

## Neues Baurecht in Bayern ab 2008

- Bayer. Bauordnung 2008
- Ausführungsgesetz zur VwGO
- Energieeinsparverordnung

Vortrag auf der Fortbildungsveranstaltung des BDB  
am 16.11.2007 in Bamberg

von

**RA Johannes Bohl**  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Johannes Bohl**  
Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Lehrbeauftragter an der FH Würzburg

**Jörg R. Naumann**  
Rechtsanwalt  
Schwerpunkt: Verwaltungsrecht

**Dr. jur. Mirjam Lang**  
Rechtsanwältin  
Schwerpunkt: Verwaltungsrecht

**Jutta Kronewald M.A.**  
Rechtsanwältin und  
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

**Dr. jur. Burkhard Tamm**  
Rechtsanwalt  
ehem. Sozialversicherungsfachangestellter  
Schwerpunkt: Medizinrecht

E-Mail: [info@ra-bohl.de](mailto:info@ra-bohl.de)  
Internet: [www.ra-bohl.de](http://www.ra-bohl.de)

**Büro Würzburg:**

Franz-Ludwig-Straße 9  
97072 Würzburg  
Telefon: +49 (931) 79645-0  
Telefax: +49 (931) 79645-50

**Zweigstelle Fulda:**

Dr.-Weinzierl-Straße 13  
36043 Fulda  
Telefon: +49 (661) 9336303  
Telefax: +49 (661) 9336356

In 2007, insbesondere zum 01.01.2008 werden für die Baupraxis in Bayern wesentliche neue Rechtsvorschriften wirksam. Die wichtigsten Neuregelungen mit ihren Auswirkungen für die Praxis werden im Folgenden dargestellt:

## **1. Die neue Bayer. Bauordnung 2008**

Nach mehrjähriger sehr kontrovers geführter Diskussion wurde nunmehr in Vollendung der Deregulierungsbemühungen im Baurecht am 24.07.2007 die Änderung der Bayer. Bauordnung verkündet (GVBl. S. 499). Unmittelbar darauffolgend erfolgte durch das Bayer. Staatsministerium des Innern am 14.08.2007 die Neubekanntmachung der Bayer. Bauordnung unter gleichzeitiger Neunummerierung der Artikelfolge (GVBl. S. 588) Die geänderte neue Bayer. Bauordnung tritt in dieser Fassung am 01.01.2008 in Kraft und ist in Anlage in der verkündeten Form abgedruckt (**Anlage 1**).

### **1.1 Bisherige Reformschritte der BayBO und Gesetzgebungsverfahren**

Wesentliche Inhalte der früheren Reformen der Bayer. Bauordnung waren

- weitgehender Verzicht auf bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren,
- Rückbau der bauaufsichtlichen Prüfungen in den verbleibenden Genehmigungsverfahren unter Stärkung privater Eigenverantwortlichkeit anstatt obrigkeitlicher Betreuung und
- Straffung und Vereinfachung der materiell-rechtlichen Anforderungen.

Nach Ansicht der Bayer. Staatsregierung hat sich das bayerische Konzept einer Bauordnungsreform bewährt.<sup>1</sup>

#### **1.1.1 Musterbauordnung vom 07. und 08.11.2002**

Am 07. und 08.11.2002 hat die Bauministerkonferenz eine weitgehend neu gefasste Musterbauordnung (MBO) einstimmig beschlossen. Diese MBO wurde auf bayerische Initiative und unter bayerischer Federführung erarbeitet.

---

<sup>1</sup> Bayer. Staatsministerium des Innern (StMI), Vorblatt zum Entwurf des BODerG, Stand: 22.01.2004

Die MBO sieht insbesondere folgende Neuerungen vor:

- Ausweitung der Genehmigungsfreistellung bis zur Sonderbautengrenze auch im gewerblichen Bereich,
- Reduzierung des Prüfprogramms in den Baugenehmigungsverfahren,
- Ermöglichung der vollständigen „Privatisierung“ der Standsicherheitsprüfung,
- Vereinfachung des Abstandsflächenrechts,
- Erleichterung insbesondere der Verwendung der Holzbauweise im neuen Brandschutzkonzept,
- Absenkung der Anforderungen an Wohnungen und Aufenthaltsräume,
- Verlagerung der Stellplatzregelungen auf die Gemeinden und
- Beseitigung überflüssiger Doppelregelungen im Verhältnis zum Fachrecht.

### **1.1.2 Umsetzung der MBO in die neue Bayer. Bauordnung nach dem BODerG-Entwurf**

Gemäß dem Selbstverständnis, Vorreiter in wirtschaftsfreundlichen Reform des Rechts zu sein, wollte Bayern als erstes Land die MBO unter voller Ausschöpfung der darin eröffneten Deregulierungspotentiale in Landesrecht umzusetzen. Dabei wurde ursprünglich die größtmögliche Mustertreue angestrebt, die auch erhebliche Veränderungen im Aufbau der BayBO verlangt, aber auf bewährte Strukturen des Landesrechts Rücksicht nimmt und über das Muster hinausgehende Erleichterungen, die bereits jetzt im bayerischen Bauordnungsrecht enthalten sind, unberührt lässt. Es handelt sich dabei im wesentlichen um folgende Änderungen:

- (weitere) Beschränkung des Prüfprogramms in der Baugenehmigung auf die spezifisch baurechtlichen Anforderungen (bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit),
- Prüfung des sonstigen öffentlichen Rechts darüber hinaus nur dann, wenn dies das nicht-baurechtliche (Fach-)Recht ausdrücklich vorsieht („aufgedrängtes sonstiges öffentliches Recht“),
- Reduzierung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens auf eine Prüfung des Bauplanungsrechts und des „aufgedrängten“ sonstigen öffentlichen Rechts,
- Ausweitung des Anwendungsbereichs der Genehmigungsfreistellung bis zur Sonderbautengrenze und damit insbesondere auch grundsätzlich auf gewerbliche Bauvorhaben,

- Übertragung der Prüfung und Überwachung der Einhaltung bautechnischer Anforderungen in dem weitest möglichen Maße in die Hand ausschließlich privatrechtlich tätiger Prüfsachverständiger,
- Einführung eines neuen Brandschutzkonzepts für kleine Gebäude und für die Gebäudeklasse mit Zellenbauweise,
- Erleichterungen für die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile,
- Eröffnung der konstruktiven Holzverwendung für Gebäude mit bis zu fünf Geschossen,
- Zurückführung des Abstandsflächenrechts auf ausschließlich bauordnungsrechtliche Zielsetzungen,
- Verminderung der Anforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen und
- Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze künftig durch die Gemeinden mittels örtlicher Bauvorschriften.

Mit der Deregulierung strebt die Bayer. Staatsregierung einen weiteren Personalabbau in der Unteren Bauaufsichtsbehörde und damit eine wesentliche Entlastung des Staatshaushalts an. Soweit Gemeinden durch Genehmigungsfreistellungsverfahren Gebührenaufwände befürchten, wird ausdrücklich auf die Möglichkeit der Gebührenerhebung nach Art. 22 KostenG hingewiesen.

Für den Bauherrn soll es zu einer Kostenersparnis durch Wegfall von Baugenehmigungsgebühren führen. Die Bayer. Staatsregierung erkennt aber das Problem, dass viele Bauherrn sich in der Bauausführung nicht an die Vorgaben des Bebauungsplans halten und deshalb ggf. erhöhte Personalaufwendungen für eine Stärkung der Bauüberwachung erforderlich werden.

Die Kosten des Bauens sollen weiter auch dadurch reduziert werden, als es dem Bauherrn, sofern er sachkundig ist, erlaubt wird, die Bauleitung auch selbst zu übernehmen. Mit der gestiegenen Verantwortung der am Bau Beteiligten, insbesondere der Architekten und der Sonderfachleute ist im übrigen keine Erhöhung des Honorars verbunden.

### **1.1.3 Gesetzgebungsverfahren**

Ursprünglich war eine gesetzliche Umsetzung des BODerG für 2003 vorgesehen. Aufgrund erheblicher Widerstände insbesondere aus dem Bereich der Kommunen geriet die Umsetzung des Deregulierungsgesetzes ins Stocken. Maßgeblich aufgrund der Einwände der Landeshauptstadt München erfolgte sodann eine Überarbeitung des Gesetzentwurfs. Im Juli

2005 wurde zwischen dem Bayer. Gemeindetag und der Obersten Baubehörde ein Kompromiss vereinbart<sup>2</sup>, der sodann in einen neuen Entwurf des Deregulierungsgesetzes eingearbeitet wurde. In erheblich geänderter Fassung ist das BODerG schließlich im Jahre 2007 in den Gesetzgebungsprozess gegangen und mündete dann in den Gesetzesbeschluss zu Änderung der Bayer. Bauordnung (s.o.).

## 1.2 Grundziele der Neuregelung<sup>3</sup>

In seinem Statement im Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr und Technologie des Bayer. Landtag vom 16.03.2002 hat der damalige Bayer. Staatsminister des Innern Dr. Günther Beckstein die Reformziele der neuen Bayer. Bauordnung beschrieben und dabei u.a. auch auf folgende Punkte hingewiesen:

- Die entfallenden hoheitlichen Prüfungen – insbesondere der bautechnischen Anforderungen – müssen durch entsprechende Qualifikation der am Baugeschehen Beteiligten kompensiert werden.
- Der Wegfall oder die Beschränkung von Genehmigungsverfahren muss – auch gegen allzumenschliche Fehlsamkeit – mit einer effektiven Bauaufsicht abgestützt werden.
- Für alle Beteiligten wird ein grundlegendes Umdenken aus einem über Jahrzehnte hinweg vertrauten und gewohnten System staatlicher Rundumbetreuung verlangt in ein neues, maßgeblich von Eigenverantwortung der privaten am Bau Beteiligten geprägtes System.

## 1.3 Einzelne Neuerungen der BayBO 2008

Die nachfolgend zitierten Vorschriften beziehen sich auf die Artikelfolge, die aus dem Änderungsgesetz zur BayBO folgt. In der Neubekanntmachung vom 14.08.2007 wurde sodann die Artikelfolge nochmals bereinigt. Insoweit ist auf die am Ende angefügte **Synopse** zu verweisen.

---

<sup>2</sup> nicht veröffentlicht

<sup>3</sup> Die Ausführungen stützen sich überwiegend auf die amtliche Begründung zum Änderungsgesetz (LT-Drucks. 15/7161) v. 15.01.2007.

### 1.3.1 Bauliche Anlage

Es wird ein System der Gebäudeklassen in Art. 2 Abs. 3 bis 5 BayBO n.F. eingeführt:

**Gebäudeklasse 1:**

- freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> Grundfläche und
- land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude,

**Gebäudeklasse 2:**

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

**Gebäudeklasse 3:**

- sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m,

**Gebäudeklasse 4:**

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

**Gebäudeklasse 5:**

- sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Abs. 3 Satz 1 enthält eine neue, zusätzliche Gliederung der Gebäude in Gebäudeklassen, die als systematische Grundlage für das Brandschutzkonzept erforderlich ist. Die Brandschutzanforderungen lösen sich damit von der bisherigen Abstufung (im Wesentlichen) allein nach der Gebäudehöhe und richten sich nach einer Kombination dieses Kriteriums mit der Zahl und Größe von Nutzungseinheiten. Die bisher in den Sätzen 1 und 2 a. F. enthaltene Gliederung der Gebäude in solche geringer und mittlerer Höhe wird durch dieses neue System der Gebäudeklassen abgelöst; die Legaldefinition des Hochhauses findet sich nun in Abs. 4 Nr. 1.

Sonderbauten sind nach Art. 2 Abs. 4 BayBO n.F. Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:

1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe nach Abs. 3 Satz 2 von mehr als 22 m),
2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m,
3. Gebäude mit mehr als 1.600 m<sup>2</sup> Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude,
4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> haben,
5. Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln eine Grundfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> haben,
6. Gebäude mit Räumen, die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind,

7. Versammlungsstätten
  - mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
  - im Freien mit Szenenflächen und Freisportanlagen, deren Besucherbereich jeweils mehr als 1.000 Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht,
8. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m<sup>2</sup> Grundfläche,
9. Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen,
10. Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen,
11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen,
12. Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug,
13. Camping- und Wochenendplätze,
14. Freizeit- und Vergnügungsparks,
15. fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen,
16. Regallager mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m,
17. bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist,
18. Anlagen und Räume, die in den Nrn. 1 bis 17 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind.

Abs. 4 enthält eine – an Abs. 4 Satz 2 a. F. anknüpfende – Aufzählung der Sonderbauten. Der Sonderbautenbegriff hat einmal verfahrenssteuernde Wirkung, da Sonderbauten (grundsätzlich) weder der Genehmigungsfreistellung (Art. 64) noch dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (Art. 66) unterfallen, sondern im Baugenehmigungsverfahren (Art. 67) zu behandeln sind, so dass in jedem Falle im Genehmigungsverfahren auch alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen geprüft werden und die Möglichkeit eröffnet ist, nach näherer Maßgabe des – unverändert bleibenden – Art. 60 Abs. 3 besondere Anforderungen zu stellen oder über die Abweichungsregelung des Art. 70 Abs. 1 a. F. im Wesentlichen ent-sprechenden Art. 68b Abs. 1 (kompensatorische) Erleichterungen zuzulassen. Ferner ist der Sonderbautenbegriff – in einem gewissen Umfang – Anknüpfungspunkt für besondere Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise.

