



Regierungen
Untere Bauaufsichtsbehörden

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
IIB4-4101-004/92

Telefon/Fax, Name
(089)2192-

Zimmer-Nr. München

Vollzugshinweise zur BayBO 1998

0. Vorbemerkungen

0.1 Allgemeines

Das Zweite Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren vom 26.07.1997 (GVBl S. 323) hat die Bayerische Bauordnung (BayBO) zum zweiten Male seit 1994 tiefgreifend umgestaltet. Die – zusätzlich noch durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 26.07.1997 (GVBl S. 344) beeinflusste – Neufassung der BayBO tritt in ihren wesentlichen Teilen am 01.01.1998 in Kraft. Dieses Rundschreiben gibt Hinweise zum Vollzug des neuen Rechts. Die noch bedeutsamen Hinweise zum Vollzug der BayBO 1994 sind eingearbeitet; das IMS v. 20.05.1994 Nr. IIB4-4101-004/92 „Vollzugshinweise zur BayBO 1994“ ist damit gegenstandslos, ebenso das IMS v. 08.07.1997 Nr. IIB4-4101-004/92 „Zweites Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren – Inkrafttreten einzelner Regelungen zum 01.08.1997“, wie auch das IMS v. 22.09.1994 Nr. IIB4-

• • •

Hausanschrift

Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München

Öffentliche Verkehrsmittel

 4, 5 (Lehel)
 53 (Königinstr.)

Telefon

(089)2192-02
Telefax
(089)2192-3350
Telex
522705 obbm d

X.400

S=poststelleobb
O=stmi
P=bayern
A=dbp
C=de

4101-004/92 „Begriff der „einfachen baulichen Anlage“ gemäß Art. 80 Abs. 1 Nr. 1 BayBO“.

0.2 Rechtsverordnungen

Die auf der BayBO beruhenden Rechtsverordnungen werden parallel der Neufassung der BayBO angepaßt. Die neue Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) v. 8. Dezember 1997 (GVBl S. 822) und die Verordnung zur Änderung der bauaufsichtlichen Prüfungsverordnung, der Gebührenordnung für Prüfämter und Prüfsachverständigen, der Garagenverordnung, der Versammlungsstättenverordnung, der Gaststättenbauverordnung, der Verordnung über den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen, der Verordnung über Feuerungsanlagen und Heizräume, der Campingplatzverordnung und der Verordnung über die erweiterte Anwendung der Dampfkesselverordnung, der Druckbehälterverordnung und der Aufzugsverordnung v. 8. Dezember 1997 (GVBl S. 827) treten am 01.01.1998 in Kraft. Diese Verordnung enthält

- redaktionelle Anpassungen der Verordnungen an die Neufassung der BayBO,
- Anpassung der Sonderbauverordnungen an die Systematik der Abweichungen der BayBO 1998, insbesondere auch die „gebundene Abweichung“, und
- an die Systematik der verantwortlichen Sachverständigen für die Prüfung sicherheitstechnischer Anlagen und Einrichtungen.

Die Verordnung zur Änderung der ZustVBau, wird Anfang Januar 1998 im GVBl veröffentlicht und tritt Anfang Januar in Kraft. Die Verordnung zur Änderung der ZQualVBau und der SVBau enthält ausschließlich redaktionelle Anpassungen an die Neufassung der BayBO. Sie tritt voraussichtlich erst im Februar 1998 in Kraft. Die Verkaufsstättenverordnung (GVBl S. 751) tritt am 1.1.1998 in Kraft.

0.3. Vordrucke

Die der BayBO 1998 angepaßten Vordrucke sind in AllMBI S. 811 veröffentlicht.

0.4. Aufbau der Vollzugshinweise

Der Aufbau der nachfolgenden Vollzugshinweise folgt dem des Gesetzes. Die Teilziffern orientieren sich an der gesetzlichen Systematik (Artikel, Absatz, Satz, Nr., Buchstabe), so daß z. B. 63.1.1.1.1. Hinweise zu Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a enthält. Artikel ohne Gesetzesangabe sind solche der BayBO 1998.

1. Anwendungsbereich (Art. 1)

1.2.1 Wieder in den Anwendungsbereich der BayBO aufgenommen wurden bereits mit Wirkung vom 01.08.1997 *Gebäude an Flugplätzen* (Art. 1 Abs. 2 Nr. 1). Von Gebäuden *an* Flugplätzen wird gesprochen, um klarzustellen, daß es sich sowohl um ober- als auch um unterirdische Gebäude handeln kann und für die Einbeziehung in den Anwendungsbereich der BayBO allein die funktionelle Zuordnung zum Flugplatz ausschlaggebend ist.

1.2.2 Anlagen, die der *Bergaufsicht* unterliegen, sind seit 01.08.1997 *einschließlich der Gebäude an der Erdoberfläche* aus dem Anwendungsbereich der BayBO *ausgenommen* (Art. 1 Abs. 2 Nr. 2); ihre baulichen Probleme sind im bergrechtlichen Verfahren zu bewältigen.

1.2.6 Ebenfalls seit dem 01.08.1997 aus dem Anwendungsbereich der BayBO *ausgenommen* sind *Feuerstätten, die nicht der Raumheizung oder der Brauchwassererwärmung dienen, ausgenommen Gas-Haushalts-Kochgeräte*.

2. Begriffe

...

2.1.2 Werbeanlagen (Art. 2 Abs. 1 Satz 2)

Die Legaldefinition der Werbeanlagen als bauliche Anlagen hat ausschließlich *klarstellende* Funktion für Zweifelsfälle (etwa hinsichtlich der Eigenschaft der Werbeanlage als bauliche Anlage, wenn sie nur mittelbar mit dem Erdboden verbunden ist). Sie bewirkt nicht, daß Werbeanlagen, die (beispielsweise) nicht aus Baustoffen hergestellt sind (z. B. Anpflanzungen in Gestalt werblicher Aussagen) zu baulichen Anlagen im Sinne der BayBO werden.

2.3.1 Gebäudebegriffe (Art. 2 Abs. 3)

2.3.1.1 Die Abgrenzung der Gebäudekategorien knüpft wie bisher an den Fußboden des höchsten *möglichen Aufenthaltsraums* an (Art. 2 Abs. 3 Satz 1). Das Gesetz stellt nunmehr klar, daß „*möglich*“ in diesem Sinne ein Aufenthaltsraum dann ist, wenn der fragliche Raum die Voraussetzungen des Art. 45 Abs. 2 erfüllt, die Berechnung der „lichten Höhe“ richtet sich nach Art. 48 Abs. 1. Auf weitere Voraussetzungen (wie Belichtung, Treppenzugang ...) kommt es demgegenüber nicht an.

Die Abgrenzung der Gebäudekategorien orientiert sich an den jeweiligen Möglichkeiten der Feuerwehr zur Personenrettung (Gebäude geringer Höhe: vierteilige Steckleiter, Gebäude mittlerer Höhe: Hubrettungsgerät). Deshalb ist – insbesondere bei Hanglagen – grundsätzlich immer von der ungünstigsten Stelle aus zu messen; unbeachtlich bleiben insoweit lediglich übliche untergeordnete Einschnitte, wie z. B. eine Tiefgaragenzufahrt. Die Möglichkeit von Abweichungen (Art. 70 Abs. 1) bleibt unberührt; diese beziehen sich aber nicht auf den Begriff, sondern auf die daraus abgeleiteten (materiellen) Anforderungen.

2.4 Dreigliederung der Bauvorhaben

Die *Abgrenzung* von Vorhaben geringer und mittlerer Schwierigkeit sowie von Sonderbauten kann im Einzelfall Schwierigkeiten aufwerfen. Soweit die Zu-

ordnung zu einer der drei Vorhabenarten nicht offensichtlich ist und sich nicht – ohne nähere Prüfung – aufdrängt, orientiert sich die Bauaufsichtsbehörde *an den Angaben des Bauherrn*.

2.4.1 Vorhaben geringer Schwierigkeit

2.4.1.1 einfache bauliche Anlagen einschließlich einfacher Änderungen anderer baulicher Anlagen

Einfache bauliche Anlagen sind

- (1) *Gebäude geringer Höhe*
- (2) *mit sehr geringem oder geringem statisch-konstruktivem Schwierigkeitsgrad.*

Einfache bauliche Anlagen sind danach insbesondere:

- statisch bestimmte ebene Tragwerke ohne vorgespannte Konstruktionen und Verbundkonstruktionen und ohne Stabilitätsprobleme mit vorwiegend ruhenden Lasten (z. B. statisch bestimmte Pult- und Sparrendächer, Kehlbalkendächer, Stahlbetonbalken),
- statisch bestimmte oder einfache statisch unbestimmte Deckenkonstruktionen mit freien Stützweiten bis zu 6 m und vorwiegend ruhenden Flächenlasten, die sich nach gebräuchlichen Tabellen berechnen lassen,
- Mauerwerksbauten mit bis zur Gründung durchgehenden Wänden im Anwendungsbereich vereinfachter Berechnungsverfahren
- Unter- und Überzüge einfacher Art,

- einfache Flachgründungen (z. B. Einzel- und Streifenfundamente) und einfache Stützwände ohne Rückverankerungen bei einfachen Baugrund-, Grundwasser- und Belastungsverhältnissen.

Bei *eingeschossigen landwirtschaftlichen Betriebs- und gewerblichen Lagergebäuden* sind – unbeschadet der Art. 73 Abs. Satz 3 – als einfach in statisch-konstruktiver Hinsicht auch anzusehen

- Mauerwerksbauten mit Ringankern im Anwendungsbereich vereinfachter Berechnungsverfahren,
- in Köcher- oder Blockfundamente eingespannte Stützen (keine Rahmen), mit Ringankern bei Mauerwerk als Ausfachung, im Anwendungsbereich vereinfachter Berechnungsverfahren,
- Außenwände in Stahlbetonbauweise,

mit herkömmlichen Dachkonstruktionen mit freien Stützweiten bis zu 12m.

- (3) Hinsichtlich der *Art* der Nutzung wird eine Grenze jedenfalls durch die Definition der Sonderbauten in Art. 2 Abs. 4 Satz 2 gezogen.

Einfache Änderungen anderer baulicher Anlagen (Vorhaben mittlerer Schwierigkeit, Sonderbauten) sind Änderungen, die für sich genommen einfach sind und in die konstruktive Identität der anderen baulichen Anlage nicht so eingreifen, daß für deren Einordnung in eine höhere Vorhabenskategorie maßgebliche Fragen neu aufgeworfen werden (Beispiel: erdgeschossiger Anbau eines Wintergartens an ein Hochhaus, ohne daß Standsicherheit oder Fluchtwegkonzept berührt werden).

2.4.1.2

Die Fälle freiberuflicher oder vergleichbar gewerblicher Nutzung in *Wohngebäuden* werden nunmehr ausschließlich von Art. 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 erfaßt.

