

**15 Jahre Reformstau:
Die Novellen der Bayerischen Bauordnung
von 1994 bis 2009**

Ein Vortrag von

Rechtsanwalt Dr. Thomas Troidl

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Kanzlei Schlachter und Kollegen, Regensburg

für den Anwaltsverein Regensburg

am 12. Januar 2010

15 Jahre Reformstau: Die Novellen der Bayerischen Bauordnung von 1994 bis 2009

Inhalt

I. Überblick.....	3
II. Genehmigungs-Pflicht.....	3
1. Genehmigungs-Freistellung.....	3
a. Erweiterung bis zur Sonderbautengrenze	3
b. Praktischer Fall.....	3
c. Lösung.....	4
d. Kritik.....	4
2. Verfahrens-Freiheit	5
a. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren.....	5
b. Außenwärmedämmung	5
c. Abweichungen bei Verfahrensfreiheit.....	6
III. Genehmigungs-Verfahren.....	6
1. Prüfungsumfang	6
2. BayBO 2009: Das Ministerium schlägt zurück.....	6
3. Praktischer (Grund-) Fall	7
a. Lösung 2007.....	8
b. Lösung 2008: aus eins mach zwei.....	8
c. Lösung 2009.....	8
4. Variante: Nachbarschutz auf Abwegen.....	8
a. Lösung 2007.....	8
b. Lösung 2008.....	9
c. Lösung 2009.....	9
5. Kritik	10
a. aus Sicht des Nachbarn	10
b. aus Sicht des Bauherrn.....	10
c. aus Sicht der Behörden	11
IV. Abstandsflächenrecht.....	11
1. Dachneigung und Giebelflächen: 70 statt 75 Grad.....	11
2. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten.....	12
3. Untergeordnete Dachgauben.....	12
4. Garagen an und neben der Grenze.....	12
5. Abstandsflächentiefen der Umgebungsbebauung	12
a. Art. 6 Abs. 5 Satz 4 BayBO 2009.....	12
b. Bedeutung für Traufgassen und enge Reihen.....	13
c. Bedeutung für Ersatzbauten.....	13
6. Experimentierklausel, Art. 6 Abs. 7 BayBO	13
V. Stellplatzrecht	13
1. Ablösung statt Realherstellung	13
2. Örtliche Bauvorschrift oder Rechtsverordnung	14
3. Nachbarschutz und Kritik.....	15
VI. Brandschutz und Gebäudeklassen.....	15
1. Brandschutzkonzept	15
2. Gebäudeklassen	16
Zur Vertiefung.....	16

I. Überblick

Die Bauordnungsnovelle 2008¹ setzt die Reformen von 1994² und 1998³ fort. Obwohl 10 Jahre Zeit war (und womöglich noch mehr Zeit gewesen wäre), kam sie derart unausgegoren auf den Rechtsmarkt, dass sie sogleich einer weiteren Novellierung bedurfte. Diese „Reform der Reform“ datiert aus 2009⁴ und ist, obwohl zum 01.08.09 in Kraft getreten, teilweise immer noch nicht angekommen.

II. Genehmigungs-Pflicht

1. Genehmigungs-Freistellung

a. Erweiterung bis zur Sonderbautengrenze

Der Anwendungsbereich für das Freistellungsverfahren wurde bis zur Sonderbautengrenze erweitert (Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO 2008); das bedeutet vor allem die Einbeziehung *gewerblicher* Nutzungen in einem erheblichen Umfang.⁵

b. Praktischer Fall

Die Brutto Marken-Discount AG & Co. KG will in der kreisangehörigen Gemeinde Tara am See (Landkreis Lahm) einen Einzelhandelsbetrieb ansiedeln; die Verkaufsfläche soll (jedenfalls bis auf Weiteres) 800 qm betragen. Barney Brutalheimer, der erste Bürgermeister der Gemeinde Tara am See, hat auch schon eine Fläche für den neuen Brutto-Markt im Sinn: Direkt am See ist noch ein Plätzchen frei. Dort lebt zwar eine seltene Schmetterlingsart, eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (nebst Landesrecht) besteht aber nicht. Die paar Autos und Lastkraftwagen werden die Idylle am See schon nicht stören, meint er. Außerdem müsse man in Krisenzeiten auch einmal wieder an die Wirtschaft denken. Bürgermeister Brutalheimer will deshalb den Brutto-Markt ansiedeln, „koste es was es wolle“. Vor allem will er der Nachbargemeinde Nettbergen endlich einmal den entscheidenden Schritt voraus sein; das Landratsamt Lahm müsse, so meint er, ja nicht unbedingt etwas von der Sache erfahren. Welche Möglichkeiten hat er, um sein Ziel zu erreichen?

¹ Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und Änderungsgesetz vom 24.7.2007; Andreas Decker, BauR 2008, 443 ff., 444.

² Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung bau- und wasserrechtlicher Verfahren vom 12.4.1994; Andreas Decker, BauR 2008, 443 ff., 443. Damit wurden namentlich das *Genehmigungsfreistellungsverfahren* und das *vereinfachte Genehmigungsverfahren* (mit beschränktem Prüfprogramm) eingeführt; Andreas Decker, BauR 2008, 443 ff., 446; Henning Jäde, BauR 2008, 52 ff., 52. Im Rahmen der Genehmigungsfreistellung sind seit Mitte 1994 bis einschließlich August 2007 **137.645 Wohngebäude** genehmigungsfrei gebaut worden; das sind **31,45 %** des gesamten bayerischen Wohnungsbauaufkommens; ders./Gabriele Famers, BayVBl. 2008, 33 ff., 40.

³ Zweites Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung baurechtlicher Verfahren vom 26.7.1997; Andreas Decker, BauR 2008, 443 ff., 443.

⁴ Das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung, des Baukammergesetzes und des Denkmalschutzgesetzes vom 14.7.2009 diente im Übrigen der Umsetzung der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie.

⁵ Henning Jäde (BayBO-Synopse), S. 195.

c. Lösung

Nach Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO 2008 bedarf keiner Genehmigung (mehr) die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, *die keine Sonderbauten sind*. Sonderbauten sind – nur – die in Art. 2 Abs. 4 BayBO 2008 aufgeführten Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, z.B. Hochhäuser (Nr. 1) oder Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Fläche von insgesamt mehr als 800 qm haben (Nr. 4). Während gewerbliche Nutzungen zuvor nur ganz marginal (vgl. Art. 64 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BayBO 1994) und ohne nennenswerte praktische Relevanz in den Anwendungsbereich einbezogen worden waren,⁶ können also nunmehr (u.a.) Verkaufsstätten wie der streitgegenständliche Brutto-Markt im Genehmigungsfreistellungsverfahren zugelassen werden.