### 1.3.2 Abweichungen von Bauvorschriften

Es wird nunmehr folgende Generalklausel für die materielle Zulässigkeit von Abweichungen in Art. 3 Abs. 2 Satz 3 und Satz 4 BayBO n.F. eingeführt:

Von den Technischen Baubestimmungen kann abgewichen werden, wenn mit einer anderen Lösung in gleichem Maße die allgemeinen Anforderungen des Abs. 1 erfüllt werden; Art. 15 Abs. 3 und Art. 19 bleiben unberührt. Werden die allgemein anerkannten

Regeln der Baukunst und Technik beachtet, gelten die entsprechenden bauaufsichtlichen Anforderungen dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften als eingehalten.

Die Neufassung des Absatzes 2 Satz 3 erleichtert durch Halbsatz 1 Abweichungen von Technischen Baubestimmungen, die bisher nur durch Zulassung einer Abweichung (Art. 70 a.F., Art. 68b) – also durch eine grundsätzlich im Ermessen stehende bauaufsichtliche Einzelfallentscheidung – ermöglicht werden konnten. Abweichungen von Technischen Baubestimmungen sind nunmehr – in Übereinstimmung mit § 3 Abs. 3 Satz 3 MBO – unmittelbar gesetzesabhängig immer dann zulässig, wenn die abweichende Lösung in gleichem Maße die Grundanforderungen des Art. 3 Abs. 1 erfüllt. Gleichwohl dürfen auch in Zukunft nur zugelassene Bauprodukte verwendet werden. Unberührt bleibt auch – ohne dass dies einer ausdrücklichen Regelung bedürfte –, dass Abweichungen von den materiell-rechtlichen Anforderungen der BayBO selbst und von Rechtsvorschriften auf ihrer Grundlage (vgl. Art. 90 Abs. 1) einer Abweichungsentscheidung nach Art. 70 Abs. 1 a.F./Art. 68b Abs. 1 erfordern. Der Bauherr oder Architekt darf also auch künftig nicht ohne behördliche Kontrolle eigenmächtig von Bauvorschriften abweichen.

### 1.3.3 Feuerwehr- und Rettungswege

Art. 5 BayBO n.F. greift das bisher in Art. 15 Abs. 3 Satz 1 a.F. enthaltene Grundanliegen ausreichender Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf. Die etwas detailliertere Ausformung der insoweit zu beachtenden Grundanforderungen ist dadurch gerechtfertigt, dass in erheblichem Umfang (vgl. Art. 68a Abs. 3 Satz 2) der Brandschutz – und damit auch die für die zur Personenrettung unerlässliche Zufahrtsmöglichkeiten der Feuerwehr – nicht (mehr) bauaufsichtlich geprüft werden oder anderweitig dem „Vier-Augen-Prinzip“ unterliegen, sondern in der Primärverantwortung des Entwurfsverfassers bzw. des Fachplaners stehen. Daher bedarf es eines für diesen Personenkreis ablesbaren materiell-rechtlichen Anforderungsprogramms, das sich auf Mindeststandards beschränkt. Die Regelung stimmt mit § 5 MBO überein:

1. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt.
2. Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist in den Fällen des Satzes 1 an Stelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen.
3. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.

4. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.
5. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten; die Kennzeichnung von Zufahrten muß von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein.
6. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden.

### **1.3.4 Abstandsflächen**

Das Abstandsflächenrecht erfährt einen erheblichen Wandel. Die in der ursprünglichen Deregulierungsabsicht auch angestrebte Verdichtung der Bebauung wurde jedoch nicht bzw. nur abgeschwächt umgesetzt.

Art. 6 regelt nunmehr – weitestgehend übereinstimmend mit § 6 MBO – abschließend das Abstandsflächenrecht der BayBO und enthält ferner allgemeine Vorschriften, die zugleich für Abstandsflächen und andere (z.B. Brandschutz-) Abstände gelten. Das hebt die neue Überschrift „Abstandsflächen, Abstände“ hervor. Die Neufassung reduziert die Regelungs- und Schutzziele des Abstandsflächenrechts konsequent auf den allerdings zentralen bau-sicherheitsrechtlichen Aspekt der ausreichenden Belichtung und Belüftung, verzichtet insbesondere auf – kompetenzrechtlich mindestens problematische – städtebau(recht)liche Zielsetzungen und vereinfacht das bisher außerordentlich konfliktträchtige Abstandsflächenrecht so, dass es namentlich auch für die Entwurfsverfasser einfach und rechtssicher anzuwenden ist.

#### **1.3.4.1 Grundsatz: Erfordernis von Abstandsflächen**

Art. 6 Absatz 1 Satz 1 hält an dem Grundsatz fest, dass vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen freizuhalten sind.

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten.

In Art. 6 Absatz 1 Satz 2 nimmt die Vorschrift die in Art. 6 Absatz 9 a.F. enthaltenen Regelungen für Anlagen mit gebäudegleicher Wirkung auf.

Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen.

### 1.3.4.2 Vorrang des Planungsrechts

Art. 6 Absatz 1 Satz 3 regelt – sachlich übereinstimmend mit Art. 6 Absatz 1 Satz 2 a.F. – den Vorrang des bundesrechtlichen Bauplanungsrechts gegenüber dem Bauordnungsrecht<sup>4</sup>. Planungsrechtliche Vorschriften, nach denen an die Grenze gebaut werden muß, können sein:

- Vorschriften über die Bauweise (§ 22 BauNVO),
- im Einzelfall aber auch Regelungen über die überbaubare Grundstücksfläche, nämlich durch die Festsetzung von Baulinien (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO),
- Zulässigkeit des Bauens an die Grenze,
  - durch Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) und
  - durch Bebauungstiefen (§ 23 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).

Entsprechendes gilt bei der Anwendung des § 33 BauGB für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans und aufgrund des Einfügungsgebots des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Im Sinne der Vorschrift an die Grenze gebaut werden „darf“ auch dann, wenn dies durch eine Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) zugelassen worden ist.<sup>5</sup> Darf an die Grenze gebaut werden, steht dem Bauherrn planungsrechtlich – grundsätzlich – die Wahl frei, ob er von dieser Möglichkeit Gebrauch macht oder nicht, sich etwa für eine (an die Grenze zu bauende) Doppelhaushälfte oder für ein freistehendes Gebäude entscheidet. Soweit im unbeplanten Innenbereich ein Baugebiet teils offene, teils geschlossene Bauweise aufweist, sind beide Bauweisen zulässig. Dieses planungsrechtliche Wahlrecht des Bauherrn findet in Satz 3 ein bauordnungsrechtliches Pendant, indem der Bauherr – erforderlichenfalls – von der Einhaltung einer Abstandsfläche freigestellt wird.

Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Art. 6 Absatz 1 Satz 3 und Satz 4 a.F. entfallen. Sie enthielten bauordnungsrechtliche Instrumente zur Korrektur bauplanungsrechtlicher Vorgaben, die mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung zum Verhältnis zwischen bauplanungsrechtlicher Bauweise und landes-

<sup>4</sup> vgl. dazu grundsätzlich *BVerwG*, Beschl. v. 11.3.1994 – 4 B 53.94 –, NVwZ 1994, 1008

<sup>5</sup> sofern eine solche Befreiung nicht gegen den Grundzüge der Planung verstößt und deshalb auch im Einzelfall unzulässig wäre!

bauordnungsrechtlichem Abstandsflächenrecht nicht vereinbar sind.<sup>6</sup> Ferner handelte es sich unter Berücksichtigung von Art. 6 Absatz 1 Satz 3 a.F. um überflüssige Doppelregelungen. Die Streichung entspricht auch dem Ziel einer konsequenten Umsetzung des Ansatzes, das Abstandsflächenrecht ausschließlich an bauordnungsrechtlichen Schutzziele zu orientieren.

#### **1.3.4.3 Grundsatz: Lage der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück**

Art. 6 Absatz 2 Satz 1 behält unverändert den – an sich bauordnungsrechtlich irrelevanten, aber für das Nachbarschaftsverhältnis bedeutsamen – Grundsatz bei, dass die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen; Erwägungen, diese substantiell privatrechtliche Regelung aus dem Bauordnungsrecht zu streichen, sind nicht wieder aufgegriffen worden, nachdem § 1 Nr. 5 Buchst. a des Gesetzentwurfs der Staatsregierung für ein Zweites Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren (Drs. 13/7008) nicht die Billigung des Landtags gefunden hat. Die Regelung wird nunmehr zugleich auf die (Brandschutz-) Abstände nach Art. 32 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 34 Abs. 2 BayBO n.F. erstreckt.

Abstandsflächen sowie Abstände nach Art. 32 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 34 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen.

#### **1.3.4.4 Erstreckung der Abstandsflächen auf öffentliche Flächen**

Art. 6 Absatz 2 Satz 2 übernimmt in der Sache – weil systematisch in diesen Zusammenhang (Lage der Abstandsflächen auf dem Baugrundstück oder auf anderen Grundstücken) gehörig – Art. 6 Absatz 7 a.F.

Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

#### **1.3.4.5 Erstreckung der Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke**

Art. 6 Abs. 2 Satz 3 übernimmt – ebenfalls wegen der systematischen Zusammengehörigkeit – die bisher in Art. 7 Abs. 5 Satz 1 a.F. enthaltenen Regelungen; die in dem Fortbe-

---

<sup>6</sup> BVerwG, Beschl. v. 11.3.1994 – 4 B 53.94 –, NVwZ 1994, 1008

stand der durch § 1 Nr. 6 Buchst. f des Gesetzes zur Vereinfachung bau- und wasserrechtlicher Verfahren neu geschaffene und inzwischen bewährten Regelung der Abstandsflächenübernahme liegende Abweichung von der MBO ist dadurch gerechtfertigt, dass die BayBO das in allen anderen Ländern außer Brandenburg eingeführte Institut der (öffentlich-rechtlichen) Baulast seit jeher nicht kennt.

Abstandsflächen sowie Abstände im Sinn des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich, aber nicht in elektronischer Form, zustimmt; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger.

Satz 4 entspricht Art. 7 Abs. 5 Satz 2 a.F. und bezieht in die bisherige Regelung die Abstände im Sinne des Satzes 1 ein.

Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

#### **1.3.4.6 Allgemeine Ausnahmen von der Abstandspflicht**

Art. 6 Absatz 3 entspricht in seinem sachlichen Anliegen Art. 6 Absatz 2 Satz 2 a.F., ist aber – im Anschluss an die entsprechende Regelung der MBO – um eine weitere Erleichterung für Gartenhofhäuser (Nr. 2) und eine – Art. 6 Absatz 8 a.F. präzisierende – Klarstellung hinsichtlich der Zulässigkeit abstandsflächenirrelevanter baulicher Anlagen in den Abstandsflächen (Nr. 3) erweitert.

Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; dies gilt nicht für

- Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen,
- Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2,
- Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind.

#### **1.3.4.7 Ableitung der Abstandsfläche von der Wandhöhe**

Art. 6 Absatz 4 hält in Satz 1 an dem schon bisher (Absatz 3 Satz 1 a.F.) geltenden Grundsatz fest, dass sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der – senkrecht zur Wand zu messenden – Wandhöhe bemisst.

Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

Art. 6 Abs. 4 Satz 2 ist lediglich mit Rücksicht auf die Aufhebung des Art. 10 a.F. redaktionell verändert; maßgeblich ist – nach dem Schutzziel des Abstandsflächenrechts – die Wandhöhe von der tatsächlich bestehenden bzw. der den genehmigten Bauvorlagen zugrunde liegenden Geländeoberfläche aus.

Abs. 7 enthält eine abstandsflächenrechtliche **Experimentierklausel**. Die im Zuge der Verbändebeteiligung geführte lebhaft öffentliche Diskussion hat gezeigt, dass das in erster Linie durch eine Verkürzung der regelmäßigen Abstandsflächentiefe von 1 H auf 0,4 H charakterisierte neue Abstandsflächenrecht der MBO 2002 noch nicht hinreichend konsensfähig ist, auch wenn schon vor der MBO 2002 Hessen, Rheinland-Pfalz und das Saarland diese Abstandsflächentiefe festgelegt hatten, sie inzwischen Sachsen, Thüringen, Berlin, Sachsen-Anhalt, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern eingeführt haben und im Übrigen eine Reihe weiterer Länder geringere Abstandsflächentiefen fordert als 1 H. Den Befürwortern, die auf die rechtssichere Handhabbarkeit (insbesondere auch durch Wegfall des häufig schwierig anzuwendenden 16 m-Privilegs des Art. 6 Abs. 5 a. F.), die systematisch und kompetenzrechtlich klare Rückführung des Abstandsflächenrechts auf eine allein bauordnungsrechtliche Zielsetzung und die Erleichterung flächensparenden Bauens hinwiesen, wurde die Befürchtung entgegengehalten, die Neuregelung führe zu einer nur noch mit aufwändigen bauleitplanerischen Vorkehrungen zu steuernden baulichen Verdichtung, so dass auf die städtebaulichen Hilfsfunktionen des Abstandsflächenrechts nicht verzichtet werden könne. Dabei hat sich auch gezeigt, dass die Einschätzung der ursprünglich geplanten Neuregelung lokal durchaus unterschiedlich ausfällt.

Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, das Abstandsflächenrecht nach dem Vorbild der MBO 2002 zunächst auf freiwilliger Grundlage zu erproben. Abs. 7 eröffnet daher den Gemeinden die Möglichkeit, dieses Abstandsflächenrecht durch Satzung für das jeweilige Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebiets einzuführen, die auch nach Art. 91 Abs. 2 n. F. durch Bebauungsplan erlassen werden kann. Diese Satzung ist keine örtliche Bauvorschrift im Sinn des Art. 91 Abs. 1 BayBO, so dass sie (und damit das „neue“ Abstandsflächenrecht) nicht dem Prüfprogramm des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens unterliegt (vgl. Art. 66 Satz 1 Nr. 1); denn andernfalls könnte die Gemeinde durch die Wahl des Abstandsflächensystems das bauaufsichtliche Prüfprogramm bestimmen. Die mit der Eröffnung der Wahlmöglichkeit nach Abs. 7 verbundene tendenzielle Rechtszersplitterung kann in Kauf genommen werden, da die Gemeinden seit jeher (vgl. Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 a. F.) und künftig unverändert (Art. 91 Abs. 1 Nr. 6 n. F.) durch örtliche Bauvorschrift im Sinn des Art. 91 Abs. 1 von der gesetzlichen Regelung abweichende Ab-

standsflächen(tiefen) festlegen konnten und können und bei einer landesweiten Einführung des Abstandsflächenrechts der MBO 2002 mit einer Vielzahl hiervon abweichender Regelungen zu rechnen gewesen wäre; die Optionsmöglichkeit des Abs. 7 stellt demgegenüber eine an keine tatbestandlichen Voraussetzungen geknüpfte verfahrenstechnische Vereinfachung für die Gemeinden dar.

Nach einer angemessenen Erprobungsfrist von etwa vier bis fünf Jahren ist beabsichtigt, die mit dem neuen Abstandsflächenrecht gesammelten Erfahrungen zu evaluieren und darüber dem Landtag zu berichten. Dieser wird dann zu entscheiden haben, ob sich das Abstandsflächenrecht der MBO 2002 in einem Maße bewährt hat, das seine landesweite Einführung rechtfertigt, ob endgültig bei dem Abstandsflächenrecht der BayBO 1982 verblieben werden oder ob es bei der nunmehr – zu Erprobungszwecken – eingeführten „Zweispurigkeit“ sein Bewenden haben soll.

An dem umstrittenen 16-Meter-Privileg in Art. 6 Abs. 6 wird festgehalten.

#### **1.3.4.8 Verminderte Abstandsflächen in Gewerbe- und Industriegebieten**

Entgegen den ursprünglichen Reformabsichten wird auch am Maß der Abstandsfläche von 0,25 H, mindestens aber 3 m in Gewerbegebieten in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 festgehalten. Gleiches gilt für die Abstandsfläche von 0,50 H in Kerngebieten. Auch hier bleibt es bei dem Mindestabstand von 3 m.

#### **1.3.4.9 Sonstige Sonderregelungen**

Art. 6 Abs. 5 Satz 4 behält den bisherigen Vorrang der Regelung von Gebäudeabständen durch städtebauliche Satzungen nach Art. 91 bei. Die BayBO weicht hier insofern von der MBO ab, als diese eine ansonsten inhaltsgleiche Regelung nur als gemeindliche Wahlmöglichkeit enthält (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 Halbsatz 2 MBO). Nach Ansicht der Bayer. Staatsregierung hat sich in Bayern jedoch die bisherige Regelung bewährt; so werde sie von den Gemeinden durchwegs verantwortungsbewusst gehandhabt und habe zu keinen erkennbaren Unzuträglichkeiten geführt. Die der MBO-Regelung zugrunde liegende Skepsis gegenüber der Problembewältigungskompetenz der Gemeinden soll daher jedenfalls für Bayern nicht berechtigt sein. Eine Änderung der Regelung würde zudem – weil gleichsam eine „neue Generation“ von Satzungen entstünde, die sich nur noch bei besonderer Anordnung auf die

Abstandsflächentiefe auswirken – zur Rechtsunsicherheit bei der Anwendung von Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen beitragen.

Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach Art. 81 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 und 2 liegen müssten, finden die Sätze 1 und 2 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an; die ausreichende Belichtung und Belüftung dürfen nicht beeinträchtigt, die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.

Art. 6 Absatz 8 regelt – wie Absatz 3 Satz 7 a.F. – die Zulässigkeit untergeordneter Bauteile und Vorbauten in den Abstandsflächen. Die Vorschrift, die häufig zu (auch verwaltungsgerichtlichen) Streitigkeiten Veranlassung gegeben hat, wird präziser gefasst, um durch bessere Ablesbarkeit mehr Rechtssicherheit auch in der Anwendung durch die Entwurfsverfasser zu schaffen. Eine Maßstabsverschärfung ist damit jedenfalls nicht verbunden.

- Nr. 1 lässt u.a. generell Dachüberstände in den Abstandsflächen zu.
- In Nr. 2 Buchst. a wird – um die rechtssichere Anwendbarkeit der Regelung zu unterstützen – die abstandsflächenrechtlich neutrale zulässige Breite der an einer Außenwand vorgesehenen Vorbauten auf insgesamt ein Drittel der Außenwandbreite festgelegt.
- Nr. 2 Buchstabe b entspricht der bisherigen Rechtslage.
- In Nr. 2 Buchstabe c wird auf die dem jeweiligen Vorbau gegenüberliegenden Nachbargrenzen abgestellt, da die seitlichen Nachbargrenzen sowie die Grundstücksgrenze zur Straße hin mit Blick auf die abstandsflächenrechtlichen Schutzziele insoweit vernachlässigbar sind.

Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

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

Die in Art. 7 a. F. enthaltenen Regelungen sind – soweit erforderlich – in Art. 6 aufgegangen, so dass die Vorschrift aufgehoben werden kann. Die bisher in Abs. 2 enthaltene Erleichterung kann – was auch angesichts der teilweise erheblichen Größe der davon erfassten Gebäude sachgerecht ist – nunmehr im Wege einer einzelfallbezogenen Abweichung nach Art. 68b Abs. 1 (Art. 70 Abs. 1 a. F.) zugelassen werden; die Ausnahmemöglichkeit

des Abs. 3 a. F. ist mit Rücksicht auf die genannte allgemeine Abweichungsmöglichkeit entbehrlich.

Neugeregelt wurden insoweit, dass Abstandsflächen nicht für Nebengebäude und sonstige Anlagenteile gelten, soweit dies in Art. 6 Abs. 9 Satz 1 aufgeführt ist:

In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Garagen einschließlich deren Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m, bei einer Gesamtlänge der Grundstücksgrenze von mehr als 42 m darüber hinaus freistehende Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m, nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 5 m; abweichend von Abs. 4 bleibt bei einer Dachneigung bis zu 70 Grad die Höhe von Dächern und Giebelflächen unberücksichtigt,
2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,
3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

Art. 6 Abs. 7 Satz 2 beschränkt die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 je Grundstück auf 15 m, um – auch bauordnungsrechtlich relevanten – „Einmauerungseffekten“ vorzubeugen. Wird ein Gebäude an zwei Grundstücksgrenzen angebaut, gehen beide Grenz- bzw. grenznahen Wände in die Berechnung der Gesamtlänge ein.

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

### 1.3.5 Baugestaltung

Art. 11 n.F. regelt gestrafft, in der Sache aber letztlich unverändert das bauordnungsrechtliche Verunstaltungsverbot. Satz 1 entspricht Art. 11 Abs. 1 a.F., verzichtet jedoch auf das zusätzliche Kriterium der „anerkannten Regeln der Baukunst“. Nach der langjährigen bauaufsichtlichen Praxis kam diesem Merkmal im Verhältnis zum Verunstaltungsverbot kein eigenständiger Regelungsgehalt zu, den ihm jedoch neuerdings mit Billigung des *Bundesverwaltungsgerichts*<sup>7</sup> die Rechtsprechung des *Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs* beige-

<sup>7</sup> BVerwG, Beschl. v. 6.12.1999 – 4 B 75.99 –, BayVBl. 2000, 698

legt hat.<sup>8</sup> Diese Judikatur führt zum einen zu einer vom Gesetzgeber nicht gewollten Maßstabsverschärfung, zum anderen schafft sie einen materiell-rechtlichen Standard, der – weil er auf einem allenfalls schwierig zu ermittelnden Konsens der fachlich vorgebildeten Kreise basiert – für den Anwender nicht mit derjenigen Klarheit ablesbar ist, die für eine rechtssichere Anwendung erforderlich wäre. Zudem war und ist eine derartige Regelung sowohl der MBO als auch allen anderen Länderbauordnungen unbekannt.

- Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, daß sie nicht verunstaltet wirken.
- Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.
- Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Demgegenüber sind in Art. 3 Abs. 2 Satz 4 die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst belassen worden, weil sie in diesem Zusammenhang nicht als Maßstabsverschärfung interpretiert werden, aber eine ihnen entsprechende Baugestaltung öffentlich-rechtlich legitimieren können.

### 1.3.6 Wände, Decken, Dächer

Bauordnungs-Reform setzt das Brandschutzkonzept der überarbeiteten MBO und die Neuregelung der Vorschriften über die technische Gebäudeausrüstung („haustechnische Anlagen“) in Landesrecht um.

Abschnitt IV enthält wie die Art. 28 bis Art. 33 a.F. Einzelanforderungen an Wände, Decken und Dächer baulicher Anlagen. Die Anforderungen betreffen (mit Ausnahme der dächer-spezifischen Verkehrssicherheitsanforderungen in Art. 34 Abs. 8) nur noch den Brandschutz. Die vereinzelt in der bisherigen Fassung noch enthaltenen Wärme- und Schallschutzanforderungen sind im Hinblick auf die allgemeine Regelung des Art. 16, die sie konkretisierenden eingeführten Technischen Baubestimmungen (DIN 4108 und 4109) und die Energieeinsparverordnung des Bundes entbehrlich.

Die neue Brandschutzsystematik ergibt folgende zulässige Kombinationen (X) der Feuerwiderstandsfähigkeit und Baustoffverwendung von Bauteilen:

---

<sup>8</sup> BayVGH, Urt. v. 24.20.7.1999 – 2 B 98.1405 –, BayVBl. 2000, 690

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

### 1.3.7 Garagen und Stellplätze

Die bisherigen Regelungen über Garagen und Stellplätze in Art. 52 BayBO a.F. haben eine wesentliche Neuregelung erfahren. Ziel der (bisher in Art. 52 f. a.F. enthaltenen) Regelungen über Stellplätze und Garagen sowie über die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht ist (in erster Linie), den öffentlichen Verkehrsraum dadurch von ruhendem Verkehr zu entlasten, dass baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, die erforderlichen Stellplätze zwingend zugeordnet werden (notwendige Stellplätze). An diesem Grundsatz hält die Neufassung fest. Sie konzipiert aber die Vorschrift insofern neu, als sie durchgängig dem Umstand Rechnung trägt, dass die Freihaltung des öffentlichen Verkehrsraums von ruhendem Verkehr kein spezifisch bauordnungsrechtliches Anliegen ist, sondern letztlich eine Frage der jeweiligen kommunalen Verkehrskonzeption und -politik. Sie legt daher konsequent die Entscheidung über Umfang und Erfüllungsmodalitäten der Stellplatzpflicht in die Hand der Gemeinden.

Abs. 2 Satz 1 ermächtigt das Staatsministerium des Innern, die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Abs. 1 Satz 1 durch Rechtsverordnung festzulegen. Eine solche rechtsnormative Regelung besteht bisher – soweit nicht die Gemeinden von der Ermächtigung, diese Frage zum Gegenstand örtlicher Bauvorschriften (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4, Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 a. F.) zu machen, Gebrauch gemacht haben – nicht. Vielmehr muss der unbestimmte Rechtsbegriff der „ausreichenden Zahl“ der jeweils erforderlichen Stellplätze einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert werden; dabei können die Richtzahlen aus der Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern vom 12. Februar 1978 Nr. IIB4-9134-79 (MABl. S. 181) als Auslegungshilfe herangezogen werden, soweit nicht örtliche Stellplatzrichtlinien bestehen. Diese Vorgehensweise ist nur solange praktikabel, wie die Zahl der notwendigen Stellplätze Prüfungsgegenstand im Baugenehmigungsverfahren ist (vgl. Art. 72 Abs. 1, Art. 73 Abs. 1 Nr. 3 a. F.). Da jedoch mit dem vorliegenden Gesetz-

entwurf im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich auf die Prüfung des Bauordnungsrechts verzichtet werden soll (vgl. Art. 66 Satz 1), bedarf es – da dem Bauherrn aus Gründen der Rechtssicherheit die einzelfallbezogene Konkretisierung unbestimmter Rechtsbegriffe nicht zugemutet werden kann und die Stellplatzrichtlinien lediglich den Charakter eines Anhalts und einer Orientierungshilfe haben, aber nicht strikt verbindlich sind – einer klar und unzweideutig ablesbaren rechtsnormativen Festlegung. Die sich angesichts des Umstandes, dass sich Erforderlichkeit und Zahl der notwendigen Stellplätze in hohem Maße nach örtlichen Gegebenheiten und nach den verkehrspolitischen Konzepten der jeweiligen Gemeinde richten, anbietende und aufdrängende Alternative, die Regelung der Stellplatzerfordernisse generell den Gemeinden zu überlassen, ist auf Grund der von den berührten kommunalen Spitzenverbänden an dieser Absicht geübten Kritik letztlich verworfen worden. Beabsichtigt ist, lediglich das sicherheitsrechtlich unverzichtbare Minimum an Stellplätzen festzuschreiben; für weitergehende Anforderungen steht den Gemeinden das Instrument der örtlichen Bauvorschrift nach Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 zur Verfügung.