2.4.1.3 Art. 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 erfaßt zwei Fallgestaltungen:

- (1) Gebäude geringer Höhe, in denen *nur* Nutzungen nach § 13 BauNVO ausgeübt werden,
- (2) Gebäude geringer Höhe mit einer *Nutzungsmischung* aus Wohnnutzung und Nutzungen nach § 13 BauNVO, unabhängig von den jeweiligen Anteilen.

Was *freiberuflich oder gewerblich im Sinn des § 13 BauNVO* ist, richtet sich *ausschließlich* nach dieser Vorschrift; eine demgegenüber selbständige Bedeutung kommt den beiden Begriffen „freiberuflich“ und „gewerblich“ nicht zu.

Da die Erstreckung auf *Doppelhäuser und Hausgruppen* in Art. 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 lediglich klarstellende Bedeutung hat, gilt sie auch im Rahmen der Nr. 3.

2.4.1.4

Nicht oder nur zum vorübergehenden Aufenthalt einzelner Personen bestimmte Gebäude im Sinn des Art. 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 sind (insbesondere) landwirtschaftliche Stallgebäude und Maschinenhallen sowie Lagergebäude. Auch einzelne Personen dürfen sich nicht dauernd – etwa in einem Lagerbüro – in dem Gebäude aufhalten. Nicht erfaßt werden auch „Mischnutzungen“ landwirtschaftlicher Maschinenhallen, etwa zu Laienspielaufführungen, Stadelfesten o. ä., es sei denn, es läge die Gegen Ausnahme nach Art. 57 Abs. 3 Satz 2 vor (landwirtschaftliche Betriebs- und gewerbliche Lagergebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und Grundflächen von nicht mehr als 500 m²).

Die freie Stützweite ist der Abstand zwischen zwei benachbarten Auflagerpunkten eines Bauteils; Auflagerpunkte sind auch Zwischenstützen.

2.4.2 **Sonderbauten**

Der *abschließende* Katalog der Sonderbauten in Art. 2 Abs. 4 Satz 2 setzt sich aus baulichen Anlagen und Räumen zusammen, die jeweils unter dem Ge-

sichtspunkt spezifischer Anforderungen einer besonders eingehenden bauaufsichtlichen Behandlung bedürfen. Dies kann dazu führen, daß im Einzelfall zu hohe Anforderungen insbesondere an bautechnische Nachweise, deren Ersteller, deren Bescheinigung durch Sachverständige oder deren Prüfung gestellt werden können.

Beispiele:

- (1) Ein Industriekamin mit einer Höhe von über 30 m ist ein Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1, weil er (mutmaßlich) statisch-konstruktiv problematisch ist. Hingegen sind besondere Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz schwerlich denkbar.
- (2) Die nach Art. 2 Abs. 4 Satz 2 Nr. 16 zu den Sonderbauten gehörenden, bis zum 01.01.1997 in der 4. BImSchV erfaßten Anlagen sind deshalb als Sonderbauten eingeordnet, weil den von ihnen ausgehenden besonders intensiven Emissionen Rechnung getragen werden soll. Hingegen kann es sich in statisch-konstruktiver Hinsicht – z. B. bei einem entsprechenden Tierhaltungsbetrieb – auch um eine einfache bauliche Anlage handeln.

Für atypische Fälle dieser Art sieht § 1 Abs. 3 *BauVorlV* vor, daß die Bauaufsichtsbehörde auch auf bautechnische Nachweise (d. h. auch, soweit diese keine Bauvorlagen sind, also der Bauaufsichtsbehörde nicht vorgelegt werden müssen), deren Prüfung bzw. deren Bescheinigung durch Sachverständige im Sinn des Art. 69 Abs. 4 verzichten *soll*, soweit sie zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nicht erforderlich sind.

2.4.2.2 Zur Abgrenzung der *Hochhäuser* gegenüber Gebäuden mittlerer und geringer Höhe s. 2.3.1.

2.4.2.5 Die Grenze nach Art. 2 Abs. 4 Satz 2 Nr. 5 für *Verkaufsstätten* u. ä. geht derjenigen nach Nr. 4 spezialgesetzlich vor.

2.4.2.6 Die Grenze nach Art. 2 Abs. 4 Satz 2 Nr. 6 bezieht sich *auch auf Kirchen*.

2.4.2.8 Auf die Größe der *Pflegeeinrichtung* kommt es nicht an; es kann sich auch um eine kleinere Pflegeeinrichtung in einem (im übrigen) als Wohnhaus genutzten Gebäude handeln.

2.4.2.13 Zur *Nutzfläche der Garagen* vgl. § 1 Abs. 7 GaV.

4.2.2 Wohnwege, rechtliche Sicherung

Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 erweitert die Möglichkeit des Widmungsverzichts bei Wohnwegen auf alle Fälle, in denen Wohngebäude geringer Höhe erschlossen werden, und zwar grundsätzlich *unabhängig von der Wohnungszahl*. Etwa bestehenden Bedenken wegen des vorbeugenden Brandschutzes ist im Rahmen der Ermessensbetätigung Rechnung zu tragen.

Das Gesetz verlangt im übrigen (nur noch), daß die Unterhaltung und allgemeine Benutzbarkeit des Wohnweges *gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert* sein muß. Diese – auch an anderen Stellen des Gesetzes verwendete – Neuformulierung bringt nach dem Willen des Gesetzgebers zum Ausdruck, daß künftig bei der Erfüllung bauaufsichtlicher Anforderungen auf anderen Grundstücken als dem Baugrundstück anstelle der bisherigen „Doppelsicherung“ (Grunddienstbarkeit zugunsten des herrschenden Grundstücks, beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde) eine „*Einfachsicherung*“ genügt. Dies bedeutet im einzelnen:

- *Grundsätzlich* hat der Bauherr die *Wahl*, den Nachweis der rechtlichen Sicherung bauaufsichtlicher Anforderungen auf einem dritten Grundstück mittels einer Grunddienstbarkeit oder einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu führen.
- Mittels einer *beschränkt persönlichen Dienstbarkeit* (zugunsten des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde) können aber nur Anforderungen

gesichert werden, die zum *Unterlassen* einer bestimmten Nutzung auf dem dritten Grundstück führen (wie Abstandsflächen, Brandschutzabstände).

- Muß demgegenüber das benachbarte Grundstück in einer bestimmten Weise *benutzt*, insbesondere auf ihm eine Anlage unterhalten werden (Stellplätze, Kinderspielplatz, Zufahrt ...), ist eine *Grunddienstbarkeit* erforderlich. Damit die Grunddienstbarkeit als Sicherung *gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde* angesehen werden kann, ist eine (begleitende) Erklärung (mindestens) des Berechtigten gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu fordern, in der er sich verpflichtet, die Grunddienstbarkeit nur mit Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde zu löschen und diese Verpflichtung an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben.

Auf die Beschränkung des bauaufsichtlichen Prüfprogramms in Art. 73 Abs. 1 Nr. 1 wird hingewiesen.

8.2.1 Kinderspielplätze

Vgl. 4.2.2.

11.2.2 Verunstaltende Wirkung von Werbeanlagen

Art. 11 Abs. 2 Satz 2 stellt lediglich klar, daß sich an der bisherigen Rechtslage hinsichtlich der verunstaltenden Wirkung der störenden Häufung von Werbeanlagen und von Werbeanlagen an Ortsrändern, soweit sie in die freie Landschaft hineinwirken, nichts geändert hat. Die zweite Alternative der Vorschrift ist nicht dahin zu verstehen, daß damit zugleich das allgemeine Verbot von *Werbeanlagen im Außenbereich* nach Art. 12 Abs. 4 Satz 1 a. F. aufrechterhalten werden sollte; insoweit richtet sich die Zulässigkeit von Werbeanlagen vielmehr nach allgemeinen Regeln, insbesondere – soweit die Werbeanlagen bauplanungsrechtlich relevante bauliche Anlagen im Sinn des § 29 Abs. 1 BauGB darstellen – nach § 35 BauGB.

12.3 Bautafel

Die Bautafelpflicht besteht künftig auch für *alle* der Genehmigungsfreistellung (Art. 64) unterliegende Bauvorhaben.

17.1.3 Umwehungen

Auf die (nunmehr wieder) ausdrückliche Regelung der Erleichterung bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohnungen wird hingewiesen; die Zulassung einer Abweichung (Art. 70 Abs. 1) ist insoweit nicht (mehr) erforderlich.

28.2.2 Gebundene Abweichung

Die Abweichung nach Art. 28 Abs. 2 Satz 2 ist *zuzulassen*, wenn Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen. In Fällen solcher sog. *gebundener Abweichungen* ist die Abweichung von den bauaufsichtlichen Regelanforderungen *nicht* ohne weiteres *zulässig*, sondern bedarf einer (besonderen) bauaufsichtlichen Zulassungsentscheidung, auf die – liegen die Voraussetzungen im übrigen vor – der Bauherr einen *Rechtsanspruch* hat, oder der Bescheinigung eines verantwortlichen Sachverständigen (Art. 69 Abs. 4 Satz 2).

31.3.2 Innere Brandwände

S. zu 28.2.2

31.5.1 S. zu 28.2.2

45.4.4 Belichtung

S. zu 28.2.2

46.4.1 Wohngebäude – Fahrradabstellplätze

Nach Art. 46 Abs. 4 Satz 1 sind nunmehr (auch) für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen für den Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern ausreichende Abstellplätze zu schaffen. Die Anforderungen an diese Abstellplätze richten sich nach den Umständen des Einzelfalls; besondere Anforderungen an ihre Herstellung und Ausstattung stellt – über die Bereitstellung ausreichenden „Parkraums“ hinaus – die Vorschrift nicht.

Ihrer systematischen Stellung nach handelt es sich um eine Anforderung an Wohnungen, nicht an Stellplätze. Auf die Beschränkung des Prüfprogramms in Art. 73 Abs. 1 Nr. 3 wird hingewiesen.

47.2.1 Aufenthaltsräume in Kellergeschossen

S. zu 28.2.2

48.4 Aufenthaltsräume und Wohnungen im Dachraum

S. zu 28.2.2

51.1.3 Behindertentoilette

Das – neu eingefügte – ausdrückliche Erfordernis einer Behindertentoilette in Art. 51 Abs. 1 Satz 3 läßt die Möglichkeit anderer Anforderungen auf der Grundlage der Generalklauseln der Sätze 1 und 2 unberührt.

52.4.2 Stellplätze und Garagen auf Drittgrundstücken

Die Regelung schafft einen unmittelbar gesetzesabhängigen Zulässigkeitstatbestand; der Bauaufsichtsbehörde steht *kein Ermessen* hinsichtlich der Zulassung der Stellplätze oder Garagen auf geeigneten anderen Grundstücken (mehr) zu.

Vgl. im übrigen zu 4.2.2.

