

## Bayer. Bauordnung (BayBO)<sup>1</sup> – Häufig gestellte Fragen

Stand November 2023

### 1 Begriffe

#### 1.1 Gebäudeklassen / Nutzungseinheit

##### 1.1.1 Was versteht man unter einer „Nutzungseinheit“?

Der Begriff „Nutzungseinheit“ ist im Gesetz nicht definiert. Aus der beispielhaften Aufzählung in Art. 31 Abs. 1 – „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 bilden. 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 – lediglich „Teile einer (größeren) Nutzungseinheit“ dar.

##### 1.1.2 Ist die Einstufung der Gebäudeklasse durch den Bauherrn bindend?

In welche Gebäudeklasse ein Bauvorhaben einzuordnen ist, regelt Art. 2 Abs. 3, nicht aber der Bauherr oder der Entwurfsverfasser. Das Antragsformular (Bauantragsvordruck bzw. Online-Assistent des Digitalen Bauantrags) verlangt die Einstufung des Bauvorhabens in die jeweils zutreffende Gebäudeklasse um einerseits der Bauaufsichtsbehörde die Arbeit zu erleichtern und andererseits zugleich dem Bauherrn bzw. dem Entwurfsverfasser den richtigen Einstieg, insbesondere in die Anforderungen an die bautechnischen Nachweise, deren Ersteller und – gegebenenfalls – deren Prüfung bzw. Bescheinigung durch Prüfsachverständige, zu ermöglichen. Die Bauaufsichtsbehörde ist aber nicht an diese Einstufung gebunden. Wie schon früher bei der Abgrenzung von Standardbauvorhaben und Sonderbauten bestehen jedoch keine Bedenken, wenn sich die Bauaufsichtsbehörde im Zweifelsfall an der Zuordnung des Bauvorhabens im Antragsformular orientiert.

---

<sup>1</sup> Vorschriftenzitate beziehen sich auf die BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7.7.2023, GVBl. S. 327, soweit sie nicht ausdrücklich anders bezeichnet sind.

### **1.1.3 Wie erfolgt die Einstufung bei einem Gebäudekomplex mit Teilen, die unterschiedliche Geschossezahlen haben?**

Soweit sich Teile eines Gebäudekomplexes als selbstständige Gebäude betrachten lassen, werden sie für sich in die für sie zutreffende Gebäudeklasse 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 Geschossezahl kommt es für die Einstufung in die Gebäudeklassen aber nicht an.

### **1.1.4 Wie erfolgt die Einstufung bei der Änderung baulicher Anlagen?**

Maßgeblich für die Einstufung in die Gebäudeklassen ist immer das (konkrete) Bauvorhaben. Auch bei baulichen Änderungen ist dabei 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 nur, 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.

### **1.1.5 Die Einstufung in eine Gebäudeklasse erfolgt nach der Fußbodenhöhe des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche. Heißt das, dass z. B. bei einem Gebäude mit steil geneigtem Dach auch ein „fiktiver“ Geschossfußboden anzunehmen ist, wenn er so eingebaut werden könnte, dass über ihm die erforderliche Mindesthöhe für Aufenthaltsräume vorhanden wäre?**

Nein. Der Gesetzeswortlaut stellt nicht auf das „höchstmögliche“, sondern auf das „höchstgelegene“ Geschoss ab. Das Geschoss muss also bereits vorhanden sein. Die „Möglichkeit“ bezieht sich nur auf die Nutzung dieses Geschosses zu Aufenthaltszwecken. Davon ist beispielsweise auszugehen, wenn in dem Geschoss durch verfahrensfreie Maßnahmen Aufenthaltsräume geschaffen werden können. Das Einziehen einer ganzen Geschossdecke ist damit nicht gemeint.

### **1.1.6 Bei den Gebäudeklassen 1 und 2 darf die Bruttogrundfläche maximal 400 m<sup>2</sup> betragen. Müssen dabei die Flächen von Balkonen und Dachterrassen mitgerechnet werden?**

Nein. Flächen außerhalb der Gebäudekubatur bleiben unberücksichtigt. Dazu zählen regelmäßig nach oben offene, nicht überdachte Flächen wie die von Balkonen, Freisitzen und

Terrassen, auch als Dachterrassen. Die Flächen von Loggien dagegen, die als überdeckte Freisitze hinter der Außenwand liegen, sind mitzurechnen.

**1.1.7 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 m<sup>2</sup> ist. Die Ebene der Einstellplätze wird mitgerechnet – nur Flächen im Kellergeschoss (vgl. Art. 2 Abs. 3 Satz 3) bleiben außer Betracht.

**1.1.8 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 Bauvorlagenverordnung – 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 zugelassen werden kann.

**1.1.9 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 zu anderen Gebäuden (mindestens) die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung oder derzeit erforderlichen Abstandsflächen einhält; es darf an eine Grundstücksgrenze nur angebaut sein, wenn an das Gebäude nicht angebaut werden kann oder darf. Nach Ziffer 2.3.1.1.1 der Vollzugshinweise des damaligen Staatsministeriums des Innern zur BayBO 2008 ist der Anbau einer Grenzgarage bis 50 m<sup>2</sup> (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b i. V. m. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1) oder eines Nebengebäudes ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten (Art. 28 Abs. 2 Nr. 1) mit bis zu 50 m<sup>3</sup> 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 deshalb nicht freistehend sein kann. Ob sich diese beiden „Doppelhaushälften“ auf einem Grundstück oder jeweils auf verschiedenen befinden, ist aus Sicht des Bauordnungsrechts – im Gegensatz zum Bauplanungsrecht – unerheblich. Entscheidend ist, ob es sich bei jeder Hälfte um ein selbstständiges Gebäude nach dem bauordnungsrechtlichen Gebäudebegriff (Art. 2 Abs. 2) handelt. Ein Gebäude, in dem zwei Wohneinheiten nebeneinander angeordnet sind, kann freistehend sein.

#### **1.1.10 In welche Gebäudeklasse sind großflächige Gewächshäuser einzustufen?**

Gewächshäuser gehören zu den land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden (Art. 2 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. b)) und sind in die Gebäudeklasse 1 eingestuft, ohne Höhen- oder Größenbeschränkung.

