekomplex mit Teilen, die unterschiedliche Geschosshöhen haben?

Soweit sich Teile des Komplexes als selbstständige Gebäude betrachten lassen, werden sie für sich in die für sie zutreffende Klasse eingestuft. Ist eine getrennte Betrachtung nicht möglich, wird der gesamte Komplex in eine Klasse eingestuft, die sich an der größten Höhenentwicklung des Komplexes orientiert. Auf die Geschosshöhe kommt es für die Einstufung in die Gebäudeklassen aber nicht an.

Wie erfolgt die Einstufung bei der Änderung baulicher Anlagen?

Maßgeblich für die Einstufung in die Gebäudeklassen ist immer das (konkrete) Bauvorhaben. Dabei ist – bei baulichen Änderungen – regelmäßig die bauliche Anlage als Ganzes in den Blick zu nehmen. Hierdurch bestimmt sich also auch die Gebäudeklasse, in die die Änderung einzuordnen ist. Anders liegen die Dinge dann, wenn sich die bauliche

Änderung vom Bestand losgelöst betrachten lässt; dann kommt es für die Einstufung allein auf die Änderung an. Maßgeblich sind also stets die (besonderen) Umstände des Einzelfalls.

Ein Bauherr plant die Errichtung eines Bürogebäudes (ca. 12 m x 30 m), das auf ca. 3 m hohen Stelzen errichtet werden soll. Der so entstehende Raum unter der einzigen Büroebene, die über eine Außentreppe erschlossen werden soll, soll als Stellplatz für Kfz dienen und offen bleiben. Handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 3, da die Ebene Stellplätze als Nutzungseinheit (eigenständig oder zusammen mit dem Bürogeschoss?) anzusehen ist?

Sofern die Oberkante Fußboden des Komplexes nicht mehr als 7 m oberhalb des Geländes liegt, handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 3, da die Fläche insgesamt größer als 400 m² ist. Die Ebene der Einstellplätze wird mitgerechnet – nur Flächen im Kellergeschoss (vgl. Art. 2 Abs. 3 Satz 3 BayBO) bleiben außer Betracht.

An ein bestehendes Gebäude sollen Balkone angebaut werden. Welche Gebäudeklasse hat das Bauvorhaben?

Balkone lassen sich – weil sie keine Gebäude sind – nicht (eigenständig) einer Gebäudeklasse zuordnen, sondern teilen immer die Gebäudeklasse desjenigen Gebäudes, an das sie angebaut werden. Ob auf Anforderungen (u. a.) an die bautechnischen Nachweise, deren Prüfung bzw. Bescheinigung durch Prüfsachverständige verzichtet werden kann, ist jeweils im Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden (§ 1 Abs. 5 BauVorIV), ebenso wie es eine Frage des Einzelfalls ist, ob eine ggf. erforderliche Abweichung von materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO zugelassen werden kann.

In Gebäudeklasse 1 sind freistehende Gebäude einzustufen. Was ist unter freistehend zu verstehen? Gelten Doppelhäuser, die nicht real geteilt sind, auch als freistehend?

Ein Gebäude ist freistehend, wenn es nicht an andere Gebäude angebaut ist (und solange andere Gebäude nicht an das Gebäude angebaut werden); darauf, ob an das Gebäude angebaut werden darf oder muss, kommt es nicht an. Nicht in diesem Sinn „angebaut“ ist ein Gebäude nur, wenn es zu anderen Gebäuden die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen einhält. Nach Tz. 2.3.1.1.1 der Vollzugshinweise des StMI zur BayBO 2008 bleibt der Anbau einer Grenzgarage bis 50 m² (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1

Buchst. b i. V. m. Art 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO) oder eines Nebengebäudes ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten (Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO) mit bis zu 50 m³ Brutto-Rauminhalt für die Eigenschaft „freistehend“ eines Gebäudes unschädlich.

Unter einem Doppelhaus versteht man bauordnungsrechtlich ein „Haus“, das aus zwei aneinander gebauten Gebäuden besteht. Jede „Doppelhaushälfte“ ist ein selbstständiges Gebäude, das an ein anderes angebaut wird und daher nicht freistehend sein kann. Ob sich diese beiden „Doppelhaushälften“ auf einem Grundstück oder jeweils auf verschiedenen befinden, ist für diese bauordnungsrechtliche Betrachtung – anders als im Bauplanungsrecht – unerheblich; entscheidend ist, ob es sich bei jeder Hälfte um ein selbstständiges Gebäude nach dem bauordnungsrechtlichen Gebäudebegriff (Art. 2 Abs. 2 BayBO) handelt.

Ein Gebäude, in dem zwei Wohneinheiten nebeneinander angeordnet sind, kann freistehend sein.

In welche Gebäudeklasse sind großflächige Gewächshäuser einzustufen?

Gewächshäuser gehören zu den land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden und sind in die Gebäudeklasse 1 eingestuft, ohne Höhen- oder Größenbeschränkung.

Wann handelt es sich bei einer Galerie in Wohnungen um ein eigenes Geschoss?

Das höchste Geschoss, in dem ein Aufenthaltsraum im Sinn von Art. 2 Abs. 5 BayBO möglich ist, ist für die Einstufung in die Gebäudeklassen nach Art. 2 Abs. 3 Satz 1 BayBO ausschlaggebend. Eine Galerie innerhalb einer Wohnung ist jedenfalls dann kein eigenes Geschoss, wenn sie nachstehende Bedingungen erfüllt:

- Die Galerie erstreckt sich im Wesentlichen nur über den Hauptraum, mit dem sie in offener Verbindung steht; der Blickkontakt zu der darunter liegenden Ebene ist möglich.
- Die Fläche der Galerie ist nicht größer als die Fläche der Öffnung zum Hauptraum (gemessen in Höhe des Galeriefußbodens).
- Die Galerie darf sich nicht über fremde Nutzungseinheiten erstrecken.
- Die Galerie dient nicht der Erschließung abgeschlossener Räume.

1.2. Nutzungseinheiten

Was versteht man unter einer „Nutzungseinheit“?

Der Begriff „Nutzungseinheit“ ist im Gesetz nicht abschließend definiert. Aus der beispielhaften Aufzählung in Art. 31 Abs. 1 BayBO – „Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum *wie Wohnungen, Praxen, selbstständige Betriebsstätten*“ – lässt sich jedoch ableiten, dass damit eine baulich abgegrenzte Folge von Räumen gemeint ist, die eine betrieblich/organisatorisch selbstständige Einheit bildet. Brandschutztechnisch getrennte Abschnitte innerhalb dieser Einheit bilden keine eigenen „Nutzungseinheiten“, sondern stellen – im Sinne der Regelung in Art. 34 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 Halbsatz 2 BayBO – lediglich „Teile einer (größeren) Nutzungseinheit“ dar.

Wie sind bei der Ermittlung der Größe von Nutzungseinheiten die „nicht nutzbaren Dachflächen“ i. S. der DIN 277 zu behandeln?

Die „nicht nutzbaren Dachflächen“ der DIN 277 sind nicht Flächen in einem Dachgeschoss, sondern Flächen auf dem Dach, die – ob nutzbar oder nicht – für die Berechnung der Flächen von Nutzungseinheiten ohnehin keine Rolle spielen.

Muss man einen Backshop im Supermarkt als eigenständige Nutzungseinheit betrachten und dementsprechend abtrennen?

Nein. Es ist eine Entscheidung des Bauherrn, ob er den Supermarkt mit integriertem Backshop plant oder zwei voneinander betrieblich und räumlich unabhängige Verkaufsstätten, die selbstständige Nutzungseinheiten sind. Im letzteren Fall sind die entsprechende bauordnungsrechtliche Trennung (Art. 27 BayBO) und ein eigenes Rettungswegsystem (Art. 31 BayBO) erforderlich.

Sind Klassenzimmer in Schulen jeweils als Nutzungseinheit zu betrachten?

Nein. Das Schulgebäude mit den Klassenzimmern ist eine Nutzungseinheit. Hat die Schule mehrere Gebäude, ist jedes Gebäude eine Nutzungseinheit.

1.3. Sonderbauten

Wie ermittle ich die für Art. 2 Abs. 4 Nr. 6 BayBO maßgebliche Personenzahl?

Wie die jeweilige Personenzahl zu ermitteln ist, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut der Vorschrift. In Art. 2 Abs. 4 Nr. 6 BayBO heißt es ausdrücklich „bestimmt“; es kommt also darauf an, welche Personenzahl sich bei bestimmungsgemäßer Nutzung in dem Raum aufhalten soll, nicht darauf, wie viele Personen sich dort tatsächlich aufhalten können. Welche Nutzung beabsichtigt ist, entscheidet der Bauherr im Bauantrag.

Zählen bei Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 BayBO zu den 150 m² bei Spielhallen nur die Netto-Spielfläche oder auch die Nebenflächen?

Bei „der Spielhalle“ nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 BayBO handelt es sich um eine selbstständige Nutzungseinheit. Daraus folgt, dass sie (einschließlich der zu ihr gehörenden Nebenräume) baulich durch entsprechende raumabschließende Trennwände gegenüber anderen Räumen oder anderen Nutzungseinheiten abgeschlossen ist und über ein eigenständiges Rettungswegsystem verfügt. Die Rechenregel des Art. 2 Abs. 6 BayBO gilt auch für die Flächen von Spielhallen: Dementsprechend ist die Fläche der gesamten Nutzungseinheit „Spielhalle“ einschließlich der zugehörigen Nebenräume und ihrer Umfassungswände zu rechnen.

Sind zwei Spielhallen in einem Gebäude zusammenzurechnen oder sind die Nutzungseinheiten, soweit getrennt von einander, eigenständig zu betrachten?

Die Flächen von zwei baulich getrennten Spielhallen in einem Gebäude sind dann hinsichtlich der Einstufung als Sonderbau zusammenzurechnen, wenn sie nicht über eigenständige, d. h. voneinander unabhängige Rettungswegsysteme verfügen, also trotz baulicher Trennung eine Nutzungseinheit darstellen.

2. Abstandsflächen

2.1. Verhältnis zum Bauplanungsrecht

In einem Bebauungsplan aus dem Jahr 2001 ist festgesetzt, dass in seinem Geltungsbereich die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO gelten sollen. Ist daher Art. 6 BayBO wegen Art. 59 Satz 1 Nr. 1 BayBO auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen? Welche Fassung des Art. 6 BayBO ist anzuwenden?

Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO (= Art. 7 Abs. 5 Satz 1 BayBO 1998) finden die gesetzlichen Abstandsflächentiefen (Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO = Art. 6 Abs. 4 BayBO 1998) keine Anwendung, wenn von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach Art. 81 BayBO (= Art. 91 BayBO 1998) i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an. Diese Regelung ist keine im Sinn des Art. 81 Abs. 2 BayBO (= Art. 91 Abs. 3 BayBO 1998) i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommene örtliche Bauvorschrift. Sie regelt auch nicht selbstständig Abstandsflächenrecht als Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern „schaltet“ nur gewissermaßen das (Standard-) Abstandsflächenrecht „zu“. Gegenstand der Prüfung könnte daher nur sein, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplans das (Standard-) Abstandsflächenrecht gilt, nicht aber dieses selbst. Abstandsflächenrecht ist also (auch) in diesen Fällen nicht zu prüfen (ebenso wie dann, wenn eine Gemeinde von der Ermächtigung des Art. 6 Abs. 7 BayBO Gebrauch macht). Anders liegen die Dinge dann, wenn die Gemeinde eine von den (Standard-) Abstandsflächen der BayBO abweichende Regelung getroffen hat; nur dafür – nicht aber für ein bloßes Festschreiben des bestehenden Abstandsflächenrechts – gibt Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO (entspricht Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO 1998) eine Rechtsgrundlage.

Da Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO (= Art. 7 Abs. 5 Satz 1 BayBO 1998) nur bewirken soll, dass anstelle der sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergebenden Gebäudeabstände die Abstandsflächen nach BayBO gelten, folgt, dass jeweils das aktuell geltende Abstandsflächenrecht (und nicht etwa das Abstandsflächenrecht von 2001) maßgeblich ist (= dynamische Verweisung).

2.2. Abstandsflächenübernahme

Kann ein Nachbar auch Abstandsflächen für einen Bereich übernehmen, in dem sich bereits eine eigene Garage befindet, die den Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 BayBO genügt? Kann man dann konsequenterweise auch eine Garage auf einer unbebauten Fläche errichten, auf der man zuvor eine Abstandsfläche des Nachbarn übernommen hat?