57.3.1 Bautechnische Nachweise bei Vorhaben nach Art. 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4

Vgl. zunächst zu 2.4.1.4

Für die Beantwortung der Frage, welche Anforderungen hinsichtlich der bautechnischen Nachweise für die Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile bei Vorhaben nach Art. 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 zu stellen sind, ist folgende *Prüfungsreihenfolge* einzuhalten:

- (1) Handelt es sich um eine einfache bauliche Anlage im Sinn des Art. 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 (dazu 2.4.1.1)? Wenn ja, werden lediglich die Anforderungen an den Ersteller des bautechnischen Nachweises nach Art. 68 Abs. 7 Satz 2 gestellt, es sei denn, die Bauaufsichtsbehörde trifft eine Anordnung nach Art. 73 Abs. 2 Satz 3.
- (2) Liegen die Voraussetzungen des Art. 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 nicht vor, ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen der Gegen Ausnahme in Art. 57 Abs. 3 Satz 2 gegeben sind (landwirtschaftliche Betriebs- und gewerbliche Lagergebäude mit freien Stützweiten von nicht mehr als 12 m und mit Grundflächen von nicht mehr als 500 m²). Ist dies der Fall, werden ebenfalls lediglich die Anforderungen an den Ersteller des bautechnischen Nachweises nach Art. 68 Abs. 7 Satz 2 gestellt, wobei aber die Beschränkung des § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZQualVBau zu beachten ist. Auch in diesem Fall bleibt die Anordnungsbefugnis der Bauaufsichtsbehörde nach Art. 73 Abs. 2 Satz 3 unberührt.
- (3) Fehlt es auch an den Voraussetzungen nach (2), ist zu prüfen, ob das Vorhaben unter Art. 2 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 fällt. *Nur dann* gilt Art. 57 Abs. 3 Satz 2 und 3. Die *Bestimmung des Verantwortlichen für die Bauausführung nach Art. 57 Abs. 3 Satz 2* gehört (bereits) zu den (notwendigen) *Bauvorlagen* (§ 1 Abs. 1 Nr. 5 BauVorIV), deren Vorliegen die Bauaufsichtsbehörde bereits bei der Vollständigkeitsprüfung des Bauantrags prüft. Auf Art. 69 Abs. 3 wird hingewiesen.

59.3 **Kleine Delegation**

Die „kleine Delegation“ umfaßt nunmehr alle Vorhaben im Sinn des Art. 64 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, d. h. der Gebäude nach Art. 2 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 (Wohngebäude geringer Höhe, Gebäude geringer Höhe mit Nutzung nach § 13 BauNVO, Gebäude geringer Höhe mit einer Mischnutzung aus Wohn- und Nutzung nach § 13 BauNVO) unter der Voraussetzung, daß sie *im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn von §§ 12 und 30 Abs. 1 BauGB* (vorhabenbezogener oder qualifizierter Bebauungsplan) liegen. Auf die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan kommt es nicht an; die „kleine Delegationsgemeinde“ entscheidet also auch über Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB.

Ein *räumlich-funktionaler Zusammenhang* des Wohngebäudes mit einem anderen, nicht in die „kleine Delegation“ fallenden Vorhaben schließt die Zuständigkeit der „kleinen Delegationsgemeinde“ nicht mehr aus. Insoweit ist eine etwa erforderliche Koordination von Genehmigungsverfahren und bauaufsichtlichem Vorgehen zwischen der „kleinen Delegationsgemeinde“ und der „großen“ Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Die Erweiterung der „kleinen Delegation“ gilt wegen § 8 Abs. 4 des Zweiten Gesetzes zur Vereinfachung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren auch für bereits vorhandene „kleine Delegationsgemeinden“. Die Vorschrift tritt zum 01.01.1998 in Kraft. Für zu diesem Zeitpunkt bereits eingeleitete Verfahren – d. h. bei Bauanträgen, die vor dem genannten Stichtag bei der Gemeinde eingereicht worden sind (vgl. Art. 67 Abs. 1 Satz 1) – verbleibt es bei der bisherigen Zuständigkeit. Die (allgemeine) bauaufsichtliche Zuständigkeit für diese Vorhaben (Aufgaben und Befugnisse nach Art. 60) geht unabhängig davon mit dem 01.01.1998 auf die „kleinen Delegationsgemeinden“ über, soweit die von der „kleinen Delegation“ erfaßten Vorhaben betroffen sind.

60. **Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden**

60.2.1-2 Bauaufsichtliche Aufgaben und Befugnisse

Die bauaufsichtlichen Aufgaben und Befugnisse bestehen auch bei genehmigungsfreien Vorhaben und – bei genehmigungspflichtigen Vorhaben – hinsichtlich solcher materiell-rechtlicher Anforderungen, die nicht Gegenstand der Prüfung in dem jeweiligen bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren sind. Die durch die Bauordnungsnovellen 1994 und 1998 gestärkte Verantwortlichkeit des Bauherrn und der übrigen am Bau Beteiligten setzt voraus, daß diese Eigenverantwortlichkeit ggf. auch bauaufsichtlich eingefordert wird. Auch wo sich die Baukontrollen auf anlaßbezogene Überprüfungen und auf Stichproben beschränken – was allgemeiner und gesetzeskonformer Praxis entspricht –, darf der genehmigungs- und prüffreie Teil der Vorhaben nicht aus der repressiven Inpflichtnahme entlassen werden; vielmehr gelten insoweit – abgestuft nach der Bedeutung der Vorhaben – grundsätzlich dieselben Maßstäbe wie bei genehmigungspflichtigen bzw. der Prüfung in bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren in erweitertem Umfange unterworfenen.

Ergehen bauaufsichtliche Maßnahmen bei (tatsächlich oder nur vermeintlich) nach Art. 64 genehmigungsfreien Vorhaben oder gegen andere Vorhaben aufgrund von Verstößen gegen nicht vom bauaufsichtlichen Prüfprogramm im Genehmigungsverfahren erfaßten Vorschriften, soll dies – mit Blick auf die bei dem Erlaß der bauaufsichtlichen Maßnahme gleichsam „nachzuholende“ Prüfung – bei der Bemessung der festzusetzenden Gebühr berücksichtigt werden.

60.2.3 Rechtsnachfolge

Art. 60 Abs. 2 Satz 3 Halbs. 1 regelt nunmehr *allgemein für alle baurechtlichen Zulassungsentscheidungen und alle bauaufsichtlichen Maßnahmen*, daß diese auch für und gegen die jeweiligen Rechtsnachfolger gelten. Einen Unterschied macht die Regelung weder für die Art der Rechtsnachfolge (rechtsgeschäftliche, originäre, derivative ...) noch für die Rechtsposition, in welche nachgefolgt wird.

Art. 60 Abs. 2 Satz 3 Halbs. 2 „belastet“ gewissermaßen ein nach Erlaß einer bauaufsichtlichen Entscheidung erst erworbenes Besitzrecht mit den Rechtsfolgen dieser bauaufsichtlichen Entscheidung. Daher wirkt auf dieser Rechtsgrundlage beispielsweise eine gegenüber einem (Vor-)Mieter erlassene Duldungsanordnung auch gegenüber einem neuen (Nach-)Mieter. Besonderheiten, in denen sich der Rechtsnachfolger vom Rechtsvorgänger unterscheidet, ist bei der *Ermessensentscheidung über Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung* Rechnung zu tragen.

60.3 Bauaufsichtliche Anforderungen bei Sonderbauten

Die Befugnisnorm für materielle Anforderungen an Sonderbauten enthält nunmehr Art. 60 Abs. 3 ohne wesentliche Veränderung gegenüber der bisherigen Rechtslage.

60.3.1 Besondere Anforderungen an Sonderbauten können nach wie vor auch zur Abwehr bloßer *Nachteile* gestellt werden (Art. 60 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1); insoweit ist aber das Gewicht der Nachteile in besonderem Maße bei der Ermessensausübung und im Zusammenhang mit kompensatorischen Erleichterungen zu berücksichtigen. Die besonderen Anforderungen können sich auf alle Anforderungsfelder des materiellen Bauordnungsrechts erstrecken.

Liegt eine *Sonderbauverordnung* vor und enthält diese eine Regelung des jeweiligen Anforderungsfeldes (z.B. Ausgestaltung der Fluchtwege), so ist diese Regelung *abschließend* und darf von der Bauaufsichtsbehörde nicht durch höhere Anforderungen erweitert werden (Art. 60 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2). Unberührt bleibt die Möglichkeit, bei *erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit* – also unter den Voraussetzungen der bestandsschutzdurchbrechenden bauaufsichtlichen Anordnung nach Art. 60 Abs. 5 – auch an (atypische) Sonderbauten zusätzliche Anforderungen zu stellen.

60.3.2 Art. 60 Abs. 3 Satz 2 eröffnet – wie bisher – die Möglichkeit, bei Sonderbauten je nach deren Besonderheit auch besondere *Erleichterungen*, insbesondere zur Kompensation anderweitig angehobener Anforderungen zuzulassen.

63 **Ausnahmen von der Genehmigungspflicht für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen**

Die Regelungen des Art. 63 über *Ausnahmen von der Genehmigungspflicht* sind völlig neu gefaßt worden. Grundgedanke der Neufassung ist – zum einen – eine Systematisierung der genehmigungsfreien Tatbestände in Fallgruppen. Diese Systematisierung in Fallgruppen soll aber nichts daran ändern, daß *im Verhältnis der genehmigungsfreien Vorhaben zueinander das Günstigkeitsprinzip* gilt, d. h. es kommt allein darauf an, ob das Vorhaben *irgendeinem* Genehmigungsfreiheitstatbestand unterfällt, nicht darauf, ob der einzelne Genehmigungsfreiheitstatbestand enger (spezieller) ist und deshalb gegenüber einem allgemeineren Tatbestand als vorrangig angesehen werden könnte oder müßte.

63.1.1.1 **Gebäude**

63.1.1.1.1 **Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a**

Genehmigungsfrei zulässig sind – außer im Außenbereich – jetzt auch *Gebäude mit Aufenthaltsräumen* und *Aborten*, ferner *Garagen* und *Verkaufs- und Ausstellungsstände* (einschließlich ortsfest genutzter Verkaufswagen). Soweit der Tatbestand *Garagen* und überdachte Stellplätze erfaßt, gilt (auch hier), daß die Genehmigungsfreiheit nur eingreift, wenn *Garagen* bzw. überdachte Stellplätze nicht Bestandteil eines anderen (genehmigungsbedürftigen) Vorhabens sind, insbesondere wenn durch sie dessen notwendige Stellplätze im Sinn des Art. 52 Abs. 2 und 3 Satz 1 nachgewiesen werden.

Als - die Genehmigungsfreiheit ausschließende - *Feuerungsanlagen* sind (nur) solche Feuerungsanlagen zu verstehen, die geeignet sind, die Attraktivität des Gebäudes für einen längeren Aufenthalt auch bei unwirtlichen Witterungsver-

hältnissen zu steigern. Keine Feuerungsanlage in diesem Sinn ist daher z. B. ein Holzkohlengrill in einem Verkaufswagen.