Voraussetzung ist freilich (u.a.), dass das Bauvorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten (§ 30 Abs. 1 BauGB) oder vorhabenbezogenen (§§ 30 Abs. 2, 12 BauGB) Bebauungsplans liegt. Hierzu rechnet aber auch der (erst mit Gesetz vom 21.12.2006 eingeführte) Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Dieser kann im *beschleunigten* Verfahren aufgestellt werden (Abs. 1 Satz 1), wo die Vorschriften des *vereinfachten* Verfahrens nach Maßgabe von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entsprechend gelten. Neben formellen Erleichterungen (§ 13 Abs. 2 BauGB) bedeutet dies vor allem, dass von Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und Umweltbericht (§ 2 a BauGB) abgesehen wird, § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Da durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (samt Landesrecht) unterliegt, ist das beschleunigte (vereinfachte) Verfahren auch nicht nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen.

d. Kritik

Wie die Lösung des Falls zeigt, birgt die Erweiterung des Anwendungsbereichs die Gefahr in sich, dass Gemeinden das Genehmigungsfreistellungsverfahren vermehrt dazu benutzen, auf möglichst einfachem Weg die Ansiedlung von (zahlungskräftigen) Gewerbebetrieben im Gemeindegebiet zu fördern. Sie können (u.a.) ohne die (fehlerträchtige!) Umweltprüfung Baurecht schaffen, das aufgrund der Genehmigungsfreistellung schnellstmöglich verwirklicht werden kann – ohne Beteiligung oder sogar unter bewusster Umgehung der Bauaufsichtsbehörde.

Sollte sich später die Unwirksamkeit des Bebauungsplans herausstellen, wird das Vorhaben regelmäßig bereits verwirklicht sein; eine Baubeseitigungsverfügung wird in der Praxis kaum mehr erlassen werden – das Bauwerk bleibt (be)stehen. Angesichts der Probleme, die das Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Prüfung seiner Voraussetzungen (auch für die Gemeinden) aufwirft, und der nahe liegenden Gefahr seines Missbrauchs, ist die Erweiterung seines Anwendungsbereichs mithin nicht unbedenklich.⁷

⁶ Henning Jäde (BayBO-Synopse), S. 196.

⁷ So auch Andreas Decker, BauR 2008, 443 ff., 447.

2. Verfahrens-Freiheit

a. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

Nach dem (ganz) neuen Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 a) aa) BayBO (2009) sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren, soweit sie nicht in und an Dach- und Außenwandflächen oder auf Flachdächern angebracht werden, also vor allem *geneigte* oder *aufgeständerte* Anlagen, mit einer Fläche bis zu einem Drittel der jeweiligen Dach- oder Außenwandfläche verfahrensfrei, und nicht mehr wie früher (2008) nur bis zu einer Fläche von 9 qm. Die bisherige (absolute) Grenze hatte sich insbesondere bei großen Dachflächen – auch im Hinblick auf die erwünschte Förderung regenerativer Energien – als nicht ausreichend erwiesen. Es erschien sachgerechter, die Verfahrensfreiheit insoweit nicht an feste qm-Größen zu binden, sondern sie in Relation zur jeweiligen Dachfläche zu setzen.

Zudem werden nunmehr Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren als neue Nr. 9 in Art. 57 Abs. 2 BayBO aufgeführt, da kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, wenn die Anlagen den Festsetzungen eines Bebauungsplans, einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder den Regelungen einer örtlichen Bauvorschrift (Satzung nach Art. 81 Abs. 1 BayBO) entsprechen, die Regelungen über Zulässigkeit, Standort und Größe der Anlagen enthält.

Eine abstandsflächenrechtliche Begünstigung sieht seit 2008 Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 2 BayBO für gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m vor, um abstandsflächenrechtliche Hindernisse für die Nutzung regenerativer Energien zu beseitigen.⁸

b. Außenwärmedämmung

Der (ebenfalls ganz) neue Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO (2009) regelt, dass Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung an Außenwänden *und Dächern* verfahrensfrei sind. Durch diese Änderung wird klargestellt, dass nicht nur das nachträgliche Aufbringen einer Wärmedämmung auf *Außenwände*,⁹ sondern auch nachträgliche Maßnahmen zur Wärmedämmung in der *Bedachung* verfahrensfrei sind. Damit soll den Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes verfahrensrechtlich besser Rechnung getragen werden. Die Regelung erfasst nur nachträgliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden. Die Verfahrensfreiheit erstreckt sich auch auf die mit der Maßnahme ggf. verbundene Erhöhung des Dachaufbaus, nicht jedoch auf sonstige Änderungen der äußeren Gestalt des Dachs.

Achtung: Unberührt bleibt Art. 55 Abs. 2 BayBO, wonach die Verfahrensfreiheit nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen entbindet, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften (sonst) an Anlagen gestellt werden, so dass vor allem das *Abstandsflächenrecht* weiterhin zu beachten ist.

⁸ Henning *Jäde* (BayBO-Synopse), S. 50. Zum Abstandsflächenrecht im Übrigen s.u. IV.

⁹ Insoweit galt schon bisher in Auslegung von Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 e) BayBO 2008 Verfahrensfreiheit.

c. Abweichungen bei Verfahrensfreiheit

Aus Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO 2008 folgt schließlich bei verfahrensfreien Bauvorhaben für die Entscheidung über Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften sowie über Ausnahmen und Befreiungen (u.a.) von den Festsetzungen eines Bebauungsplans eine neue Zuständigkeit der *Gemeinde*.

Sind allerdings bei verfahrensfreien Bauvorhaben gleichzeitig Abweichungen von materiell-rechtlichen Anforderungen der Bauordnung erforderlich, so bleibt für die Erteilung dieser Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 BayBO 2008 die *Bauaufsichtsbehörde* zuständig!¹⁰

III. Genehmigungs-Verfahren

1. Prüfungsumfang

Der Prüfungsumfang im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, bei dem es sich statistisch um das *Regelverfahren* in Bayern handelt,¹¹ wurde weiter gestrafft - die Zeiten, wo die Baugenehmigung eine umfassende öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung darstellte,¹² sind lange vorbei. Mit Art. 59 BayBO 2008 entfiel auch, was Art. 73 Abs. 1 BayBO 1998 noch verpflichtend zur Prüfung aufgab:

- Abstandsvorschriften (Art. 6 und 7 BayBO 1998),
- Baugestaltung (Art. 11 BayBO 1998) und
- Stellplatzanforderungen (Art. 52 und 53 BayBO 1998).¹³

Mit der Neufassung des Art. 59 BayBO ist die bauordnungsrechtliche Prüfung des Bauvorhabens vollständig entfallen, die „Baugenehmigung“ nach Art. 59 BayBO ist im Kern nur noch eine *bauplanungsrechtliche* Genehmigung (Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB).¹⁴

2. BayBO 2009: Das Ministerium schlägt zurück

Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BayBO in seiner neuen Fassung (2009) darf die Bauaufsichtsbehörde allerdings „den Bauantrag auch ablehnen, wenn das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt“, also solche, die *nicht* dem Prüfprogramm der Art. 59 und 60 BayBO unterfallen (s.o. III.1.).