Beide Fragen sind zu bejahen. Die Grenz- oder grenznahe Garage nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 BayBO ist „abstandsflächenneutral“ – wobei die Fragestellung aber nicht ursächlich mit der BayBO 2008 zusammenhängt, sondern schon früher bestanden hat und auch gesehen worden ist: In dem verbindlich eingeführten Vordruck für die Abstandsflächenübernahme erklärt der Eigentümer des übernehmenden Grundstücks ausdrücklich: „Mir ist bekannt, dass diese Fläche von solchen baulichen Anlagen freizuhalten ist, die nach der Bayer. Bauordnung innerhalb der Abstandsflächen nicht zulässig sind ...“. Wenn der Bauherr die Errichtung „abstandsflächenneutraler“ baulicher Anlagen in der übernommenen Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück verhindern möchte, muss er die Erklärung der Abstandsflächenübernahme anders formulieren oder – besser – eine grundbuchlich gesicherte Abstandsflächenübernahme anstreben, in deren Rahmen dann nähere Regelungen getroffen werden können (Hinweis: HessVGH, Urt. v. 5.2.2001 – 3 UE 450/97 –, ZfBR 2002, 705 [LS] kommt wegen eines anderen Wortlauts der Übernahmeerklärung zu einem anderen Ergebnis).

Wer erklärt die Abstandsflächenübernahme und in welcher Form?

Die Abstandsflächenübernahme erfolgt durch schriftliche Erklärung des betroffenen Nachbarn gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde. Für die Erklärung ist das vom Staatsministerium des Innern verbindlich eingeführte Formular „Abstandsflächenübernahme“ zu verwenden. Auf dem Formular selbst sind die Unterschriften von Bauherr/Antragsteller und Nachbar erforderlich. Der Abstandsflächenübernahme ist ein Plan als Anlage beizufügen (siehe Ziffer 6 des Formulars „Abstandsflächenübernahme“), in dem die erforderlichen Abstände darzustellen sind. Dieser Plan ist vom bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser zu unterzeichnen.

2.3. „Untergeordnete“ Bauteile

Nach Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO 1998 blieben bei der Bemessung der Abstandsfläche Bauteile und Vorbauten unbeachtlich, wenn sie u. a. im Verhältnis zu der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet waren. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 Buchst. a bzw. Nr. 3 Buchst. a BayBO führt nunmehr mit einer Längenbegrenzung von 5 m zu einer erheblichen Verschärfung. Ist das so gewollt?

Im Ergebnis nicht. Der Gesetzgeber hat sich dafür entschieden, dass bei genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben unterhalb der Sonderbautengrenze (Art. 2 Abs. 4 BayBO) – das sind etwa 80% aller nicht verfahrensfreien Bauvorhaben – das Bauordnungsrecht nur noch im Fall beantragter Abweichungen geprüft wird (Art. 59 Satz 1 Nr. 2 BayBO). Das Bauordnungsrecht ist folglich bei diesen Bauvorhaben nicht mehr „im ersten Zugriff“ von der Bauaufsichtsbehörde anzuwenden, sondern vom Bauherrn und dem von ihm bestellten Entwurfsverfasser. Deshalb müssen die Anforderungen des materiellen Bauordnungsrechts so formuliert werden, dass Bauherr und Entwurfsverfasser mit ihnen umgehen können. Das bedeutet einen möglichst weitgehenden Verzicht auf Ermessen („kann“, „soll“) und auf unbestimmte Rechtsbegriffe (wie „untergeordnet“), die einzelfallbezogen von der Bauaufsichtsbehörde konkretisiert werden müssten, zugunsten ablesbarer, fester Maßgrößen. Damit soll aber keine Verschärfung der materiellen Maßstäbe, sondern nur eine andere Verteilung der Verantwortlichkeiten bewirkt werden. So soll – hier – abstandsflächenrechtlich alles zulässig bleiben, was im Verhältnis zu der jeweiligen Außenwand „untergeordnet“ ist. Die einfachen – nämlich aus dem Gesetz ablesbaren – Fälle der Untergeordnetheit kann der Bauherr selbst beurteilen; es bedarf keiner Einschaltung der Bauaufsichtsbehörde. Die schwierigeren Fälle der Untergeordnetheit werden zu Fällen der Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO, damit sie sachkundig von der Bauaufsichtsbehörde beurteilt werden können und der Bauherr durch die verbindliche Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde mehr Rechts- und Investitionssicherheit erhält.

Wie ist die abstandsflächenrechtlich unerhebliche Länge von 5 m bei „mehrgeschossigen“ Balkonen zu berechnen?

Die Längengrenze von 5 m ist auf die Breite, nicht auf die Höhe der jeweiligen Außenwand bezogen. Deshalb wird bei Balkonen, die in mehreren Geschossen übereinander angeordnet sind, nur einmal die Breite angerechnet. Werden Balkone in

verschiedenen Geschossen versetzt angeordnet, kommt es auf die Gesamtlänge in der Projektion auf die Geländeoberfläche an.

2.4. Grenzanbauprivilegierung

Ist es richtig, dass Garagen jetzt mit 9 m Länge und zusätzlich ein weiteres freistehendes Nebengebäude bis zu 5 m Länge an der Grundstücksgrenze angeordnet werden dürfen, wenn der gesamte Grenzverlauf mindestens 42 m lang ist? Ist die Beschränkung auf 50 m² Nutzfläche entfallen?

Die Beschränkung der Flächengröße von Grenzgaragen ist entfallen. Entscheidend sind nur noch die mittlere Wandhöhe und die Länge der grenzständigen Wand. Die zusätzliche Anordnung des kleinen freistehenden Nebengebäudes an der Grenze (bis 50 m³ Brutto-Rauminhalt, mittlere Wandhöhe bis 3 m, Wandlänge an der Grenze bis 5 m usw.) setzt voraus, dass diese Grenze länger ist als 42 m, nicht aber die Summe aller Grenzen des Grundstücks. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO wurde durch die Änderung zum 01.08.2009 nunmehr klarstellend formuliert.

Dass Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO – anders als Art. 7 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO 1998 – nicht mehr auf Nebengebäude, sondern nur noch auf Gebäude abstellt, ermöglicht es, reine „Garagengrundstücke“ zu bilden und auf diese Weise den Nachbarn mit abstandsflächenrechtlich zulässigen Grenzgebäuden „einzumauern“.

Das trifft nicht zu. Dass bei Grundstücksteilungen mit dem Ziel der Umgehung materiellrechtlicher Anforderungen nicht auf das Buch-, sondern auf das Grundstück im wirtschaftlichen Sinn abzustellen ist, ist in der Rechtsprechung anerkannt (vgl. OVG Niedersachsen, Beschl. v. 26.02.2004 – 1 LA 210/03; v. 07.03.2005 – 1 LB 174/04, jeweils zu Grenzbebauung; vgl. a. BayVGH, Beschl. v. 17.09.1999 Az. 26 ZS 99.2445).

2.5. Nachträgliche Wärmedämmung

Ein bestehendes Gebäude hält genau seine Abstandsflächen gegenüber den Nachbargrenzen ein. Zur energetischen Sanierung soll ein Wärmeverbundsystem aufgebracht werden, wodurch die neue fertige Wandoberfläche näher zur Grenze rückt. Ist die Unterschreitung der Abstandsfläche wegen einer nachträglich aufzubringenden Wärmedämmung zulässig?

Nein. Die Sanierungsmaßnahme muss hinsichtlich ihrer Auswirkung auf die Abstandsflächen untersucht werden. Dabei ist neben der Veränderung des Abstands der Wand zur Grenze auch die Veränderung der Wandhöhe zu betrachten (Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut). Ergeben sich danach Abstandsflächen, die nicht mehr auf dem Grundstück liegen, muss ein Antrag auf Gestattung einer Abweichung gestellt werden oder der Nachbar die Abstandsfläche übernehmen. In die bei der Entscheidung über die Zulassung der Abweichung vorzunehmende Abwägung mit den nachbarlichen Interessen ist auch das öffentliche Interesse an der Energieeinsparung einzustellen.

3. Brandschutz

3.1. Bauteile

In welchen Fällen sind feuerbeständige Holzkonstruktionen anwendbar, wenn die Bauordnung unter feuerbeständiger Ausführung mindestens F 90 – AB nach DIN 4102 Teil 2 versteht?

Sie sind nicht standardmäßig anwendbar. Wie bisher sieht das Gesetz eine grundsätzliche Koppelung der Anforderung „feuerbeständig“ mit der Baustoffanforderung „nichtbrennbar“ für die tragenden und aussteifenden Teile vor. „Feuerbeständige“ Holzkonstruktionen (F 90 - B) bedürfen immer der Gestattung einer Abweichung.

In der alten Bauordnung fand man z. B. in Art. 48 Hinweise für die Ausbildung der tragenden Bauteile des Dachs. Leider finde ich in der neuen BayBO 2008 nirgends mehr Hinweise, wie die tragenden Bauteile des Daches ausgebildet werden müssen. Bedeutet dies, dass ab jetzt an die Dächer hinsichtlich der Standsicherheit keine Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit mehr gestellt werden?

An die tragenden Bauteile in einem Dachgeschoss werden keine Anforderungen gestellt, wenn über dem Dachgeschoss keine Aufenthaltsräume möglich sind (Art. 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1, Art. 29 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BayBO). Die Ausnahme weist jedoch auf die Trennwandregelung in Art. 27 Abs. 4 BayBO hin: Werden Trennwände in dem Dachgeschoss nur bis zu einer Rohdecke geführt, muss diese feuerhemmend sein, einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Teile. So kann sich in Abhängigkeit von der gewählten Konstruktion eine Anforderung mittelbar ergeben.

3.2. Wände

In der alten BayBO waren Hinweise für die Abstände von Außenwänden auf demselben Grundstück enthalten. Welchen Abstand müssen nach der BayBO 2008 die Außenwände auf dem gleichen Grundstück haben? Z. B. zwei Holzgebäude ohne Anforderung an die Feuerwiderstandsfähigkeit (nach alter BayBO 10 m, nach neuer BayBO?)? Inwieweit werden hier die Vordächer berücksichtigt? Früher war mal die Grenze bei 1,5 m.

Der besondere Brandschutzabstand vor Außenwänden aus Holz und ohne Feuerwiderstandsfähigkeit ist ersatzlos entfallen. Als Dachüberstand, der in der Abstandsfläche ohne eigene Abstandsfläche zulässig ist, wird nur der baukonstruktiv erforderliche oder der baugestalterisch ortsübliche betrachtet (s. zu Art. 6 Abs. 8 BayBO).

Ist es richtig, dass sich durch das Erfordernis von feuerwiderstandsfähigen Trennwänden/Decken ggf. höhere Anforderungen an die sonstigen Bauteile ergeben?

Ja, diese Fälle sind denkbar.

1. Beispiel: Durch eine Trennwand im Dachraum, die nach Wahl des Bauherrn nur bis zur Rohdecke geführt werden soll (s. Art. 27 Abs. 4 BayBO), entstehen Anforderungen an diese Decke (tragend und raumabschließend) und die sie unterstützenden Bauteile (tragend), obwohl sonst keine Anforderungen bestehen, weil darüber keine Aufenthaltsräume möglich sind (Art. 29 Abs. 1 Satz 3 BayBO).

2. Beispiel: Ein Raum mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr muss feuerbeständige Trennwände (Art. 27 Abs. 2 Nr. 2 BayBO) haben. Er muss aber auch mit feuerbeständigen Decken (tragend und raumabschließend) gegen andere Geschosse abgetrennt werden. Decken sind nur dann feuerbeständig, wenn sie durch feuerbeständige Wände oder Stützen getragen werden. Befindet sich dieser Raum z. B. in einem Gebäude der Gebäudeklasse 3, dessen Tragkonstruktion feuerhemmend sein darf, muss daher die Tragkonstruktion im relevanten Bereich konsequent feuerbeständig ausgebildet sein.

Welche Anforderung wird an die Gebäudetrennwand zwischen zwei Gebäuden verschiedener Gebäudeklassen (z. B. Gebäudeklasse 3 und Gebäudeklasse 4) auf demselben Grundstück gestellt?

Zwischen aneinanderggebauten Gebäuden auf demselben Grundstück sind keine Brandwände mehr erforderlich. Die Gebäudetrennwand trennt jedoch Nutzungseinheiten. Sie muss daher mindestens die jeweils höchste Anforderung an Trennwände erfüllen, hier also hochfeuerhemmend, im Kellergeschoss feuerbeständig.