Mit Blick auf diese Regelungsermächtigung gestaltet Satz 2 die durch das Staatsministerium des Innern zu setzenden Vorgaben als subsidiär aus; das Letztentscheidungsrecht über die Zahl der notwendigen Stellplätze steht danach der Gemeinde zu. Schließt die Gemeinde durch Bebauungsplan (§ 11 Abs. 6 BauNVO) oder durch örtliche Bauvorschrift (Art. 91 Abs. 2 Nr. 4 a. F.) die Zulässigkeit von Stellplätzen aus oder beschränkt sie, reduziert sie damit die Zahl der erforderlichen Stellplätze, im Falle des Ausschlusses auf Null. Für eine Ablösung bleibt in diesen Fällen kein Raum (mehr).

(1) Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen. Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Das gilt nicht, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung nach Abs. 3 Nr. 3 erheblich erschwert oder verhindert würde.

(2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Abs. 1 Satz 1 legt das Staatsministerium des Innern durch Rechtsverordnung fest. Wird die Zahl der notwendigen Stellplätze durch eine örtliche Bauvorschrift oder eine städtebauliche Satzung festgelegt, ist diese Zahl maßgeblich.

(3) Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch

1. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück,
2. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, oder
3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag).

(4) Die Gemeinde hat den Geldbetrag für die Ablösung notwendiger Stellplätze zu verwenden für

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

### 1.3.8 Die am Bau Beteiligten

Art. 55 erhält – präzisierend und zur Abgrenzung von Art. 62 – die Überschrift „Grundpflichten“ (der am Bau Beteiligten). Sie entspricht § 52 MBO, unterscheidet sich aber inhaltlich im Ergebnis nicht von Art. 55 a.F.

Art. 56 (Bauherr) entspricht § 53 MBO. Die Neufassung verzichtet auf die – nicht notwendige – Legaldefinition des Bauherrn (Absatz 1 Satz 1 a.F.). Absatz 1 Satz 1 entspricht in der Sache Art. 56 Abs. 2 Satz 2 a.F., stellt aber klar, daß der Bauherr die Aufgaben der am Bau Beteiligten selbst wahrnehmen kann, wenn er selbst dazu geeignet ist; deshalb entfällt auch die Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde nach Art. 56 Abs. 4 a.F. Auf die Sonderregelungen für Selbsthilfe und Nachbarschaftshilfe in Art. 56 Abs. 3 a.F. wird verzichtet, da auch insoweit die Anforderungen nach Satz 1 ausreichen. Die Vorschrift benennt – wie schon bisher – die am Bau Beteiligten und definiert sie dadurch; zu den am Bau Beteiligten gehören die Prüfsachverständigen nicht, da sie nicht in der Sphäre des Bauherrn, sondern für die Bauaufsichtsbehörde ersetzend tätig werden.

Nicht aus § 56 MBO übernommen wird der Bauleiter als am Bau Beteiligter. Die entsprechende Regelung ist in Bayern durch die Bauordnungsnovelle 1982 abgeschafft worden; ihre Wiedereinführung ist seither allenfalls ganz vereinzelt angeregt worden und nach den vorliegenden Erfahrungen auch nicht erforderlich.

Art. 56 Absatz 1 Satz 2 entspricht in der Sache Art. 56 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 a.F., lässt aber den Adressaten „Bauaufsichtsbehörde“ weg, weil – vorbehaltlich der näheren Regelung in der Verordnung aufgrund Art. 90 Abs. 3 – Nachweise nicht stets der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen und Anzeigen (etwa nach Art. 81 Abs. 1) nicht stets ihr gegenüber zu erstatten sind. Auf Art. 56 Abs. 1 Satz 3 Halbs. 2 a.F. wird verzichtet, da sich einerseits die Möglichkeit des Bauherrn, die Aufgaben nach dem bisherigen Halbsatz 1 auf den Entwurfsverfasser zu übertragen, von selbst versteht, andererseits der Bauherr sich aber seiner sicherheitsrechtlichen Verantwortlichkeit für die ordnungsgemäße Erfüllung dieser Aufgaben nicht entziehen kann.

Art. 56 Abs. 1 Satz 3 entspricht grundsätzlich Art. 56 Abs. 7 a.F., erlegt die Anzeigepflicht aber (nur) dem neuen Bauherrn auf, um den Übergang der sicherheitsrechtlichen Verantwortlichkeit präzise zu erfassen.

Art. 56 Absatz 2 entspricht Art. 67 Abs. 5 a.F. und wird wegen der systematischen Zugehörigkeit zum Bauherrnbegriff Art. 56 zugeordnet.

Art. 56 Abs. 5 a.F. ist entbehrlich, weil sich die mangelnde Eignung am Bau Beteiligten mindestens in aller Regel in Rechtsverstößen niederschlägt, die schon für sich genommen eine Baueinstellung ermöglichen, durch die mittelbar die Bestellung geeigneter Beteiligter erzwungen wird. Im Übrigen genügen die allgemeinen bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse.

Entsprechendes gilt für den ebenfalls entfallenden Art. 56 Abs. 6 a.F., dessen Anwendungsbereich zudem durch die allgemeinen bauaufsichtlichen Befugnisnormen abgedeckt ist.

### 1.3.9 Bauaufsichtliches Verfahren

Art. 60 Abs. 2 wird neu gefasst. Satz 1 ist redaktionell geändert und enthält nunmehr zusätzlich mit der Wendung „... *soweit nicht andere Behörden zuständig sind*“ eine Kollisionsregel für Fälle des positiven Zuständigkeitskonflikts, die bisher in der (insbesondere auch obergerichtlichen) Rechtsprechung sehr unterschiedlich gelöst worden sind. Die Aufgabenzuweisung an die Bauaufsichtsbehörden wird damit grundsätzlich – entsprechend dem der Regelung für den Vorrang anderer Genehmigungsverfahren in Art. 62a zugrunde liegenden Gedanken – subsidiär ausgestaltet; eine bauaufsichtliche Aufgabe besteht nicht, wenn die Überwachung der Einhaltung bestimmter öffentlichrechtlicher Anforderungen anderen (Fach-) Behörden zugewiesen ist. Damit wird insbesondere auch die Möglichkeit von Doppelzuständigkeiten und daraus resultierenden widersprüchlichen Regelungen im Einzelfall vorgebeugt.

Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen.

Der Begriff der Genehmigungsfreiheit in Art. 63 BayBO a.F. wird ersetzt durch den Terminus „Verfahrensfreiheit“, um eine bessere Abgrenzung zum Begriff des „Genehmigungsfreistellungsverfahrens“ zu erreichen.

### 1.3.9.1 Genehmigungsfreistellungsverfahren

Art. 64 entspricht von Aufbau und Verfahrensstruktur her weitestgehend der bisherigen Regelung. Jedoch wird in Absatz 1 – im Anschluss an das weitest gehende Verfahrensmodul, das die überarbeitete MBO den Ländern zur Auswahl stellt – der gegenständliche Anwendungsbereich auf alle Bauvorhaben bis zur Sonderbautengrenze (Art. 2 Abs. 4) ausgeweitet. Das bedeutet vor allem die Einbeziehung gewerblicher Nutzungen in einem erheblichen Umfang, die bisher nur ganz marginal (vgl. Art. 64 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 a.F.) und ohne nennenswerte praktische Relevanz in den Anwendungsbereich einbezogen waren.

Nach Abs. 1 ist ein Bauvorhaben genehmigungsfrei gestellt, wenn

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

Der Aufbau der Vorschrift ist dadurch übersichtlicher gestaltet, dass Absatz 1 nur noch den gegenständlichen Anwendungsbereich regelt, Absatz 2 hingegen die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung enthält. Diese stimmen – lediglich redaktionell verändert – mit den bisher in Absatz 1 Satz 1 Buchst. a bis c enthaltenen überein, sachlich modifiziert allein dadurch, dass Nummer 4 (entsprechend Satz 1 Buchstabe c a.F.) die durch die BauGB-Novelle 1998 der Gemeinde eingeräumte Möglichkeit aufnimmt, unter den Voraussetzungen einer Zurückstellung eine vorläufige Untersagung der Ausführung des Bauvorhabens nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB zu beantragen.

Keiner Genehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Abs. 2 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind.

Geprüft worden ist, den Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung über den qualifiziert beplanten auf den nicht beplanten Innen- (§ 34 BauGB) und den Außenbereich (§ 35 BauGB) auszuweiten unter der Voraussetzung, dass die bauplanungsrechtliche Zulässig-

keit des Bauvorhabens durch Vorbescheid (Art. 75) festgestellt worden ist. Davon wird mit Rücksicht darauf Abstand genommen, dass die sachlich für die Genehmigungsfreistellung in Betracht kommenden Bauvorhaben im Falle ihrer Genehmigungsbedürftigkeit im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (Art. 66) zu behandeln sind. Dessen Prüfprogramm beschränkt sich aber in der weitaus überwiegenden Mehrzahl der Fälle gerade auf die Feststellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens, so dass ein sachlicher Vorteil – namentlich auch für den Bauherrn – nicht erkennbar ist.

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

Art. 64 Absatz 3 Satz 5 trägt – neu – einem immer wieder von kommunaler Seite vorgetragenen Anliegen Rechnung: Die Einbindung der Gemeinde in die Genehmigungsfreistellung soll u. a. die „Anstoßwirkung“ sichern, die ein Bauvorhaben für etwaige planerische Absichten der Gemeinde haben kann. Diesen Anstoß kann das Instrument des art. 64 Absatzes 3 Satz 1 nur zu dem jeweiligen Zeitpunkt, also gleichsam nur punktuell geben. Auch wenn es Sache des Bauherrn ist, der Genehmigungsfreistellung, die keine einer Baugenehmigung vergleichbare Schutzwirkung nachfolgenden Änderungen der bauplanungsrechtlichen Vorgaben nach Art. 64 Absatz 2 Nr. 1 und Nr. 2 gegenüber vermittelt, solche Änderungen selbst zu beobachten und zu verfolgen, erscheint es sachgerecht, der Gemeinde nach Ablauf eines Zeitraums von vier Jahren nach (erstmaliger) Genehmigungsfreistellung (entsprechend der Geltungsdauer der Baugenehmigung nach Art. 73 Abs. 1) Gelegenheit zu geben, ihre Haltung zu einem nach wie vor plankonformen Bauvorhaben nochmals zu überdenken.

Will der Bauherr mit der Ausführung des Bauvorhabens mehr als vier Jahre, nachdem die Bauausführung nach den Sätzen 3 und 4 zulässig geworden ist, beginnen, gelten die Sätze 1 bis 4 entsprechend.

In dem vereinbarten Kompromiss mit dem Bayer. Gemeindetag wurde nunmehr vereinbart, dass die Gemeinden künftig im Bebauungsplan festsetzen können, dass das Freistellungsverfahren für gewerbliche und handwerkliche Bauvorhaben ausgeschlossen ist. Zudem soll

das Freistellungsverfahren davon abhängig sein, dass ortsrechtliche Vorschriften eingehalten werden.

### 1.3.9.2 Genehmigungsverfahren

Der die Art. 66 bis 77 umfassende Abschnitt III regelt die Genehmigungsverfahren. Er ist im Verhältnis zum bisherigen Aufbau der BayBO im Anschluss an die überarbeitete MBO neu strukturiert. Nachdem der Abschnitt II „Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit“ gliedert sich der Abschnitt III wie folgt:

- Zunächst wird der Grundsatz der Genehmigungspflicht (Art. 62) dargestellt,
- danach folgt der Vorrang anderer Gestattungsverfahren (Art. 62a), die eine Sonderform der Genehmigungsfreiheit darstellen,
- dann folgt als weitestgehende Form des Verzichts auf Baugenehmigungsverfahren die Verfahrensfreiheit (Art. 63),
- gefolgt von der Genehmigungsfreistellung (Art. 64) als weitere Form der Genehmigungsfreiheit,
- sodann folgt das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (Art. 66) als die einfachste Form des Genehmigungsverfahrens und
- das – ein weiterreichendes Prüfprogramm aufweisende – Baugenehmigungsverfahren (Art. 67) an

Dabei werden in den beiden genannten Vorschriften lediglich die<sup>9</sup> Prüfprogramme behandelt: Der Anwender soll so zunächst erfahren, ob er einer Baugenehmigung bedarf, sodann, welche Anforderungen in einem etwa erforderlichen Baugenehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden.

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Art. 66 entspricht grundsätzlich demjenigen in Art. 73 a.F.; der gegenständliche Anwendungsbereich der bisherigen Gesetzesfassung schöpft bereits alle nun durch die überarbeitete MBO eröffneten Deregulierungsmöglichkeiten aus. Jedoch wird mit der Neufassung nochmals das im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren verbleibende Prüfprogramm entsprechend § 63 Satz 1 MBO reduziert. Maßgeblich dafür war ein Vergleich zwischen den in den Länderbauordnungen verwirklichten vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, deren Prüfprogramme keine ü-

---

<sup>9</sup> Das neugeregelte Prüfprogramm umfaßt aber nicht mehr die bautechnischen Nachweise. Diese sind verfahrensunabhängig gemäß Art. 68a n.F. beizubringen.

bergreifenden Gemeinsamkeiten hinsichtlich des zu prüfenden Bauordnungsrechts aufweisen.

Außer bei Sonderbauten prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 91 Abs. 1,
2. beantragte Abweichungen im Sinne des Art. 68b Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 sowie
3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

Auch aus der Verbändebeteiligung zum ersten Diskussionsentwurf der MBO haben sich keine zwingenden Gründe für die Aufnahme bestimmter Gegenstände des materiellen Bauordnungsrechts in das Prüfprogramm des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens ergeben.