¹⁰ Andreas *Dhom*, in Simon/Busse (Hrsg.): Kommentar zur Bayerischen Bauordnung 2008, Art. 63 Rn. 54 (EL 96 – Juni 2009): „Die Aufteilung der Zuständigkeit führt damit zu einem Verwaltungsaufwand, der bei verfahrensfreien Vorhaben kaum zu vertreten ist.“

¹¹ Ulrich *Numberger*, BayVBl. 2008, 741 ff., 741.

¹² Dazu Andreas *Decker*, BauR 2008, 443 ff., 445; Henning *Jäde* (Aktuelle Fragen), BayVBl 2009, S. 709 ff., 712 („nur noch ... beschränkte öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigungen“); *ders./Gabriele Famers*, BayVBl. 2008, 33 ff., 35.

¹³ Andreas *Decker*, BauR 2008, 443 ff., 451 (Fn. 63).

¹⁴ Henning *Jäde*/Gabriele *Famers*, BayVBl. 2008, 33 ff., 34; Ulrich *Numberger*, BayVBl. 2008, 741 ff., 741.

Das Bayerische Staatsministerium des Innern hatte zuvor versucht, „greifbar rechtswidrige“ Baugenehmigungen, für die zwar das Prüfprogramm der Art. 59 f. BayBO 2008 erfüllt, aber ein Verstoß gegen sonstiges öffentliches Recht (z.B. die Abstandsflächenvorschriften) erkennbar war, dadurch in den Griff zu bekommen, dass die Bauaufsichtsbehörden diese mangels Sachbescheidungsinteresses nicht erteilen müssten. Die Praxis konnte dem nur folgen, bis der 2. Senat des *Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs* (Urt. v. 19.01.2009, Az. 2 BV 08.2567) ihr einen Riegel vorgeschoben hat: Soweit der Gesetzgeber mit dem vereinfachten Genehmigungsverfahren bestimmte Fragen der Prüfungskompetenz der Baugenehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren (*bewusst und gewollt!*) entziehe, dürften die Behörden diese Punkte nicht auf dem (Um-) Weg über das fehlende Sachbescheidungsinteresse doch wieder zum Gegenstand des Verfahrens machen.¹⁵

Den Bauaufsichtsbehörden blieb in einem solchen Fall also nur, gleichzeitig mit der Baugenehmigung eine Beseitigungsanordnung oder eine vorbeugende Baueinstellungsverfügung zu erlassen. Welchen Unsinn es da in die Welt gesetzt hatte, stellte sogar das Ministerium fest:

„Dies ist – da umständlich und für den Bauherrn mit doppelten Gebühren verbunden – nicht sachgerecht und erweckt zudem den schwer ausräumbaren Anschein einer inneren Widersprüchlichkeit.“

Aufgrund der Gesetzesänderung 2009 können die Bauaufsichtsbehörden Bauanträge (wegen fehlenden Sachbescheidungsinteresses) auch dann als unzulässig ablehnen, wenn ein Verstoß gegen Vorschriften erkannt wird, die nicht im Prüfprogramm der Art. 59 oder 60 BayBO enthalten sind, sofern sich das Hindernis nicht – etwa durch eine Abweichung nach Art. 63 BayBO – ausräumen lässt.

Durch den Gebrauch des Worts „darf“ (anstatt des Worts „kann“) soll allerdings zum Ausdruck gebracht werden, dass der Bauaufsichtsbehörde eine (bloße) Befugnis eingeräumt, *nicht* hingegen ein Ermessenspielraum eröffnet wird, der ggf. auch im Interesse des Bauherrn oder Dritter - Nachbarn - bestehen und sich zu deren Gunsten zu einem Rechtsanspruch verdichten könnte.¹⁶ Für diese bleibt also alles beim Alten - und die oben geäußerte Kritik nach wie vor berechtigt.

3. Praktischer (Grund-) Fall

Bauherr Rudi Rüpel baut ein Haus mit einem Grenzabstand von nur 3 m. Die Höhe beträgt 6 m, die Länge 15,99 m. Es wird baulich verbunden mit einem Anbau, der mit zwei Seiten auf der Grenze steht. Das Bauordnungsamt der Stadt Rüpelsburg verweigert ihm die beantragte Baugenehmigung. Kann sich der Bauherr hiergegen zur Wehr setzen?

¹⁵ Ausführlich Meinhard *Schröder*, BayVBI. 2009, 495 ff., 495. Der *BayVGH* hat diese Rechtsprechung mit Urt. v. 01.07.09 (Az. 2 BV 08.2465: *Mega-Light-Wechselwerbeanlage*, in LexisNexis) bestätigt; amtlicher Leitsatz: „Die Bauaufsichtsbehörde darf den Bauantrag nicht deshalb wegen fehlenden Sachbescheidungsinteresses ablehnen, weil dem Vorhaben ihrer Ansicht nach im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nicht zu prüfende (bauordnungsrechtliche) Vorschriften entgegenstehen.“

¹⁶ Henning *Jäde* (Aktuelle Fragen), BayVBI 2009, S. 709 ff., 714 („Gestattung“).

a. Lösung 2007

Die Verpflichtungsklage des Rüpel auf Erteilung der Baugenehmigung wäre jedenfalls unbegründet und deshalb abzuweisen, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Rüpel hat keinen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, weil sein Bauantrag öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht, die auch im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind, nämlich den Abstandsflächenvorschriften: auf das sog. Schmalseitenprivileg (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO 2009) kann er sich nicht berufen, weil das einheitlich zu beurteilende Gebäude (Art. 6 Abs. 6 Satz 3 BayBO 2009) bereits mit zwei Seiten auf den Grundstücksgrenzen steht, so dass ihm dieses Privileg nicht zur Seite steht, Art. 6 Abs. 6 Satz 2 BayBO 2009.

b. Lösung 2008: aus eins mach zwei

Die Verpflichtungsklage des Rüpel hat Erfolg. Dem gestellten Bauantrag stehen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind. Die Abstandsflächenvorschriften gehören nämlich nicht mehr dazu!