Die Gebäude können ohne Einfluß auf die Genehmigungsfreiheit auch aneinandergelagert sein. Ihre Zahl je (Bau-)Grundstück ist verfahrensrechtlich nicht begrenzt. In beiderlei Hinsicht werden Schranken allein durch das materielle Recht gezogen.

63.1.1.1.3 Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c

Neben der Erweiterung der genehmigungsfrei zulässigen Maße (Grundfläche von 70 m² auf 100 m², überbaute Fläche von 120 m² auf 140 m²) wird nunmehr durch die Wendung „*Betrieb im Sinn des § 35 Abs. 1 Nr. 1 und § 201 BauGB*“ klargestellt, daß die Regelung vom *bauplanungsrechtlichen Landwirtschaftsbegriff* ausgeht, verfahrensrechtlich begünstigt also auch alle in § 201 BauGB genannten Nutzungen sind, die keine unmittelbaren Bodenertragsnutzungen darstellen, und zwar einschließlich der Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. (Demgegenüber geht Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 Buchst. b wegen der Besonderheiten von Einfriedungen von einem engeren Landwirtschaftsbegriff aus, der in der Vorschrift in Übereinstimmung mit dem bisherigen Recht entsprechend ausgeformt wird.)

63.1.1.2.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen

Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. b stellt nunmehr auch genehmigungsfrei Photovoltaikanlagen *außerhalb der Dachfläche bis zu einer Fläche von 9 m²*. Dabei kann es sich entweder um auf der Dachfläche *aufgeständerte* oder um als selbständige bauliche Anlagen auf dem Grundstück - *freistehende* Anlagen handeln.

Die Regelung enthält keine Begrenzung der *Zahl* derartiger Anlagen je Grundstück oder je Dach(fläche), welche die Genehmigungsfreiheit beschränkte. Als jeweils *eine einheitliche Anlage* wird jedoch zu werten sein, wenn das Gesamt-

erscheinungsbild dasjenige einer solchen funktionalen und gestalterischen Einheit ergibt. Deshalb wird auf Dächern in der Regel nur eine derartige Anlage je Dachfläche genehmigungsfrei zulässig sein.

63.1.1.4.1 Mobilfunk-Basisstationen

Genehmigungsfrei sind jetzt nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Buchst. a bei Antennen einschließlich der Masten bis zu einer Höhe von 10 m auch die *zugehörigen Versorgungseinheiten mit einem Rauminhalt bis 10 m³ sowie, soweit sie auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundenen Änderungen der Nutzung und der äußeren Gestalt der Anlage*. Die Regelung führt zur Genehmigungsfreiheit für die gängigen Mobilfunk-Basisstationen, unabhängig davon, ob sie (isoliert) neu errichtet oder in bestehende bauliche Anlagen eingebaut werden. Die immissionsschutzrechtliche Anzeigepflicht bleibt unberührt.

63.1.1.5.7 Trafostationen

Neu genehmigungsfrei sind nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 Buchst. g Trafostationen mit einem Rauminhalt bis zu 10 m³. Die Regelung erfaßt nur solche Trafostationen, die *keine Gebäude* sind. Für Trafostationen, die Gebäude sind, gilt Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a.

63.1.1.6.2 Zu Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 Buchst. b s. zu 63.1.1.1.3.

63.1.1.6.3 Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 Buchst. c)

Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände „zwischen Doppelhäusern“ sind solche zwischen *Doppelhaushälften*.

Nach Sinn und Zweck der Regelung sind genehmigungsfrei nur solche Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände, die an der „*Nahtstelle*“ der aneinander

gebauten Gebäude ansetzen, nicht aber an einem beliebigen Standort an der Grundstücksgrenze oder auf dem Grundstück. Ebenfalls nach Sinn und Zweck der Regelung kann der genehmigungsfreie Tatbestand nur *jeweils einmal* je Grundstück(sgrenze) verwirklicht werden.

63.1.1.9.4 Gartenlauben in genehmigten Kleingartenanlagen (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 Buchst. d)

Der Begriff der *genehmigten Kleingartenanlage* richtet sich nach § 1 Abs. 1 BKleingG. Er setzt nicht voraus, daß die Kleingartenanlage durch qualifizierte Überplanung (§ 30 Abs. 1 BauGB) zugelassen worden ist, wohl aber eine die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit erfassende Grundentscheidung über die Kleingartenanlage, z. B. eine Baugenehmigung für die Anlage „als solche“.

63.1.1.10.2 Dachgeschoßausbau (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 10 Buchst. b)

Das Kriterium „*nicht in genehmigungspflichtiger Weise verändert*“ bezieht sich *sowohl* auf die Dachkonstruktion *als auch* auf die äußere Gestalt des Gebäudes.

63.1.1.10.3-5 Gestalterisch relevante Änderungen (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 10 Buchst. c – e)

Genehmigungsfrei ist jetzt nicht nur die Änderung von Fenstern und Türen und den dafür bestimmten Öffnungen in Gebäuden, sondern auch die *Errichtung*, also die Neuschaffung derartiger Öffnungen usw. Aus dem inneren Zusammenhang sowie aus Sinn und Zweck der Regelung folgt, daß auch der Begriff der *Änderung weit* auszulegen ist und die (genehmigungsfreie) *Beseitigung* derartiger Öffnungen usw. mit umfaßt.

Auch die in den Buchst. d (*Dachflächenfenster*) und e (*Verkleidungen und Verblendungen*) angesprochenen Anlagenteile dürfen jetzt auch *vor Fertigstellung der baulichen Anlage* genehmigungsfrei (errichtet oder) geändert werden.

63.1.1.13.1 Landwirtschaftliche Plätze (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 13 Buchst. a)

Vgl. zunächst zu 63.1.1.1.3.

Die Inbezugnahme des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedingt zugleich, daß genehmigungsfrei nur solche Plätze sind, die zugleich einem *landwirtschaftlichen Betrieb* (der auch ein Nebenerwerbsbetrieb sein kann) *dienen*.

63.1.1.14 Unbedeutende bauliche Anlagen (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 14)

Entfallen ist die *Flächenbegrenzung* für *Hauseingangsüberdachungen*. Die Genehmigungsfreiheit hängt damit allein von der („dienenden“) *Funktion* der baulichen Anlage ab; keine genehmigungsfreie Hauseingangsüberdachung liegt daher beispielsweise bei einem die gesamte Außenwandlänge des Gebäudes einnehmenden Vordach vor, selbst wenn es auch eine Eingangstür überdacht.

63.1.2.1 Kamine (Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1)

Die im Gesetzgebungsverfahren vorgenommene Einfügung der *Abgasleitungen* hat ausschließlich redaktionelle Bedeutung.

63.2 Genehmigungsfreiheit bei Satzungskonformität (Art. 63 Abs. 2)

Voraussetzung ist die Lage der baulichen Anlage im Geltungsbereich einer städtebaulichen oder einer Satzung nach Art. 91, die Regelungen über die *Zulässigkeit*, den *Standort* und die *Größe* der baulichen Anlage enthält, und daß sie den Festsetzungen der Satzung entspricht. Die genannten Kriterien müssen nach Sinn und Zweck der Vorschrift bezogen auf den jeweiligen Tatbestand ausgelegt werden. Dabei ist von dem Grundsatz auszugehen, daß genehmigungsfrei soll gebaut werden dürfen, was in ohne weiteres ablesbarer Weise in der Satzung bereits vorgeformt und vorgegeben ist; das schließt nicht aus, daß die Satzung dem Bauherrn insoweit Spielräume offenläßt. Die Satzung muß

aber eine (ausdrückliche) Entscheidung darüber enthalten, *ob* die fragliche bauliche Anlage zulässig sein und welcher „Rahmen“ ihrer Gestalt gezogen sein soll („*Wie*“). Auf den Standort kann es naturgemäß nur ankommen, wenn die bauliche Anlage auf dem Grundstück selbst errichtet werden soll, also z. B. nicht bei Dachgauben.

63.2.1 Garagen (Art. 63 Abs. 2 Nr. 1)

Die Nutzfläche der Garage ist zu berechnen wie bei Art. 7 Abs. 4.

Werden im Dach eines solchen Gebäudes Aufenthaltsräume eingerichtet, handelt es sich nicht (mehr) um eine Garage; die Frage der Genehmigungsfreiheit beurteilt sich dann ausschließlich nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a.

Für die Satzungskonformität genügt die Regelung eines bestimmten Grenzabstands, z. B. „... dürfen 1 m von der Grenze abrücken“.

63.2.8 Friedhöfe (Art. 63 Abs. 2 Nr. 8)

Die Genehmigungsfreiheit bezieht sich nur auf die Friedhofsanlage (einschließlich der Grabstellen) selbst, nicht aber auch auf Gebäude an Friedhöfen.

63.3 Bauliche Anlagen an Flugplätzen (Art. 63 Abs. 3)

Vgl. zunächst zu 1.2.1.

63.3.1 Nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 bedürfen keiner Genehmigung die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von luftrechtlich zugelassenen Flugplätzen dienenden baulichen Anlagen, ausgenommen Sonderbauten. Der Begriff des *Dienens* ist entsprechend den zu § 35 Abs. 1 Nrn. 1 - 3, 5 und 6 BauGB entwickelten Grundsätzen auszulegen.

63.2.2 Nach Art. 63 Abs. 3 Satz 2 gelten für die nach Satz 1 genehmigungsfreien Anlagen im Sinn des Art. 2 Abs. 4 Sätze 1 und 3 Art. 68 und Art. 73 Abs. 1 Sätze

1 und 2 sinngemäß, d. h. es sind dieselben Anforderungen an die bautechnischen Nachweise, deren Ersteller und ggf. deren sachverständige Bescheinigung zu stellen wie bei entsprechenden Vorhaben außerhalb von Flugplätzen.

63.3 Genehmigungspflichtig sind nur Sonderbauten. Ob Nutzungsänderungen bei diesen Sonderbauten genehmigungspflichtig sind, richtet sich nach allgemeinen Regeln (Art. 62).

64. Genehmigungsfreistellung (Art. 64)

64.1.1 Anwendungsbereich und Voraussetzungen

Die *bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen* für die Genehmigungsfreistellung sind *unverändert*. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB umfaßt auch Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan nach früherem Recht (§ 7 BauGB-MaßnahmenG).