- Das insoweit in erster Linie in Betracht zu ziehende Abstandsflächenrecht ist durch die Neuregelung (bisher Art. 73 Abs. 1 Nr. 1 a.F.) in Art. 6 derart vereinfacht worden, dass seine Anwendung nunmehr den am Bau Beteiligten in primärer Eigenverantwortung zugemutet werden kann, ohne auf diese Weise nicht mehr vertretbare Rechts- und Investitionsunsicherheit zu erzeugen.
- Die Beurteilung der Baugestaltung nach Art. 11 ist durch dessen Neufassung so rechtsicher möglich, dass es einer präventiven Kontrolle ebenfalls nicht mehr bedarf und Art. 73 Abs. 1 Nr. 2 a.F. entfallen kann.
- Einer bauaufsichtlichen Prüfung der Stellplatzanforderungen (bisher Art. 73 Abs. 1 Nr. 3 a.F.) bedarf es angesichts der „Kommunalisierung“ des Stellplatzrechts (vgl. zu § 1 Nr. 24) nicht mehr; insoweit genügt die allgemeine Verfahrenseinbindung der Gemeinden (Art. 68c Abs. 1 Satz 1).
- Bei den Anforderungen des baulichen Arbeitsschutzes (Art. 73 Abs. 1 Nr. 4 a.F.) handelt es sich um sonstiges öffentliches Recht, das schon aus systematischen Gründen konsequent nach Maßgabe der bisherigen Regelung des Art. 73 Abs. 1 Nr. 5 a.F. zu behandeln ist.
- Örtliche Bauvorschriften (bisher Art. 73 Abs. 1 Nr. 1 a.F.) gehören nicht mehr zum Prüfprogramm, weil sie allein ortsgestalterischen Zielsetzungen der Gemeinde dienen, die daher im Rahmen ihrer Einbindung in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren

(Art. 68c Abs. 1 Sätze 1 und 2) die Einhaltung dieser Vorgaben überprüfen und ggf. die Stellung eines Antrags auf Zulassung einer Abweichung anregen kann. Die Regelung betrifft nicht über Art. 91 Abs. 2, § 9 Abs. 4 BauGB in Bebauungspläne integrierte örtliche Bauvorschriften, da auf diese nach Art. 91 Abs. 2 Satz 2 § 30 BauGB anzuwenden ist, der zum Prüfprogramm nach Art. 66 Satz 1 Nr. 1 gehört.

Hierzu wurde im vereinbarten Kompromiss mit dem Bayer. Gemeindetag jedoch klargestellt, dass auch künftig im vereinfachten Genehmigungsverfahren ortsrechtliche Vorschriften geprüft werden. Hiervon wird lediglich das Verunstaltungsgebot und Stellplatzanforderungen ausgenommen.

Geprüft werden daher zunächst nur die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften der §§ 29 bis 38 BauGB (Art. 66 Satz 1 Nummer 1), in der – wegen des Gebots der Rücksichtnahme (§ 34 Abs. 1 Satz 1, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB, § 15 BauNVO) – diejenige des materiellen Immissionsschutzrechts aufgeht<sup>10</sup>; Abweichungen von sonstigem materiellem Bauplanungsrecht – z.B. das Erfordernis einer Ausnahme von einer Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB – sind (sofern kein eigenständiges Gestattungsverfahren vorgesehen ist, wie etwa in § 144 BauGB) nach Art. 68b Abs. 2 zu behandeln.

Art. 66 Satz 1 Nummer 2 bezieht nach Art. 68b Abs. 1 und 2 Satz 2 beantragte Abweichungen in das Prüfprogramm ein. Dabei handelt es sich um eine letztlich bloß bescheidstechnische Regelung, mit der klargestellt wird, dass über solche Abweichungen trotz des beschränkten Prüfumfangs auch zugleich im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren mitentschieden werden kann; davon bleibt aber die Beschränkung des Prüfprogramms grundsätzlich mit der Folge unberührt, dass es Sache des Bauherrn ist, diese Abweichungen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ausdrücklich zur Prüfung zu stellen, und nicht etwa die Bauaufsichtsbehörde das Bauvorhaben auf Abweichungen von nicht zum Prüfprogramm gehörigen Vorschriften zu untersuchen hat.

Art. 66 Satz 1 Nummer 3 bezieht in das Prüfprogramm andere – nicht von Nr. 1 und Nr. 2 erfasste – öffentlich-rechtliche Anforderungen ein, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird, d.h. immer dann, wenn ein fachrechtliches Anlagenzulassungsverfahren für den Fall eines Baugenehmigungsverfahrens diesem (unter Zurücktreten der fachrechtlichen Gestattung) die Prüfung des materiellen Fachrechts zuweist (sog. „aufgedrängtes“ öffentliches Recht).

---

<sup>10</sup> vgl. zur Maßstabsidentität z.B. *BVerwG*, Urt. v. 4.10.1988 – 1 C 72.86 – (= NVwZ 1989, 258); *BVerwG*, Urt. v. 17.10.1989 – 1 C 18.87 – (= NVwZ 1990, 559); st. Rspr.

Dies gilt – dem Sinn und Zweck der Regelung nach – auch für das Verfahren für die natur-schutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 20 Abs. 2 BNatSchG, Art. 6b Abs. 1 BayNatSchG). Satz 2, wonach Art. 68a unberührt bleibt, enthält eine Art. 64 Abs. 5 Satz 1 entsprechende Klarstellung.

Die bayerische Bauordnungsreformgesetzgebung hat die überkommene Konzeption der Baugenehmigung als einer umfassenden öffentlich-rechtlichen Unbedenklichkeitsbeschei-nigung bereits mit den Novellen von 1994 und 1998 aufgegeben. Gleichwohl ist bisher auch in Art. 72 Abs. 1 a.F. noch die Tendenz zu einer möglichst weit greifenden Präventiv-kontrolle in dem auf Sonderbauten beschränkten „herkömmlichen“ Genehmigungsverfah-ren spürbar. Art. 67 reduziert demgegenüber das Prüfprogramm im Anschluss an § 64 MBO reduziert und konzipiert es – im Verhältnis zum sonstigen öffentlichen Recht – neu.

Das Prüfprogramm umfasst zunächst – übereinstimmend mit Art. 66 Satz 1 Nr. 1 – die bau-planungsrechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben nach den §§ 29 bis 38 BauGB (Num-mer 1).

Ferner zu prüfen ist das gesamte Bauordnungsrecht (Nummer 2), weil nur so für die stets dem Baugenehmigungsverfahren nach Art. 67 vorbehaltenen Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4) der „Einstieg“ in eine Prüfung der Anforderungen der Sonderbauverordnungen und die Möglichkeit eröffnet ist, besondere Anforderungen zu stellen und ggf. kompensatorische Erleichterungen zuzulassen (vgl. Art. 60 Abs. 3 Satz 1). Nummer 3 schließlich schreibt (in Übereinstimmung mit Art. 66 Satz 1 Nr. 3) die Prüfung des „aufgedrängten“ öffentlichen Rechts vor.

Kern der darin liegenden Neukonzeption des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Verla-gerung der verfahrensrechtlichen Koordination vom bauordnungsrechtlichen auf die sonsti-gen öffentlich-rechtlichen (Fach-) Verfahren. An öffentlich-rechtlichen Anforderungen, die nicht dem spezifischen Baurecht (Bauplanungs- und Bauordnungsrecht) angehören, soll im Baugenehmigungsverfahren nur noch geprüft werden, was nach diesem jeweiligen Fach-recht einer Präventivkontrolle und zwar, soweit ein Baugenehmigungsverfahren durchge-führt wird, in diesem Verfahren unterworfen werden soll. Damit soll das – sachnähere – Fachrecht darüber entscheiden, ob und in welchem Verfahrensregime (einem fachrechtli-chen oder dem bauordnungsrechtlichen) seine jeweiligen materiellen Anforderungen einer der Ausführung des Bauvorhabens vorausgehenden Überprüfung unterzogen werden sol-len. Damit trägt das Fachrecht auch die rechtspolitische Verantwortung dafür, ob und in welchem Umfang das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren mit der Prüfung von

Fachrecht belastet wird, und dafür, in welchem Maße fachrechtliche Anlagenzulassungsverfahren mit baurechtlichen Genehmigungsverfahren verknüpft und koordiniert werden. Hinsichtlich des (materiellen) bauaufsichtlichen Prüfprogramms ergibt sich damit in denjenigen Fällen keine Änderung, in denen bereits fachrechtliche Anlagenzulassungsverfahren bestehen.

Tritt das fachrechtliche Verfahren bei Baugenehmigungsbedürftigkeit zurück und weist das Fachrecht seine Prüfung dem Baugenehmigungsverfahren zu, verbleibt es wegen Satz 1 Nr. 3 bei der bisherigen Rechtslage. Sind fachrechtliches und baurechtliches Genehmigungsverfahren nicht koordiniert (sog. parallele Anlagengenehmigungsverfahren), war bereits bisher in der höchstrichterlichen Rechtsprechung<sup>11</sup> geklärt, dass die Prüfung des Fachrechts im fachrechtlichen, nicht im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren, aber mit Bindung für Letzteres erfolgte. Von der Neukonzeption betroffen ist daher nur solches sonstiges öffentliches (Fach-) Recht, das für seine materiellen Anforderungen bisher kein präventives Kontrollverfahren kennt. Dieses Fachrecht wird neu zu entscheiden haben, ob dafür eigenständige oder mit dem bauordnungsrechtlichen koordinierte Anlagenzulassungsverfahren erforderlich sind. Der damit verbundene fachrechtliche Anpassungsbedarf wird nicht verkannt. Die nunmehr gewählte Lösung erscheint jedoch im Vergleich zu der Alternative systematisch konsequenter und auch im Verhältnis zum Fachrecht sachangemessener, einzelne Anforderungsbereiche des materiellen Fachrechts aus dem Prüfprogramm (auch) des Baugenehmigungsverfahrens nach Art. 67 auszunehmen; denn auf diese Weise nähme das Bauordnungsrecht ihm nicht zustehende Bewertungen des Ranges und der Bedeutung von Fachrecht vor, was auf der Seite des Fachrechts u.U. als Diskriminierung oder als Versuch, seitens der Bauaufsicht empfunden werden könnte, als besonders lästig empfundene Materien „abzuschieben“.

In verfahrensrechtlicher Beziehung tritt wegen der Subsidiarität des fachrechtlichen Genehmigungsverfahrens in den erstgenannten Fällen ebenfalls keine Veränderung ein. Bei parallelen Anlagenzulassungsverfahren ergäbe sich ein Unterschied nur, wenn man dem Baugenehmigungsverfahren die (strenge) Schlusspunkttheorie unterlegt mit der Folge, dass eine Baugenehmigung nur erteilt werden kann, wenn daneben erforderliche fachrechtliche Gestattungen vollständig (und ggf. unanfechtbar) vorliegen; die Schlusspunkttheorie hat aber der bayerische Bauordnungsgesetzgeber bereits – im Anschluss an die Rechtsprechung des *Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs* – mit dem Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung bau- und wasserrechtlicher Verfahren 1994 aufgegeben. Da

---

<sup>11</sup> vgl. dazu rechtsgrundsätzlich *BVerwG*, Urt. v. 11.05.1989 – 4 C 1.88 – (= *NVwZ* 1989, 1163 – Zwischenlager Ahaus)

das Bauordnungsrecht aber – vielfach schon aus kompetenzrechtlichen Gründen – seinerseits nicht (vollständig) die Verfahrenskoordination mit dem Fachrecht leisten kann – etwa durch eine allgemeine Regelung einer Konzentrationswirkung der Baugenehmigung wie in § 13 BImSchG für die (bundesrechtliche) immissionsschutzrechtliche Genehmigung –, kann eine systematisch klare Entscheidung diese Koordinationsverantwortung auch in verfahrensrechtlicher Beziehung nur dem Fachrecht zuweisen.

Unberührt davon bleibt die Befugnis der Bauaufsichtsbehörde, eine Baugenehmigung (auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren) im Ermessenswege mangels Sachbescheidungsinteresses jedenfalls dann zu versagen, wenn eine erforderliche fachrechtliche Parallelgenehmigung unanfechtbar versagt worden ist oder offenkundig nicht erteilt werden kann, oder das Baugenehmigungsverfahren zum Anlass (präventiver) bauaufsichtlicher Maßnahmen zu nehmen.

### **1.3.9.3 Bautechnische Nachweise**

Art. 68a enthält mit der geschlossenen und abschließenden Regelung der bautechnischen Nachweise, der Anforderungen an ihre Ersteller und die Ausgestaltung des „Vier-Augen-Prinzips“ ein Kernstück des Verfahrensrechts der neu gefassten BayBO. Der wesentliche Unterschied im Verhältnis zu den bisherigen, regelungstechnisch wenig glücklich auf verschiedene Vorschriften verstreuten Regelungen besteht darin, dass die Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise nicht mehr verfahrens-, sondern vorhabenabhängig konzipiert werden. Das führt z.B. dazu, dass Sonderbauten, die diese Eigenschaft wegen der mit ihnen verbundenen Brandschutzproblematik zugeschrieben erhalten haben, nicht allein deshalb dem Vier-Augen-Prinzip hinsichtlich der Standsicherheit unterliegen, obwohl sie statisch-konstruktiv einfach sind.