Beispiel: Zweigeschossiges Dachgeschoss, Gebäudeklasse 5, Satteldach, Wohnungstrennwände. Im ersten Dachgeschoss sind die Trennwände bis unter die Rohdecke geführt. Da darüber noch Aufenthaltsräume möglich sind, wird diese Decke feuerbeständig statt feuerhemmend ausgeführt. Ist diese Ausführung sinngemäß für die Dachschrägen zu übernehmen oder ist es möglich, das Dach bei statischer Trennung des Dachstuhls in F 0 auszuführen? Problem: Anschluss der Decke an die Dachschräge.

Denkbar ist, dass bei entsprechender statischer Konzeption die Dachschräge nur noch die Funktion wie eine Außenwand hätte. Der Anschluss der feuerbeständigen Decke an die Dachschräge muss jedenfalls so erfolgen, dass eine Brandausbreitung vom unteren Dachgeschoss in das obere ausreichend lang nicht zu befürchten ist (s. Art. 29 Abs. 1 Satz 1 oder Art. 29 Abs. 3 BayBO). Die Anforderungen an Außenwände müssen dann entsprechend beachtet werden.

Gebäudeklassen 4 und 5. Bei dem Brandwandabschluss mit 50 cm auskragender feuerbeständiger Platte z. B. bei Tiefgaragen besteht die Problematik des Hinwegführens von brennbaren Baustoffen über die Brandwand (Abdichtungsbahnen). Ist es gewollt, dafür einen Antrag auf Abweichung zu formulieren?

Der Gesetzestext ist nahezu identisch mit dem früheren. U. E. werden für die bautechnische Abdichtung von Brandwandanschlüssen im Dachbereich keine Abweichungen erteilt. Eine notwendige Folie ist unschädlich, wenn im Übrigen Dämmstoffe und Dacheindeckungsmaterial nichtbrennbar sind und hohlraumfrei verlegt werden.

Nach Art. 28 Abs. 5 Sätze 2 und 3 BayBO sind Brandwände bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mindestens bis unter die Dachhaut zu führen und verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen. Nach Art. 28 Abs. 7 Satz 1 BayBO dürfen Bauteile mit brennbaren Baustoffen nicht über Brandwände hinweggeführt werden. Entsprechendes gilt auch für Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind. Muss für das Hinwegführen von Dachlatten oder von Unterspannbahnen ein Abweichungsantrag nach Art. 63 BayBO gestellt werden?

Es bestehen keine Bedenken, hölzerne Dachlatten über Brandwände hinweg zu führen, wenn sie eingemörtelt oder in nichtbrennbare raumbeständige Dämmstoffe so eingebettet werden, dass keine Hohlräume verbleiben.

Brennbare Folien, die aus bauphysikalischen Gründen erforderlich sind, sind unschädlich, soweit sie nur eine geringe Brandlast aufweisen und beidseitig vollständig von nichtbrennbaren Baustoffen (raumbeständige Dämmstoff, Mörtelbett, Blech, Bekiesung) abgedeckt und hohlraumfrei verlegt werden.

In beiden Fällen bedarf es für die Gebäudeklassen 1 bis 3 keiner bauaufsichtlichen Abweichungsentscheidung.

Nach Art. 33 Abs. 4 Satz 2 BayBO braucht die Außenwand eines notwendigen Treppenraums nicht feuerwiderstandsfähig zu sein, wenn sie aus nichtbrennbaren Baustoffen besteht (und im Brandfall durch anschließende Gebäudeteile nicht gefährdet werden kann). Muss die Wand dann vollständig nichtbrennbar sein oder sind geringfügige brennbare Bestandteile zulässig?

Die genannte Spezialregelung für die Treppenraumaußenwand trifft über die Details der Wandkonstruktion keine Aussage. Es gilt daher die allgemeine Regelung des Art. 26 Abs. 2 Satz 2 BayBO. Danach gilt die Anforderung „nichtbrennbar“ nicht für Fugendichtungen, Fenster und Türen sowie brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Außenwandkonstruktion.

Brauchen Balkone, die seitlich bis zur Grundstücksgrenze geführt werden, dort eine Brandwand (Beispiel: durchgehende Balkone bei aneinandergebauten Gebäuden)?

Nein. Die Regelung des Art. 28 Abs. 10 BayBO für Vorbauten trifft nur auf solche Vorbauten zu, die Wände haben, wie z. B. Erker.

Gelten die Erleichterungen auch für Loggien, wenn die Wand zur Grundstücksgrenze offen bleibt? Sind die Anforderungen aus Art. 6 Abs. 8 Satz 2 BayBO inklusive Buchst. a bis c an Balkone und eingeschossige Erker auch maßgebend für die Definition von Vorbauten nach Art. 28 Abs. 10 BayBO?

Die Regelung will seitliche Wände von Vorbauten, die abstandsflächenrechtlich unter der Bagatellgrenze liegen, auch von Brandschutzanforderungen freistellen. Dazu müssen die in Art. 28 Abs. 10 BayBO genannten maßlichen Bedingungen eingehalten werden. Balkone haben keine Wände. Loggien sind keine Vorbauten.

3.3. Rettungswege

Müssen aus einer erdgeschossigen Nutzungseinheit auch zwei Rettungswege nachgewiesen werden?

Ja. Art. 31 Abs. 1 BayBO verlangt für jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie. Wenn beide Rettungswege in dem Geschoss über denselben notwendigen Flur geführt werden, müssen von diesem zwei Ausgänge ins Freie erreicht werden können, einer davon in der maximal zulässigen Entfernung (Art. 33 Abs. 2 Satz 1 BayBO).

Soweit mir bekannt ist, gibt es den Begriff Nutzungseinheit (für andere Nutzungen als „Wohnen“) erst seit 1998. Trotzdem gibt es immer wieder Gebäude, in denen sich Nutzungen befinden, die ohne diese Regelung gegen die Bauordnung verstoßen würden, weil vorher genehmigt. Beispiel: Eine kleine Werkstatt im Erdgeschoss, ca. 200 m² groß, im Hinterhof, an drei Seiten Grenzbebauung. Rettungswegführung nur über eine Fassade möglich. 1. und 2. Rettungsweg somit nur z. B. über die Eingangstür ins Freie möglich. Würde sich vor der Werkstatt ein notwendiger Flur befinden, wäre das nach der BayBO zulässig. Für das „Freie“ gilt diese Regelung aber erst einmal nicht. Wie ist damit umzugehen? Besteht Handlungsbedarf für den genehmigten Bestand bzw. ist bei einem Neubau mit ähnlicher Konstellation eine Abweichung zu beantragen?

Die Regelung ist seit 1994 mit dem gleichen Inhalt in der BayBO enthalten. Die Anordnung des notwendigen Flurs würde an der Forderung zweier Rettungswege aus jedem Geschoss nichts ändern.

Handlungsbedarf für den Bestand bestünde nur, wenn die Voraussetzungen des Art. 54 Abs. 4 BayBO (erhebliche Gefahren für Leben und Gesundheit) vorlägen und das bauaufsichtliche Eingriffsermessen auf Null reduziert wäre. Im Übrigen schirmt die Baugenehmigung (oder die Übereinstimmung mit früher geltendem Recht) den Bestand gegen bauaufsichtliche Anforderungen ab. Die Änderungen des Brandschutzrechts durch die BayBO 2008 sind nicht so gravierend, dass deshalb der vorgefundene Bestand auf den Prüfstand gestellt werden müsste.

Nach Art. 31 Abs. 1 BayBO müssen für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswegen ins Freie vorhanden sein. Gilt das auch für Geschosse ohne Aufenthaltsräume (z. B. das Kellergeschoss eines Einfamilienhauses)?

Nein. Gemeint sind nur Geschosse mit Aufenthaltsräumen.

Kann man verallgemeinernd sagen, dass bei Standardbauvorhaben die Rettungsgeräte der Feuerwehr für den zweiten Rettungsweg reichen, wohingegen in Gebäuden, die als Sonderbauten zu bewerten sind, automatisch zwei bauliche Rettungswege erforderlich sind?

Der Gesetzgeber hat sich bewusst (und zwar nach langen und intensiven Diskussionen im Zuge der Landtagsberatungen) dafür entschieden, bei Standardbauvorhaben grundsätzlich davon auszugehen, dass für den zweiten Rettungsweg die Rettungsgeräte der Feuerwehr nach Art. 31 Abs. 2 Satz 2 BayBO ausreichen (Umkehrschluss aus Abs. 3 Satz 2). Bei atypischen Sonderfällen bleibt die Möglichkeit, nach Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO bei Vorliegen erheblicher Gefahren weitergehende Anforderungen zu stellen.

Art. 31 Abs. 3 Satz 2 BayBO ist zu entnehmen, dass auch bei Gebäuden, die Sonderbauten sind, nicht automatisch ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich ist, sondern lediglich, dass bei einer vorgesehenen Führung des zweiten baulichen Rettungswegs über Rettungsgeräte der Feuerwehr geprüft werden muss, ob dagegen Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Damit dies geprüft werden kann, muss Art. 60 Satz 1 Nr. 2 BayBO anwendbar sein. Die Sonderbautenschwelle ist also insoweit eine „Prüfchwelle“ und kein Anknüpfungspunkt für materiellrechtliche Anforderungen.

Nach Art. 34 Abs. 1 Satz 2 BayBO sind notwendige Flure 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 Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 200 m² und innerhalb von Wohnungen,**
- 4. (verkürzt) innerhalb von Büronutzungseinheiten mit nicht mehr als 400 m² bzw. innerhalb entsprechend ausgebildeter Teile größerer Nutzungseinheiten.**

Heißt das im Umkehrschluss, dass außerhalb dieser Ausnahmetatbestände die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen zu Ausgängen in notwendige Treppenträume oder ins Freie zwingend über notwendige Flure geführt werden müssen?

Nein. Art. 34 BayBO regelt die Anforderungen an Flure, die nach der Definition des Abs. 1 Satz 1 „notwendige Flure“ sind. Von diesen Anforderungen werden die in Satz 2 Nr. 1 bis 4 genannten Fallgestaltungen freigestellt. Art. 34 BayBO regelt nicht, wo ein Flur konzeptionell vorhanden sein muss.

Sieht die Planung außerhalb der genannten Ausnahmetatbestände Flure vor, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen verlaufen, so sind die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an notwendige Flure zu beachten. Sieht die Planung dagegen keine Flure vor, sondern verlaufen die Rettungswege frei im Raum, sind die Anforderungen an notwendige Flure gegenstandslos. Dass ein Flur planerisch überhaupt nicht vorgesehen ist, verstößt nicht gegen eine Anforderung der BayBO, bedarf also auch nicht der Zulassung einer Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO.

Dürfen vor Türen, durch die Rettungswege verlaufen, Raffstores oder Rollos als Sonnenschutz angebracht werden?

Die Ausgestaltung von Türen im Verlauf von Rettungswegen ist in der BayBO nicht detailliert geregelt. Das Anbringen von Raffstores oder Rollos vor solchen Türen verstößt also nicht gegen eine gesetzliche Anforderung.

Für größere Versammlungs- und Verkaufsstätten enthalten die einschlägigen Rechtsverordnungen spezielle Anforderungen an Türen in Rettungswegen (jederzeit leicht und in voller Breite zu öffnen), mit denen das Anbringen flächiger Raffstores vor diesen Türen nicht vereinbar ist (§ 9 Abs. 3 Satz 2 VStättV, § 15 Abs. 2 Satz 2 Vkv).

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass insbesondere bei Gebäuden für viele Menschen und für Menschen, die sich nicht oder nur eingeschränkt selbst helfen können, das Betätigen eines zusätzlichen Mechanismus (zum Hochfahren des Raffstores) vor dem Öffnen der Tür in einer Gefahrensituation zu kompliziert wäre und aus bauaufsichtlicher Sicht abzulehnen ist. Bei nicht geregelten Sonderbauten dieser Art, wie etwa Schulen, Kindergärten, Krankenhäusern oder Pflegeeinrichtungen können bauaufsichtliche Anforderungen zur Abwehr von Gefahren oder Nachteilen auf die Grundlage des Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO gestützt werden.

Dürfen vor anleiterbaren Fenstern, durch die der zweite Rettungsweg geführt wird, elektrische Rollläden angebracht werden?

Ja. Auch hier ist festzustellen, dass das Anbringen von Rollläden oder Jalousien – gleichgültig, ob elektrische oder mechanische – vor Fenstern, die als Rettungsweg dienen, nicht gegen eine Anforderung der BayBO verstößt.