Die Bauaufsichtsbehörde kann aber (und muss wegen ihrer Bindung an Recht und Gesetz, Art. 20 Abs. 3 GG, Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BV), um rechtswidrige Zustände zu vermeiden, parallel eine Baueinstellungsverfügung erlassen, um den Baubeginn zu verhindern. Immerhin verletzt das Bauvorhaben des Rüpel öffentliches Recht (Abstandsflächenrecht), was (zwar nicht die Versagung der Baugenehmigung, aber) den Erlass einer bauaufsichtlichen Maßnahme rechtfertigt, also eine Baueinstellungsverfügung (Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO 2008) oder eine Nutzungsuntersagungsverfügung (Art. 76 Satz 2 BayBO 2008). Nach Art. 55 Abs. 2 BayBO 2008 lässt nämlich die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach Art. 59 BayBO 2008 die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.¹⁷

c. Lösung 2009

Die Verpflichtungsklage des Rüpel ist unbegründet. Die Bauaufsichtsbehörde darf den Bauantrag (wieder) aus (Versagungs-) Gründen ablehnen, die zwar nicht ins Prüfprogramm, aber zum sonstigen öffentlichen Recht gehören.

4. Variante: Nachbarschutz auf Abwegen

Bauherr Rudi Rüpel wurde die Baugenehmigung von seinem Schwager Bert Bleistift erteilt. Er fängt an zu bauen. Nachbar Anton Arglos ist empört: er will sich gegen das Bauvorhaben wehren. Mit Aussicht auf Erfolg?

a. Lösung 2007

Nachbar Arglos kann gegen die Baugenehmigung Anfechtungsklage erheben und beantragen, dass deren aufschiebende Wirkung wiederhergestellt wird (§§ 80 a Abs. 3, 80 Abs. 5 VwGO). Seine Rechtsmittel sind begründet und führen zur Aufhe-

¹⁷ Ulrich Numberger, BayVBl. 2008, 741 ff., 743.

bung (Suspendierung) der angefochtenen Baugenehmigung (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO), weil diese rechtswidrig ist - sie verstößt nämlich gegen die Abstandsflächenvorschriften, wodurch er auch in seinen (eigenen) Rechten verletzt ist.

b. Lösung 2008

Anfechtungsklage und Antrag auf Wiederherstellung deren aufschiebender Wirkung sind mangels Klage- bzw. Antragsbefugnis *unzulässig*. Arglos kann nämlich entgegen § 42 Abs. 2 VwGO (analog) nicht darlegen, dass eine Verletzung nachbarschützender Rechte durch die Baugenehmigung (!) möglich ist. Bei dieser werden nämlich die Abstandsflächenvorschriften nicht (mehr) geprüft (s.o. III.1.).¹⁸

Arglos kann, um das Vorhaben zu verhindern, nur einen Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten (der Behörde) und auf einen Erlass einer einstweiligen Anordnung (durch das Gericht, § 123 VwGO) stellen. Beides steht aber im Ermessen von Behörde oder Gericht¹⁹, so dass sich der Rechtsschutz des Nachbarn schon deshalb verschlechtert hat.²⁰

c. Lösung 2009

Die – fakultative – Erweiterung des Prüfprogramms durch die letzte Novelle (s.o. III.2.) hilft Arglos nichts: Dass die Behörde (von sich aus) mehr öffentliches Recht prüfen *darf*, heißt nicht, dass die Baugenehmigung rechtswidrig ist, wenn sie dies nicht tut. Der Nachbarrechtsschutz im Öffentlichen Recht ist und bleibt entwertet.²¹

Nachbar Arglos bleibt nur, mit den Abstandsflächenvorschriften vor das Zivilgericht zu ziehen. Diese sind nämlich Schutzgesetz im Sinn von § 823 Abs. 2 BGB. Er kann nach § 1004 BGB Unterlassung der (weiteren) Bauarbeiten verlangen (*quasinegatorischer Abwehranspruch*), hilfsweise Rückbau im Wege des Schadensersatzes (*Naturalrestitution*, § 249 Abs. 1 BGB).²² Die prozessualen Vorteile des öffentlichen Rechts gegenüber dem Zivilrecht (Amtsaufklärung statt Beibringungsgrundsatz) büßt er gleichwohl ein.²³

¹⁸ Ulrich *Numberger*, BayVBl. 2008, 741 ff., 742.

¹⁹ Michael *Happ*, in Eyermann (Begr.): Kommentar zur Verwaltungsgerichtsordnung, 12. Aufl. 2006, § 123 Rn. 64: „Gerichtliches Gestaltungsermessen“.

²⁰ Felix *Koehl*, BayVBl. 2009, 645 ff., 646 („höheres Prozessrisiko“); Ulrich *Numberger*, BayVBl. 2008, 741 ff., 743 f.

²¹ Ulrich *Numberger*, BayVBl. 2008, 741 ff., 743.

²² BGH, Urt. v. 11.10.96 (Az. V ZR 3/96: *Mauer*, in LexisNexis, letzter Absatz); OLG Frankfurt am Main, Urt. v. 07.01.98 (Az. 3 U 189/86: *Holzlager-Schuppen* und *Holzgeflecht-Sichtblende*, in LexisNexis); KG Berlin, Urt. v. 24.03.95 (Az. 9 U 4820/94: *Garage*, in LexisNexis).

²³ Ulrich *Numberger* (BayVBl. 2008, 741 ff., 744) zufolge sind die Zivilgerichte zudem zur Entscheidung schwieriger abstandsflächenrechtlicher Fragen „nicht ausgebildet und auch nicht willens“.