Art. 68a enthält das dem bayerischen Bauordnungsrecht bereits bekannte dreistufige Konzept der Kompensation entfallender bauaufsichtlicher Prüfungen. Grundsätzlich genügt die (allgemeine) Bauvorlageberechtigung auch für die Erstellung der bautechnischen Nachweise (Art. 68a Absatz 1 Satz 2). Für Teilbereiche (Art. 68a Absatz 1 Satz 2) wird eine zusätzliche oder besondere Qualifikation gefordert (qualifizierter Tragwerks- bzw. Brandschutzplaner). Soweit dies angesichts der bautechnischen Schwierigkeit und/oder des Risikopotentials bestimmter Bauvorhaben angezeigt erscheint, hält Art. 68 am herkömmlichen Vier-Augen-Prinzip fest (Art. 68a Absatz 3), entscheidet sich aber nunmehr ausnahmslos auch im Bereich der Standsicherheit für den Einsatz privater Prüfsachverständi-

ger und schöpft damit das in § 66 der überarbeiteten MBO angelegte Privatisierungspotential voll aus; dies entspricht auch der Haltung u.a. der Bundesingenieurkammer.

Art. 68a Absatz 1 stellt in Satz 1 Halbsatz 1 zunächst die Verpflichtung zur Erstellung bautechnischer Nachweise heraus. Die Verweisung auf die Verordnung nach Art. 90 Abs. 4 – die zu überarbeitende und den neuen verfahrensrechtlichen Vorgaben anzupassende BauVorIV – soll verdeutlichen, dass die Anforderungen an die bautechnischen Nachweise im Einzelnen und ggf. auch der Verzicht auf bautechnische Nachweise dort zu regeln sind.

Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz ist nach näherer Maßgabe der Verordnung auf Grund Art. 90 Abs. 4 nachzuweisen (bautechnische Nachweise); dies gilt nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben, einschließlich der Beseitigung von Anlagen, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Rechtsverordnung auf Grund Art. 90 Abs. 4 anderes bestimmt ist.

Art. 68a Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 2 stellt klar, dass die Anforderungen des Art. 68a grundsätzlich nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben (Art. 63) einschließlich der Beseitigung von Anlagen gelten. Dies rechtfertigt sich daraus, dass der Verzicht auf das Genehmigungsverfahren nach dem herkömmlichen Modell, der der jetzigen Verfahrensfreiheit entspricht, auch einen Verzicht auf die – bauaufsichtlich geforderte – Erstellung und Prüfung bautechnischer Nachweise beinhaltet; unberührt bleibt die Verantwortlichkeit des Bauherrn für die Einhaltung der materiell-rechtlichen Anforderungen (vgl. Art. 62 Abs. 2), die ggf. auch die Erstellung bautechnischer Nachweise erforderlich machen kann. Zugleich enthält Halbsatz 2 aber auch eine Gegenausnahme in Gestalt eines Vorbehalts abweichender Regelung im Gesetz selbst (vgl. Art. 63 Abs. 5 Sätze 3 bis 5) und in der Verordnung aufgrund Art. 90 Abs. 4. Dieser Vorbehalt ist erforderlich, weil bautechnische Nachweise auch bei verfahrensfreien Vorhaben erforderlich sein können, etwa ein Energie- oder Wärmebedarfsausweis bei nach Art. 63 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. d verfahrensfreien Außenwandverkleidungen.

Die Bauvorlageberechtigung nach Art. 68 Abs. 2, 3 und 4 Nrn. 2, 3 und 5 schließt die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise ein, soweit nicht nachfolgend Abweichendes bestimmt ist.

Art. 68a Absatz 2 Satz 1 Halbsatz 1 enthält hiervon eine Ausnahme für den Nachweis der Standsicherheit bei baulichen Anlagen, bei denen dieser Nachweis nicht in jedem Fall durch einen Prüfsachverständigen zu bescheinigen ist. In diesen Fällen muss der Standsicherheitsnachweis durch einen qualifizierten Tragwerksplaner erstellt sein, der den in der Vorschrift näher geregelten Anforderungen genügt. Diese Anforderung erstreckt sich auch auf diejenigen Fälle, in denen anhand des in der Rechtsverordnung aufgrund Art. 90 Abs. 4

zu regelnden Kriterienkatalogs eine statisch-konstruktive Schwierigkeit des Bauvorhabens festgestellt wird, welche die Anwendung des Vier-Augen-Prinzips erfordert (vgl. Absatz 3 Satz 1 Nr. 2); für diese Feststellung ist besondere, bei dem qualifizierten Tragwerksplaner zu erwartende Fachkunde erforderlich. Auf eine – durch Landesrecht näher zu regelnde – Listeneintragung und -führung kann nicht verzichtet werden, da die Voraussetzung der „mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung“ für den Bauherrn nicht ohne weiteres „ablesbar“ ist.

Bei

1. Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
  2. sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind,
- muß der Standsicherheitsnachweis von einem Bauingenieur oder einem Architekten mit einer mindestens dreijährigen Berufserfahrung in der Tragwerksplanung erstellt sein, der in einer von der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau oder der Bayerischen Architektenkammer zu führenden Liste eingetragen ist; zur Erstellung des Standsicherheitsnachweises im Rahmen ihrer Bauvorlageberechtigung sind auch staatlich geprüfte Techniker der Fachrichtung Bautechnik und Handwerksmeister des Bau- und Zimmerfachs berechtigt, wenn sie mindestens drei Jahre zusammenhängende Berufserfahrung nachweisen und die durch Rechtsverordnung gemäß Art. 90 Abs. 3 näher bestimmte Zusatzqualifikation besitzen, sowie Bauvorlageberechtigte nach Art. 68 Abs. 4 Nr. 5.

Art. 68a Absatz 2 Satz 2 erweitert die bautechnische Nachweisberechtigung des Absatzes 1 Satz 2 hinsichtlich des Standsicherheitsnachweises auch auf solche qualifizierten Tragwerksplaner im Sinne des Satzes 1, die nicht bauvorlageberechtigt sind. Dies ist gerechtfertigt, weil an die Erstellung dieser Nachweise spezifische fachliche Anforderungen gestellt werden, die der qualifizierte Tragwerksplaner erfüllt, die aber die (allgemeine) Bauvorlageberechtigung nicht voraussetzen; begünstigt von dieser Regelung wird z.B. ein großer Teil der Prüfsachverständigen für Baustatik.

Auch bei anderen Bauvorhaben darf der Standsicherheitsnachweis von einem Tragwerksplaner nach Satz 1 Halbsatz 1 erstellt werden.

Art. 68a Absatz 2 Sätze 3 und 4 enthalten entsprechende Regelungen für den Brandschutznachweis. Satz 3 entspricht im systematischen Ansatz Satz 1. Die Schaffung eines qualifizierten Brandschutzplaners (allein) für Gebäude der Gebäudeklasse 4 ist trotz des allerdings relativ schmalen Anwendungsbereichs dieser Regelung gerechtfertigt, da die Einbeziehung auch dieser Gebäude in die Bescheinigung durch einen Prüfsachverständigen unverhältnismäßig erscheint. Die Brandschutzanforderungen an solche Gebäude sind in der BayBO standardisiert und ablesbar; für die ordnungsgemäße Planung und Ausführung der hochfeuerhemmenden Bauweise werden in der Holzbaurichtlinie die erforderlichen Vorkehrungen getroffen. Auszunehmen sind Sonderbauten sowie Mittel- und Großga-

ragen im Sinne der Verordnung nach Art. 90 Abs. 1 Nr. 3 (GaV), da insoweit stets das Vier-Augen-Prinzip gilt (Absatz 3 Satz 2 Nr. 1 und 2). Die Verweisung auf die Verordnung – anstelle einer Legaldefinition im Gesetz selbst – dient (neben einer Entlastung des Gesetzestextes) einer flexiblen Harmonisierung der Anwendungsbereiche von Gesetz und Verordnung.

Bei Bauvorhaben der Gebäudeklasse 4, ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinne der Verordnung nach Art. 90 Abs. 1 Nr. 3, muß der Brandschutznachweis erstellt sein von

1. einem für das Bauvorhaben Bauvorlageberechtigten, der die erforderlichen Kenntnisse des Brandschutzes nachgewiesen hat und in einer von der Bayerischen Architektenkammer oder der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau zu führenden Liste eingetragen ist,
2. einem Prüfsachverständigen für Brandschutz.

Art. 68a Absatz 3 Satz 1 Halbsatz 1 regelt grundsätzlich, in welchen Fällen auf den Standsicherheitsnachweis das Vier-Augen-Prinzip Anwendung findet. Der in Nummer 1 vorgenommenen standardisierten Auswahl von Bauvorhaben, die stets dem Vier-Augen-Prinzip unterworfen werden, ist der Vorzug vor einer Anknüpfung der Erforderlichkeit einer (bauaufsichtlichen oder privaten) Prüfung an die der Gebührenbemessung der Prüfingenieure zugrunde liegenden Bauwerksklassen (vgl. Anlage 1 zur Verordnung über die Gebühren der Prüfämter und Prüfingenieure für Baustatik [Gebührenordnung für Prüfämter und Prüfingenieure – GebOP] und entsprechend Anlage 1 zur SVBau) zu geben, da die Abgrenzungen insoweit streitanfällig und für den Bauherrn ggf. schwierig ablesbar sind. Bei den in Nummer 2 aufgezählten Bauvorhaben erscheint es demgegenüber nicht (mehr) gerechtfertigt, sie pauschal dem Vier-Augen-Prinzip hinsichtlich der Standsicherheit zu unterwerfen. Vielmehr werden sie einer Einzelfallbetrachtung nach Maßgabe der jeweiligen statisch-konstruktiven Schwierigkeit unterzogen.

Diese Einzelfallbetrachtung ist von dem jeweils tätig werdenden qualifizierten Tragwerksplaner vorzunehmen. Sie orientiert sich an einem Kriterienkatalog, der in der Rechtsverordnung nach Art. 90 Abs. 4 festzulegen ist. Dabei begründet – wie in der Rechtsverordnung zu verdeutlichen sein wird – die Beurteilung des Tragwerksplaners öffentlich-rechtlich verbindlich die Prüfpflicht gegenüber dem Bauherrn, unabhängig davon, ob die Voraussetzungen dafür im Zweifel vorliegen; damit soll eine „zweitinstanzliche“ Befassung der Bauaufsichtsbehörde, deren angestrebte Entlastung ansonsten konterkariert würde, mit dieser Einstufung des konkreten Bauvorhabens vermieden werden. An die Eigenschaft eines Bauvorhabens als Sonderbau (Art. 2 Abs. 4) knüpft die Regelung für die Geltung des Vier-Augen-Prinzips hinsichtlich der Standsicherheit keine Folgerungen, da die Sonderbauten-

eigenschaft vielfach von Kriterien abhängt, die Schlüsse auf die statisch-konstruktive Schwierigkeit des Vorhabens nicht zulassen.

Art. 68a Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 schließt die Geltung des Vier-Augen-Prinzips für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 generell – also auch unabhängig von einer Beurteilung anhand des Kriterienkatalogs – aus. Diese „untere Abschneidegrenze“ trägt zwar dem spezifisch auf die statisch-konstruktive Schwierigkeit zielenden Ansatz der Regelung insofern nicht mehr Rechnung, als auch bei diesen Gebäuden Einzelfälle besonderer statisch-konstruktiver Schwierigkeit nicht gänzlich auszuschließen sind. Angesichts der Größe und des Risikopotentials dieser Vorhaben erscheint es jedoch vertretbar, es insoweit bei der Eigenverantwortung des Bauherrn und der übrigen am Bau Beteiligten bewenden zu lassen. Andernfalls würde auch eine nicht unerhebliche Zahl kleinerer Bauvorhaben wieder potentiell in den Anwendungsbereich des Vier-Augen-Prinzips hinsichtlich der Standsicherheit „zurückgeholt“, bei denen in Bayern die bautechnischen Anforderungen teilweise seit über drei Jahrzehnten generell nicht mehr geprüft werden, ohne daß (über Aspekte des Verbraucherschutzes hinaus) für elementare Rechtsgüter wie Leben und Gesundheit relevante Sicherheitsgefahren zu verzeichnen wären, die durch eine Präventivkontrolle hätten vermieden werden können. Diese Begünstigung von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 fügt sich auch in die Systematik der materiell-rechtlichen Anforderungen der Bay-BO ein, die für solche Bauvorhaben (im Übrigen seit jeher) Erleichterungen vorsieht (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 3, 31 Abs. 6, 33 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1, 34 Abs. 2 Satz 2, 7 Satz 2, 38 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, 45 Abs. 1 Satz 2, 46 Abs. 2), die rechtspolitisch motiviert und allein durch eine fachspezifische Beurteilung nicht begründbar sind.

Bei

1. Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5,
2. wenn dies nach Maßgabe eines in der Rechtsverordnung nach Art. 90 Abs. 4 geregelten Kriterienkatalogs erforderlich ist, bei
  - Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3,
  - Behältern, Brücken, Stützmauern, Tribünen,
  - sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe von mehr als 10 m

muß der Standsicherheitsnachweis durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt sein; das gilt nicht für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2.

Art. 68a Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 enthält eine in der Systematik Satz 1 entsprechende Regelung für den Brandschutz (im Sinne des Art. 15). Hinsichtlich des Brandschutzes werden dem Vier-Augen-Prinzip alle Sonderbauten im Sinne des Art. 2 Abs. 4 (Nummer 1) und alle Gebäude der Gebäudeklasse 5 (Nummer 3) unterworfen, ferner Mittel- und Großgaragen im Sinne der Verordnung nach Art. 90 Abs. 1 Nr. 3 (Nummer 2), die in diesem Zusammenhang gesondert anzusprechen sind, während sie hinsichtlich der Standsicherheit

von den (allgemeinen) Kriterien des Satzes 1 – jedenfalls über den Kriterienkatalog – erfasst werden.