Für Vorhaben unterhalb der Sonderbautenschwelle (Wohngebäude) würde eine bauaufsichtliche Anforderung auf der Grundlage des Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO das Vorliegen einer erheblichen Gefahr voraussetzen. Diese wird allein durch das Anbringen von Rollläden oder Jalousien vor Fenstern, die als zweiter Rettungsweg dienen, nicht anzunehmen sein. Ob bei elektrisch betriebenen Elementen ggf. eine zusätzliche Einrichtung zur Öffnung von Hand sinnvoll sein kann, entscheiden Entwurfsverfasser und Bauherr in eigenem Ermessen.

Kann bei elektrisch verriegelten Türen auf die Nottaste verzichtet werden? Wäre dann eine Zustimmung im Einzelfall erforderlich?

Elektrische Verriegelungssysteme für Türen in (bauordnungsrechtlich verlangten) Rettungswegen müssen der Richtlinie über elektrische Verriegelungssysteme von Türen in Rettungswegen (EltVTR) entsprechen. Soll abweichend von der technischen Regel auf die Nottaste verzichtet werden, geht es um die Frage, ob die bauordnungsrechtlich verlangten Rettungswege durch die geplante Ausführung ggf. beeinträchtigt werden und – wenn ja – ob diese Beeinträchtigung im konkreten Einzelfall vertretbar ist. Diese Entscheidung muss im Brandschutznachweis getroffen werden. Eine Zustimmung im Einzelfall ist nicht erforderlich. Stellt der Verzicht auf die Nottaste eine Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften dar, beispielsweise von § 15 Abs. 2 Satz 3 Verkaufsstättenverordnung (Vkv), bedarf es einer Gestattung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO durch die untere Bauaufsichtsbehörde oder einen Prüfsachverständigen für Brandschutz.

3.4. Sonstiges zum Brandschutz

Warum ist ein offener Treppenraum in einem großzügigen Einfamilienhaus mit einer Brutto-Grundfläche >400 m² unzulässig?

Die Begrenzung der Gebäudeklasse 1a auf zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² beruht auf der Überlegung, dass in diesen Gebäuden mit nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten enthalten sein sollen, die nicht größer sind als zwei ziemlich

großzügig geschnittene Wohnungen. Das Problem der Zulässigkeit eines offenen Treppenraums (Art. 33 Abs. 1 Satz 3 BayBO) muss im Einzelfall unter Berücksichtigung dessen jeweiliger Umstände durch eine Abweichung (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO) im Hinblick auf die atypisch geringe Belegung eines solchen großen Einfamilienhauses gelöst werden.

Was bedeutet „Verbindung von höchstens zwei Geschossen derselben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m²“ in Art. 33 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayBO? Wie verhält sich das zu einer Nutzungseinheit, die bis 400 m² sein darf (Gebäudeklasse 4)?

Es handelt sich hier um die Maisonette-Regelung: „Insgesamt“ bedeutet Summe beider Ebenen, d. h. die innere Treppe zwischen den beiden Ebenen wird ohne Treppenraum nur bis zu einer Summe von 200 m² (beide Flächen zusammen) akzeptiert. Wenn die Gesamtfläche größer ist, kann die innere Treppe nicht mehr zum Nachweis der Rettungswege herangezogen werden. Man braucht dann – neben der Anleiterbarkeit jeder Ebene – aus jeder Ebene einen Zugang zu einer notwendigen Treppe in einem notwendigen Treppenraum. Für die Zulässigkeit der Deckenöffnung, die für die innere Treppe benötigt wird, ist dann die Grenze nach Art. 29 Abs. 4 Nr. 2 BayBO von 400 m² (für beide Ebenen insgesamt) zu beachten.

Was ist eine „Bekleidung in ausreichender Dicke aus nichtbrennbaren Baustoffen auf Treppenraumwänden/Flurwänden bzw. Decken aus brennbaren Baustoffen“ i. S. v. Art. 33 Abs. 5 Nr. 2 BayBO?

Ausreichend ist z. B. eine Gipskartonplatte nach DIN 18180; eine „Brandschutzbekleidung“ im Sinn des Art. 24 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BayBO ist nicht erforderlich.

Was versteht man unter einer „vollwandigen Tür“?

Der Begriff "vollwandig" beschreibt eine Tür, deren Türblatt keine Öffnungen und auch keine Hohlräume hat und bei Hitzebeaufschlagung nicht leicht durchbrennt oder zerstört wird. Eine zeitlich genau definierte Feuerwiderstandsfähigkeit (die etwa Gegenstand einer Brandprüfung nach Norm sein könnte) ist damit allerdings nicht verbunden, weshalb Türen, die dieser Anforderung entsprechen, nur beispielhaft genannt werden können. So gelten als "vollwandig" im Sinn der BayBO z. B. Türblätter aus Vollholz oder Spanplatten mit

ca. 4 cm Stärke oder als gleichwertig auch Türblätter mit Hartholz- oder Stahlrahmen und Einlage aus einer widerstandsfähigen Verglasung (Glas, das für die Verwendung in einer G-Verglasung nach DIN 4102 geeignet wäre). Auch „Nur-Glastüren“ mit dieser Verglasung können als vollwandig angesehen werden.

Sind für vollwandige, dicht- und selbstschließende Türen jetzt Prüfungen und Nachweise über die genannten Eigenschaften erforderlich?

Anders als z.B. feuerhemmende, rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse, bedürfen Abschlüsse die nach den Anforderungen der BayBO „vollwandig, dicht- und selbstschließend“ sein müssen (Art. 33 Abs. 6 Satz 1 Nr. 3 BayBO) oder nur „dicht schließen“ müssen (Art. 34 Abs. 4 Satz 4 Halbsatz 1 BayBO), keiner Prüfungen hinsichtlich ihrer Feuerwiderstandsfähigkeit, ihrer Rauchdurchlässigkeit. Sie sollen als Alternative zu geprüften Türen möglich sein. Zwar können auch Türen, die nach einschlägigen harmonisierten europäischen Normen hergestellt und hinsichtlich der o. g. Eigenschaften geprüft und klassifiziert sind, uneingeschränkt verwendet werden, das bedeutet jedoch nicht, dass ihre Verwendung im Zusammenhang mit den o. g. Anforderungen der BayBO zwingend vorgeschrieben wäre.

Sind Lüftungsöffnungen dezentraler Wohnungslüftungen, die in der Außenwand eines Laubengangs mit nur einer Fluchtrichtung angeordnet werden sollen, vergleichbar mit den in dieser Außenwand zulässigen Fensteröffnungen?

Ja. Bei einem notwendigen Flur, der als offener Gang mit nur einer Fluchtrichtung vor der Außenwand angeordnet ist, gilt Art. 35 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 4 BayBO. Die Außenwand des Laubengangs muss daher als raumabschließendes Bauteil feuerhemmend sein; Türen in diesen Wänden müssen dicht schließen. Fenster sind in diesen Außenwänden ausdrücklich zulässig ab einer Brüstungshöhe von 0,90 m. Für Lüftungsöffnungen von dezentralen mechanischen Wohnungslüftungen kann diese für Fenster geltende Regelung analog herangezogen werden. Da es hinsichtlich der Benutzbarkeit des offenen Gangs als Teil des ersten Rettungswegs keinen Unterschied macht, ob der Fluchtweg am geöffneten Fenster oder an einer offenen Lüftungsöffnung einer Wohnung vorbeiführt, bedarf es für diese Fälle keiner Abweichungsentscheidung.

4. Verfahren

4.1. Verfahrensfreiheit

Sind bei den Terrassenüberdachungen seitliche Wände zulässig oder darf es sich ausschließlich um eine Überdachung handeln?

Nur eine reine Überdachung ist – wie sich aus dem Wortlaut des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. g BayBO ergibt – verfahrensfrei. Was „zulässig“ ist, ist keine Frage der Verfahrensfreiheit, sondern des materiellen Rechts.

Bezieht sich die 10 m-Grenze des Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a BayBO nur auf freistehende Abgasanlagen oder auch auf Abgasanlagen in und an Gebäuden?

Die 10 m Grenze bezieht sich, wie sich durch die Einfügung des Wortes „freien“ ergibt, auch auf Abgasanlagen auf Gebäuden, die insoweit als „freistehend“ anzusehen sind. Die Höhenbegrenzung beruht auf statisch-konstruktiven Erwägungen (Windlasten), so dass sich die 10 m Grenze auch auf Abgasanlagen auf Gebäuden erstreckt, die über das Dach herausragen.

Ist, sofern lediglich verfahrensfreie bauliche Maßnahmen gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO durchgeführt werden, die Vorlage eines Brandschutznachweises erforderlich? Muss erneut geprüft werden? Wer ist zuständig für die Bauüberwachung?

Die Verfahrensfreiheit (auch) nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der maßgeblichen materiellrechtlichen Anforderungen (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Beschränkt sich die Baumaßnahme auf den verfahrensfreien Vorgang und lässt materiellrechtliche (Brandschutz-) Vorschriften unberührt, hat es dabei sein Bewenden. Führt die verfahrensfreie Baumaßnahme zu Abweichungen von materiellrechtlichen (Brandschutz-) Anforderungen, kann sie formell und materiell rechtmäßig nur realisiert werden, wenn diese Abweichung(en) nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO zugelassen werden. Zur Beantragung der Abweichung(en) ist der Bauherr aufgrund Art. 63 Abs. 2 Satz 1, Satz 2 Halbs. 1 BayBO verpflichtet. Über den Inhalt des Antrags enthält die Vorschrift keine Regelung. Jedenfalls analog wird Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO heranzuziehen sein, Danach kann ggf. auch ein (neuer) Brandschutznachweis erforderlich sein. Ob dieser geprüft wird und von wem sowie wer für die Bauüberwachung zuständig ist, richtet sich nach den allgemeinen Regeln.

In der Praxis treten vermehrt Probleme mit Sichtbehinderungen von genehmigungsfreien Einfriedungen auf (z. B. Einfriedungen zwischen zwei Garagen). Nach Auskunft des für uns zuständigen Landratsamts sei Art. 14 Abs. 2 BayBO hierauf nicht anwendbar, da sich dieser auf den fließenden Verkehr beziehe. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG) sei, auch unter Berücksichtigung des Urteils des BayVGH vom 15.12.2004 Az. 8 B 04.1524, nicht zu vermuten. In verkehrsmäßig wenig belebten Wohngebieten sei die Freihaltung eines Sichtdreiecks daher in der Regel nicht erforderlich und eine Beseitigung von Zäunen nicht gerechtfertigt. Sind Sichtbehinderungen durch Einfriedungen immer hinzunehmen? Kann ansonsten nur durch den Erlass einer örtlichen Gestaltungssatzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO die Höhe beschränkt werden?

Das ist kein Problem der Verfahrensfreiheit oder der Genehmigungsbedürftigkeit, sondern des materiellen Rechts, das auch nur nach den Umständen des konkreten Einzelfalls gelöst werden kann. Materiellrechtlich dürfte Art. 29 Abs. 2 BayStrWG Art. 14 Abs. 2 BayBO als speziellere Regelung vorgehen; auf Bauordnungsrecht können jedenfalls keine höheren Anforderungen gestützt werden als auf Straßenverkehrsrecht. Wegen der neuen Subsidiaritätsklausel in Art. 54 Abs. 2 Satz 1 BayBO („... soweit nicht andere Behörden zuständig sind“), besteht hier auch keine Zuständigkeit der Bauaufsichts-, sondern eine (vorrangige) Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde, die ihre Anordnung auf Art. 29 Abs. 2 Satz 2 BayStrWG zu stützen hätte.

Eine Höhenbeschränkung durch örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO aus Gründen der Verkehrssicherheit wäre wohl durch die Ermächtigungsgrundlage nicht gedeckt.

Nach Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO sind Nutzungsänderungen verfahrensfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen. Sind hiermit nur noch Sonderbauten von der Genehmigungspflicht erfasst?