5. Kritik

a. aus Sicht des Nachbarn

Mit dem Prüfungsumfang wurde auch der Nachbarschutz verkürzt: die Baugenehmigung kann Nachbarrechte nicht verletzen, soweit sie an deren Feststellungswirkung nicht teilnehmen. Sieht sich der Nachbar nur hinsichtlich solcher Bestimmungen in seinen Rechten berührt, die im vereinfachten Genehmigungsverfahren nicht geprüft werden, ist seine Anfechtungsklage (oder sein Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz gemäß §§ 80 a Abs. 3, 80 Abs. 5 VwGO) mangels (Antrags- oder) Klagebefugnis (analog) § 42 Abs. 2 VwGO *unzulässig*, weil es bereits an der *Möglichkeit* einer Rechtsverletzung fehlt. Es bleibt nur (wie im Genehmigungsverfahren) der Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten (und einstweiliger Rechtsschutz nach § 123 VwGO) oder der (Ab-) Weg zu den Zivilgerichten, was tatsächlich eines der Hauptargumente des Gesetzgebers *für* die Einführung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens war.²⁴

Felix *Koehl* will dem Nachbarn nach einem Beitrag im Novemberheft (21) der Bayerischen Verwaltungsblätter (2009) damit helfen, dass der Bauherr bei Nichteinhaltung der Abstandsflächen immerhin eine Abweichung beantragen hätte müssen (Art. 63 Abs. 2 BayBO 2008), die auch vom Prüfungsumfang der Bauaufsichtsbehörde umfasst gewesen wäre (Art. 59 Satz 1 Nr. 2 BayBO 2008); tue er dies nicht, sei deshalb die Baugenehmigung rechtswidrig und der Nachbar in seinen Rechten verletzt, nicht zuletzt weil die Bauaufsichtsbehörde auf derlei Mängel des Bauantrags achten müsse (Art. 65 Abs. 2 BayBO 2008).²⁵ Dieser Ansatz ist bemerkenswert und umso mehr zu begrüßen, als er von einem Richter am Bayerischen Verwaltungsgerichtshof selbst stammt; ob er sich durchsetzt, bleibt – nicht zuletzt mit Blick auf die erneute Novellierung der BayBO 2009 – abzuwarten.²⁶

b. aus Sicht des Bauherrn

Die Einschränkung des Prüfprogramms hat aber auch unmittelbare Folgen für den Bauherrn. Mit seiner Eigenverantwortlichkeit für die materielle Rechtmäßigkeit des Vorhabens erhöht sich auch sein Risiko, zumal die eingeschränkte bauaufsichtliche Prüfung den formellen Bestandsschutz entwertet: das Vorhaben „zerfällt“ in einen durch die Baugenehmigung legalisierten und in einen allein im Verantwortungs- und Risikobereich des Bauherrn liegenden Teil. Nur soweit die bauliche Anlage legalisiert ist (durch die Baugenehmigung), genießt sie (formellen) Bestandsschutz - bezüglich der Vorschriften, die *nicht* geprüft wurden, kann Bestandsschutz nur erworben werden, soweit die bauliche Anlage mit den *materiellen* Vorschriften tatsächlich in Einklang steht. Wie bei den genehmigungsfreien bzw. den genehmigungsfrei gestellten Vorhaben kann demnach ein etwaiger Verstoß gegen materielles Recht, das von der

²⁴ Andreas *Decker*, *BauR* 2008, 443 ff., 450; Ulrich *Numberger*, *BayVBl.* 2008, 741 ff., 742.

²⁵ Felix *Koehl*, *BayVBl.* 2009, 645 ff., 649.

²⁶ Das sieht auch Felix *Koehl*, *BayVBl.* 2009, 645 ff., 651. M.E. spricht bereits der Wortlaut von Art. 59 Satz 1 Nr. 2 BayBO 2008, wonach die Bauaufsichtsbehörde (nur) *beantragte* Abweichungen zu prüfen hat, gegen eine Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung infolge einer *nicht* beantragten Abweichung. Ob Art. 65 Abs. 2 BayBO 2008, wonach die Bauaufsichtsbehörde den *Bauherrn* zur Behebung von Mängeln seines Bauantrags aufzufordern hat, auch dem Schutz des *Nachbars* dienen soll, erscheint demgegenüber mehr als fraglich. Ablehnend auch Henning *Jäde* (Aktuelle Fragen), *BayVBl* 2009, S. 709 ff., 712.

Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft wurde, zu einem bauaufsichtlichen Einschreiten berechtigen.²⁷

Die Baugenehmigung vermittelt aber keine Rechts- und Investitionssicherheit für den Bauherrn mehr, wenn ein nachträgliches Einschreiten wegen anderer Mängel jederzeit möglich erscheint. Auch die Banken werden auf der Grundlage einer solchen „degenerierten Baugenehmigung“ das entsprechende Vorhaben ungern finanzieren. Sie werden womöglich im Gegenzug vom Bauherrn ein Gutachten verlangen, das bestätigt, dass das Vorhaben mit *allen* einschlägigen Vorschriften des materiellen Rechts im Einklang steht. Der Vorteil schneller Genehmigung geht damit schnell verloren, eine finanzielle Zusatzbelastung kommt auf den Bauherrn zu.²⁸

c. aus Sicht der Behörden

Absehbar ist aber auch, dass die vermeintliche Zeiteinsparung, die sich durch die Verkürzung des Prüfprogramms ergeben soll, durch verstärkten Zeitaufwand im Rahmen der (kostenlosen) Bauberatung wieder aufgebraucht wird und die viel gepriesene Freiheit und Selbstverantwortlichkeit des Bauherrn nur eine scheinbare Erleichterung für die Baubehörden bringt.²⁹ Ob die Umstellung von den präventiven zu den repressiven Instrumenten in der Praxis wirklich zu einer Entlastung der Bauaufsichtsbehörden führen wird, bleibt abzuwarten.³⁰

IV. Abstandsflächenrecht

1. Dachneigung und Giebelflächen: 70 statt 75 Grad

Im Abstandsflächenrecht wurde die für die Hinzurechnung maßgebende *Dachneigung* von 75 Grad (Art. 6 Abs. 3 Satz 4 BayBO 1998) auf 70 Grad (Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO 2008) reduziert.³¹

Auch die Höhe der *Giebelflächen* im Bereich des Dachs ist nach Art. 6 Abs. 4 Satz 4 BayBO 2008 schon bei einer Dachneigung von mehr als 70 Grad voll anzurechnen (im Übrigen nur zu einem Drittel), und nicht erst bei mehr als 75 Grad (Art. 6 Abs. 3 Satz 5 BayBO 1998).

²⁷ Andreas Decker, BauR 2008, 443 ff., 450. Wörtlich BayVGH, Urt. v. 01.07.09 (Az. 2 BV 08.2465: *Mega-Light-Wechselwerbeanlage*, in LexisNexis, sechstletzter Absatz): „Über die eingeschränkte Feststellungswirkung einer auf der Grundlage der BayBO 2008 im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren erteilten Baugenehmigung sowie über das daraus folgende Risiko, dass eine Bauaufsichtsbehörde bei einem Verstoß gegen materielles Bauordnungsrecht – trotz erteilter Baugenehmigung – bauaufsichtliche Maßnahmen ergreift, kann ein Bauherr, dessen Eigenverantwortlichkeit für die Einhaltung der rechtlichen Vorschriften der Gesetzgeber ... betont hat, ... nicht im Unklaren sein.“

²⁸ Andreas Decker, BauR 2008, 443 ff., 451; Ulrich Numberger, BayVBl. 2008, 741 ff., 741 f.