In konsequenter Umsetzung der „Privatisierung“ der Baukontrolle wird in Art. 68a Abs. 4 systemkonform klargestellt, dass die bautechnischen Nachweise keiner behördlichen Überprüfung unterliegen.

Außer in den Fällen des Abs. 3 werden bautechnische Nachweise nicht geprüft; Art. 63 bleibt unberührt. 2 Werden bautechnische Nachweise durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt, gelten die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des Art. 63 als eingehalten. 3 Einer Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde, einen Prüfsachverständigen oder ein Prüfamt oder einer Bescheinigung durch einen Prüfsachverständigen bedarf es ferner nicht, soweit für das Bauvorhaben Standsicherheitsnachweise vorliegen, die von einem Prüfamt allgemein geprüft sind (Typenprüfung); Typenprüfungen anderer Länder gelten auch im Freistaat Bayern.

Dieser Prüfverzicht schließt seinem Sinn und Zweck nach selbstverständlich ein, dass – werden die einschlägigen Nachweise nicht geprüft – auch die mit diesen nachzuweisenden materiellrechtlichen Anforderungen nicht geprüft werden. Halbsatz 2 stellt klar, dass der Prüfverzicht nach Satz 1 grundsätzlich die Zulassung von Abweichungen nach Art. 68b nicht entbehrlich macht, soweit von materiell-rechtlichen Anforderungen abgewichen werden soll.

Satz 2 regelt zunächst die Rechtswirkungen der Bescheinigungen der Prüfsachverständigen für Standsicherheit und Brandschutz. Dabei hält die BayBO abweichend von § 66 Abs. 4 MBO an dem Modell der materiellen Legalitätsfiktion (Art. 69 Abs. 4 a.F.) fest, das Unklarheiten und Unsicherheiten im Verhältnis zwischen Bauherrn, Sachverständigen und Bauaufsichtsbehörden über die Verbindlichkeit der Bescheinigung des Prüfsachverständigen eher vermeidet als der schlichte Prüfverzicht, der die Bedeutung der Bescheinigung des Prüfsachverständigen nur im Rahmen der bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung würdigen kann, die zu treffen ist, wenn sich die Bescheinigung als fehlerhaft erweist. Die materielle Legalitätsfiktion vermittelt demgegenüber der Bescheinigung des Prüfsachverständigen eine derjenigen einer Baugenehmigung vergleichbare Bindungswirkung, so daß bauaufsichtliche Maßnahmen bei fehlerhafter Bescheinigung des Prüfsachverständigen nur in Betracht kommen, wenn die Voraussetzungen für eine Rücknahme einer Baugenehmigung vorlägen, also mindestens erhebliche Gefahren für Leben und Gesundheit, und zugleich das Rücknahmeermessen der Bauaufsichtsbehörde zu Lasten des Bauherrn auf Null reduziert wäre.

Die materielle Legalitätsfiktion des Satzes 2 gilt – wie bereits bisher (vgl. Art. 69 Abs. 4 Satz 2 a.F.) „auch in den Fällen des Art. 68b“, also in den Fällen der Abweichung.

Werden bautechnische Nachweise durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt, gelten die entsprechenden Anforderungen auch in den Fällen des Art. 68b als eingehalten.

Art. 68a Abs. 4 Satz 3 nimmt im Anschluss an § 66 Abs. 3 MBO der Sache nach – mit den erforderlichen Anpassungen an die neue Systematik der bautechnischen Nachweise – das bisher lediglich in § 12 der Verordnung über die bautechnische Prüfung baulicher Anlagen (Bautechnische Prüfungsverordnung – BauPrüfV) enthaltene Institut der Typenprüfung auf und schreibt die bestehende Rechtslage fest, daß diese nur von Prüfämtern für Standsicherheit, deren Rechtsverhältnisse in der Rechtsverordnung aufgrund Art. 90 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 zu regeln sind, nicht aber von Prüfsachverständigen vorgenommen werden dürfen.

Einer Bescheinigung durch einen Prüfsachverständigen bedarf es ferner nicht, soweit für das Bauvorhaben Standsicherheitsnachweise vorliegen, die von einem Prüfamt für Standsicherheit allgemein geprüft sind (Typenprüfung); Typenprüfungen anderer Länder gelten auch im Freistaat Bayern.

#### **1.3.9.4 Antragserfordernis für Ausnahmen und Befreiungen**

Nach Art. 68b Abs. 2 Satz 1 ist nunmehr für alle Ausnahmen und Befreiungen ein gesonderter Antrag bei der Baugenehmigungsbehörde erforderlich. Der Streit um die Frage, ob die Ausnahme oder Befreiung in der Baugenehmigung „quasi konkludent“ erteilt werden kann, dürfte sich damit erledigen.

Die Zulassung von Abweichungen nach Abs. 1, von Ausnahmen und Befreiungen Satzungen nach § 31 BauGB oder von Regelungen der BauNVO über die zulässige Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB ist gesondert schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen.

#### **1.3.10 Eigenüberwachung durch die Bausachverständigen**

Art. 81 Absatz 2 bildet das bauaufsichtlich-repressive Gegenstück zu dem in Art. 68a angelegten gestuften System der Kompensation entfallender bauaufsichtlicher (Präventiv-) Prüfungen. Dabei werden auch hier die durch die überarbeitete MBO eröffneten Möglichkeiten der Privatisierung bisher bauaufsichtlich-hoheitlich wahrgenommener Aufgaben durch die Einschaltung ausschließlich privatrechtlich tätiger Prüfsachverständiger ausgeschöpft.

Satz 1 enthält den Grundsatz, dass die Prüfsachverständigen die Bauausführung der prüfpflichtigen Bauvorhaben überwachen. Mit der Wendung „... *der von ihm bescheinigten* ...“ bautechnischen Nachweise wird klargestellt, dass der die Nachweise bescheinigende Prüfsachverständige – vorbehaltlich abweichender Regelungen in der Verordnung nach Art. 90 Abs. 2 – jeweils auch die Bauüberwachung wahrzunehmen hat. Die nähere Ausgestaltung dieser Überwachung – ggf. auch der Verzicht darauf im Einzelfall – ist in der Muster-Verordnung nach Art. 90 Abs. 2 zu regeln.

Während hinsichtlich der Standsicherheit eine Überwachung der Bauausführung – unbeschadet der allgemeinen bauaufsichtlichen Befugnisse – nur für den Anwendungsbereich des Vier-Augen-Prinzips gesondert regelungsbedürftig erscheint und das ausnahmsweise Ausreichen einer Überwachung durch den Tragwerksplaner anstelle des Prüfsachverständigen ggf. in der Verordnung aufgrund Art. 90 Abs. 2 zu regeln wäre, sieht Satz 2 unterhalb der Schwelle des Vier-Augen-Prinzips hinsichtlich des Brandschutzes bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4 – ausgenommen (korrespondierend mit Art. 68a Abs. 2 Satz 3) Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinne der Verordnung nach Art. 90 Abs. 1 Nr. 3, bei denen nach Art. 68a Abs. 3 Satz 2 Nrn. 1 und 2 das Vier-Augen-Prinzip gilt – die „Bestätigung“ der mit dem Brandschutznachweis übereinstimmenden Bauausführung durch den Nachweisersteller oder einen anderen Nachweisberechtigten vor. Diese abweichende Regelung ist deshalb gerechtfertigt, weil die Gebäudeklasse 4 der Hauptanwendungsfall der (neuen) Bauweise mit hochfeuerhemmenden Bauteilen (vgl. Art. 28 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 Nr. 2) sein wird, bei denen es auf eine besonders sorgfältige Bauausführung ankommt. Personenidentität zwischen Nachweisersteller und überwachender Person ist insoweit aus Gründen der Baupraxis nicht zu fordern. Um die Unterscheidung zwischen Prüfsachverständigen und überwachenden Fachplanern nicht zu verwischen, sollen Letztere nicht Bescheinigungen ausstellen, sondern die ordnungsgemäße Bauausführung „bestätigen“.

Die Bauaufsichtsbehörde, der Prüfsachverständige, das Prüfamt oder der Prüfsachverständige überwacht nach näherer Maßgabe der Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 2 die Bauausführung bei baulichen Anlagen

1. nach Art. 62 Abs. 3 Satz 1 hinsichtlich des von ihr oder ihm geprüften oder bescheinigten Standsicherheitsnachweises,
2. nach Art. 62 Abs. 3 Satz 3 hinsichtlich des von ihr oder ihm geprüften oder bescheinigten Brandschutznachweises.

Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4, ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinn der Verordnung nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, ist die mit dem Brandschutznachweis übereinstimmende Bauausführung vom Nachweisersteller oder einem anderen Nachweisberechtigten im Sinn des Art. 62 Abs. 2 Satz 3 zu bestätigen. Wird die Bauausführung durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt oder nach Satz 2 bestätigt, gelten insoweit die jeweiligen bauaufsichtlichen Anforderungen als eingehalten.

## 1.4 Synopse der Änderungen durch die BayBO 2008

BayBO 1998	Änderungs- gesetz	BayBO 2008
Art. 1		Art. 1
Art. 2	geändert	Art. 2
Art. 3	geändert	Art. 3
Art. 4	geändert	Art. 4
Art. 5	neugefasst	Art. 5
Art. 6	neugefasst	Art. 6
Art. 7	aufgehoben	
Art. 8	neugefasst	Art. 7
Art. 9	aufgehoben	
Art. 10	aufgehoben	
Art. 11	neugefasst	Art. 8
Art. 12	geändert	Art. 9
Art. 13		Art. 10
Art. 14	neugefasst	Art. 11
Art. 15	neugefasst	Art. 12
Art. 16	neugefasst	Art. 13
Art. 17	neugefasst	Art. 14
Art. 18	aufgehoben	
Art. 19	geändert	Art. 15
Art. 20	geändert	Art. 20
Art. 21	geändert	Art. 17
Art. 22	geändert	Art. 18
Art. 23	geändert	Art. 19
Art. 24	geändert	Art. 20
Art. 25		Art. 21
Art. 26		Art. 22
Art. 27	geändert	Art. 23
	neugefasst	Art. 24
Art. 28	neugefasst	Art. 25
Art. 29	neugefasst	Art. 26
Art. 30	neugefasst	Art. 27
Art. 31	neugefasst	Art. 28
Art. 32	neugefasst	Art. 29
Art. 33	neugefasst	Art. 30
Art. 34	entfallen	
	neugefasst	Art. 31
Art. 35	neugefasst	Art. 32
Art. 36	neugefasst	Art. 33
Art. 37	neugefasst	Art. 34
Art. 38	neugefasst	Art. 35
	neu	Art. 37

BayBO 1998	Änderungs- gesetz	BayBO 2008
Art. 39	neugefasst	Art. 37
Art. 40	neugefasst	Art. 38 Art. 39
Art. 41	neugefasst	Art. 40
Art. 42	neugefasst	Art. 41
Art. 43	Art. 44a neu	
Art. 44	neugefasst	Art. 43
	Art. 44b neu	Art. 42
	Art. 44c neu	Art. 43
	Art. 44d neu	Art. 44
Art. 45	neugefasst	Art. 45
Art. 46	neugefasst	Art. 46
Art. 47	aufgehoben	
Art. 48	aufgehoben	
Art. 49	aufgehoben	
Art. 50	aufgehoben	Art. 42
Art. 51	neugefasst	Art. 48
Art. 52	neugefasst	Art. 47
Art. 53	aufgehoben	
Art. 54	aufgehoben	
Art. 55	neugefasst	Art. 49
Art. 56	neugefasst	Art. 50
Art. 57	geändert	Art. 51
Art. 58	neugefasst	Art. 52
Art. 59	geändert	Art. 53
Art. 60	geändert	Art. 54
Art. 61	aufgehoben	
Art. 62	neugefasst	Art. 55
	Art. 62a neu	Art. 56
Art. 63	neugefasst	Art. 57
Art. 64	neugefasst	Art. 58
Art. 65	aufgehoben	
Art. 66	neugefasst	
Art. 67	neugefasst	Art. 64
Art. 68	geändert	Art. 61
	Art. 68a neu	Art. 62
Art. 69	neugefasst	Art. 65
Art. 70	aufgehoben Art. 68b neu	Art. 63
Art. 71		Art. 66
Art. 72	geändert	Art. 60

BayBO 1998	Änderungs- gesetz	BayBO 2008
Art. 73	neugefasst	Art. 59
Art. 74	neugefasst Art. 71a neu	Art. 67
Art. 75	neugefasst	Art. 71
Art. 76	neugefasst	Art. 70
Art. 77	neugefasst	Art. 69
Art. 78	neugefasst	Art. 77
Art. 79	neugefasst	Art. 78
Art. 80	neugefasst	Art. 74
Art. 81	neugefasst	Art. 75
Art. 82	neugefasst	Art: 76
Art. 83	aufgehoben	
Art. 84	aufgehoben	

BayBO 1998	Änderungs- gesetz	BayBO 2008
Art. 85	aufgehoben	
Art. 86	aufgehoben	
Art. 87	aufgehoben	
Art. 88	aufgehoben	
Art. 89	neugefasst	Art. 79
Art. 90	neugefasst	Art. 80
Art. 91	geändert	Art. 81
Art. 92	aufgehoben	
Art. 93		Art. 82
Art. 94	neugefasst	Art. 83
Art. 95		Art. 84

## 2. Neuregelungen zum Widerspruchsverfahren

Durch Gesetz vom 22.06.2007 (GVBl. S. 390) wurde Art. 15 AGVwGO geändert. Danach entfällt aufgrund Art. 15 Abs. 2 AGVwGO mit Wirkung zum 01.07.2007 in Bayern grundsätzlich das Widerspruchsverfahren nach § 68 VwGO, soweit nicht in Abs. 1 derselben Vorschrift Ausnahmen geregelt sind.