Nein. Verfahrensfreiheit tritt künftig bereits ein, wenn durch die Nutzungsänderung nur möglicherweise Anforderungen berührt werden, die nicht einmal im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO geprüft würden. Kommen für die Nutzungsänderung nur andere öffentlich-rechtliche Anforderungen außerhalb des

Bauordnungsrechts, des Bauplanungsrechts und des aufgedrängten Fachrechts und außerhalb bautechnischer Nachweise in Betracht, ist die Nutzungsänderung verfahrensfrei. Auf die Sonderbaueigenschaft der Nutzungsänderung kommt es für die Frage der Verfahrensfreiheit hingegen nicht an. Auch bei Nicht-Sonderbauten ist die Nutzungsänderung genehmigungspflichtig, wenn Anforderungen berührt werden, die in einem Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO geprüft würden, auch wenn sie im späteren Baugenehmigungsverfahren nicht in das Prüfprogramm fallen. Der Gesetzgeber hat dabei bewusst in Kauf genommen, dass sich im Einzelfall dadurch die Feststellungswirkung der Baugenehmigung gleichsam auf Null reduzieren und sich ihre Regelungswirkung in der Baufreigabe (Art. 68 Abs. 5 Nr. 1 BayBO) erschöpfen kann und sich das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren damit dem Charakter eines Anzeigeverfahrens annähert, in dem die Bauaufsichtsbehörde auf das Bauvorhaben einen (tendenziell eher summarischen) Blick werfen kann, aber nicht muss.

4.2. Baugenehmigungsverfahren

Ist die Änderung eines Sonderbaus nach Art. 59 oder Art. 60 BayBO zu beurteilen?

Für die Einordnung in die Verfahren kommt es immer auf das konkrete Bauvorhaben an. Wenn an einem Sonderbau etwas geändert wird, das die für die Sonderbaueigenschaft konstitutiven Elemente unberührt lässt (z. B. an die geschlossene Außenwand einer Schule eine eingeschossige Fahrradgarage angebaut wird), fällt das Bauvorhaben von vornherein unter Art. 59 BayBO. Wenn aber die Änderung z. B. in das Rettungswegkonzept eingreift, ist ein für die Sonderbaueigenschaft konstitutives Element berührt und deshalb Art. 60 BayBO anzuwenden.

Wie soll verfahren werden, wenn erkennbar ist, dass das beantragte Vorhaben die Abstandsflächen nicht einhält, aber kein Antrag auf Abweichung gestellt wird?

Nach Art. 63 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 2 BayBO, § 3 Nr. 9 BauVorIV ist der Abweichungsantrag mit dem Bauantrag zu stellen. Wenn nun die Bauaufsichtsbehörde erkennt, dass ein schriftlicher und begründeter Abweichungsantrag fehlt, hat sie die Wahl:

- Sie kann den Bauantrag unabhängig von der Unterschreitung der Abstandsfläche genehmigen und später bauaufsichtlich tätig werden oder auch nicht.
- Sie kann den Bauantrag genehmigen und den Bauherrn auf den Mangel hinweisen.

- Sie kann – wenn die Voraussetzungen dafür gegeben sind – eine Abweichung zulassen.
- Sie kann den Bauantrag dem Bauherrn zur Nachbesserung zurückgeben (Art. 65 Abs. 2 Satz 1 i. V. mit Art. 63 Abs. 2 Satz 1 BayBO), wenn nicht von vornherein offensichtlich ist, dass keine Abweichung zugelassen werden kann.
- Sofern die Voraussetzungen für eine Abweichung nicht vorliegen, darf die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag auch ablehnen, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2. BayBO.

Bei geringfügigen Abweichungen und/oder wenn der Nachbar zugestimmt hat, wird es nahe liegen, dem Mangel nicht weiter nachzugehen. Bei gravierenderen Verstößen und/oder wenn der Nachbar nicht zugestimmt hat, wird sich die Rückgabe des Bauantrags zur Nachbesserung empfehlen.

Der Gemeinde stehen die entsprechenden Möglichkeiten offen, insbesondere aufgrund Art. 64 Abs. 1 Satz 3 BayBO auch das Nachbesserungsverlangen.

Darf die Bauaufsichtsbehörde sich mit einer Einmessbescheinigung durch einen Vermessungstechniker zufrieden geben oder muss sie einen Prüfsachverständigen für Vermessung im Bauwesen beauftragen?

Die in Art. 68 Abs. 6 Satz 2 BayBO enthaltene Regelung, dass die Bauaufsichtsbehörde verlangen kann, dass Absteckung und Höhenlage von ihr abgenommen oder die Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage nachgewiesen wird, stellt es der Bauaufsichtsbehörde nach wie vor frei, von der Überprüfung der Absteckung und der Höhenlage gänzlich abzusehen. Dementsprechend steht ihr auch frei, ob und welche Anforderungen sie an einen Nachweis der Einhaltung der festgelegten Grundfläche und Höhenlage stellt.

Anders als Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO 1998 spricht Art. 71 Satz 1 BayBO 2008 nicht mehr davon, dass im Vorbescheid „zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid erteilt werden“ kann, sondern nur noch von „einzelnen Fragen des Bauvorhabens“. Kann jetzt im Wege des Vorbescheids z. B. auch die Feststellung begehrt werden, dass ein bestimmtes Baugrundstück dem nicht beplanten Innenbereich angehört und deshalb nach Maßgabe des § 34 BauGB bebaut werden darf?

Nein, auch unter der Neuregelung bleibt es bei der konkreten Vorhabenbezogenheit des Vorbescheidsverfahrens (BayVGh, Urt. v. 14.02.2008 Az. 15 B 06.3463).

Darf der Prüfsachverständige seine Bescheinigung über die ordnungsgemäße Bauausführung mit „Auflagen“ oder „Bedingungen“ versehen?

Nein. Während die Bescheinigung des Prüfsachverständigen nach Art. 62 Abs. 3 BayBO gewissermaßen teilweise eine Baugenehmigung ersetzt und deshalb mit Maßgaben – wie eine Baugenehmigung mit Nebenbestimmungen – versehen werden darf, hat die Bescheinigung nach Art. 78 Abs. 2 Satz 2 Nrn. 1 und 2 BayBO die tatsächliche Feststellung zu treffen, dass das Bauvorhaben ordnungsgemäß ausgeführt worden ist. Diese Bescheinigung hat abschließenden Charakter; die Beifügung von Vorbehalten, Maßgaben o. ä. verbietet sich daher. Ergibt sich bei der Bauüberwachung durch den Prüfsachverständigen, dass die ordnungsgemäße Bauausführung nicht vorbehaltlos bescheinigt werden kann, hat er auf den Bauherrn mit dem Ziel einzuwirken, das Bauvorhaben auf einen Stand zu bringen, der ihm die Ausstellung einer solchen vorbehaltlosen Bescheinigung ermöglicht. Ist der Bauherr dazu nicht bereit oder in der Lage, hat der Prüfsachverständige die Ausstellung der Bescheinigung abzulehnen und die Bauaufsichtsbehörde zu unterrichten (§ 13 Abs. 5, § 19 Abs. 2 PrüfVBau). Der Prüfsachverständige darf jedoch nicht eine „Teilbescheinigung“ ausstellen und die verbleibende Bauüberwachung der Bauaufsichtsbehörde überlassen.

Wie verhält es sich, wenn sich bei der Überprüfung eines Schwarzbaus herausstellt, dass dieser auch die Abstandsflächen nicht einhält, auch wenn diese nicht Prüfgegenstand im vereinfachten Verfahren sind?

Nach Art. 76 Satz 3 BayBO kann die Stellung eines Bauantrags verlangt werden. Die Forderung zielt natürlich auf einen vollständigen Bauantrag, der – soweit erforderlich – auch

einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung enthalten muss (Art. 63 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 2 BayBO, § 3 Nr. 9 BauVorIV). Darauf kann die Bauantragsforderung auch ausdrücklich erstreckt werden.

In einem Gebäude wird der nachträgliche Dachgeschossausbau oder eine Nutzungsänderung (mit oder ohne bauliche Veränderungen) beantragt. Ob und wenn ja in welchem Umfang wird das (u.U. denkmalgeschützte) Treppenhaus in die Überprüfungen miteinbezogen?

Diskutiert werden folgende drei Varianten:

- Keine Einbeziehung erforderlich, das Treppenhaus genießt Bestandsschutz, es sei denn, es werden bauliche Veränderungen auch am Treppenhaus vorgenommen. Grenze ist nur die erhebliche Gefahr, die ein Einschreiten geböte.
- Grundsätzlich besteht Bestandsschutz, aber es kann aus brandschutzrechtlichen Gründen eine Nachrüstung des Treppenraums erforderlich werden (wie bspw. Auswechslung der Türen auch in anderen Geschossen).
- Voller Prüfumfang, denn das Treppenhaus dient als 1. Rettungsweg für das Dachgeschoss und ist damit Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Ggf. sind Abweichungen zu erteilen, zu unterscheiden sein kann nach brandschutz- oder sicherheitsrechtlichen Aspekten.

Beschränkt sich die „wesentliche Änderung“ einer baulichen Anlage auf den Ausbau oder die Umnutzung eines Dachgeschosses, ist davon auszugehen, dass zwischen den Teilen der Um- oder Ausbaumaßnahme und den von der Änderung nicht berührten Teilen (Treppenhaus) weder eine „unmittelbare (bauliche) Verbindung“ noch ein „konstruktiver Zusammenhang“ besteht. Ein Verlangen nach brandschutztechnischer Ertüchtigung des gesamten Treppenraums einschließlich der in den unteren Geschossen vorhandenen Wohnungseingangstüren lässt sich dann nicht auf Art. 54 Abs. 5 BayBO stützen, sondern setzt das Vorliegen einer „erheblichen Gefahr“ nach Art. 54 Abs. 4 BayBO voraus.

5. Bauvorlageberechtigung, Bautechnische Nachweise

Erfasst die Bauvorlageberechtigung nach Art. 61 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BayBO auch Gewächshäuser, obwohl die Vorschrift die gartenbauliche Erzeugung nicht erwähnt?

Ja. Der Regelung liegt der Landwirtschaftsbegriff des § 201 BauGB zugrunde, der u. a. die gartenbauliche Erzeugung ausdrücklich anspricht.

In welchen Fällen ist ein Bauvorlageberechtigter auch zur Erstellung des Standsicherheitsnachweises oder des Brandschutznachweises berechtigt?

Die Bauvorlageberechtigung schließt die Berechtigung zur Erstellung bautechnischer Nachweise gemäß Art. 62 Abs. 1 Satz 2 BayBO nur ein, soweit nicht in Art. 62 BayBO etwas anderes bestimmt ist. Art. 62 Abs. 2 und 3 BayBO enthalten für die Erstellung und Überprüfung der Nachweise der Standsicherheit und des Brandschutzes für bestimmte Bauvorhaben abweichende Regelungen (vgl. hierzu im Einzelnen „Erläuterungen zum Ausfüllen des Bauantrags, zu 2. – Vorhaben, b) Bautechnische Nachweise“).

Ist der Bauvorlageberechtigte unabhängig von den Gebäudeklassen zur Erstellung des Standsicherheitsnachweises berechtigt, wenn der Standsicherheitsnachweis von einem Prüfsachverständigen bescheinigt worden ist?

Nein. In den Fällen des Art. 62 Abs. 2 Satz 1 BayBO muss der Standsicherheitsnachweis durch einen qualifizierten Tragwerksplaner erstellt sein, der die Anforderungen des Art. 62 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO erfüllt. Die gesetzliche Anforderung an den Tragwerksplaner gilt für die in Art. 62 Abs. 2 Satz 1 BayBO genannten Bauvorhaben stets, eine Ausnahme für Bauvorhaben, in denen eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises erforderlich ist, ist nicht vorgesehen. Damit gelten die Anforderungen des Art. 62 Abs. 2 Satz 1 BayBO an den Tragwerksplaner für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 auch in den Fällen, in denen nach Art. 62 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BayBO i. V. m. dem Kriterienkatalog nach Anlage 2 der BauVorIV eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises erforderlich ist. In diesen Fällen ist die Qualifikation des Tragwerksplaners für die ordnungsgemäße Bearbeitung des Kriterienkatalogs erforderlich.

Ist bei einem Sonderbau der Standsicherheitsnachweis immer zu prüfen?

Nein. Die Prüfpflicht regelt Art. 62 Abs. 3 BayBO unabhängig von der Sonderbaueigenschaft. Nach Art. 62 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BayBO ist bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 der Standsicherheitsnachweis immer prüfpflichtig. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 (mit Ausnahme von Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2) muss hingegen der qualifizierte Tragwerksplaner beurteilen, ob alle Kriterien des Kriterienkatalogs erfüllt sind. Ist dies der Fall, ist keine Prüfung bzw. Bescheinigung des Standsicherheitsnachweises erforderlich. Das Gleiche gilt für Behälter, Brücken, Stützmauern, Tribünen und sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer freien Höhe von mehr als zehn Meter. Sind nicht alle Kriterien des Kriterienkatalogs erfüllt, muss der Standsicherheitsnachweis geprüft bzw. bescheinigt werden. Bei Sonderbauten erfolgt die Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde, einen Prüfsachverständigen oder ein Prüfamtsamt, bei sonstigen Vorhaben wird der Standsicherheitsnachweis durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt.