Die Genehmigungsfreistellung erfaßt die in Art. 64 Abs. 1 Satz 1 aufgezählten Vorhaben *einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen*, und zwar unabhängig davon, in welche Vorhabenskategorie ggf. Nebengebäude und Nebenanlagen einzuordnen sind. Nebengebäude und Nebenanlagen müssen aber ihrerseits ebenfalls die Voraussetzungen - insbesondere - des Art. 64 Abs. 1 Satz 1 Buchst. a erfüllen. Verbindet der Bauherr ein „Hauptvorhaben“ mit einem nicht plankonformen Nebengebäude oder einer nicht plankonformen Nebenanlage, fällt das Vorhaben insgesamt nicht unter die Genehmigungsfreistellung, auch wenn das „Hauptvorhaben“ plankonform ist. Die Trennung nicht plankonformer Nebengebäude und Nebenanlagen von einem plankonformen „Hauptvorhaben“ ist nur soweit möglich, wie Nebengebäude und Nebenanlagen nicht zur Beurteilung der materiellen Rechtmäßigkeit des (Gesamt-)Vorhabens erforderlich sind. Z. B. kann eine nicht plankonforme Garage nicht von dem Wohngebäude, dem sie funktional zugeordnet ist, getrennt werden, wenn mittels der Garage die nach Art. 52 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

64.1.1.1 S. zu 2.4.1.2 und 2.4.1.3.

64.1.1.2 Hinsichtlich der Stützweiten s. zu 2.4.1.4.

Der Begriff des „*gewerblichen*“ Lagergebäudes ist *weit* auszulegen; er erfaßt auch Lagergebäude zu handwerklichen Zwecken. *Nicht* erfaßt werden jedoch landwirtschaftliche (Betriebs- und) Lagergebäude.

64.1.1.3 Art. 64 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 erfaßt - beschränkt auf Gewerbe- und Industriegebiete - auch handwerklich oder gewerblich genutzte *Produktionsgebäude*. Werden solche Gebäude mit *Betriebsleiter- oder Bereitschaftspersonalwohnungen* verbunden, scheidet eine Genehmigungsfreistellung regelmäßig aus, weil diese Wohnungen auch im Gewerbe- und Industriegebiet nur ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 1, § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind. Ausnahmsweise kann Genehmigungsfreistellung in Betracht kommen, wenn durch Gliederungsfestsetzung nach § 1 Abs. 6 BauNVO derartige Wohnungen allgemein zugelassen worden sind.

64.1.1.4 Zu den Gebäuden nach Art. 64 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 vgl. hinsichtlich der Nutzungen zu 2.4.1.3.

64.1.1.4.a Das Vorhaben darf den *Festsetzungen des Bebauungsplans und örtlichen Bauvorschriften nicht widersprechen*, muß also – anders ausgedrückt – ohne Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) sowie ohne Abweichungen nach Art. 70 Abs. 2 Satz 1 zulässig sein. Das ist auch dann der Fall, wenn lediglich geringfügige Abweichungen i. S. v. § 23 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 BauNVO vorliegen, für deren Ausmaß Art. 6 Abs. 3 Satz 7 als Anhaltspunkt herangezogen werden kann.

64.1.1.4.b Voraussetzung für die Genehmigungsfreistellung ist ferner, daß die – wie das Gesetz nunmehr ausdrücklich klarstellt – *Erschließung im bauplanungsrechtlichen Sinne* (= die plangemäße Erschließung) gesichert ist; auf (beispielsweise)

die Voraussetzungen des Art. 4 kommt es demgegenüber in diesem Zusammenhang nicht an.

64.1.1.4.c Zur Erklärung der Gemeinde, daß das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, s. zu 64.2 und 64.4.

64.2 Erklärung der Gemeinde

64.2.1 Mit dem Vorhaben darf einen Monat nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde begonnen werden, wenn die Gemeinde nicht erklärt, daß das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Die Frist ist eine *Ereignisfrist*, die mit der Vorlage der *vollständigen* Unterlagen (§ 1 Abs. 1, § 3 BauVorIV) bei der Gemeinde beginnt. Voraussetzung für den Fristlauf ist nicht, daß das Vorhaben tatsächlich in den Anwendungsbereich der Genehmigungsfreistellung fällt. Die Gemeinde wahrt die Frist zu der Erklärung, daß das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, nur, wenn diese Erklärung *innerhalb der Frist dem Bauherrn zugeht*. Die *Zuständigkeit* für die Erklärung richtet sich nach den allgemeinen Vorschriften über die gemeindliche Organzuständigkeit; in aller Regel wird ein einfaches Geschäft der laufenden Verwaltung im Sinn des Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO vorliegen.

64.2.2 Teilt die Gemeinde dem Bauherrn vor Ablauf der Frist mit, daß kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, darf der Bauherr bereits vor Ablauf der Monatsfrist mit der Ausführung des Vorhabens beginnen. Die „*Nichterklärung*“ der Gemeinde stellt *keine Baugenehmigung* oder eine vergleichbare Entscheidung dar. Es empfiehlt sich, die Formulierung der Erklärung am Wortlaut des Art. 64 Abs. 2 Satz 2 zu orientieren. Feststellungen über das Vorliegen der Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung, die Übereinstimmung des Vorhabens mit materiell-rechtlichen Anforderungen u. ä. hat die Erklärung nicht zu enthalten. Mindestens unschädlich ist ein Hinweis darauf, daß dafür in erster Linie der Bauherr selbst verantwortlich ist.

64.3

Art. 64 Abs. 3 Halbs. 1 verpflichtet den Bauherrn, spätestens (gleichzeitig) mit der Vorlage bei der Gemeinde die Eigentümer der benachbarten Grundstücke von dem Bauvorhaben zu benachrichtigen; eine bestimmte Form oder Intensität der Nachbarbeteiligung schreibt das Gesetz nicht vor. Diese *Nachbarbeteiligung* stellt weder eine Voraussetzung der Genehmigungsfreiheit dar noch wird sie nachgeprüft. Als *Obliegenheit* des Bauherrn hat sie aber Folgen für das bauaufsichtliche Vorgehen bei Nachbareinwänden gegen das Bauvorhaben: Hat der Bauherr den jeweiligen Nachbarn hinreichend konkret über das Vorhaben unterrichtet und dieser dem Vorhaben zwar nicht zugestimmt, aber auch nichts gegen die Verwirklichung des Vorhabens unternommen, wird der Nachbar – plangemäße Ausführung des Vorhabens vorausgesetzt – besondere Gründe dafür anführen müssen, daß er erst später Einwände gegen das Vorhaben erhebt. Hat der Bauherr hingegen eine (hinreichende) Nachbarinformation unterlassen, trägt er im Zweifel das Risiko einer Baueinstellung bis zur abschließenden Überprüfung, ob sein Vorhaben Nachbarrechte verletzt oder nicht.

Nach Art. 64 Abs. 3 Halbs. 2 ist auch bei der Genehmigungsfreistellung Art. 71 Abs. 1 Satz 2 anzuwenden, so daß die Nachbarunterschrift als Zustimmung gilt.

64.4.1

Der Kreis der *Gründe für die gemeindliche Erklärung*, es solle das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden, ist bewußt weit gehalten worden (und gegenüber der bisherigen Rechtslage unverändert). Die Gemeinde ist damit grundsätzlich frei darin, die Durchführung des Genehmigungsverfahrens zu verlangen. Art. 64 Abs. 4 Satz 1 führt dabei lediglich *beispielhaft* einige Gründe dafür auf. Es genügt aber auch jeder andere (sachgerechte) Grund. Die Gemeinde kann also beispielsweise auch erklären, daß das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, weil sie Zweifel an der Genehmigungsfreiheit des Vorhabens oder gestalterische Bedenken hat oder – allgemein ausgedrückt – wenn sie meint, es bedürfe der fachkundigen Entscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde. Eine *Grenze* für den Kreis derjenigen Gründe, die (sachgerechterweise) die Durchführung des Genehmigungsverfahrens tragen können, bildet lediglich das *Willkürverbot*. Die Gemeinde darf die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens nicht aus Gründen verlangen, die in keinem sachlichen

Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen (die z. B. allein in der Person des Bauwerbers liegen). Damit ist zugleich die Grenze bezeichnet, bei deren Überschreitung eine *Amtspflichtverletzung* der Gemeinde in Betracht kommt.

Die Erklärung der Gemeinde, daß das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, führt - sofern sich der Bauherr dafür entschieden hat (Art. 64 Abs. 4 Satz 3) - stets in das Genehmigungsverfahren, unabhängig davon, aus welchen Gründen sie erfolgt. Die Erklärung bedarf - auch wenn dies zweckmäßig und sachdienlich sein mag - *keiner Begründung*.

Die Gemeinde hat bei ihrer Entscheidung über die Erklärung, daß das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder nicht, ein Prüfungsrecht, aber keine Prüfungspflicht. Sie ist insbesondere nicht verpflichtet zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung vorliegen oder das Vorhaben gegen materielles Recht verstößt. Das Risiko für die formelle und materielle Rechtmäßigkeit der Bauausführung trägt *allein der Bauherr*. Wie dicht oder wie weitmaschig die Gemeinde ihre - gesetzlich nicht vorgeschriebene - Prüfung ausgestaltet, ist allein ihre Sache und geschieht allein in ihrem eigenen Interessen- und Verantwortungsbereich.

Hält die Gemeinde Erläuterungen und Präzisierungen des Vorhabens für geboten, kann sie diese - ggf. über den Umfang der Vorlagen nach § 3 BauVorIV hinaus, allerdings in den Grenzen des § 1 Abs. 2 und 3 BauVorIV - vom Bauherrn verlangen, ohne damit zu erklären, daß das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

64.4.2

Art. 64 Abs. 4 Satz 2 stellt klar, daß der Bauherr *keinen Rechtsanspruch* darauf hat, daß die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht.

Die Gemeinde kann daher auch ihren Verzicht auf die Erklärung, daß das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, mit *Maßgaben* verbinden, die sich z.B. auf eine Veränderung des Vorhabens richten können. Eine solche Er-

klärung ist im Zweifel als auflösend bedingte Erklärung zu verstehen, daß das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

64.5.1 Die bautechnischen Nachweise nach Art. 64 Abs. 5 Satz 1 sind keine Voraussetzungen für die Genehmigungsfreiheit, sondern sie müssen zu dem maßgeblichen Zeitpunkt (lediglich) erstellt sein. Sie sind weder der Gemeinde noch der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen noch müssen sie an der Baustelle vorliegen (auch wenn dies praktisch zweckmäßig sein mag), die Befugnis der Bauaufsichtsbehörde, bei gegebener Veranlassung das Vorhandensein der bautechnischen Nachweise nachzuprüfen, bleibt unberührt.

64.5.2 Die Bescheinigungen nach Art. 64 Abs. 5 Satz 2 müssen auf der Baustelle vorliegen (Art. 64 Abs. 6, Art. 72 Abs. 6 Satz 3).

65. Abbruch und Beseitigung baulicher Anlagen (Art. 65)

Mit der Bauordnungsnovelle 1998 wird das Verfahrensrecht für Abbruch und Beseitigung baulicher Anlagen nochmals umgestaltet:

- Nur für *Sonderbauten* verbleibt es (grundsätzlich) bei dem bisherigen Anzeigeverfahren (Art. 65 Abs. 1).
- Für alle nicht nach Art. 65 Abs. 3 verfahrensfreien Abbruchvorhaben wird ein *Genehmigungsfreistellungsverfahren* eingeführt.

Die Vorschrift ist *insgesamt* nur auf den *vollständigen* Abbruch bzw. die vollständige Beseitigung baulicher Anlagen anzuwenden. Bei teilweisem Abbruch bzw. teilweiser Beseitigung liegt demgegenüber eine nach allgemeinen Regeln genehmigungspflichtige Änderung vor, es sei denn, der Teilabbruch führte zu einer wiederum nach allgemeinen Vorschriften genehmigungsfreien (Rest-) Anlage.