²⁹ Andreas Decker, BauR 2008, 443 ff., 451; Ulrich Numberger, BayVBl. 2008, 741 ff., 742.

³⁰ Andreas Glaser/Christian Weißenberger, BayVBl. 2008, 460 ff., 465.

³¹ Gerhard Boeddinghaus, BauR 2008, 35 ff., 36.

2. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten

Art. 6 Abs. 8 BayBO 2008 hat für Vorbauten („wie Balkone und eingeschossige Erker“) das aufgenommen, was die Rechtsprechung schon bisher in Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO 1998 hineingelesen hat: die Bewertung des Verhältnisses gegenüber der ihnen zugehörigen Außenwand als nicht mehr untergeordnet, wenn sie mehr als ein Drittel der Breite derselben in Anspruch nehmen, oder mehr als 5 m überhaupt.³²

3. Untergeordnete Dachgauben

Neu ist eine Regelung für untergeordnete Dachgauben. Für Einzelheiten darf auf den Gesetzestext (Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO 2009) und die amtliche Begründung (Henning *Jäde*: Vollzugshinweise, S. 5 – 8, Zi. 3.3) verwiesen werden.³³

4. Garagen an und neben der Grenze

Art. 6 Abs. 9 BayBO 2008 nimmt die Regelung des Art. 7 Abs. 4 BayBO 1998 auf und lässt nunmehr durch ausdrückliche Regelung in Satz 1 untergeordnete bauliche Anlagen nicht nur alternativ an der Grenze bzw. als Anbau an ein anderes Gebäude oder unter Einhaltung einer Abstandsfläche zu, sondern auch (nur) grenz- und gebäudenah. Damit wird praktischen Bedürfnissen Rechnung getragen, etwa wenn ein Dachüberstand einer Garage nicht auf das Nachbargrundstück hinüber ragen soll.³⁴

Die zulässige Gesamtlänge wird nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO 2008 von 8 m (Art. 7 Abs. 4 Satz 2 BayBO 1998) auf **9 m** angehoben; die bisherige Nutzflächenbegrenzung (Art. 7 Abs. 4 Satz 1 BayBO 1998: 50 qm) entfällt, da sie lediglich städtebauliche Zielsetzungen verfolgte und für die nachbarrechtlichen Schutzgüter des Abstandsflächenrechts irrelevant war.³⁵

5. Abstandsflächentiefen der Umgebungsbebauung

a. Art. 6 Abs. 5 Satz 4 BayBO 2009

Art. 6 Abs. 5 BayBO 2008 wurde zuletzt um einen vierten Satz ergänzt, wonach sich die Abstandsflächentiefen aus der umgebenden Bebauung ergeben, sofern dort eine einheitliche Abweichung vorliegt.³⁶ Hierdurch soll gewährleistet werden, dass nicht nur städtebauliche Satzungen oder örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO für die Bemessung der Abstandsflächentiefe Vorrang haben gegenüber Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO, sondern auch die tatsächlich vorhandene Umgebungsbebauung (vgl. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

³² Henning *Jäde* (BayBO-Synopse), S. 49.

³³ Ferner Henning *Jäde* (Aktuelle Fragen), BayVBl 2009, S. 709 ff., 717 f.

³⁴ Henning *Jäde* (BayBO-Synopse), S. 49 f.

³⁵ Henning *Jäde* (BayBO-Synopse), S. 50. Verfahrensfrei sind derlei Garagen aber dennoch nur mit einer Fläche bis zu 50 qm, Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b) BayBO!

³⁶ Davon kann nur die Rede sein, wenn die Abstandsflächentiefen der umgebenden Bebauung einheitlich sind und die Umgebung prägen - diffuse bzw. unterschiedliche Tiefen genügen nicht; Henning *Jäde* (Aktuelle Fragen), BayVBl 2009, S. 709 ff., 716.

b. Bedeutung für Traufgassen und enge Reihen

Relevant ist dies z. B. für Traufgassen: Nach der Rechtsprechung (vgl. *BayVGH*, Urt. v. 22.11.2006 Az. 25 B 05.1714) liegt ein Fall des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO (das Gebäude muss oder darf nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden) bei diesen nicht vor, da jene Norm ausschließlich den unmittelbaren Anbau an die Grundstücksgrenze regelt, nicht aber die Verwirklichung geringerer oder ungenügender Abstandsflächen, wie z. B. bei Traufgassen oder „engen Reihen“.³⁷ Auch in diesen Fällen soll es aber sachgerecht sein, wenn sich der Bauherr nicht an den Abstandsflächentiefen der BayBO orientieren muss, sondern an denjenigen, die in der Nachbarschaft bestehen. Unzuträgliche Verhältnisse sollen dadurch vermieden werden, dass § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB die Zulässigkeit auch von Bauvorhaben, die sich im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, dann ausschließt, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt bleiben.

c. Bedeutung für Ersatzbauten

Aber auch für Ersatzbauten kann die Änderung eine Rolle spielen: Beseitigte Gebäude prägen die Eigenart der näheren Umgebung weiterhin bauplanungsrechtlich, solange nach der Verkehrsanschauung das Baugrundstück für eine Neubebauung im Umfang des beseitigten Altbestands wieder aufnahmefähig erscheint (vgl. für den nicht beplanten Innenbereich *BVerwG*, Beschl. v. 24.5.1988 Az. 4 CB 12.88).³⁸ Dies hat zur Folge, dass ein Ersatzbau auch dann bauplanungsrechtlich zulässig bleibt, wenn er nach der Beseitigung des Altbestands und unter Absehen von diesem bauplanungsrechtlich nicht mehr zulässig wäre, etwa in einer Ortsrandlage im grundsätzlich unbebaubaren Außenbereich (vgl. § 35 BauGB). Da die neue Regelung sich ausdrücklich auf die umgebende Bebauung im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezieht, nimmt sie auch diese fortdauernde prägende Wirkung des beseitigten Bestands auf und bewirkt damit die notwendige Harmonisierung der bauplanungs- und der bauordnungsrechtlichen Maßstäbe.