Wie ist zu verfahren, wenn bei einem nicht verfahrensfreien, aber bautechnisch unproblematischen (Bagatell-) Bauvorhaben bautechnische Nachweise entbehrlich erscheinen?

Bei genehmigungsbedürftigen Vorhaben müssen grundsätzlich bautechnische Nachweise erstellt werden und spätestens mit der Baubeginnsanzeige vorliegen, Art. 62 Abs. 1 Satz 1 und Art. 68 Abs. 5 und Abs. 6 Satz 3 BayBO.

Das schließt jedoch nicht aus, dass die Erstellung bautechnischer Nachweise im Einzelfall auch bei nicht verfahrensfreien Bauvorhaben entbehrlich sein kann. Denn die bautechnischen Nachweise sind kein Selbstzweck, sondern dienen dem Nachweis bestimmter in Art. 62 BayBO abschließend aufgezählter bautechnischer Anforderungen. Dementsprechend sind bautechnische Nachweise nur dann vorzulegen und von der Bauaufsichtsbehörde zu fordern, wenn das konkrete Bauvorhaben Anforderungen hinsichtlich des jeweiligen Anforderungsfeldes auslöst.

Allgemein wird dies für Bauvorhaben gelten können, deren Verfahrensfreiheit bzw. Baugenehmigungsbedürftigkeit allein von bauplanungsrechtlichen bzw. ortsgestalterischen Vorhaben abhängt, die im Übrigen aber vom Gesetzgeber ersichtlich als bautechnisch unproblematisch angesehen werden, also bei den Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 2 BayBO auch dann, wenn die dort genannten Anlagen im Einzelfall genehmigungsbedürftig sind.

Rechtsgrundlage für die insoweit erforderliche flexible Handhabung ist § 1 Abs. 5 BauVorIV. Danach soll die Bauaufsichtsbehörde u. a. auf bautechnische Nachweise verzichten, soweit diese zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens nicht erforderlich sind. Die Bauaufsichtsbehörde kann dies durch ausdrückliche Erklärung zum Ausdruck bringen. Sie kann dies aber auch stillschweigend tun, indem sie, wenn der Bauherr in Nr. 5 der Baubeginnsanzeige (Anlage 7 der Bauvordrucke) keine Angaben macht oder – was jedenfalls zweckmäßiger wäre – einträgt „Nicht erforderlich, weil ...“, dies unbeanstandet lässt. Der Bauherr und der Entwurfsverfasser bzw. sonstige Ersteller bautechnischer Nachweise müssen sich aber darüber im Klaren sein, dass sie im Zweifel die Verantwortlichkeit für die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den jeweils einschlägigen materiellrechtlichen Anforderungen tragen und insoweit nicht auf den Verzicht der Bauaufsichtsbehörde verweisen können – ebenso wie sie im Einzelfall bei verfahrensfreien Bauvorhaben gehalten sein können, zur Erfüllung der ihnen insoweit obliegenden Eigenverantwortung einen förmlichen bautechnischen Nachweis zu erstellen oder erstellen zu lassen (Tz. 62.1.1.2 der Vollzugshinweise zur BayBO 2008).

Wann ist bei der Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen kein Standsicherheitsnachweis erforderlich?

Bei Änderungen und Nutzungsänderungen sind Standsicherheitsnachweise nicht erforderlich, wenn diese Vorgänge das statisch-konstruktive Gefüge der Anlage unberührt lassen, bei Nutzungsänderungen also insbesondere dann, wenn diese zu geringeren Lasten führen als die ursprüngliche Nutzung. Darüber hinaus lassen sich allgemeine Aussagen nicht machen, sondern ist allein eine auf den konkreten Einzelfall bezogene Beurteilung möglich.

Muss bei Vorhaben in bestehenden Gebäuden der Brandschutznachweis geändert oder nachgeführt werden?

Die Verpflichtung, einen Brandschutznachweis zu führen, besteht für alle verfahrenspflichtigen, nicht aber für verfahrensfreie Vorhaben (Art. 62 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BayBO). Die Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO umfasst nicht diejenigen Fälle, bei denen sich durch an sich verfahrensfreie Baumaßnahmen die bauordnungsrechtliche Einstufung des Gebäudes (z.B. die Gebäudeklasse) ändert. Diese Baumaßnahmen bedürfen eines bauaufsichtlichen Verfahrens nach Art. 58, 59 oder 60 BayBO und eines Brandschutznachweises nach Art. 62 Abs. 1 BayBO.

Für nicht verfahrensfreie Vorhaben, die nur Teile eines Gebäudes berühren (z.B. Dachgeschossausbau), besteht keine regelmäßige Verpflichtung, für das gesamte Gebäude einen neuen Brandschutznachweis zu führen. Im Brandschutznachweis ist darzustellen, dass und wie das Vorhaben die bauordnungsrechtlichen Brandschutzanforderungen erfüllt. Es besteht keine Verpflichtung, alte Brandschutznachweise „nachzuführen“. Dies gilt erst Recht für verfahrensfreie, also nicht nachweispflichtige Vorhaben.

Wann ist bei der Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen kein Brandschutznachweis erforderlich?

Wie sich auch aus § 3 Nr. 5 Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) ergibt, kann der Brandschutznachweis bereits in den übrigen Bauvorlagen enthalten sein. In diesen Fällen ist der Bauaufsichtsbehörde bereits mit der Bauantragstellung der Nachweisersteller bekannt. Dieser hat mit der Planunterzeichnung auch bereits die Verantwortung für seine Planung auch in Bezug auf die Erfüllung der brandschutzrechtlichen Anforderungen übernommen. Ein zusätzlicher, separater Brandschutznachweis ist hier nicht zu erstellen. Im Einzelfall kann daher insoweit auch auf das Ausfüllen der Ziffer 6 der Baubeginnsanzeige verzichtet werden.

Muss derjenige, der den Brandschutznachweis erstellen will, für das jeweilige Vorhaben auch bauvorlageberechtigt sein?

Nein. Zwar schließt die Bauvorlageberechtigung nach Art. 61 Abs. 2, 3 und 4 Nrn. 2 bis 6 die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise in der Regel ein (ausgenommen bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4, die keine Sonderbauten und keine Mittel- oder Großgaragen sind – für sie bedurfte es bisher zusätzlich zur Bauvorlageberechtigung eines Kenntnisnachweises im Brandschutz und eines entsprechenden Listeneintrags bei der Bayerischen Architektenkammer oder der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau), umgekehrt setzt jedoch die Nachweisberechtigung nicht unbedingt die Bauvorlageberechtigung voraus: Bereits seit der Gesetzesnovelle 2008 sind nach Art. 62 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 und Satz 4 die Prüfsachverständigen für Brandschutz berechtigt, Brandschutznachweise zu erstellen, auch ohne für das Vorhaben bauvorlageberechtigt zu sein. Durch das Änderungsgesetz 2012 wurde der Kreis der Nachweisberechtigten erweitert auf Personen, die von ihrer fachlichen Qualifikation her – vorbehaltlich einer erfolgreichen Prüfung – auch Prüfsachverständige für Brandschutz werden könnten. Nach Art. 62 Abs. 2 Satz 2 BayBO müssen nun Brandschutznachweise für

Gebäude der Gebäudeklasse 4 (ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen) erstellt sein von

- einem für das Bauvorhaben Bauvorlageberechtigten, der die erforderlichen Kenntnisse des Brandschutzes nachgewiesen hat und in eine entsprechende Liste der Bayerischen Architektenkammer oder der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau eingetragen ist,
- einem Angehörigen des Studiengangs der Fachrichtung Architektur, Hochbau (Art. 49 Abs. 1 der Richtlinie 2005/36/EG), Bauingenieurwesen oder eines Studiengangs mit Schwerpunkt Brandschutz, der ein Studium an einer deutschen Hochschule oder ein gleichwertiges Studium an einer ausländischen Hochschule abgeschlossen hat, danach mindestens zwei Jahre auf dem Gebiet der brandschutztechnischen Planung und Ausführung von Gebäuden oder deren Prüfung praktisch tätig gewesen ist, und die erforderlichen Kenntnisse des Brandschutzes nachgewiesen hat und in eine entsprechende Liste der Bayerischen Architektenkammer oder der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau eingetragen ist,
- Personen, die die Ausbildung für mindestens den feuerwehrtechnischen Dienst in der Qualifikationsebene drei abgeschlossen haben, danach mindestens zwei Jahre auf dem Gebiet der brandschutztechnischen Planung und Ausführung von Gebäuden oder deren Prüfung praktisch tätig gewesen sind, und die erforderlichen Kenntnisse des Brandschutzes nachgewiesen haben und in eine entsprechende Liste der Bayerischen Architektenkammer oder der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau eingetragen sind, oder
- Prüfsachverständigen für Brandschutz als Brandschutzplaner (§ 16 PrüfVBau)

Diese Personen dürfen auch bei anderen Bauvorhaben Brandschutznachweise erstellen (Art. 62 Abs. 2 Satz 3 BayBO) und müssen dabei nicht bauvorlageberechtigt sein.

Darf ein Fachplaner im Sinn des Art. 51 Abs. 2 BayBO einen Brandschutznachweis erstellen, auch wenn er insoweit bautechnisch nicht nachweisberechtigt ist?

Nach Art. 51 Abs. 2 Satz 1 BayBO hat der Entwurfsverfasser, hat er auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachplaner heranzuziehen. Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen, die sie zu unterschreiben haben, verantwortlich (Satz 2), nehmen also insoweit dem Entwurfsverfasser die Verantwortlichkeit ab, der insoweit lediglich für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen verantwortlich bleibt (Satz 3). Die (Außen-) Verantwortung für den Brandschutznachweis kann der Fachplaner aber nur

übernehmen, wenn er über die hierfür erforderliche bautechnische Nachweisberechtigung verfügt. Davon zu unterscheiden ist der – in Art. 51 Abs. 2 BayBO nicht geregelte – Fall, dass der Entwurfsverfasser selbst für den Brandschutz bautechnisch nachweisberechtigt ist, diesen Nachweis aber durch einen Dritten fertigen lässt und ihn dann selbst unterschreibt. Dann ist Ersteller nicht der Dritte – mit der Folge, dass er weder bauvorlage- noch bautechnisch nachweisberechtigt zu sein braucht –, sondern der Entwurfsverfasser selbst, da Erstellen nicht eigenhändig herstellen meint, sondern mit der Übernahme der Verantwortlichkeit für die Planung verknüpft ist.

Darf im Rahmen der Prüfung des bautechnischen Nachweises ein Prüfsachverständiger nach Art. 54 Abs. 3 BayBO weitergehende Anforderungen stellen?

Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO hat eine Doppelnatur: Einmal enthält er eine Ermächtigung der Bauaufsichtsbehörde, zum anderen aber (gewissermaßen dahinter stehend) die speziell an das konkrete Bauvorhaben – insbesondere einen konkreten, nicht vertypsten Sonderbau – zu stellenden materiellrechtlichen Anforderungen. Diese Anforderungen einzuhalten, ist zunächst Sache des Bauherrn (des Entwurfsverfassers, ggf. des Fachplaners). Der Prüfsachverständige prüft, ob die an das jeweilige konkrete Bauvorhaben zu stellenden materiellrechtlichen Anforderungen eingehalten sind oder nicht. Wenn er der Auffassung ist, dass sie nicht eingehalten sind, teilt er dies dem Bauherrn mit und verweigert die Ausstellung der Bescheinigung. Zugleich wird er – sachdienlicherweise – dem Bauherrn auch mitteilen, unter welchen Voraussetzungen er eine Bescheinigung erteilen würde, weil das Bauvorhaben dann mit den daran zu stellenden (besonderen) Anforderungen übereinstimmt. Der Prüfsachverständige „fordert“ hier nichts im Sinn einer bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung, sondern stellt nur die jeweils maßgeblichen materiellrechtlichen Anforderungen fest.

Nach Art. 62 Abs. 3 Satz 3 BayBO hat der Bauherr grundsätzlich ein Wahlrecht dahingehend, ob er den Brandschutznachweis durch einen Prüfsachverständigen bescheinigen oder ihn bauaufsichtlich prüfen lässt. Ab wann und wie lange ist der Bauherr an die getroffene Entscheidung gebunden?