65.1.1 Bei *Sonderbauten* ist die Abbruchabsicht der Bauaufsichtsbehörde *über die Gemeinde* (Art. 65 Abs. 1 Satz 5, Art. 67 Abs. 1) anzuzeigen.

65.1.3 Die Bauaufsichtsbehörde bestätigt dem Bauherrn binnen einer Woche den Eingang der Anzeige. Die Wochenfrist läuft nur bei Einreichung vollständiger Bauvorlagen (vgl. § 3 BauVorIV).

65.1.4 Grundsätzlich darf mit dem Abbruch einen Monat nach dem von der Bauaufsichtsbehörde bestätigten Eingangstermin begonnen werden, es sei denn,

- die Bauaufsichtsbehörde untersagt den Abbruch oder
- der Bauherr bedarf für die Durchführung des Abbruchs neben der Durchführung des Anzeigeverfahrens anderer öffentlich-rechtlicher Gestattungen.

Die Bauaufsichtsbehörde ist zu einer Prüfung des Abbruchvorhabens (insbesondere auch) gegenüber dem Bauherrn nicht verpflichtet. Dies gilt auch hinsichtlich der Standsicherheit bei angebauten Gebäuden; die Bauaufsichtsbehörde kann aber auf der Grundlage des § 1 Abs. 2 BauVorIV einen Standsicherheitsnachweis fordern und diesen ggf. - entsprechend den insoweit für Sonderbauten allgemein geltenden Regeln - selbst prüfen bzw. durch einen von ihr beauftragten Prüferingenieur oder ein Prüfamts prüfen lassen.

Die Bauaufsichtsbehörde kann den Abbruch z. B. untersagen, wenn

- er gegen öffentlich-rechtliche Rechtsvorschriften verstößt,
- Prüfungen als erforderlich angesehen werden, die innerhalb der Monatsfrist nicht abgewickelt werden können,

- andere öffentlich-rechtliche Gestattungen erforderlich sind und nicht offensichtlich ist, daß der Bauherr die Entscheidung über diese weiteren öffentlich-rechtlichen Gestattungen abwarten wird.

Die Bauaufsichtsbehörde kann die Untersagung des Abbruchs mit auflösenden Bedingungen versehen, z. B. hinsichtlich beim Abbruch zu treffender Sicherheitsvorkehrungen oder noch ausstehender anderweitiger öffentlich-rechtlicher Gestattungen.

Anderere öffentlich-rechtliche Gestattungen können insbesondere sein:

- die städtebaurechtlichen Genehmigungspflichten nach § 173 Abs. 1 Satz 1, § 144 Abs. 1, § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB,
- die Zweckentfremdungsgenehmigung (bei der Beseitigung von Wohnraum),
- isolierte Ausnahmen von einer Veränderungssperre nach Art. 70 Abs. 3, § 14 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB,
- die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Nr. 1 oder Satz 2 DSchG.

Der vom Staatsministerium des Innern eingeführte Vordruck für die Abbruchanzeige sieht nunmehr ausdrücklich die Möglichkeit vor, zugleich die etwa erforderliche denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Ausdrücklich wird der Bauaufsichtsbehörde nunmehr die Möglichkeit eingeräumt, *vor Ablauf der Monatsfrist* zu erklären, daß sie den Abbruch oder die Beseitigung nicht untersagen werde. Mit Abbruch oder Beseitigung darf dann - sofern nicht noch andere öffentlich-rechtliche Gestattungen erforderlich sind - begonnen werden, sobald diese Erklärung dem Bauherrn zugegangen ist.

65.2.1 Für alle übrigen Abbruchvorhaben wird - soweit sie nicht nach Art. 65 Abs. 3 gänzlich verfahrensfrei sind - ein *Genehmigungsfreistellungsverfahren* eingeführt, um der Gemeinde die Gelegenheit zu geben, ihre etwaigen ortsplanerischen Interessen wirksam zur Geltung zu bringen, etwa durch Erlaß einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB.

Die Regelung übernimmt nur das *Verfahren* aus Art. 64, *nicht die materiellen Voraussetzungen* der Genehmigungsfreistellung. Insbesondere ist für die Anwendung der Genehmigungsfreistellung bei Abbruch und Beseitigung baulicher Anlagen nicht Voraussetzung, daß das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach §§ 12, 30 Abs. 1 BauGB liegt.

Die erforderlichen Unterlagen (§ 2 BauVorlV) sind bei der Gemeinde einzureichen. Die Gemeinde kann innerhalb eines Monats erklären, daß das *Anzeigeverfahren* (nach Art. 65 Abs. 1) *durchgeführt werden soll*. Gibt die Gemeinde diese Erklärung nicht innerhalb der Monatsfrist ab oder erklärt die Gemeinde zuvor, daß sie die Durchführung des Anzeigeverfahrens nicht verlangen werde, kann mit dem Abbruch begonnen werden. Unberührt bleibt auch insoweit die ggf. Erforderlichkeit anderer öffentlich-rechtlicher Gestattungen.

65.2.2 Die ggf. nach Art. 65 Abs. 2 Satz 2 erforderliche Bescheinigung ist eine Bescheinigung im Sinn des Art. 69 Abs. 4 und muß weder der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden noch an der Baustelle vorliegen; sie muß aber vorhanden sein, wenn mit dem Abbruch begonnen wird.

65.3 Verfahrensfrei sind Abbruch und Beseitigung der in Art. 65 Abs. 3 genannten Anlagen nur, wenn es sich dabei *nicht um Sonderbauten* handelt. Bei Sonderbauten ist das Anzeigeverfahren nach Art. 65 Abs. 1 durchzuführen.

67.4.3 Sachbescheidungsinteresse, Rechtswirkung von Nebenbestimmungen

Die bisher in Art. 74 Abs. 4 Satz 3 enthaltene Regelung, wonach, ist der Bauherr nicht Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigter, der Nachweis verlangt werden kann, daß der Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigte dem Bauvorhaben zustimmt, ist entfallen. Unberührt davon bleibt die Berechtigung der Bauaufsichtsbehörde, einen Bauantrag wegen mangelnden *Sachbescheidungsinteresses* abzulehnen, wenn ihr bekannt wird, daß der Verwirklichung des Bauvorhabens (jedenfalls) zwingende zivilrechtliche Gründe entgegenstehen..

Art. 67 Abs. 4 Satz 3 bindet - sind Bauherr und Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigter nicht identisch - den zivilrechtlich Verfügungsbefugten an die Nebenbestimmungen der Baugenehmigung, soweit er ihr zugestimmt hat. Insoweit bedarf es zu deren Durchsetzung (auch) gegenüber dem Grundstückseigentümer oder dem Erbbauberechtigten keiner Duldungsanordnung mehr.

68.7 Nachweisberechtigung

Art. 68 Abs. 7 regelt erstmals zusammenfassend die Berechtigung zur Erstellung der bautechnischen Nachweise.

68.7.1 Die bautechnische Nachweisberechtigung wird regelmäßig durch den Umfang der Bauvorlageberechtigung begrenzt. Dies ist insbesondere bedeutsam für die Bauvorlageberechtigten nach Art. 68 Abs. 3.

68.7.2 Voraussetzung für die bautechnische Nachweisberechtigung im Rahmen des Art. 68 Abs. 7 Satz 2 Nr. 1 ist nicht, daß der Bauingenieur auch bauvorlageberechtigt ist.

69.1.2 Beteiligung dritter Stellen

Zu bauaufsichtlichen Anforderungen, die wegen einer Einschränkung des Prüfprogramms nicht im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind, oder die auf-

grund einer Sachverständigenbescheinigung als eingehalten gelten, sind dritte Stellen (Fachbehörden) nicht zu beteiligen.

Dagegen können dritte Stellen (z. B. Feuerwehren im Rahmen des § 13 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 1 SVBau), die von Entwurfsverfassern oder Sachverständigen angesprochen wurden, in ihrem jeweiligen fachlichen Bereich ergänzende Informationen einholen (z. B. Einschaltung des Kreisbrandrats).

69.4 Verantwortliche Sachverständige

69.4.1.1 Nach Art. 69 Abs. 4 Satz 1 Halbs. 1 *gelten* die bauaufsichtlichen Anforderungen für den in jeweils dem Sachverständigen zugewiesenen Bereich *als eingehalten*, wenn der Bauherr der Bauaufsichtsbehörde Bescheinigungen eines verantwortlichen Sachverständigen nach der SVBau vorlegt. Die Vorlage der Bescheinigungen bewirkt eine *materielle Legalitätsfiktion*. Die Bauaufsichtsbehörde ist, soweit die Bescheinigung reicht, zur Prüfung nicht nur nicht verpflichtet, sondern bereits *nicht berechtigt*. Bauaufsichtliches Einschreiten gegen eine Bauausführung, die auf einer solchen Bescheinigung beruht, kommt allenfalls unter den Voraussetzungen der bestandsschutzdurchbrechenden Befugnisnorm des Art. 60 Abs. 5 bei erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit in Betracht.

Die Vorschrift betrifft diejenigen Fälle, in denen nach derzeitiger Rechtslage der Bauherr darüber entscheidet, ob er Bescheinigungen eines verantwortlichen Sachverständigen vorlegen will, die Einschaltung eines solchen Sachverständigen also (noch) nicht vorgeschrieben ist.

69.4.1.2 Nach Art. 69 Abs. 4 Satz 1 Halbs. 2 entsteht dieselbe Rechtswirkung (materielle Legalitätsfiktion) bei Bescheinigungen nach Art. 64 Abs. 5 Satz 2 und Art. 73 Abs. 2 Sätze 2 und 3. Diese Regelungen betreffen diejenigen Fälle, in denen die Bescheinigungen nicht vorzulegen sind, sondern nach Art. 72 Abs. 6 Satz 3 (ggf. i. V. m. Art. 64 Abs. 6) auf der Baustelle vorliegen müssen. Dies sind zugleich diejenigen Fälle, in denen (bereits jetzt) die Einschaltung eines ver-

antwortlichen Sachverständigen (für die Standsicherheit und die Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile) zwingend vorgeschrieben ist und der Bauherr keine Wahl hat, sich eines verantwortlichen Sachverständigen zu bedienen oder es bei der herkömmlichen hoheitlichen bauaufsichtlichen Prüfung bewenden lassen kann.

69.4.2 Die Vorschrift läßt zu, daß der verantwortliche Sachverständige auch die Voraussetzungen für eine Abweichung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen bescheinigen kann; dies beschränkt sich bei den Sachverständigen für den vorbeugenden Brandschutz im Sonderbautenbereich. Auch hier tritt eine materielle Legalitätsfiktion ein, so daß eine behördliche Entscheidung nach Art. 70 Abs. 1 weder erforderlich noch möglich ist.