#### **1.1.11 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 möglich ist, ist für die Einstufung in die Gebäudeklassen nach Art. 2 Abs. 3 Satz 1 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 darunterliegenden 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.

#### **1.1.12 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) und ein eigenes Rettungswegsystem (Art. 31) erforderlich.

### **1.1.13 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.

## **1.2 Sonderbauten**

### **1.2.1 Wie ermittle ich die für Art. 2 Abs. 4 Nr. 6 maßgebliche Personenzahl?**

Wie die jeweilige Personenzahl zu ermitteln ist, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut der Vorschrift. In Art. 2 Abs. 4 Nr. 6 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.

### **1.2.2 Zählt in Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 (Spielhallen mit mehr als 150 m<sup>2</sup>) zur Fläche nur die Netto-Spielfläche oder auch die Nebenflächen?**

Bei „der Spielhalle“ nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 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 gilt auch für die Flächen von Spielhallen: Dementsprechend ist die Fläche der gesamten Nutzungseinheit „Spielhalle“ einschließlich der zugehörigen Nebenräume und ihrer Umfassungswände zu rechnen.

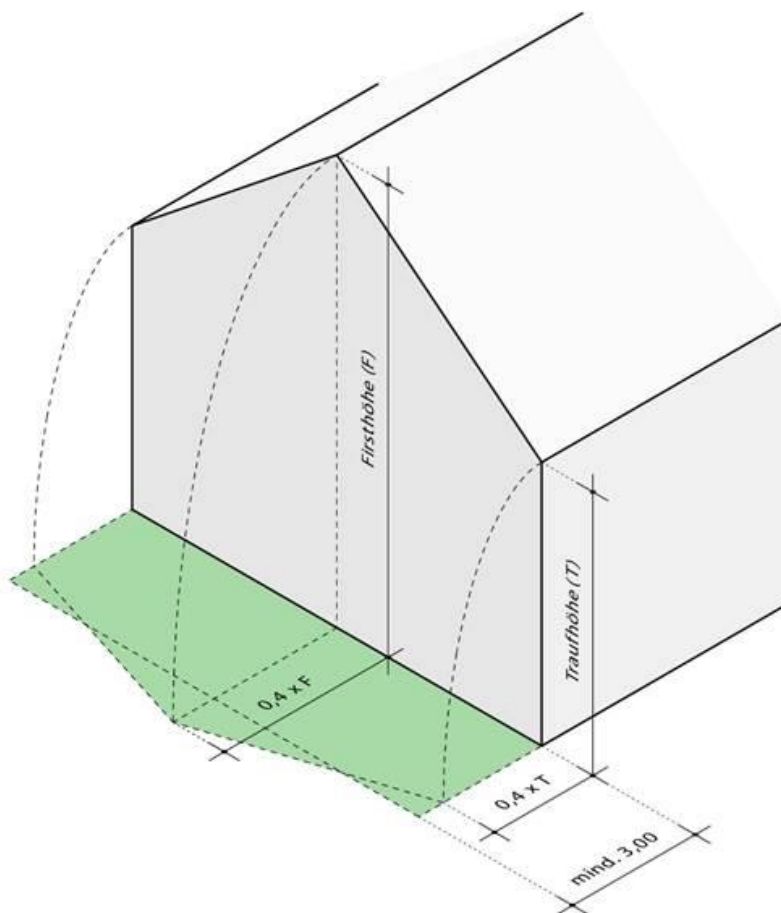
### **1.2.3 Sind zwei Spielhallen in einem Gebäude zusammenzurechnen oder sind die Nutzungseinheiten, soweit getrennt voneinander, eigenständig zu betrachten?**

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 Bisher wurde bei Gebäuden mit geneigtem Dach die Höhe der Giebelfläche je nach Dachneigung bis zu einem gewissen Anteil auf die Tiefe der Abstandsfläche angerechnet. Diese Regelung ist entfallen. Was bedeutet das für die Ermittlung der Abstandsfläche?**

Der neue Art. 6 Abs. 4 trifft zur Anrechnung von Giebelflächen keine Aussage mehr. Das bedeutet, dass die Giebelwand eine „normale“ Wand ist. Die Wandhöhe auf der Giebelseite bemisst sich deshalb nach der Höhe der gesamten Wand. Die entstehende Abstandsfläche ist auch nicht mehr, wie nach der bisherigen Regelung, rechteckig. Sie entspricht in der Form der Giebelwand, allerdings um den Faktor 0,4 gestaucht. Entsprechend werden auch die Abstandsflächen von Zwerchgiebeln berechnet. Soweit die aus der Wandhöhe abgeleitete Abstandsfläche kürzer als die in Art. 6 Abs. 5 Satz 1 festgelegte Mindestdiefe von 3 m ist, ist die Tiefe der Abstandsfläche auf diese 3 m anzuheben.



**2.2 Für die Anwendung des Art. 6 Abs. 7 stellt sich die Frage: Hat ein Gebäude mit Pultdach eine Giebelfläche oder ist bei der Wand unter dem ansteigenden „Pult“ jeweils an Trauf- und Firstseite die Wandhöhen zu ermitteln und daraus der Mittelwert zu bilden?**

Systematisch ist ein Pultdach nicht anders zu bewerten als ein „halbiertes Satteldach“. Ein Gebäude mit Pultdach hat daher ebenso eine Giebelfläche wie ein Gebäude mit Satteldach. Dass die Giebelfläche bei einer Dachneigung bis zu 45 Grad unberücksichtigt bleibt, gilt daher auch für Gebäude mit Pultdach.

**2.3 Kann ein Nachbar auch Abstandsflächen für einen Bereich übernehmen, in dem sich bereits eine eigene Garage befindet, die den Voraussetzungen des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 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. 7 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 ist „abstandsflächenneutral“. 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 grundbuchrechtlich gesicherte Abstandsflächenübernahme anstreben, in deren Rahmen dann nähere Regelungen getroffen werden können.

**2.4 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 für Wohnen, Bau und Verkehr verbindlich eingeführte Formular „Abstandsflächenübernahme“ zu verwenden. Auf dem Formular selbst sind die Unterschriften von Bauherr 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.