Wesentlicher Anwendungsbereich dieser Vorschrift ist das Baurecht. Danach ist gegen einen im Baugenehmigungsverfahren oder sonst bauaufsichtlich ergangenen Bescheid nur noch die Klage zum örtlich zuständigen Verwaltungsgericht gegeben.

Der gesetzlichen Änderung ging eine dreijährige Erprobungsphase im Regierungsbezirk Mittelfranken voraus. Obwohl sowohl die Gerichte, die betroffenen Behörden, die Rechtsanwaltschaft und die forschungsbegleitende Rechtswissenschaft einhellig den völligen Entfall des Widerspruchsverfahrens als nachteilig beurteilten, hat der Landtag diese Verfahrensreform als Teil der Verwaltungsreform beschlossen.

Mit Entfall des Widerspruchsverfahrens hat ein Betroffener, wenn er zur Abwendung der Bestandskraft eines Bescheides Klage erhebt, einen Gerichtskostenvorschuss von 3 Gebühren auf Grundlage der anerkannten Streitwerte zu entrichten. Im Falle der Klagerücknahme werden hiervon nur 2 Gebühren erstattet. Zudem besteht ein erhöhtes Kostenrisiko, soweit notwendige Beiladungen durch das Gericht erfolgen und sich diese Beteiligten durch Rechtsanwälte vertreten lassen.

Ungeklärte Verfahrensprobleme bestehen bei der Durchführung der Akteneinsicht, weil Art. 29 BayVwVfG durch den Wegfall des Widerspruchsverfahrens in der Regel nicht mehr genutzt werden kann.

### 3. Neuregelungen der Energieeinsparverordnung<sup>12</sup>

Am 27.06.2007 hat die Bundesregierung die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) verabschiedet und dabei den vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderungen zur Novelle der Energieeinsparverordnung zugestimmt. Die Verordnung ist am 26.07.2007 verkündet worden (BGBl. I S. 1519) und am 01.10.2007 in Kraft getreten. Grundlage zur Umsetzung der Richtlinie „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ (Richtlinie 2002/91/EG vom 16.12.2002) der EG in deutsches Recht ist das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) vom 01.09.2005.

Schwerpunkte sind

- die Einführung von Energieausweisen für den Fall des Verkaufs und der Vermietung von Gebäuden und Wohnungen sowie
- der Pflicht zum Aushang von Energieausweisen in bestimmten öffentlichen Gebäuden, Einführung einer Inspektionspflicht für Klimaanlage in Gebäuden sowie
- Berücksichtigung des Energiebedarfs von Klimaanlage bei allen Gebäuden und von eingebauter Beleuchtung bei Nichtwohngebäuden.

#### 3.1 Einführung von Energieausweisen bei Verkauf und Vermietung von Gebäuden; Einführung von Modernisierungsempfehlungen

Zur Verbesserung der Transparenz auf dem Immobilienmarkt haben Verkäufer und Vermieter bei dem (vollständigen oder teilweisen) Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden den Kauf- und Mietinteressenten einen auf das Gebäude bezogenen Energieausweis zugänglich zu machen. Damit wird eine bereits seit 1995 geltende Regelung auf bestehende Gebäude aus der Zeit vor 1995 ausgedehnt. Kauf- und Mietinteressenten können erstmals auch für ältere Gebäude nähere Informationen über deren energetische Eigenschaften erhalten und diese Informationen in ihre Entscheidung über den Kauf oder die Miete eines Objekts einbeziehen.

Ziel der Neuregelungen ist ein einheitlicher, kostengünstiger, für die Adressaten leicht verständlicher und mit Vergleichskennwerten versehener Energieausweis. Nach der Richtlinie darf zur Ermittlung der Gesamtenergieeffizienz sowohl der errechnete Energiebedarf als auch der erfasste Energieverbrauch herangezogen werden. Nach der vorliegenden Verordnung sollen Energieausweise für Nichtwohngebäude auf der Grundlage sowohl des errechneten Energiebedarfs als auch des erfassten Energieverbrauchs zulässig sein. Für

---

<sup>12</sup> Die Ausführungen beruhen maßgeblich auf der amtlichen Begründung zur Energieeinsparungsverordnung

Wohngebäude gilt dieser Grundsatz wegen des stärkeren Nutzereinflusses bei kleineren Gebäuden und der erheblichen Energieeinsparmöglichkeiten bei älteren Gebäuden mit der Einschränkung, dass für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohneinheiten, die vor der ersten Wärmeschutzverordnung (WSchV 1977) errichtet worden sind, grundsätzlich nur der Energieausweis auf Bedarfsgrundlage zugelassen wird. Dagegen soll auch der Energieausweis auf Verbrauchsgrundlage erlaubt sein, wenn das Wohngebäude nach seinen energetischen Eigenschaften das Anforderungsniveau der ersten Wärmeschutzverordnung einhält.

Um Energieausweise im Gebäudebestand möglichst kostengünstig erstellen zu können, wurden folgende Maßnahmen und Regelungen zur Begrenzung der Kosten zugelassen:

- eine deutlich vereinfachte Aufnahme der Gebäudedaten durch vereinfachte Aufmaße und bestimmte Pauschalierungen; damit können bestimmte zeit- und kostenaufwendige Aufmaßarbeiten vermieden werden;
- die Verwendung von veröffentlichten, baufachlich gesicherten Erfahrungswerten zu den energetischen Eigenschaften von Bauteilen und Anlagenkomponenten; ein Rückgriff auf Tabellenwerte ist gerade bei Altbauten unumgänglich, weil solche Informationen dem Eigentümer vielfach nicht vorliegen und eine individuelle Ermittlung zeitlich und wirtschaftlich unverhältnismäßige Hürden aufbauen würde
- Einbeziehung des Eigentümers in die Aufnahme der Gebäudedaten, wie schon in verschiedenen Bundesländern erfolgreich praktiziert; der Eigentümer soll das Erfassen erforderlicher Gebäudedaten übernehmen dürfen; damit werden in vielen Fällen die Hauptkostenfaktoren Anfahrt und Datenaufnahme durch den Aussteller vermieden.
- Außerdem soll ein möglichst breiter Kreis von qualifizierten Fachleuten zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt sein.

Für den Energieausweis ist eine einheitliche Form vorgesehen. Für den Adressaten ist leicht erkennbar, ob der Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des erfassten Energieverbrauchs ausgestellt worden ist. Ein einheitlicher Ausweis hat zudem den Vorteil, dass in einem Ausweis, der auf einer Bedarfsermittlung basiert, freiwillig auch der Verbrauchskennwert angegeben werden kann. Der Ausweis ist so ausgestaltet, dass er auch im bauaufsichtlichen Verfahren Verwendung finden kann.

Dem Energieausweis auf Bedarfs- und Verbrauchsbasis werden – wenn dies jeweils möglich ist - Empfehlungen für kostengünstige Verbesserungen der Energieeffizienz beigefügt.

Nach Art. 10 RL müssen die Energieausweise „in unabhängiger Weise von qualifizierten und/oder zugelassenen Fachleuten“ ausgestellt werden. Für die Errichtung und die bauliche Änderung von Gebäuden soll es bei den bisherigen landesrechtlichen Regelungen über die Ausstellungsberechtigung bleiben. Dies ist wegen des engen Sachzusammenhangs mit dem bauaufsichtlichen Verfahren geboten. Bundesrechtliche Regelungen zur Ausstellungsberechtigung sind hingegen für die Fälle des Verkaufs und der Vermietung zu treffen. Die Einführung behördlicher Zulassungsverfahren ist nicht angezeigt. Europarechtlich ist auch ein Zertifizierungsverfahren nicht vorgesehen. Statt dessen sollen unmittelbar in der Verordnung Mindestanforderungen an die Ausbildung der Fachleute und weitere sachbezogene Anforderungen (z. B. spezielle Ausbildungsschwerpunkte, Berufserfahrung, Fortbildung, z.T. Bauvorlageberechtigung) gestellt werden.

### **3.2 Aushang von Energieausweisen in öffentlichen Gebäuden mit großem Publikumsverkehr**

Zur Umsetzung von Art. 7 Abs. 3 RL wird die Pflicht zum Aushang von Energieausweisen in Gebäuden mit mehr als 1 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, in denen Behörden und sonstige Einrichtungen öffentliche Dienstleistungen für eine große Anzahl von Personen erbringen und die deshalb großen Publikumsverkehr aufweisen (sog. „öffentliche Gebäude“), eingeführt. Die Aushangpflicht besteht unabhängig von einem Verkauf oder einer Vermietung. Die Richtlinie folgt hier dem Konzept, dass die öffentliche Hand Vorbild sein soll. Die Angaben in den auszuhängenden Energieausweisen sollen - wie auch sonst bei Nichtwohngebäuden vorgesehen - wahlweise auf Bedarfs- oder Verbrauchsbasis gemacht werden dürfen. Dies ermöglicht kostengünstige und zugleich transparente Lösungen.

### **3.3 Übergangsregelungen für Energieausweise**

Im Hinblick auf die gerade in den ersten Jahren nach dem Inkrafttreten der neuen EnEV anfallende große Zahl von Energieausweisen vor allem im Bestand ist es wegen des anfänglichen Fachkräftemangels aus Kapazitäts- und Kostengründen geboten, die Ausweispflicht schrittweise und differenziert wirksam werden zu lassen.

Außerdem sollen Energieausweise nach früheren Fassungen der Energieeinsparverordnung und der früheren Wärmeschutzverordnung grundsätzlich in einem bestimmten Rahmen weiterverwendet werden dürfen. Das Gleiche soll unter bestimmten, von Gebietskör-

perschaften festgelegten Voraussetzungen für auf freiwilliger Basis ausgestellte Ausweise vorgesehen werden. Schließlich sollen Energieausweise schon auf der Grundlage der von der Bundesregierung am 25. April 2007 beschlossenen Energieeinsparverordnung möglich sein.

### **3.4 Anforderungen an und Inspektion von Klimaanlage**

Die Energieeinsparung beim Betrieb von Klimaanlage ist unter verschiedenen Aspekten Gegenstand von Vorgaben der Richtlinie.

Sowohl bei Wohn- als auch bei Nichtwohngebäuden muss der Energieanteil von Klimaanlage bei der Ermittlung der Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes künftig berücksichtigt werden. Dies gilt nicht nur für ihren erstmaligen Einbau in zu errichtende Gebäude, sondern nach Art. 6 RL grundsätzlich auch bei ihrem Austausch im Bestand. Nach Art. 6 RL sind Einzelanforderungen auch an die Anlagentechnik zulässig. Vor diesem Hintergrund sollen erstmalig Mindestanforderungen auch an die Energieeffizienz solcher Anlagen gestellt werden.

Praktische Bedeutung hat dies fast ausschließlich für Nichtwohngebäude; Klimaanlage in Wohngebäuden sind in Deutschland bislang und äußerst selten. Die Anforderungen orientieren sich an dem heute üblichen und verbreiteten Niveau. Den hierfür erforderlichen Aufwendungen stehen beachtliche Einspareffekte beim Energieverbrauch gegenüber, so dass die Maßnahmen als generell wirtschaftlich vertretbar im Sinne des Energieeinsparungsgesetzes angesehen werden können.

Zur Umsetzung der Art. 9 der Richtlinie sollen Klimaanlage regelmäßigen Inspektionen unterworfen werden. Um die Energieeinsparwirkungen und die wirtschaftlichen Belastungen vor allem der betroffenen kleinen und mittleren Unternehmen in ein angemessenes Verhältnis zu bringen, soll der Umfang der Maßnahmen zur Durchführung von Inspektionen unmittelbar in der Verordnung festgelegt werden. Zugleich werden Bestimmungen über die Qualifikation der Inspektoren getroffen. Auch hier ist kein staatliches Zulassungsverfahren geplant.

### **3.5 Einbeziehung des Energieanteils von Klimaanlage und eingebauter Beleuchtung bei Nichtwohngebäuden**

Neben der Einbeziehung des Energieanteils von Klimaanlage in die Gesamtenergieeffizienzberechnung eines Gebäudes muss bei Nichtwohngebäuden auch die für eingebaute Beleuchtungssysteme benötigte Energie berücksichtigt werden. Um diese Vorgaben umzusetzen, haben Fachleute neue technische Regeln erarbeitet, die eine ganzheitliche Betrachtung ermöglichen und als Berechnungsregeln für Nichtwohngebäude herangezogen werden sollen.

### **3.6 Einbeziehung des Energieanteils von Klimaanlage bei klimatisierten Wohngebäuden**

Wegen ihrer Bauweise und wegen der - bereits seit Jahren bestehenden - Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz werden Wohngebäude in Deutschland nur selten klimatisiert.

Aus diesem Grunde wäre es nicht verhältnismäßig, das Berechnungsverfahren für alle Wohngebäude zu ändern, nur um für diese seltenen Fälle die Klimatisierung detailliert rechnerisch zu erfassen. Deshalb soll der Einfluss pauschaliert in Abhängigkeit von der ausgeführten Technik erfolgen. Indem für klimatisierte Teilflächen von Wohngebäuden die Höchstwerte des Jahres-Primärenergiebedarfs ebenfalls in angemessener Weise erhöht werden, ist damit bei Verwendung zeitgemäßer Technik keine Veränderung des materiellen Anforderungsniveaus verbunden („eins zu eins“-Umsetzung).

Weitere Informationen erhalten Sie per E-Mail über: [info@ra-bohl.de](mailto:info@ra-bohl.de)