69.4.3 Nach Art. 69 Abs. 4 Satz 3 *kann* die Bauaufsichtsbehörde die Vorlage von Bescheinigungen verantwortlicher Sachverständiger *verlangen*. Die Vorschrift betrifft nur diejenigen Fälle, in denen nicht bereits verbindlich vorgeschrieben ist, daß der Bauherr sich eines verantwortlichen Sachverständigen zu bedienen hat. Nach der Systematik der BayBO ist in diesen Fällen die Einschaltung eines Sachverständigen grundsätzlich freiwillig; das Verlangen der Bauaufsichtsbehörde stellt also die *Ausnahme* dar. Eine solche Ausnahme wird vor allem bei besonders schwierigen Vorhaben in Betracht kommen, deren Beurteilung die Heranziehung besonderen - über den bei der Bauaufsichtsbehörde hinausgehenden - Sachverständigen erfordert. Die wirtschaftlichen Interessen des Bauherrn sind in die erforderliche Abwägung einzustellen.

Die Möglichkeit der Bauaufsichtsbehörde, nach Art. 60 Abs. 4 (andere) Sachverständige heranzuziehen, bleibt unberührt.

70.3 Abweichungen bei genehmigungsfreien Vorhaben

70.3.1 Art. 70 Abs. 3 Satz 1 stellt nunmehr klar, daß auch Abweichungen genehmigungsfreier Vorhaben von *bauplanungsrechtlichen* Anforderungen im Wege einer isolierten Abweichung zuzulassen ist.

vgl. im übrigen zu 69.4.2.

70.3.2

Art. 70 Abs. 3 Satz 2 stellt klar, daß Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen, die nicht zum Prüfprogramm des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach Art. 73 Abs. 1 gehören, wie Abweichungen bei genehmigungsfreien Vorhaben zu behandeln sind. Dies gilt auch in kostenrechtlicher Hinsicht, und zwar auch dann, wenn die isolierte Abweichung gleichzeitig mit dem Bauantrag beantragt und mit der Baugenehmigung zugelassen wird.

Art. 70 Abs. 3 Satz 2 ist analog bei Abweichungen von Vorschriften anzuwenden, die nach Art. 72 Abs. 1 Satz 2 und 3 nicht geprüft werden.

71.4

Nachbarbeteiligung bei emittierenden Vorhaben

71.4.1

Die Nachbarbeteiligung nach Art. 71 Abs. 4 ist möglich bei baulichen Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen. Das Störpotential dieser Vorhaben liegt unterhalb desjenigen nach § 4 Abs. 1 BImSchG, der eine *erhebliche* nachteilige Einwirkung voraussetzt. Angesprochen sind in erster Linie (stark) emittierende Vorhaben, die - wie etwa große Viehhaltungsbetriebe - zum 01.02.1997 aus dem immissionsschutzrechtlichen Verfahrensregime durch die Novellierung der 4. BImSchV entlassen und damit (wieder) dem baurechtlichen Genehmigungsverfahren zugewiesen worden sind. Für eine Nachbarbeteiligung nach dieser Vorschrift kann aber beispielsweise auch ein niemals dem immissionsschutzrechtlichen Verfahren unterworfen gewesener emittierender Gewerbebetrieb in unübersichtlicher Nachbarschaftslage in Betracht kommen.

Die Wahl der Nachbarbeteiligung nach Art. 71 Abs. 4 hängt von einem *Antrag* des Bauherrn ab. Den unteren Bauaufsichtsbehörden wird empfohlen, in einschlägigen Fällen die Bauherrn – im Interesse von deren Rechts- und Investitionssicherheit – entsprechend zu beraten.

Stellt der Bauherr den Antrag, *kann*– nicht muß – die Bauaufsichtsbehörde nach Art. 71 Abs. 4 verfahren. Sie wird dies beispielsweise nicht tun, wenn der Kreis der Nachbarn trotz erheblicher Emissionen der baulichen Anlage ohne weiteres abgrenz- und überschaubar ist.

Entscheidet sich die Bauaufsichtsbehörde für das Verfahren nach Art. 71 Abs. 4 Satz 1, macht sie das Vorhaben in der dort beschriebenen Weise bekannt. Das Vorhaben ist dabei nach Art und Lage so zu bezeichnen, daß die Bekanntmachung eine hinreichende *Anstoßwirkung* für etwaige Betroffene entfaltet.

71.4.2 Art. 71 Abs. 4 Satz 2 enthält eine *materielle Präklusion*.

71.4.3 Die *Zustellung der Baugenehmigung durch öffentliche Bekanntmachung* setzt nach Art. 71 Abs. 4 Satz 3 keine Mindestanzahl von Beteiligten voraus; die Regelung trägt dem Umstand Rechnung, daß in Fällen der vorliegenden Art die Zahl der Beteiligten bisweilen mindestens schwierig zu bestimmen sein kann.

71.4.4.1 Die Nachbarbeteiligung nach Art. 71 Abs. 4 verdrängt die Regelungen über die Nachbarbeteiligung nach Abs. 1 *einschließlich des bau(ordnungs)rechtlichen Nachbarbegriffs*. Wer im Sinne des Art. 71 Abs. 4 *Beteiligter* ist, richtet sich jeweils nach dem maßgeblichen materiellen Recht; daher werden ggf. auch Dritte erfaßt, die keine dingliche Berechtigung an einem Nachbargrundstück innehaben, aber „Nachbarn im immissionsschutzrechtlichen Sinne“ sind, weil sie sich nicht nur vorübergehend oder zufällig im Einwirkungsbereich der Anlage aufhalten.

Auch solchen Beteiligten ist ggf. Akteneinsicht zu gewähren; der Kreis der Beteiligten ist mithin – auch im Interesse der Rechtssicherheit – eher weit als zu eng abzugrenzen. Gleichwohl handelt es sich um *keine Öffentlichkeitsbeteiligung*; weder erfolgt eine öffentliche Auslegung von Planunterlagen noch wird ein (öffentlicher) Erörterungstermin durchgeführt.

72. Baugenehmigung und Baubeginn

72.1.1 Bei der bisherigen hoheitlichen Prüfung der Standsicherheit durch die Bauaufsichtsbehörde selbst oder durch Prüfengeieure oder Prüfümter verbleibt es *nur bei Sonderbauten*. Soweit die Bescheinigung durch verantwortliche Sachverständige vorgesehen ist, hat der Bauherr *kein Wahlrecht*. Die Bauaufsichtsbehörden tragen für eine gleichmäßige Verteilung von Prüfaufträgen Sorge. Die Wahrung der Unabhängigkeit von Prüfengeieuren und Prüfümtern erfordert, daß die Erteilung von Prüfaufträgen unabhängig von Wünschen des Bauherrn erfolgt.

72.1.2 Schall- und Wärmeschutz werden im Baugenehmigungsverfahren *auch bei Sonderbauten* nicht (mehr) geprüft (Art. 72 Abs. 1 Satz 2). Die Prüfeinschränkung betrifft nur den *baulichen (konstruktiven)* Schall- und Wärmeschutz (einschließlich der sich aus der Wärmeschutzverordnung ergebenden Anforderungen), nicht aber z. B. Anforderungen, die sich hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben etwa aus § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 1 BauGB (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) ergeben.

72.1.3 Die Prüfung des baulichen Arbeitsschutzes ist nach Art. 72 Abs. 1 Satz 3 in dem dort näher umschriebenen Umfang eingeschränkt. Vgl. a. 73.1.4.

72.2.2 Begründungspflicht

72.2.2.1 Die Verpflichtung zur Begründung der Baugenehmigung ist auf diejenigen Fälle erweitert worden, in denen zwar nicht von nachbarschützenden Vorschriften abgewichen wird, aber *der Nachbar schriftlich gegen das Bauvorhaben Einwendungen erhoben hat* (Art. 72 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 1). Einwendungen im Sinne dieser Regelungen sind - mögen sie im Einzelfall auch laienhaft sein und letztlich neben der Sache liegen - nur *substantiierte* Einlassungen des Nachbarn, auf die sachlich eingegangen werden kann.

72.2.2.2 Sind dem Nachbarn die Gründe, weshalb aus der Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung ihn nicht in seinen Rechten verletzt, bereits

bekannt, entfällt die Begründungspflicht (Art. 72 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 2 i. V. m. Art. 39 Abs. 2 Nr. 2 BayVwVfG). Mit Blick auf den Rationalisierungszweck der Vorschrift sollten die Erwägungen der Bauaufsichtsbehörde aber mindestens aktenkundig sein.

72.2.3 Zustellung; Information der Gemeinde

Die Gemeinde ist - in der Sache wie bisher aufgrund Art. 79 Abs. 7 a. F. - über die Erteilung, Verlängerung, Ablehnung, Rücknahme oder den Widerruf einer Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung oder eines Vorbescheids durch Übermittlung eines Abdrucks, ggf. unter Beigabe der für die Gemeinde bestimmten Fertigung der Bauvorlagen, zu unterrichten.

Nach Art. 72 Abs. 2 Satz 3 ist die Baugenehmigung mit den mit einem Genehmigungsvermerk zu versehenen Bauvorlagen der Gemeinde nach den Vorschriften des VwZVG *zuzustellen*, wenn diese dem Vorhaben nicht zugestimmt hat. Darauf, ob und ggf. welche – bauplanungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen, sonstige – Gründe die Gemeinde dafür nennt, daß sie dem Vorhaben nicht zustimmt, kommt es ebenso wenig an wie auf die Tragfähigkeit etwaiger Gründe.

72.3 Nebenbestimmungen

Die Zulässigkeit von Nebenbestimmungen richtet sich – abgesehen vom Fall der Sicherheitsleistung – *ausschließlich nach Art. 36 BayVwVfG*. Nach Art. 36 Abs. 1 BayVwVfG wird ein Verwaltungsakt, auf den – wie regelmäßig bei der Baugenehmigung – ein Anspruch besteht, mit einer Nebenbestimmung nur versehen werden, wenn sie sicherstellen soll, daß die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsakts erfüllt werden. Bestehende Formblätter, Textbausteinsammlungen etc. sind darauf zu überprüfen, ob sie diesen Anforderungen gerecht werden, und ggf. entsprechend zu ändern.

72.6.2 Einmeßbescheinigung

Die Bauaufsichtsbehörde kann auch die Einschaltung eines verantwortlichen Sachverständigen für Vermessung im Bauwesen verlangen, zu den Voraussetzungen siehe 69.4.3.

72.6.3 Sachverständigenbescheinigungen an der Baustelle

Auf der Baustelle müssen – neben Baugenehmigung und Bauvorlagen – auch die *Sachverständigenbescheinigungen* nach Art. 69 Abs. 4 *vorliegen*. Liegen diese Sachverständigenbescheinigungen nicht vor – unabhängig davon, ob sie anderweitig vorhanden sind –, verstößt die Bauausführung gegen Art. 81 Abs. 1 Satz 1, Satz 2 Nr. 1, so daß der Bau eingestellt werden kann. Die Regelung dient einer möglichst einfachen und effektiven Bauüberwachung.

73. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

73.1 Prüfprogramm

Außer bei Sonderbauten gilt das beschränkte Prüfprogramm des Art. 73 Abs. 1 (grundsätzlich) für *alle* (noch) *genehmigungspflichtigen Bauvorhaben*.

Die durch die Baugenehmigung vermittelte Vertrauens- und Bestandsschutzwirkung ist auf den Umfang des Prüfprogramms beschränkt. Regelungen, die über dieses Prüfprogramm hinausgehen, dürfen in der Baugenehmigung nicht getroffen werden, auch nicht in Gestalt von Nebenbestimmungen (modifizierenden Auflagen).

Eine Prüfpflicht außerhalb des Prüfprogramms besteht nicht. Stellt die Bauaufsichtsbehörde anlässlich der eingeschränkten Prüfung Verstöße gegen nicht zu dem Prüfprogramm des Art. 73 Abs. 1 gehörende öffentlich-rechtliche Anforderungen fest, ist sie zum Tätigwerden – insbesondere auch gegenüber dem Bauherrn – nicht verpflichtet. Sie kann gänzlich untätig bleiben, den Bauherrn auf den Mangel hinweisen, dies unterlassen, aber bauaufsichtliche Maßnahmen

treffen oder bei besonders gravierenden gravierenden Fällen (im Wege einer Ermessensentscheidung) den Bauantrag mangels Sachbescheidungsinteresses ablehnen.

73.1.4 Prüfung des baulichen Arbeitsschutzes

Art. 80 Abs. 1 Nr. 4 enthält im Verhältnis zu Art. 72 Abs. 1 Satz 3 eine *zusätzliche* Beschränkung der Prüfung des baulichen Arbeitsschutzes.

73.2.3 Anordnung der sachverständigen Bescheinigung der Nachweise für Standsicherheit und Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile

Die Anordnung, daß der Nachweis der Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile bei *Vorhaben geringer Schwierigkeit* durch einen Sachverständigen zu bescheinigen ist (Art. 73 Abs. 2 Satz 3) *kann* erforderlich sein:

- bei Abfangung tragender Bauteile auf Tiefgaragen,
- wenn es sich um Tragwerke mit überdurchschnittlichem oder sehr hohem statisch-konstruktiven Schwierigkeitsgrad handelt (z. B. Tragwerke mit Stabilitätsproblemen wie Rahmen, vorgespannte Konstruktionen, Verbundkonstruktionen, Trägerroste, Flächentragwerke),
- bei schwierigen Baugrundverhältnissen, z. B. bei Brunnen-, Platten- oder Pfahlgründungen, bei der Anwendung besonderer Gründungsverfahren, bei schwierigen Hanglagen oder zur Sicherung einer bestehenden Bebauung,
- wenn sich das Grundwasser bei sehr hohem oder stark wechselndem Grundwasserstand erheblich auf die Standsicherheit der baulichen Anlage auswirkt

- wenn für tragende Bauteile Werkstoffe (Bauprodukte) verwendet werden, die nicht die Anforderungen des Art. 20 erfüllen

Bei dieser Ermessensentscheidung sind alle Umstände des Einzelfalls (z. B. Qualifikation des Entwurfsverfassers bzw. Erstellers des Standsicherheitsnachweises) zu berücksichtigen.

74. Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens

74.1 Die Neufassung des Art. 74 Abs. 1 und 5 („Genehmigungsbehörde“ statt „Bauaufsichtsbehörde“) stellt klar, daß die Vorschrift in allen Anlagenzulassungsverfahren anwendbar ist, in denen es des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB bedarf.

Durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 26.07.1997 (GVBl S. 344) ist die Regelung der Änderung der Vorschriften über die kommunalaufsichtlichen Maßnahmen angepaßt worden, welche die objektiv-rechtliche Rechtspflicht zum kommunalaufsichtlichen Einschreiten durch Eröffnung eines kommunalaufsichtlichen Ermessens ersetzt haben. Ein *Anspruch Dritter* auf Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens und eine dem entsprechende *Amtspflicht* bestehen nach wie vor *nicht*.

74.3.2 Die Neufassung stellt klar, daß die sofortige Vollziehbarkeit der Baugenehmigung sich auch auf eine in der Baugenehmigung ggf. enthaltene Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens erstreckt. Dies gilt wegen § 212a Abs. 1 BauGB für alle bauaufsichtlichen Zulassungen.

75.2.2 Vorbescheid ohne Nachbarbeteiligung

Die Vorschrift soll dem Bauherrn ermöglichen, Grundfragen eines Bauvorhabens zunächst ohne Beteiligung der Nachbarn mit der Bauaufsichtsbehörde zu klären; die vorgeschriebene Beteiligung der Gemeinde am (Vorbescheids-) Verfahren bleibt unberührt. Unterbleibt die Nachbarbeteiligung, entfaltet der

Vorbescheid gegenüber den Nachbarn keine Rechtswirkungen. Die Nachbarbeteiligung ist dann – ungeschmälert – im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Die Bauaufsichtsbehörde *kann* auf Antrag des Bauherrn von der Nachbarbeteiligung absehen. Sie wird von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch machen, wenn eine Entscheidung über die im Vorbescheidsverfahren gestellte(n) Frage(n) ohne Würdigung der nachbarlichen Interessen nicht in Betracht kommt, etwa dann, wenn die Vorbescheidsfrage sich nur bei einer Abweichung von nachbarschützenden Vorschriften im Sinne des Bauherrn beantworten läßt.

78. Bauüberwachung

78.2 Sachverständigenbescheinigungen in der Bauüberwachung

Die Erforderlichkeit von Sachverständigenbescheinigungen in der Bauüberwachung ergibt sich im einzelnen aus § 10 Abs. 1 Satz 4 und 5, § 13 Satz 4 SVBau.

Die Möglichkeit einer abschnittswisen Bescheinigung bleibt unberührt.

78.4.1 Bescheinigung des Bezirkskaminkehrermeisters

Nach Art. 73 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. Art. 64 Abs. 5 Satz 3 müssen die dort genannten Bescheinigungen des Bezirkskaminkehrermeisters auch bei Vorhaben mittlerer Schwierigkeit lediglich *erstellt* sein, nicht aber der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt werden. Art. 78 Abs. 4 Satz 1 Halbs. 1 ist insoweit – über Halbs. 2 hinaus – gegenstandslos.

79.3 Benutzbarkeitsvoraussetzungen

Art. 79 Abs. 3 verlegt den Zeitpunkt der Benutzbarkeit der baulichen Anlage auf denjenigen der *Benutzbarkeit im erforderlichen Umfang*, frühestens denjenigen nach Art. 78 Abs. 3 Satz 1 vor. Auf die abschließende Fertigstellung kommt es nicht mehr an.

Benutzbarkeitsvoraussetzung ist auch die Benutzbarkeit von *Gemeinschaftsanlagen*.

87. Vorrang anderer Gestattungsverfahren

87.1.3 Werbeanlagen, die einer Zustimmung nach Straßenverkehrsrecht bedürfen, liegen stets vor, wenn die Werbeanlage (im Sinne einer abstrakten Gefahr) geeignet ist, die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu beeinträchtigen und daher grundsätzlich dem Verbot des § 33 StVO unterfällt und sie nur durch Ausnahme nach § 46 StVO zugelassen werden könnte, über welche die Regierung zu entscheiden hat; dies ist regelmäßig bei Werbeanlagen der Fall, die in Sichtweite einer Bundesfernstraße liegen.

87.8 Vgl. zu 63.2.8.

87.2.1 Art. 87 Abs. 2 Satz 1 stellt klar, daß die die vorrangigen (Fach-)Verfahren führenden Behörden zugleich die Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden wahrnehmen. Diese Regelung bezieht sich soweit sie von Anlagen spricht, „die keiner Baugenehmigung oder Zustimmung bedürfen“, *ausschließlich von Anlagen nach Absatz 1*. Insbesondere bedeutet Absatz 2 Satz 1 nicht, daß bei genehmigungsfreien Anlagen an Flugplätzen (Art. 63 Abs. 3 Satz 1) die Luftaufsichtsbehörde bauaufsichtliche Aufgaben wahrzunehmen hätte.

93. Übergangsrecht

Nach § 8 Abs. 2 des Zweiten Gesetzes zur Vereinfachung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren sind zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes am 01.01.1998 eingeleitete Verfahren nach dem bisherigen Recht fortzuführen und abzuschließen. Die Regelung bezieht sich ausschließlich auf baurechtliche Zulassungs-, also insbesondere *Genehmigungsverfahren*, nicht auch auf andere Verwaltungsverfahren nach Bauordnungsrecht, z. B. Beseitigungsverfahren. Sie betrifft nur das *Verfahrensrecht*. Welches materielle Recht anzuwenden ist, richtet sich nach allgemeinen Regeln. Regelmäßig anzuwenden ist danach das zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Antrag geltende Recht. Ergeben sich daraus unbillige Härten, kommt die Zulassung von Abweichungen nach Art. 70 Abs. 1 in Betracht. *Eingeleitet* ist das Verfahren mit der Einreichung des Antrags bei der Gemeinde (vgl. Art. 67 Abs. 1 Satz 1).

Bei Vorhaben im regulären Verfahren kann der Bauherr die Prüfungsbefugnis der Bauaufsichtsbehörde durch Vorlage von Sachverständigenbescheinigungen im Sinne des Art. 69 Abs. 4 einschränken. Sind für die Prüfung des von einem verantwortlichen Sachverständigen bescheinigten Anforderungsfeldes bereits Kosten entstanden, fallen diese dem Bauherrn zur Last.

Will der Bauherr ein bisher dem regulären Genehmigungsverfahren unterworfenen Bauvorhaben nunmehr im vereinfachten Verfahren verwirklichen, muß er der Bauaufsichtsbehörde gegenüber eine entsprechende Erklärung abgeben. Diese Erklärung stellt sich rechtlich als teilweise Rücknahme des Bauantrags dar, so daß bereits angefallene Kosten, soweit sie nicht auch im vereinfachten Verfahren entstehen, dem Bauherrn zur Last fallen.

Will der Bauherr ein bisher genehmigungspflichtiges Vorhaben nunmehr im Wege der Genehmigungsfreistellung verwirklichen, muß er seinen Bauantrag zurücknehmen. Dabei ist ihm zu empfehlen, zunächst bis zur gemeindlichen Entscheidung darüber, ob sie die Durchführung des Genehmigungsverfahrens

verlangt – lediglich das anhängige Genehmigungsverfahren ruhen zu lassen. Soweit für das durch Antragsrücknahme beendete Verfahren bereits Kosten angefallen sind, hat diese der Bauherr zu tragen.

Den unteren Bauaufsichtsbehörden wird anheimgegeben, Gemeinden, Bauherrn und Öffentlichkeit über die Rechtsänderungen und das Übergangsrecht in nach den jeweiligen Verhältnissen angemessener Weise zu unterrichten.

I.A.

Dr. Dölker
Ministerialdirigent