## **2.5 Müssen nachträglich eingebaute Luftwärmepumpen Abstandsflächen einhalten?**

Abstandsflächen müssen vor den Außenwänden von Gebäuden und Anlagen mit gebäudegleicher Wirkung eingehalten werden. Bei einer Luftwärmepumpe handelt es sich nicht um ein Gebäude im Sinne des Art. 2 Abs. 2, so dass sie nicht abstandsflächenrelevant nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 ist. Dafür fehlt es regelmäßig bereits an der Betretbarkeit für Menschen. Eine Luftwärmepumpe ist regelmäßig auch nicht als Anlage mit gebäudegleicher Wirkung im Sinne des Art. 6 Abs. 1 Satz 2 anzusehen. Dafür fehlt es bei einer üblich bemessenen Luftwärmepumpe an der einem Gebäude gleichkommenden räumlichen Ausdehnung. Eine gebäudegleiche Wirkung kann auch nicht durch Geräuschemissionen begründet werden, die auf ein Nachbargrundstück einwirken. Das Abstandsflächenrecht soll die ausreichende Belichtung und Belüftung von Gebäuden sicherstellen. Das Immissionsschutzrecht ist hingegen im Rahmen des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme zu berücksichtigen.

## **2.6 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?**

Ja. Art. 6 Abs. 1 Nr. 4 regelt die Voraussetzungen, unter denen solche baulichen Maßnahmen zur Energieeinsparung an Bestandsgebäuden abstandsflächenrechtlich zulässig sind: Die nachträglich aufgebrachte Dämmung darf nicht stärker sein als 0,30 m. Das Gebäude muss nach erfolgter nachträglicher Dämmung mindestens 2,50 m von der Grundstücksgrenze zurückbleiben. Für diese Fälle wird also die Mindestabstandsfläche von 3 m verringert.

# **3 Brandschutz**

## **3.1 Bauteile**

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

Konstruktionen mit tragenden Teilen aus Holz können nicht feuerbeständig sein. Wie bisher sieht das Gesetz eine grundsätzliche Koppelung der Anforderung „feuerbeständig“ mit der



Baustoffanforderung „nichtbrennbar“ für die tragenden und aussteifenden Teile vor. Durch die Novelle 2021 lässt das Gesetz nun unter bestimmten Voraussetzungen „abweichend“ von Bauteilen, die feuerbeständig sein müssen, auch Bauteile aus brennbaren Baustoffen zu.

**3.1.2 Früher fand man im Gesetz Hinweise für die Ausbildung der tragenden Bauteile des Dachs. Leider finde ich seit der BayBO 2008 nirgends mehr Hinweise, wie die tragenden Bauteile des Daches ausgebildet werden müssen. Bedeutet dies, dass 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). Die Ausnahme weist jedoch auf die Trennwandregelung in Art. 27 Abs. 4 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.

**3.1.3 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.

Beispiel 1: Durch eine Trennwand im Dachraum, die nach Wahl des Bauherrn nur bis zur Rohdecke geführt werden soll (s. Art. 27 Abs. 4), 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).

Beispiel 2: Ein Raum mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr muss feuerbeständige Trennwände (Art. 27 Abs. 2 Nr. 2) 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.

**3.1.4 Nach der BayBO-Änderung vom August 2023 sind bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 keine Brandwände als Gebäudeabschlusswände mehr erforderlich, sondern in diesen Fällen findet Art. 27 entsprechend Anwendung. Heißt das, dass in solchen Wänden nun auch Öffnungen zulässig sind?**

Ja. Nach der neuen Regelung des Art. 28 Abs. 2 Satz 2 sind bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 als Gebäudeabschlusswände an der Grundstücksgrenze (oder in einem Abstand von weniger als 2,5 m zu ihr) keine Brandwände mehr erforderlich, sondern Trennwände nach Art. 27. Diese Wände sind keine „Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind“ im Sinne des Art. 28 Abs. 3 Satz 2 und fallen daher auch nicht unter Art. 28 Abs. 11 (wonach die Anforderungen der Absätze 4 bis 10 entsprechend auch für „Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind“, gelten). Als Trennwände müssen sie mindestens feuerhemmend sein, können aber aus brennbaren Baustoffen bestehen. Auch Öffnungen sind in diesen Wänden zulässig, sie müssen allerdings feuerhemmende, dicht- und selbstschließend Abschlüsse haben (Art. 27 Abs. 5).

**3.1.5 Nach der BayBO-Änderung vom August 2023 sind bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 an der Grundstücksgrenze oder in einem Abstand von weniger als 2,5 m zu ihr als Gebäudeabschlusswände keine Brandwände mehr erforderlich, sondern Trennwände nach Art. 27. Wie verhält sich das bei Gebäuden, die nicht aneinandergelagert sind, sondern freistehend an oder nahe der Grenze errichtet werden sollen: Ist in diesen Fällen kein Brandschutzabstand mehr einzuhalten bzw. gibt es dann keine Brandschutzanforderung an die Gebäudeabschlusswand?**

Doch. Durch die BayBO-Änderung vom August 2023 entfällt für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 die Anforderung, eine Gebäudeabschlusswand an der Grundstücksgrenze oder in einem Abstand von weniger als 2,5 m zu ihr als Brandwand auszubilden. Stattdessen ist Art. 27 „Trennwände“ entsprechend (= sinngemäß) anzuwenden. Somit gilt auch für freistehende Gebäude (der Gebäudeklasse 1): Soll die Gebäudeabschlusswand an der Grenze oder im grenznahen Bereich errichtet werden, so muss sie die Qualität einer Trennwand haben (also mindestens feuerhemmend sein). Erst wenn der Abstand zur Grenze 2,5 m oder mehr beträgt, wird (wie bisher) keine spezielle Brandschutzanforderung an die Gebäudeabschlusswand gestellt.