6. Experimentierklausel, Art. 6 Abs. 7 BayBO

Nach Art. 6 Abs. 7 BayBO 2008 kann die Gemeinde die Abstandsflächen durch Satzung in Anlehnung an die Vorgaben der Musterbauordnung festlegen, d.h. reduzieren.³⁹

V. Stellplatzrecht

1. Ablösung statt Realherstellung

Nach dem bis zum 31.12.07 geltenden Recht waren Stellplätze und Garagen primär auf dem Baugrundstück herzustellen (Art. 52 Abs. 4 Satz 1 BayBO 1998). Nur unter den Voraussetzungen des Art. 53 BayBO 1998 konnte die Stellplatzverpflichtung

³⁷ Ein generelles Abweichen vom bauordnungsrechtlichen Konzept der Abstandsflächentiefen setze eine Satzung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO voraus, in der diese Frage im Einklang mit höherrangigem Recht abgewogen wurde.

³⁸ Henning *Jäde* (Aktuelle Fragen), *BayVBI* 2009, S. 709 ff., 716 („Zeitmodell“).

³⁹ Kritisch dazu Gerhard *Boeddinghaus*, *BauR* 2008, 35 ff., 45: Negativ betroffen von Abs. 7 Nr. 2 seien vor allem die Bewohner, obwohl diesen gerade die Abstandsregelungen zugute kommen sollten.

(sekundär) im Wege der Ablösung erfüllt werden, durch einen öffentlich-rechtlichen (subordinationsrechtlichen) Vertrag (Art. 54 ff. BayVwVfG). Gemäß Art. 47 Abs. 3 BayBO 2008 werden demgegenüber Realherstellung von Stellplätzen und deren Ablösung gleich gestellt.⁴⁰ Der Bauherr hat also ein dreifaches *Wahlrecht*:

- Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem *Baugrundstück*,
- Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der *Nähe* des Baugrundstücks (mit rechtlicher Sicherung) oder
- Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (*Ablösungsvertrag*).

Der entscheidende Unterschied zur bisherigen Rechtslage: die Möglichkeit der Ablösung der Stellplatzverpflichtung ist an keine tatbestandlichen Voraussetzungen mehr geknüpft (wie die Unmöglichkeit der Realherstellung).⁴¹ Allerdings ist die Gemeinde – nach wie vor – nicht verpflichtet, mit dem Bauherrn einen Ablösevertrag zu schließen. Die gemeindliche Entscheidung, ob und zu welchen näheren Bedingungen sie den Bauherrn die notwendigen Stellplätze ganz oder zum Teil in einem entsprechenden Ablösevertrag ablösen lässt, liegt ausschließlich in ihrem *Ermessen*. Dieses kann zwar im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO 2008 näher ausgestaltet werden; eine Verpflichtung der Gemeinde hierzu besteht aber nicht. Das vom Gesetzgeber eingeräumte – und an sich positiv zu bewertende – Wahlrecht für den Bauherrn läuft damit praktisch leer.⁴²

2. Örtliche Bauvorschrift oder Rechtsverordnung

Nach Art. 52 Abs. 2 BayBO 1998 richteten sich Anzahl und Größe der Stellplätze nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Bewohner und Besucher der Anlage. Die Ermittlung des Einstellplatzbedarfs war Sache der Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall (nach objektiven, statistischen Mittelwerten und allgemeinen Erfahrungssätzen, die ihren Ausdruck in den Richtzahlen des Bayerischen Staatsministeriums des Innern gefunden hatten). Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze war dabei eine Rechtsfrage, die den Verwaltungsbehörden weder einen Ermessens- noch einen Beurteilungsspielraum ließen und die daher im Einzelfall voll von den Verwaltungsgerichten nachgeprüft werden konnten. Etwas anderes galt nur dann, wenn die zuständige Gemeinde nach Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 bzw. Art. 91 Abs. 2 Nr. 4 BayBO 1998 eine entsprechende Stellplatzsatzung erlassen hatte. Nach der Neuregelung (vgl. Art. 47 Abs. 2 Satz 1 BayBO 2008) legt dagegen nunmehr das *Bayerische Staatsministerium des Innern* die Zahl der notwendigen Stellplätze durch Rechtsverordnung (verbindlich) fest,⁴³ es sei denn, die Gemeinde hat gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO 2008 eine entsprechende Regelung in einer örtlichen Bauvorschrift erlassen, dann geht diese vor (Art. 47

⁴⁰ Andreas Decker, BauR 2008, 443 ff., 445.

⁴¹ Andreas Decker, BauR 2008, 443 ff., 457.

⁴² Andreas Decker, BauR 2008, 443 ff., 457 f.

⁴³ § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) i.V.m. der Anlage hierzu, im Internet über folgenden Link zu finden: http://www.innenministerium.bayern.de/imperia/md/content/stmi/bauen/rechtundtechnikundbauplanung/gesetze_vorschriften/gesetze_verordnungen/gastellv_2009.pdf.

Abs. 2 Satz 2 BayBO 2008).⁴⁴ Der Gesetzgeber erwartet damit von den Gemeinden, dass sie für ihr Gemeindegebiet die Frage der erforderlichen Stellplätze in Eigenverantwortung lösen.⁴⁵

3. Nachbarschutz und Kritik

Die *Anordnung* der Stellplätze zum Nachbargrundstück (vgl. Art. 52 Abs. 6 BayBO 1998) war allgemein als nachbarschützend anerkannt. Diese Regelung ist durch das BayBO-Änderungsgesetz 2007 gestrichen worden, so dass der bauordnungsrechtliche Nachbarschutz (auch insoweit) entfallen ist. Die Frage der Nichterfüllung der Stellplatzpflicht und der Situierung der Stellplätze zum Nachbargrundstück kann freilich noch unter dem Gesichtspunkt der Beachtung des bauplanungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme von Bedeutung sein. Da die §§ 29 ff. BauGB auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, findet nach neuem Recht (auch hier) eine Verlagerung der „nachbarlichen Stellplatzproblematik“ in das Bauplanungsrecht statt. Von einer Vereinfachung des geltenden Rechts kann mit Blick hierauf keine Rede sein.⁴⁶

VI. Brandschutz und Gebäudeklassen

1. Brandschutzkonzept

Mit dem neuen Brandschutzkonzept werden für kleine Gebäude und die Gebäudeklasse mit Zellenbauweise („Kompartiment-Bauweise“) Erleichterungen für die Feuerwiderstandsfähigkeit der Bauteile umgesetzt und die konstruktive Holzverwendung für Gebäude mit bis zu fünf Geschossen eröffnet. Der neuen Anforderung „hochfeuerhemmend“ (Art. 24 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayBO 2008) ist eine Feuerwiderstandsfähigkeit von 60 Minuten nach Norm zugeordnet. Sie wird für die Gebäude der Gebäudeklasse 4 wegen der dort bestehenden Kompartiment-Bauweise für vertretbar gehalten.⁴⁷

Die getrennte Betrachtung der Anforderungen für *Baustoffe* (Art. 24 Abs. 1 BayBO) und *Bauteile* (Art. 24 Abs. 2 BayBO) sowie die Einführung von Schutzzielbeschreibungen vor jeder Einzelanforderung soll im Übrigen die Zuordnung zu den europäischen Klassifizierungskriterien erleichtern. Insgesamt sind nun die Brandschutzanforderungen für Gebäude, die *keine Sonderbauten*⁴⁸ sind, aus dem Gesetz und den zugehörigen eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie der Bauregelliste abschließend ablesbar.⁴⁹

⁴⁴ Z.B. Satzung der *Stadt Regensburg* über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen sowie die Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht (Garagen- und Stellplatzsatzung – GuSS) vom 24. März 2005: <http://www.regensburg.de/sixcms/detail.php/10124?stadtrechtid=13207>.