Variante 1: Der Bauherr reicht den Antrag ein, ohne die behördliche Brandschutzprüfung zu beantragen. Vor Erteilung der Baugenehmigung reicht er einen Brandschutznachweis nach und beantragt behördliche Entscheidung.

Der Bauherr kann seinen Bauantrag bis zur Erteilung der Baugenehmigung bzw. bis zur Ablehnung des Bauantrags ändern. Das gilt – soweit die Wahlmöglichkeit zwischen bauaufsichtlicher Prüfung und Bescheinigung durch Prüfsachverständige eröffnet ist – auch für den Umfang der bauaufsichtlichen Prüfung.

Variante 2: Der Bauherr beantragt zunächst Prüfung durch die Behörde, zieht diesen Antrag aber vor Erteilung der Baugenehmigung zurück. Ist dies zulässig, und wenn ja, können Gebühren in Höhe des bereits getätigten Prüfungsaufwandes verlangt werden?

Entscheidet sich der Bauherr nach Einreichung des Bauantrags anstelle der bisher vorgesehenen bauaufsichtlichen Prüfung für eine Bescheinigung durch einen Prüfsachverständigen, geht der bisher angefallene diesbezügliche Prüfaufwand kostenrechtlich als Teilrücknahme des Bauantrags zu seinen Lasten; die insoweit anfallende Gebühr ist durch Art. 8 Abs. 2 Satz 1 KG auf $\frac{3}{4}$ der nach Tarif-Nr. 2.1.1/1.24.1.2.1.1 anfallenden Gebühr (1,5 v. T.), also auf 1,125 v. T. der Baukosten begrenzt. Bei Sonderbauten ist dementsprechend der in der Tarif-Nr. 2.1.1/1.24.1.2.2 auf die Brandschutzprüfung entfallende Gebührenanteil (= 1,5 v. T., vgl. 1.24.5) zu reduzieren.

Variante 3: Der Bauantrag wurde genehmigt, der Brandschutz durch die Behörde geprüft. Im Zusammenhang mit einem Änderungsantrag soll nunmehr der Brandschutz durch Sachverständigen geprüft werden. Falls dies zulässig ist, wer ist dann zuständig für die Bauüberwachung?

Der Bauherr kann auch bei nachträglicher Änderung des Bauvorhabens anstelle der bauaufsichtlichen Prüfung die Bescheinigung durch einen Prüfsachverständigen wählen. Im Rahmen der Prüfung der Änderung muss der Prüfsachverständige sich auch mit der Frage befassen, ob sich diese Änderung isoliert betrachten lässt oder ob und ggf. in welchem Umfang sie Auswirkungen auf die Brandschutzanforderungen (das Brandschutzkonzept) insgesamt hat. Gelangt der Prüfsachverständige zu dem Ergebnis, dass die Änderung (ganz oder teilweise) isoliert betrachtet werden kann, macht er sich die vorgefundenen Brandschutzplanungen zueigen; andernfalls entsteht ohnehin eine gänzlich neue Brandschutzplanung. Deshalb liegt in diesen Fällen die Bauüberwachung nach Art. 77 Abs. 1 Nr. 2 BayBO stets in vollem Umfang beim Prüfsachverständigen.

Variante 4: Der umgekehrte Fall: Der Bauantrag wurde genehmigt, der Brandschutz durch einen Sachverständigen geprüft. Im Zusammenhang mit einem Änderungsantrag wird nunmehr Brandschutzprüfung durch die Behörde gewünscht. Falls dies zulässig ist, fallen dann die gesamten Gebühren an, da die Änderung nur bei Abstimmung mit dem Gesamtvorhaben beurteilt werden kann, also eine vollständige Prüfung erforderlich ist? Liegt die Zuständigkeit für die Bauüberwachung dann insgesamt bei der Behörde?

Entsprechendes gilt im umgekehrten Fall. Bei der Gebührenbemessung wird bei der Konkretisierung der Rahmengebühr der Tarif-Nr. 2.I.1/1.24.1.2.1.1 zu berücksichtigen sein, in welchem Umfang die vorgefundene Brandschutzplanung übernommen werden kann und welchen Aufwand die Prüfung der Reichweite der nachträglichen Änderung verursacht hat.

Wie wirkt sich die nachträgliche Änderung eines Brandschutzkonzeptes, welches bisher durch die Baugenehmigungsbehörde geprüft wurde, durch einen Sachverständigen im laufenden Baugenehmigungsverfahren aus? Muss die Baubehörde erneut prüfen und wer ist zuständig für die Bauüberwachung?

Eine Änderung einer Brandschutzplanung durch einen Prüfsachverständigen während eines laufenden bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens mit (bisher) bauaufsichtlicher Prüfung kann es – genau betrachtet – nicht geben. Gemeint ist wohl: Der Bauherr/Entwurfsverfasser/Fachplaner ändert die Brandschutzplanung; gleichzeitig erklärt der Bauherr (ggf. schlüssig) den Wechsel von der bauaufsichtlichen Prüfung zur Bescheinigung durch einen Prüfsachverständigen. Hier gilt dasselbe wie bei den Varianten 1 – 3 der voranstehenden Frage.

Muss der Prüfsachverständige für Brandschutz die bautechnische Nachweisberechtigung des Erstellers des Brandschutznachweises prüfen?

Die Prüfsachverständigen für Brandschutz prüfen die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise (§ 19 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 PrüfVBau). Diese Prüfung bezieht sich auf die materiellen (Brandschutz-) Anforderungen. Zu einer Prüfung der Frage, ob der Ersteller des Brandschutznachweises die entsprechenden Voraussetzungen für die bautechnische Nachweisberechtigung erfüllt, sind sie jedenfalls nicht verpflichtet. Den Prüfsachverständigen für Brandschutz bleibt aber unbenommen, die Prüfung eines von einer nicht bautechnisch nachweisberechtigten Person erstellten Brandschutznachweises als nicht „prüffähig“ abzulehnen.

6. Kriterienkatalog

Ist der Kriterienkatalog gemäß Anlage 2 der BauVorIV bei allen Bauvorhaben der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen?

Gemäß Art. 62 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BayBO muss bei

1. Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5
2. wenn dies nach Maßgabe des 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

der Standsicherheitsnachweis bei Sonderbauten durch die Bauaufsichtsbehörde, einen Prüferingenieur oder ein Prüferamt geprüft, im Übrigen durch einen Prüfersachverständigen bescheinigt sein. Das gilt nicht für

1. Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2,
2. nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmte eingeschossige Gebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und nicht mehr als 1600 m² Fläche.

Die Vorlage des Kriterienkatalogs ist somit bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 nicht erforderlich, da insoweit immer eine Prüfung bzw. eine Bescheinigung des Standsicherheitsnachweises erfolgen muss. Ebenso wenig bedarf es des Kriterienkatalogs bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie bei nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmten eingeschossigen Gebäuden mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und nicht mehr als 1600 m² Fläche, da insoweit – unabhängig vom Kriterienkatalog – keine Prüfung oder Bescheinigung notwendig ist. Schließlich ist auch bei sonstigen baulichen Anlagen (= baulichen Anlagen, die keine Gebäude, Behälter, Brücken, Stützmauern, Tribünen sind) mit einer Höhe bis zu 10 m der Kriterienkatalog entbehrlich, weil auch hier der Standsicherheitsnachweis nie geprüft wird.

Im Übrigen ist der Kriterienkatalog lediglich bei Sonderbauten bereits mit dem Bauantrag vorzulegen. In den anderen Fällen reicht dagegen die Vorlage mit der Baubeginnsanzeige. Dementsprechend wird in Nr. 4 des Vordrucks zum Baugenehmigungsantrag (Anlage 1) auch nur für Sonderbauten auf den Kriterienkatalog verwiesen.

Sind Standsicherheitsnachweise von Gebäuden in Holztafelbauweise aufgrund des Kriteriums Nr. 4b des Kriterienkatalogs in jedem Fall zu prüfen?

Nach Kriterium Nr. 4b des Kriterienkatalogs besteht eine Pflicht zur Prüfung der Standsicherheitsnachweise für bauliche Anlagen, wenn ein rechnerischer Nachweis der Gebäudeaussteifung, auch für Teilbereiche, erforderlich ist. Die Prüfpflicht besteht grundsätzlich auch für Gebäude in Holztafelbauweise, da nach DIN 1052 in diesen Fällen ein rechnerischer Nachweis der Gebäudeaussteifung zu führen ist. Bei statisch-konstruktiv einfachen Gebäuden in Holztafelbauweise kann jedoch – ebenso wie bei statisch-konstruktiv einfachen Gebäuden z. B. in Massivbauweise – von der Prüfung abgesehen werden. Der Nachweisberechtigte, der den Standsicherheitsnachweis angefertigt hat, muss in jedem Einzelfall eigenverantwortlich beurteilen, ob gemäß Kriterienkatalog eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises erforderlich ist.

7. Sonstiges

Stellt die Fußbodenoberkante nach Art. 2 Abs. 3 Satz 2 auf Fertigmaße ab?

Ja; wie auch aus der Bezugnahme auf „Fußboden“ statt auf „Rohdecke“ zu entnehmen ist. Grundsätzlich stellen alle Maße der BayBO auf den fertigen Zustand ab (Ausnahme Art. 45 Abs. 2 Satz 2 BayBO).

Worin liegt der Unterschied zwischen einer Abweichung von eingeführten Technischen Baubestimmungen nach Art. 3 Abs. 2 Satz 3 BayBO und einer Abweichung nach Art. 63 BayBO?

Kann z. B. von der Leitungsanlagenrichtlinie dahingehend abgewichen werden, dass notwendige feuerhemmende Flurdecken bzw. I-30-Kanäle nicht eingebaut werden, sondern an Stelle der brandschutztechnischen Klassifikation F 30 der Deckenhohlraum mittels automatischer Rauchmelder einer automatischen Brandmeldeanlage überwacht werden soll?

Die Abweichung nach Art. 3 Abs. 2 Satz 3 BayBO setzt eine gleich- oder höherwertige andere technische Lösung voraus.

In dem genannten Beispiel soll dagegen zunächst auf die verlangte brandschutztechnische Qualität der Unterdecke verzichtet werden; der Verzicht wird mit dem Einbau einer anlagentechnischen Maßnahme begründet, die nicht zu einem Schutz des Flurs vor einem Brand in der Installation führt. Es handelt sich folglich um eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO.

Können Müllcontainer trotz der Regelung in Art. 43 Nr. 3 BayBO (feste Abfallstoffe dürfen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 nur dann vorübergehend aufbewahrt werden, wenn die dafür bestimmten Räume unmittelbar vom Freien entleert werden können) über die Tiefgaragenzufahrt entleert werden?

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, wenn ein Müllcontainer aus dem Aufbewahrungsraum nicht unmittelbar, sondern über die Rampe einer Tiefgarage ins Freie gebracht wird. Eine Aufbewahrung in der Tiefgarage (ohne gesonderten Aufbewahrungsraum) ist (wie bisher) dagegen unzulässig (vgl. Art. 4 BayBO, § 17 Abs. 4 GaStellV). Ob eine Abweichung möglich ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

Art. 25 und Art. 29 BayBO enthalten Erleichterungen für Geschosse im Dachraum.

Wann liegt ein Geschoss im Dachraum?

Bei einem Dachraum handelt es sich um den Raum unmittelbar unter den Dachschrägen, der nach unten durch die Decke des obersten „Normalgeschosses“ im Sinne des Art. 2 Abs. 7 Halbsatz 1 begrenzt wird – und zwar in Höhe der Traufe. Das Geschoss im Dachraum kann nach unten erweitert sein durch senkrechte Außenwandteile in Form eines Kniestocks oder Dremfels; sein Raumvolumen muss aber ganz überwiegend zwischen den Dachschrägen liegen. Insofern sind Geschosse unterhalb eines Flachdachs, aber auch Geschosse mit senkrechten Außenwänden unterhalb eines Satteldachs, keine Geschosse im Dachraum.

Welche Vergleichsfläche gilt für Fenstergrößen im Dachgeschoss?