**3.1.6 Nach Art. 28 Abs. 2 Satz 2 sind bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 die Gebäudeabschlusswände nicht mehr als Brandwände erforderlich, sondern als Trennwände nach Art. 27. In Art. 27 Abs. 6 ist aber für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 eine Ausnahme von den Trennwandanforderungen geregelt. Heißt das, dass in diesen Fällen überhaupt keine Anforderung an die Gebäudeabschlusswand gestellt wird?**

Nein. Ziel der Gesetzesänderung vom August 2023 war, die Brandschutzanforderungen an Gebäudeabschlusswände von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 zu erleichtern (siehe dazu auch Fragen/Antworten 3.2.1 ff.), nicht jedoch völlig abzuschaffen. Deshalb wurde die Erleichterung des Art. 27 Abs. 6 beschränkt auf Trennwände innerhalb von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2. Wände, die nun als Gebäudeabschlusswand Trennwandqualität haben (also mindestens feuerhemmend sein) müssen, fallen nicht darunter.

**3.1.7 Gilt die Regelung, dass zwischen zwei Gebäuden mit Außenwänden ohne Brandwandqualität ein Abstand von mindestens 5 m vorhanden sein muss, auch für Gebäude auf demselben Grundstück?**

Nein. Diese Regelung findet sich in Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und wird dort als Alternative eröffnet zu der vorher gestellten Anforderung, eine Gebäudeabschlusswand als Brandwand auszubilden. Diese Anforderung bezieht sich ausdrücklich nur auf Wände in einem Abstand von weniger als 2,5 m gegenüber der Grundstücksgrenze. Daher gilt auch die alternativ zugelassene Möglichkeit nur für diese Fälle. Das Gesetz geht davon aus, dass sich für Gebäude auf demselben Grundstück durch die Anforderungen des Art. 6 in aller Regel ein Mindestabstand von  $2 \times 3 = 6$  m ergeben wird, der auch im Hinblick auf den Brandschutz ausreicht.

**3.1.8 Gesetzt den Fall, eine Außenwand auf der Grundstücksgrenze soll als normale Wand, ohne Brandwandqualität ausgebildet werden. Müsste dann der Nachbar rechtlich zusichern, dass auf seinem Grundstück in jedem Fall ein Abstand von 5,0 m zu dieser Wand von Bebauung frei bleibt?**

Nein. Dem Abstand von 5,0 m in Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 liegt die Annahme zu Grunde, dass eine künftige Bebauung auf dem Nachbargrundstück ebenfalls mit Außenwänden ohne Brandwandqualität errichtet werden soll. Wenn jedoch diese künftige Bebauung eine Außenwand in Brandwandqualität erhält, genügt ein Abstand von 2,5 m (wie im Regelfall: Gebäude mit Brandwand auf der Grenze, Gebäude mit Außenwand ohne Brandwandqualität in einem Abstand von 2,5 m auf dem Nachbargrundstück). Ist der Nachbar grundsätzlich zu einer Abstandsübernahme bereit, so braucht er nur die Duldung dieses in jedem Fall

erforderlichen Mindestabstands bzw. des Teils davon, der auf sein Grundstück fällt, zuzusichern (Formblatt „Abstandsübernahme“, Anlage 5 zum Bauantrag). Ob er dann mit einem späteren Bauvorhaben zusätzlich zu dem übernommenen Abstand noch einen Abstand von abermals 2,5 m einhalten muss, richtet sich danach, wie er die Außenwand seines Vorhabens ausbilden will. Darauf wird an der entsprechenden Stelle im Formblatt zur Abstandsübernahme hingewiesen: „Mir ist bekannt, dass Gebäude auf meinem Grundstück die dadurch zusätzlich erforderlichen Abstände einzuhalten haben, sofern sie von der entsprechenden Anforderung der Bayer. Bauordnung nicht ausdrücklich ausgenommen sind.“

**3.1.9 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.

**3.1.10 Nach Art. 28 Abs. 5 Sätze 2 und 3 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 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 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.

**3.1.11 Nach Art. 33 Abs. 4 Satz 2 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. Danach gilt die Anforderung „nichtbrennbar“ nicht für Fugendichtungen, Fenster und Türen sowie brennbare Dämmstoffe in nichtbrennbaren geschlossenen Profilen der Außenwandkonstruktion.

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

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

## **3.2 Solaranlagen**

**3.2.1 Sind auf Dächern von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 (wie z. B. herkömmlichen Doppel- und Reihenhäusern) Abstände von Solaranlagen zur Gebäudeabschlusswand bzw. Grundstücksgrenze zu beachten?**

Nein. Bayern hat mit der BayBO-Änderung vom August 2023 die Installation von Solaranlagen auf Dächern von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 nochmals erleichtert, so dass hier keine Abstandsregelungen mehr gelten. Bei klassischen Doppel- und Reihenhäusern (Gebäudeklasse 2) werden als Gebäudeabschlusswände nicht mehr Brandwände verlangt, sondern Trennwände (Art. 28 Abs. 2 Satz 2). Diese Wände sind keine „Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind“ nach Art. 28 Abs. 3 Satz 2 und auch nicht nach Art. 30 Abs. 5. Folglich greift die dort geregelte Anforderung nach einem Abstand von Solaranlagen zu Brandwänden und Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, nicht mehr bei den Abschlusswänden von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2. In diesen Fällen ist das Anbringen von Solaranlagen auf dem Dach bis zur Grundstücksgrenze zulässig – auch bei bereits bestehenden Gebäuden.

### **3.2.2 Darf ich mit Nachbarn gemeinsam eine PV-Anlage auf dem Dach von einem Doppel- oder Reihenhauses (Gebäudeklasse 2) bauen?**

Ja. Das Hinwegführen von Solaranlagen über Trennwände ist zulässig. Damit sind in Bayern jetzt auch gemeinschaftliche Anlagen auf Dächern von Gebäuden der Gebäudeklasse 2 (klassische Doppel- und Reihenhäuser) mit Nachbarn möglich.

### **3.2.3 Was sind Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2? Lässt sich das anhand von Luftaufnahmen feststellen?**

Ein Gebäude der Gebäudeklasse 2 (Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2) ist ein Gebäude

- mit einer Höhe bis zu 7 m (Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses mit einem möglichen Aufenthaltsraum über Gelände im Mittel) und
- nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten (beispielsweise 2 Wohnungen)
- von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> (Brutto-Grundfläche ohne Kellergeschoss).