⁴⁵ Andreas Decker, *BauR* 2008, 443 ff., 456.

⁴⁶ Andreas Decker, *BauR* 2008, 443 ff., 458.

⁴⁷ Henning Jäde/Gabriele Famers, *BayVBl.* 2008, 33 ff., 46.

⁴⁸ Zum Begriff der Sonderbauten s.o. II.1.c.

⁴⁹ Andreas Decker mit Verweis auf die Begründung des Gesetzentwurfs der Staatsregierung; *BauR* 2008, 443 ff., 445 (Fn. 17).

2. Gebäudeklassen

Mit Art. 2 Abs. 3 BayBO 2008 wird eine neue Gliederung der Gebäude in Gebäudeklassen (1 bis 5) eingeführt, die als systematische Grundlage zum neuen Brandschutzkonzept gehört.⁵⁰ 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. Dabei entsprechen den bisherigen Gebäuden geringer Höhe die **Gebäudeklassen 1 bis 3** (Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BayBO 2008), während die Gebäude mittlerer Höhe teils – nämlich mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 qm – in die neue **Gebäudeklasse 4** (Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BayBO 2008), teils in die „Auffang“-**Gebäudeklasse 5** (Nr. 5) fallen, die alle nicht zu den übrigen Gebäudeklassen gehörenden Gebäude – einschließlich unterirdischer Gebäude – umfasst.⁵¹ Die bisherige Gliederung nach Gebäude geringer und mittlerer Höhe sowie geringer und mittlerer Schwierigkeit, die erst durch die Novelle 1994 bzw. 1998 eingeführt worden ist, entfällt wieder. Das bedeutet für die Praxis erneut ein Umdenken.⁵²

Zur Vertiefung

- *Boeddinghaus*, Gerhard: „Die neue Bayerische Abstandsregelung: Die Vorgaben der Musterbauordnung“, in: *baurecht* 2008, S. 35 – 51 (Heft 1)
- *Decker*, Andreas: „Das Gesetz zur Änderung der BayBO vom 24.7.2007“, in: *baurecht* 2008, S. 443 – 458 (Heft 3)
- *Ederer*, Gunther: „Quo vadis Bayerische Bauordnung? Die Bauordnungsnovelle 2008. Ursache und Wirkung der Reform des Bauordnungsrechts: Bericht über die Wintertagung der ARGE Verwaltungsrecht im DAV (Landesgruppe Bayern)“, in: *Bayerische Verwaltungsblätter* 2008, S. 529 – 530 (Heft 17)
- *Andreas Glaser/Christian Weißenberger*: „Die bauordnungsrechtlichen Eingriffsbefugnisse nach der Novellierung der Bayerischen Bauordnung“, in: *Bayerische Verwaltungsblätter* 2008, 460 – 466 (Heft 15)
- *Jäde*, Henning: *Bayerische Bauordnung 1998 / 2008: Textsynopse mit amtlicher Begründung*, Stuttgart u.a.: Richard Boorberg Verlag, 2007
- *ders.*: „Nochmals: Technische Nachweise beim Bauen“, in: *baurecht* 2008, S. 52 – 57 (Heft 1)
- *ders.*: Vollzugshinweise zur BayBO 2009, online: http://www.stmi.bayern.de/imperia/md/content/stmi/bauen/rechtundtechnikundbauplanung/_baurecht/baybo/vollzugshinw_gesetz_baybo.pdf
- *ders.*: „Aktuelle Fragen des bayerischen Bauordnungsrechts“, in: *Bayerische Verwaltungsblätter* 2009, S. 709 – 718 (Heft 23)
- *ders./Famers*, Gabriele: „Schwerpunkte der Bayerischen Bauordnung 2008“, in: *Bayerische Verwaltungsblätter* 2008, 33 – 48 (Heft 2)
- *Koehl*, Felix: „Nochmals: Abstandsflächenrecht und Nachbarschutz im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach der BayBO 2008“, in: *Bayerische Verwaltungsblätter* 2009, 645 – 651 (Heft 21)
- *Numberger*, Ulrich: „Abstandsflächenrecht und Nachbarschutz im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren der Bayerischen Bauordnung 2008“, in: *Bayerische Verwaltungsblätter* 2008, S. 741 – 745 (Heft 24)
- *Schröder*, Meinhard: „Die Behandlung von Bauanträgen mit außerhalb des Prüfprogramms der Genehmigungsbehörde liegenden Mängeln – Zugleich eine Anmerkung zum Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 19. 1. 2009 Az. 2 BV 08.2567 (BayVBl. 2009, 507 f.)“, in: *Bayerische Verwaltungsblätter* 2009, 495 – 497 (Heft 16)

⁵⁰ Die Einstufung in Gebäudeklassen ist unabhängig von der Einstufung als *Sonderbau* nach Art. 2 Abs. 4 BayBO 2008, der eine an die Regelungen des bisherigen Art. 2 Abs. 4 Satz 2 BayBO 1998 anknüpfende Aufzählung der Sonderbauten enthält und vor allem verfahrenssteuernde Wirkung entfaltet (s.o. II.1.a.); *Andreas Decker*, *BauR* 2008, 443 ff., 446. *Henning Jäde* (Aktuelle Fragen), *BayVBl* 2009, S. 709 ff., 709; *ders./Gabriele Famers*, *BayVBl*. 2008, 33 ff., 42: Sonderbauten können Gebäude aller fünf Gebäudeklassen sein.

⁵¹ *Henning Jäde* (BayBO-Synopse), S. 26; *ders./Gabriele Famers*, *BayVBl*. 2008, 33 ff., 42.

⁵² *Andreas Decker*, *BauR* 2008, 443 ff., 445 f.