Für Räume im Dachgeschoss ist keine raumhöhenabhängige Reduzierung der Vergleichsfläche mehr enthalten. Die Bemessung ist für alle Aufenthaltsräume gleich, unabhängig von der Frage, in welchem Geschoss sie liegen und ob für sie eine Mindestraumhöhe verlangt wird. Der Grundsatz, dass kleinere Fensteröffnungen als Abweichung zugelassen werden können, wenn keine Bedenken wegen der Lichtverhältnisse bestehen, ist unverändert. Er steht nicht mehr im Gesetz (s. Art. 45 Abs. 4 Satz 4 BayBO 1998), sondern ergibt sich allgemein aus Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO.

Art. 45 Abs. 2 BayBO schreibt vor, dass Aufenthaltsräume ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können müssen. Die Fenster müssen ein Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums haben. Müssen diese Fenster zu öffnen sein?

Die BayBO enthält zwar keine nähere Definition, was unter einem Fenster zu verstehen ist, aber nach dem allgemeinen Sprachgebrauch sitzt ein Fenster in der Regel in einer Öffnung der Außenwand und besteht aus Rahmen und verglastem Fensterflügel, der geöffnet werden kann; dazuzurechnen sind hier auch bodentiefe Fenstertüren. Ein Fenster, das nicht geöffnet werden kann, dient zwar der Belichtung mit Tageslicht, kann aber keinen Beitrag zur ebenfalls erforderlichen Belüftung und folglich auch nicht zur Rauchableitung leisten. Die ausreichende Belüftung muss dann mit Anlagentechnik oder anderen offenbaren Fassadenelementen bewerkstelligt werden.

Die Anforderungen an Umwehungen zur Sicherheit unbeaufsichtigter Kleinkinder gelten nach Art. 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BayBO nicht innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 und innerhalb von Wohnungen. Erfasst diese Ausnahme auch Umwehungen von Balkonen oder Fenstern?

Nein. Die Ausnahme umfasst nicht Umwehungen in oder vor der Außenwand. Da bei einem Wohngebäude immer anzunehmen ist, dass mit der Anwesenheit unbeaufsichtigter Kleinkinder üblicherweise zu rechnen ist, müssen Umwehungen von Balkonen oder Fenstern nach Art. 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BayBO grundsätzlich so ausgebildet werden, dass sie Kleinkindern das Über- oder Durchklettern nicht erleichtern.

Die Differenzierung zwischen den Anforderungen innerhalb von Wohnungen und den Vorschriften für die Außenbeziehungen einer baulichen Anlage ist auch in der Praxis sinnvoll: Lebt eine Familie mit Kleinkind in einer Wohnung, so wird damit eine ganze Reihe von Sicherheitsvorkehrungen notwendig, z. B. an Herd und Steckdosen. Der Zugang zu internen Treppen wird in der Regel völlig versperrt und zwar nicht nur wegen des Geländers, sondern bereits wegen der Treppe selbst. Zumeist werden auch Veränderungen bei der Möblierung notwendig. Diese Maßnahmen liegen – ebenso wie das temporäre Absichern eines überkletterbaren Geländers – in der Hand des unmittelbaren Wohnungsbesitzers (oder -benutzers). Demgegenüber können bei Absicherungen an der Fassade – also an Fenstern und Balkonen – erhebliche technische und gestalterische Probleme auftreten. Zudem können die Absturzhöhen von Fenstern und Balkonen deutlich größer sein als innerhalb von Wohnungen. In jedem Fall lässt sich eine „Kindersicherheit“ an der Fassade nachträglich (wenn sie akut gebraucht wird) meist nur schwer oder gar nicht mehr realisieren, zumal der Wohnungsinhaber teilweise auch gar nicht Eigentümer der Fassade sein wird. Umwehungen in oder vor der Außenwand liegen nicht innerhalb der Wohnung.

Stellen Sanitäröbjekte wie Badewannen oder WC-Becken, die vor einem Fenster angeordnet sind, Aufstiegshilfen dar, die Kleinkindern das Überklettern der Fensterbrüstung erleichtern?

Badewannen und WC-Becken sind Ausstattungsgegenstände. Als solche können sie zwar direkt vor einer Umwehung bzw. Fensterbrüstung liegen, werden aber nicht als Teil der Umwehung betrachtet. Die nach Art. 36 Abs. 2 Satz 2 BayBO an Umwehungen gestellte Anforderung, dass sie Kleinkindern das Überklettern nicht erleichtern dürfen, greifen daher bei Sanitäröbjekten wie auch bei Möbeln nicht.

Allerdings ist nicht auszuschließen, dass sich speziell im Zusammenhang mit einer Badewanne auch eine Einbausituation ergeben kann, beispielsweise durch eine Vormauerung vor dem Fenster oder eine Podestausbildung für eine integrierte Wanne, wodurch im Ergebnis eine baulich abgetreppte Fensterbrüstung entstehen kann, bei der die Überkletterbarkeit durch Kleinkinder überprüft werden muss.

Als nicht leicht überkletterbar für Kleinkinder werden allgemein glatte Umwehrungen angesehen, die keine stufenartigen Auftrittsmöglichkeiten bieten. Die Entscheidung darüber, ob ein Badewannenrand ggf. in Kombination mit einem Podest derart breit ist, dass er einem stufenartigen Auftritt gleicht, der Kleinkindern das Überklettern erleichtert, ist im konkreten Einzelfall durch den Entwurfsverfasser und den Bauherrn, als für die Verkehrssicherheit Verantwortliche, zu treffen.

Nach Art. 46 Abs. 3 BayBO 1998 sollten an verkehrsreichen Straßen die Aufenthaltsräume einer Wohnung überwiegend auf der vom Verkehrslärm abgewandten Seite des Gebäudes liegen. Diese Vorschrift ist entfallen. Müssen jetzt auch Wohnungsgrundrisse hingenommen werden, die zu unzumutbaren Lärmbelastungen führen?

Nein (vgl. § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB, § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

Dürfen Stellplatzablösebeträge auch für Radwege verwendet werden (Art. 47 Abs. 4 Nr. 2 BayBO)?

Nach Art. 47 Abs. 4 Nr. 2 BayBO können Ablösebeträge auch für „sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr“ verwendet werden. Das entspricht der Rechtsprechung des BVerwG (Urt. v. 16.09.2004 – 4 C 5.03). Ob Ablösebeträge für Radwege verwendet werden können, hängt damit von den Umständen des konkreten Einzelfalls ab, nämlich davon, ob die Anlage oder der Ausbau von Radwegen in der konkreten Situation erwarten lässt, dass Verkehrsteilnehmer vom Pkw auf das Fahrrad (und ggf. über das Fahrrad zum ÖPNV) umsteigen. Ähnlich wie bei den Parkleitsystemen, für die Ablösebeträge unstreitig verwendet werden können, obwohl sich nicht ohne weiteres „beweisen“ lässt, dass sie tatsächlich den öffentlichen Verkehrsraum von ruhendem Verkehr entlasten, wird man als Rechtfertigung für die Verwendung von Ablösebeträgen für Radwege

eine plausible Prognose genügen lassen dürfen, bei der der Gemeinde auch ein entsprechender Prognosespielraum einzuräumen sein wird.

Müssen der Lageplan und die Bauzeichnungen zwingend die Zeichen und Farben der Anlage 1 der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) enthalten?

Gemäß § 7 Abs. 5 und § 8 Abs. 4 BauVorIV sind die Zeichen der Anlage 1 in den genannten Bauvorlagen zwingend zu verwenden. Zwar besagen diese Vorschriften auch, dass die Farben der Anlage 1 zu verwenden sind, dies aber nur, falls überhaupt farbige Lagepläne bzw. Bauzeichnungen vorgelegt werden, was aber nicht vorgeschrieben ist. Es können somit weiterhin Schwarz-Weiß-Unterlagen eingereicht werden, die jedoch die Zeichen der Anlage 1 der BauVorIV enthalten müssen.

§ 8 Abs. 4 BauVorIV i. V. m. Anlage 1 Nr. 3 der BauVorIV sieht vor, dass in den Bauzeichnungen geplante bauliche Anlagen oder Bauteile schraffiert darzustellen sind. Es wird bemängelt, dass hierdurch die Materialien der Baustoffe nicht mehr dargestellt werden können.

Es bestehen keine Bedenken, wenn in den Fällen, in denen im Ergebnis die Lesbarkeit der Bauzeichnungen erschwert würde, unter entsprechender Anwendung des § 1 Abs. 5 BauVorIV auf die Schraffur nach Nr. 3 der Anlage 1 verzichtet wird.

Gem. Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO ist zur Erschließung nicht erforderlich die Widmung von Wohnwegen begrenzter Länge, wenn von dem Wohnweg nur Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 erschlossen werden und gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, dass der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann.

Häufig kommt es gerade in Innenstadtbereichen der Landeshauptstadt München zur nachträglichen Teilung mit Vorder- und Rückgebäuden bebauter Grundstücke. Da die Bauaufsichtsbehörde an den Teilungsvorgängen nicht mehr beteiligt ist, wird z. B. erst anlässlich von Nutzungsänderungen bemerkt, dass für die Hinterliegergrundstücke keine Erschließung (mehr) vorliegt. Für Gebäudeklasse 1 bis 3 wird gem. Art. 4 Abs. 2 BayBO eine nachträgliche dingliche Sicherung mittels Grunddienstbarkeit und beschränkt persönlicher Dienstbarkeit zu Gunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde, vorliegend der Landeshauptstadt München, zugelassen.

Es entsteht die Frage, ob auch ab Gebäudeklasse 4 aufwärts eine nachträgliche dingliche Sicherung in Betracht kommt oder ob Grundstücksbereiche verkauft bzw. die Verschmelzungen der geteilten Grundstücke verlangt werden müssen.

Diskutiert werden derzeit drei Varianten:

- Ab Gebäudeklasse 4 ist keine Erschließung gegeben, im Zweifel müssen die Grundstücke verschmolzen bzw. ein Zufahrtsbereich erworben werden, Dienstbarkeiten reichen nicht aus.
- Art. 4 Abs. 2 BayBO meint diese Fälle nicht. Ausgangspunkt der Regelung waren die Reihenhaussituationen oder Garagenhöfe, welche Probleme der möglichen Rettung im Brandfall aufwarfen. Bei reinen Wohnwegen können Rettungsfahrzeuge nur von einer Seite an die Gebäude herankommen, der hintere Grundstücksbereich ist durch die Aneinanderreihung nicht zugänglich. Diese Situation kann nur bis Gebäudeklasse 3 als ausreichend für die Rettung angesehen werden. Sofern die Erschließung des hinten liegenden Gebäudes aber hinsichtlich Rettung, Wasserver- und -entsorgung, Abfallbeseitigung, Strom, Licht etc. tatsächlich gesichert ist, wird der Schutzzweck der Vorschrift nicht berührt, so dass eine rechtliche Sicherung durch Grunddienstbarkeit und beschränkt persönliche Dienstbarkeit ausreicht. Zudem stellt die Vorschrift in ihrem Wortlaut nur auf die Errichtung von Gebäuden ab, nicht aber auf die sich erst nachträglich ergebende Situation.

- Grundsätzlich muss eine Verschmelzung oder Erschließung über ein eigenes Grundstück erfolgen. Angesichts der tatsächlich gegebenen ausreichenden Erschließung kann aber eine Abweichung erteilt werden, so dass Dienstbarkeiten ausreichen.

Art. 4 Abs. 2 BayBO enthält eine unmittelbar gesetzeshängige Ausnahmeregelung zu Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO. Aus Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO darf daher nicht generell der Umkehrschluss gezogen werden, dass er die Zulassung darüber hinausgehender Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO im Wege einer bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung ausschliesse. Die Begrenzung der unmittelbar gesetzeshängigen Ausnahmeregelung des Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO auf Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 beruht darauf, dass bei diesen Gebäuden der zweite Rettungsweg stets über Rettungsgeräte der Feuerwehr (vierteilige tragbare Steckleiter) geführt werden kann, ohne dass es einer einzelfallbezogenen Prüfung bedürfte. Je nach Lage des Einzelfalls kann dies aber auch bei Wohn- und ggf. auch anderen Gebäuden der Gebäudeklasse 4 der Fall sein, beispielsweise dann, wenn diese über einen zweiten baulichen Rettungsweg verfügen oder die Personenrettung trotz größerer Gebäudehöhe unproblematisch ist, weil die Höhen der anleiterbaren Stellen hierfür nicht die Grenze des Art. 5 Abs. 1 Satz 2 BayBO überschreiten. In solchen Fällen kann eine Sicherung der Zufahrt in der Weise, wie sie Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO vorsieht, ausreichend und eine Verschmelzung der geteilten Grundstücke entbehrlich sein, sodass der Zulassung einer Abweichung nichts im Wege steht.