Zu den Gebäuden der Gebäudeklasse 2 zählen beispielsweise die klassischen Doppel-, Reihen-, und Kettenhäuser. Ein Gebäude der Gebäudeklasse 1 ist zusätzlich freistehend wie beispielsweise klassische Ein- und Zweifamilienhäuser.

Ob ein Gebäude noch der Gebäudeklasse 2 zugeordnet werden kann, lässt sich allein anhand von Luftaufnahmen nicht beurteilen. Ausschlaggebend sind die in Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 und 2 genannten Kriterien (s.o.).

### **3.2.4 Was gilt, wenn ein Bestandsgebäude über eine „Brandwand“ oder „Wand anstelle einer Brandwand“ verfügt, heute aber nur mehr eine „Trennwand“ erforderlich wäre?**

Wurden Gebäudeabschlusswände bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 höherwertig ausgeführt, beispielsweise als Brandwand oder Wand anstelle einer Brandwand, gelten auch für diese Wände nur noch die jetzigen (geringeren) Anforderungen für Trennwände (Art. 27).

### **3.2.5 Gilt die Regelung auch für bereits errichtete Solar- und PV-Anlagen auf Dächern von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2?**

Ja. Die aktuelle Erleichterung gilt auch für bestehende Solaranlagen.

### **3.2.6 Sind überhaupt noch Abstände von Solaranlagen auf Dächern zu Brandwänden erforderlich?**

Ja. Brandwände (oder Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind) sind u. a. als Gebäudeabschlusswand für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 erforderlich, wenn diese näher als 2,50 m an der Grundstücksgrenze errichtet werden sollen. Daher ist bei diesen Gebäudeklassen weiterhin der erforderliche Abstand von Solaranlagen auf Dächern zu Brandwänden (oder Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind) nach Art. 30 Abs. 5 Satz 2 einzuhalten.

### **3.2.7 Wird bei dachparallel installierten Solaranlagen noch nach dem Brandverhalten der Module unterschieden?**

Nein. Mit Änderung der BayBO zum 1. März 2023 spielt bei dachparallel installierten Solarmodulen die Bauart keine Rolle mehr. In diesen Fällen sind die Abstände nun einheitlich auf 0,50 m beschränkt worden.

### **3.2.8 Wann wird ein Abstand der Solaranlage zur Brandwand erforderlich?**

Ein seitlicher Abstand auf dem Dach zur Brandwand wird dann erforderlich, wenn die Solaranlage nicht durch eine „über Dach geführte“ Brandwand geschützt ist. Das wird in der Regel dann erreicht, wenn die Brandwand gleich hoch oder höher als die Solaranlage geführt ist. Ist dies der Fall, kann die Solaranlage bis zur Brandwand ohne Abstand geführt werden (Art. 30 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 Buchst. b) und Nr. 2). Bei einer „Wand anstelle einer Brandwand“ verhält es sich analog.

### **3.2.9 Welche Abstände müssen Solaranlagen zu Brandwänden einhalten? Wie ist der Abstand zu messen?**

Art. 30 Abs. 5 Satz 2 präzisiert, dass von Brandwänden und Wänden anstelle von Brandwänden für nicht dachparallel installierte Solaranlagen ein Abstand von 1,25 m und für dachparallel installierte Solaranlagen ein Abstand von 0,50 m einzuhalten ist, wenn die Solaranlagen nicht durch „über Dach geführte“ Brandwände und Wände anstelle von Brandwänden geschützt wird.

Gemessen wird der Abstand wie ein lichtetes Maß, also von der Außenkante der Solaranlage bis zur Innenseite der Brandwand – nicht etwa bis zur Mittelachse der Brandwand oder über die Brandwand hinweg bis zur Grundstücksgrenze.

### 3.3 Rettungswege

**3.3.1 Nach Art. 31 Abs. 1 Satz 2 kann auf einen zweiten Rettungsweg verzichtet werden bei zu ebener Erde liegenden Geschossen bis 400 m<sup>2</sup>. Heißt das, dass bei Gebäuden mit einer Erdgeschossfläche von insgesamt mehr als 400 m<sup>2</sup> diese Erleichterung nicht angewendet werden kann?**

Nein. Die Regelung muss im Zusammenhang mit dem vorhergehenden Satz 1 gelesen werden, auf den sie auch direkt Bezug nimmt: „**Abweichend von Satz 1** genügt ein Rettungsweg (...).“ Art. 31 Abs. 1 Satz 1 stellt die Anforderung nach zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen an die einzelne Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen. Folglich beziehen sich auch der Verzicht auf einen dieser beiden Rettungswege und die dafür erforderliche Flächenbeschränkung in Satz 2 nur auf die einzelne Nutzungseinheit. Das zu ebener Erde liegende Geschoss bis 400 m<sup>2</sup> ist also das Geschoss bzw. der Geschossteil der einzelnen Nutzungseinheit, nicht das Geschoss des gesamten Gebäudes (in dem möglicherweise noch andere Nutzungseinheiten liegen).

**3.3.2 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 im Rahmen der Bauordnungsnovelle 2008 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 ausreichen (Umkehrschluss aus Abs. 3 Satz 2). Bei atypischen Sonderfällen bleibt die Möglichkeit, nach Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 bei Vorliegen erheblicher Gefahren weitergehende Anforderungen zu stellen.

Art. 31 Abs. 3 Satz 2 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 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 anwendbar sein. Die Sonderbautenschwelle ist also insoweit eine „Prüfchwelle“ und kein Anknüpfungspunkt für materiell-rechtliche Anforderungen.



### **3.3.3 Nach Art. 34 Abs. 1 Satz 2 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 m<sup>2</sup> und innerhalb von Wohnungen,**
- 4. (verkürzt) innerhalb von Büronutzungseinheiten mit nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> 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 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 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.

### **3.3.4 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 Versammlungsstättenverordnung – VStättV, § 15 Abs. 2 Satz 2 Bayer. Verkaufsstättenverordnung – BayVkv). 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 gestützt werden.

### **3.3.5 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 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.

### **3.3.6 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 BayVkkV, bedarf es einer Gestattung nach Art. 63 Abs. 1 durch die untere Bauaufsichtsbehörde oder einen Prüfsachverständigen für Brandschutz.

### **3.4 Sonstiges zum Brandschutz**

#### **3.4.1 Warum ist ein offener Treppenraum in einem großzügigen Einfamilienhaus mit einer Brutto-Grundfläche >400 m<sup>2</sup> unzulässig?**

Die Begrenzung der Gebäudeklasse 1 auf zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> beruht auf der Überlegung, dass in diesen Gebäuden höchstens zwei Nutzungseinheiten enthalten sind, die zusammen nicht größer als zwei ziemlich großzügig geschnittene Wohnungen sind. Das Problem der Zulässigkeit eines offenen Treppenraums (Art. 33 Abs. 1 Satz 3) muss im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände durch eine Abweichung (Art. 63 Abs. 1 Satz 1) im Hinblick auf die atypisch geringe Belegung eines solchen großen Einfamilienhauses gelöst werden.

#### **3.4.2 Was bedeutet „Verbindung von höchstens zwei Geschossen derselben Nutzungseinheit von insgesamt nicht mehr als 200 m<sup>2</sup>“ in Art. 33 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2? Wie verhält sich das zu einer Nutzungseinheit, die bis 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 von 400 m<sup>2</sup> (für beide Ebenen insgesamt) zu beachten.

#### **3.4.3 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?**

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

#### **3.4.4 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 (z.B. Verbundsicherheitsglas).

### **3.4.5 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) oder nur „dicht schließen“ müssen (Art. 34 Abs. 4 Satz 4 Halbsatz 1), keiner Prüfungen hinsichtlich ihrer Feuerwiderstandsfähigkeit oder 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.

### **3.4.6 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?**

Rechtssystematisch 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. 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 Fluchweg am geöffneten Fenster oder an einer offenen Lüftungsöffnung einer Wohnung vorbeiführt, bedarf es für diese Fälle keiner Abweichungsentscheidung.

## 4 Verfahren

### 4.1 Verfahrensfreiheit

#### 4.1.1 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 von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. g) ergibt – verfahrensfrei. Was „zulässig“ ist, ist keine Frage der Verfahrensfreiheit, sondern des materiellen Rechts.

#### 4.1.2 Bezieht sich die 10 m-Grenze des Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a) 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.

#### 4.1.3 Ist, sofern lediglich verfahrensfreie bauliche Maßnahmen gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 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 entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der maßgeblichen materiell-rechtlichen Anforderungen (Art. 55 Abs. 2). Beschränkt sich die Baumaßnahme auf den verfahrensfreien Vorgang und lässt materiell-rechtliche (Brandschutz-) Vorschriften unberührt, hat es dabei sein Bewenden. Führt die verfahrensfreie Baumaßnahme zu Abweichungen von materiell-rechtlichen (Brandschutz-) Anforderungen, kann sie formell und materiell rechtmäßig nur realisiert werden, wenn diese Abweichung(en) nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 zugelassen werden. Zur Beantragung der Abweichung(en) ist der Bauherr aufgrund Art. 63 Abs. 2 Satz 1, Satz 2 Halbsatz 1 verpflichtet. Über den Inhalt des Antrags enthält die Vorschrift keine Regelung. Art. 64 Abs. 2 Satz 1 wird jedenfalls analog 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.

**4.1.4 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 hierauf nicht anwendbar, da sich dieser auf den fließenden Verkehr beziehe. Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (Art. 29 Abs. 2 Bayer. Straßen- und Wegegesetz – 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 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. Materiell-rechtlich wird Art. 29 Abs. 2 BayStrWG Art. 14 Abs. 2 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 („... 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 aus Gründen der Verkehrssicherheit wäre wohl durch die Ermächtigungsgrundlage nicht gedeckt.

**4.1.5 Nach Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 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 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 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 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) 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**

### **4.2.1 Ist die Änderung eines Sonderbaus nach Art. 59 oder Art. 60 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. Wenn aber die Änderung z. B. in das Rettungswegkonzept eingreift, ist ein für die Sonderbaueigenschaft konstitutives Element berührt und deshalb Art. 60 anzuwenden.

### **4.2.2 Darf die Bauaufsichtsbehörde sich mit einer Einmessbescheinigung durch einen Vermessungstechniker zufriedengeben 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.

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

Nein. Während die Bescheinigung des Prüfsachverständigen nach Art. 62 Abs. 1 Satz 4 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 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 Prüfsachverständigenverordnung – PrüfVBau). Der Prüfsachverständige darf jedoch nicht eine „Teilbescheinigung“ ausstellen und die verbleibende Bauüberwachung der Bauaufsichtsbehörde überlassen.

#### **4.2.4 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 stützen, sondern setzt das Vorliegen einer „erheblichen Gefahr“ nach Art. 54 Abs. 4 voraus.

### **4.3 Digitaler Bauantrag**

#### **4.3.1 Ist es inzwischen möglich, Bauanträge digital einzureichen?**

Das ist seit 1. März 2021 möglich, aber leider noch nicht flächendeckend, sondern nur im Zuständigkeitsbereich bestimmter unterer Bauaufsichtsbehörden. Rechtsgrundlage für den digitalen Bauantrag ist die Digitale Bauantragsverordnung (DBauV), die dafür notwendige Abweichungen von den Zuständigkeits-, Verfahrens- und Formvorschriften der BayBO und der BauVorIV vorsieht. § 1 Abs. 2 und 3 DBauV kann entnommen werden, welche Bauaufsichtsbehörden derzeit den digitalen Bauantrag anbieten. Dieser Kreis wird laufend erweitert. Möglich ist dort auch die Einreichung aller weiteren, gängigen bauaufsichtlichen und abgrabungsaufsichtlichen Anträge und Anzeigen, wie etwa Anträge auf Vorbescheid, Baubeginnsanzeigen etc.

#### **4.3.2 Wie werden die Bauanträge digital eingereicht? Wodurch werden die Unterschriften ersetzt? Müssen die Pläne digital signiert werden?**

Digitale Bauanträge werden mittels intelligenter elektronischer Antragsformulare, sog. „Online-Assistenten“ eingereicht. Diese sind über die Homepages der teilnehmenden unteren Bauaufsichtsbehörden und über das BayernPortal (<https://www.bayernportal.de>) aufrufbar. Sie ersetzen die öffentlich bekannt gemachten Vordrucke für den Bauantrag und die Baubeschreibung.

Die auf den Antragsformularen zu leistende Unterschrift des Entwurfsverfassers wird bei digitaler Antragstellung durch die Authentifizierung des Entwurfsverfassers mittels elektronischem Nutzerkonto (BayernID oder „Mein Unternehmenskonto“) ersetzt. Eine Bestätigung des Entwurfsverfassers im Online-Assistenten, vom Bauherrn bevollmächtigt und beauftragt zu sein, den Antrag in seinem Namen zu stellen, ersetzt die Unterschrift des Bauherrn.

Bauvorlagen werden bei der digitalen Einreichung im Online-Assistenten als Anlagen im PDF-Format hochgeladen. Sie müssen grundsätzlich nicht unterschrieben oder digital signiert werden. Dadurch wird ermöglicht, insbesondere die großformatigen Pläne direkt im CAD-System abzuspeichern und unmittelbar im Online-Assistenten hochzuladen. Die Pläne müssen lediglich die Person des Entwurfsverfassers „erkennen lassen“, etwa durch die übliche

Nennung im Rubrum. Lediglich bei sicherheits- oder beweisrelevanten Bauvorlagen, wie etwa einzureichende Standsicherheitsnachweise oder Abstandsflächenübernahmen, kann auf die Beweisfunktion der Schriftform nicht ersatzlos verzichtet werden. Um die Hürden für die digitale Antragstellung möglichst niedrig zu halten, ist aber auch bei diesen Dokumenten nicht zwingend eine elektronische Signatur erforderlich. Es genügt das Hochladen eines Scans des unterschriebenen Originals.

#### **4.4 Genehmigungsfiktion**

##### **4.4.1 Hat die unzutreffende Einreichung des Bauantrags beim Landratsamt anstatt bei der Gemeinde Auswirkungen auf den Fristbeginn?**

Die Regelung in Art. 68 Abs. 2 ändert nichts an den Zuständigkeiten für die Entgegennahme des Bauantrags. Wird ein Bauantrag beim zu diesem Zeitpunkt wegen Art. 64 Abs. 1 Satz 1 noch unzuständigen Landratsamt eingereicht, enthält das geltende Recht eine klare Regelung: Die sachliche Zuständigkeit ist immer durch Gesetz – hier Art. 64 Abs. 1 Sätze 1 und 2 geregelt. Sie kann also nicht durch Verhalten des Antragstellers geändert werden. Nach § 14 Allgemeine Geschäftsordnung für die Behörden des Freistaates Bayern (AGO) hat die untere Bauaufsichtsbehörde in einem solchen Fall den Bauantrag unverzüglich der zur Entgegennahme bestimmten Gemeinde weiterzuleiten. Ausdruck findet dieser Gedanke auch in § 9 DBauV, der für den Fall digitaler Antragstellung regelt, dass es für den Fristbeginn auf den Zeitpunkt des Zugangs der Entscheidung der Gemeinde über ihr Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) bei der unteren Bauaufsichtsbehörde ankommt, soweit diese nicht Gemeinde ist.

##### **4.4.2 Wie berechnet sich die 3-monatige Fiktionsfrist?**

Der Eingang des Bauantrages ist eine Ereignisfrist nach § 187 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Der Tag des Zugangs zählt daher nicht mit. Das Fristende der dreiwöchigen Vollständigkeitsprüfung richtet sich nach § 188 Abs. 2 Alt. 1 BGB und endet danach mit dem Ablauf des Tages der letzten Woche, welcher durch seine Benennung dem Tag entspricht, in den das Ereignis des Zugangs des Bauantrags bei der unteren Bauaufsichtsbehörde gefallen ist. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, Feiertag od. Samstag, erfolgt die Verschiebung des Fristendes nach § 193 BGB auf den nächsten Werktag. Die dreimonatige Fiktionsfrist beginnt nach § 187 Abs. 2 Satz 1 BGB am Tag nach Ablauf der 3-Wochenfrist. Sie endet nach § 188 Abs. 2 Alt. 2 BGB mit Ablauf des Vortages des dritten Monats, der dem Tage des Beginns entspricht. Fehlt der für den Ablauf maßgebende Tag in dem Monat, endet gem. § 188 Abs. 3 BGB die Frist mit dem Ablauf des letzten Tages dieses

Monats. Fällt der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, Feiertag od. Samstag, erfolgt die Verschiebung des Fristendes nach § 193 BGB auf den nächsten Werktag.

#### **4.4.3 Wann beginnen die Fristen für die Genehmigungsfiktion nach Art. 68 Abs. 2 zu laufen, wenn für ein als Genehmigungsfreisteller eingereichtes Bauvorhaben, die Durchführung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens von der Gemeinde, die gleichzeitig untere Bauaufsichtsbehörde ist, beantragt wird und der Anwendungsbereich des Art. 68 Abs. 2 für das Bauvorhaben eröffnet ist?**

In diesem Fall ist die Erklärung der Gemeinde nach Art. 58 Abs. 1 Nr. 5 das die dreiwöchige Prüfungsfrist des Bauantrags nach Art. 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 a) auslösende Ereignis. Hat der Antragsteller vorab nach Art. 58 Abs. 4 Satz 3 erklärt, dass seine Vorlage in diesem Fall als Bauantrag zu behandeln ist, schließt sich daran die dreimonatige Fiktionsfrist an.

## **5 Bauvorlageberechtigung, Bautechnische Nachweise**

### **5.1 Erfasst die Bauvorlageberechtigung nach Art. 61 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 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.

### **5.2 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 nur ein, soweit nicht in Art. 62a und 62b etwas anderes bestimmt ist. Art. 62a Abs. 1 und Art. 62b Abs. 1 enthalten für die Erstellung 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“).

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

Nein. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 und bei sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, muss der Standsicherheitsnachweis stets von einem qualifizierten Tragwerksplaner, der die Anforderungen des Art. 62a Abs. 1 Nrn. 1 oder 2 erfüllt, erstellt sein.

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

#### **5.4 Ist bei einem Sonderbau der Standsicherheitsnachweis immer zu prüfen?**

Nein. Die Prüfpflicht regelt Art. 62a Abs. 2 unabhängig von der Sonderbaueigenschaft. Nach Art. 62a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ist bei Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5 der Standsicherheitsnachweis immer prüfpflichtig. Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 (mit Ausnahme der in Art. 62a Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 genannten Gebäude) muss nach Art. 62a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 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 mit einer freien Höhe von mehr als zehn Meter, die keine Gebäude sind. 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 Prüfamts, bei sonstigen Vorhaben wird der Standsicherheitsnachweis durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt.

#### **5.5 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 Sätze 1 und 2 und Art. 68 Abs. 6 und Abs. 7 Satz 3). 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 Abs. 1 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 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 materiell-rechtlichen 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).

### **5.6 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 gegenüber der ursprünglichen Nutzung zu gleichen oder geringeren Lasten führen. Darüber hinaus lassen sich allgemeine Aussagen nicht machen, sondern ist allein eine auf den konkreten Einzelfall bezogene Beurteilung möglich.

### **5.7 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). Die Verfahrensfreiheit nach Art. 57 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 und eines Brandschutznachweises nach Art. 62 Abs. 1.

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.

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

Wie sich auch aus § 3 Nr. 5 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.

### **5.9 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, 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. 62b Abs. 1 müssen nun Brandschutznachweise erstellt sein von

- einem für das Bauvorhaben Bauvorlageberechtigten,
- 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)

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

Nach Art. 51 Abs. 2 Satz 1 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, nehmen also insoweit dem Entwurfsverfasser die Verantwortlichkeit ab, der insoweit lediglich für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen verantwortlich bleibt (Art. 51 Abs. 2 Sätze 2 und 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 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.

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

Art. 54 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 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 vertypen Sonderbau – zu stellenden materiell-rechtlichen 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 materiell-rechtlichen 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 materiell-rechtlichen Anforderungen fest.

**5.12 Nach Art. 62b Abs. 2 Satz 1 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?**

**5.12.1 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.

**5.12.2 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 Kostengesetz (KG) auf  $\frac{3}{4}$  der nach Tarif-Nr. 2.I.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.I.1/1.24.1.2.2 auf die Brandschutzprüfung entfallende Gebührenanteil (= 1,5 v. T., vgl. 1.24.5) zu reduzieren.



**5.12.3 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 zu eigen; andernfalls entsteht ohnehin eine gänzlich neue Brandschutzplanung. Deshalb liegt in diesen Fällen die Bauüberwachung nach Art. 77 Abs. 1 Nr. 2 stets in vollem Umfang beim Prüfsachverständigen.

**5.12.4 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.

**5.13 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.

#### **5.14 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**

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

Gemäß Art. 62a Abs. 2 Sätze 1 und 2 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 Prüfsachverständigen oder ein Prüfamt geprüft, im Übrigen durch einen Prüfsachverständigen 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## **6.2 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**

### **7.1 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).

**7.2 Worin liegt der Unterschied zwischen einer Abweichung von eingeführten Technischen Baubestimmungen nach Art. 81a Abs. 1 Satz 2 und einer Abweichung nach Art. 63? Kann z. B. von der Leitungsanlagenrichtlinie dahingehend abgewichen werden, dass notwendige feuerhemmende Flurdecken bzw. I30-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. 81a Abs. 1 Satz 2 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.

**7.3 Können Müllcontainer trotz der Regelung in Art. 43 Nr. 3 (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 Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV). Ob eine Abweichung möglich ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

**7.4 Art. 25 und Art. 29 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 Drenpels; 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.

## **7.5 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.

## **7.6 Art. 45 Abs. 2 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 ist ein Fenster eine Öffnung in der Wand für den Lichteinfall. Es besteht üblicherweise aus Rahmen und verglastem Fensterflügel, der ggf. geöffnet werden kann; die Größe des Fensters spielt keine Rolle. 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 Fassadenelementen, die geöffnet werden können, bewerkstelligt werden.

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

Nein. Die Ausnahme umfasst nicht Umwehrungen in oder vor der Außenwand. Da bei einem Wohngebäude immer anzunehmen ist, dass auch mit der Anwesenheit unbeaufsichtigter Kleinkinder zu rechnen ist, müssen Umwehrungen von Balkonen oder Fenstern nach Art. 36 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 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. Umwehrungen in oder vor der Außenwand liegen nicht innerhalb der Wohnung.

### **7.8 Stellen Sanitärobjekte 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 an Umwehrungen gestellte Anforderung, dass sie Kleinkindern das Überklettern nicht erleichtern dürfen, greifen daher bei Sanitärobjekten 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.

**7.9 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 Baunutzungsverordnung – BauNVO).

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

Nach Art. 47 Abs. 4 Nr. 2 können Ablösebeträge auch für „sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr“ verwendet werden. Das entspricht der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (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.

**7.11 Müssen der Lageplan und die Bauzeichnungen zwingend die Zeichen und Farben der Anlage 1 der 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.

**7.12 § 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.

**7.13 Gem. Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 ist zur Erschließung die Widmung von Wohnwegen begrenzter Länge nicht erforderlich, 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 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 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 enthält eine unmittelbar gesetzeshängige Ausnahmeregelung zu Art. 4 Abs. 1 Nr. 2. Aus Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 darf daher nicht generell der Umkehrschluss gezogen werden, dass er die Zulassung darüber hinausgehender Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 im Wege einer bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung ausschliesse. Die Begrenzung der unmittelbar gesetzeshängigen Ausnahmeregelung des Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 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 überschreiten. In solchen Fällen kann eine Sicherung der Zufahrt in der Weise, wie sie Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 vorsieht, ausreichend und eine Verschmelzung der geteilten Grundstücke entbehrlich sein, sodass der Zulassung einer Abweichung nichts im Wege steht.