



Abteilung OBB 1
Landes- und Stadtentwicklung,
Bauaufsicht und Wohnungswesen

Referat OBB 13
Oberste Bauaufsicht
Bearbeitung: Claudia Bastuck
Tel.: 0681 501 - 2320
Fax: 0681 501 - 4666
E-Mail: c.bastuck@innen.saarland.de
Datum: 23.09.2022
Az.: OBB13- I.10.2 183/22 cb

**Zitat aus dem Rundschreiben der
Obersten Bauaufsicht
Datum 23.09.2022
Az.:OBB13- I.10.2 183/22 cb**

Einstufung von Gebäuden in Gebäudeklassen nach § 2 Absatz 3 der Landesbauordnung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Einstufung von Gebäuden in die Gebäudeklassen (GK) nach § 2 Absatz 3 der Landesbauordnung (LBO) bildet die Grundlage insbesondere für die materiellen Anforderungen an Gebäude und die Konzeption der Brandschutzanforderungen nach der LBO und das Rettungswegkonzept.

Aus gegebenem Anlass bestehen Fragen im Zusammenhang mit der Einstufung von Gebäuden in die jeweilige Gebäudeklasse dahingehend, ob zur Einstufung von bestehenden Gebäuden im Rahmen von Änderungen oder auch Neubauvorhaben in die jeweilige Gebäudeklasse, eine „Nichtnutzung als Aufenthaltsraum“ in einem höchstgelegenen Geschoss, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, „definiert“ bzw. „festgelegt“ werden könnte (z.B. durch eine schriftliche Verzichtserklärung des Eigentümers/Bauherrn, durch Darstellungen in den Bauvorlagen/bautechnischen Nachweisen oder durch eine öffentlich-rechtliche Sicherung per Baulast) und dadurch ein Gebäude in eine niedrigere GK eingestuft werden würde.



Halbergstraße 50 66121 Saarbrücken
Tel.: +49 (0)681 501-00
poststelle@innen.saarland.de www.saarland.de



Bei der Ermittlung der Höhe eines Gebäudes nach § 2 Absatz 3 LBO zur Einordnung in eine Gebäudeklasse bildet das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, eine maßgebende Voraussetzung.

Ein Gebäude und seine Nutzung sind immer als Einheit zu betrachten (vgl. Oberverwaltungsgericht des Saarlandes 2. Senat, Beschluss vom 16.11.2020, Az.: 2 A 254/20, zitiert in juris).

Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind (§ 2 Absatz 8 LBO, s. auch § 45 LBO).

Zu den o.a. Fragestellungen wird bezüglich der Einstufung von Gebäuden in die Gebäudeklassen nach § 2 Absatz 3 der LBO auf Folgendes hingewiesen:

1. Keine deklarierte Nichtnutzung eines höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist

Bauvorlagen/bautechnische Nachweise, in denen eine Nichtnutzung eines höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, dargestellt ist bzw. eine solche durch den Verzicht des Eigentümers/Bauherrn erklärt ist, können als fehlerhaft eingestuft werden.

Bei der Bewertung der Frage, ob es sich bauordnungsrechtlich um einen Aufenthaltsraum (§§ 2 Absatz 3, 8, 45 LBO, s. auch § 33 LBO) handelt, ist nicht allein von Belang, welchem Nutzungszweck der Raum nach dem subjektiven Willen des Bauherrn dient. Es genügt schon, dass der Raum objektiv zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt geeignet ist, also als Aufenthaltsraum genutzt werden kann.

Daher ist beim Begriff des Aufenthaltsraums zu unterscheiden zwischen der subjektiven Bestimmung einerseits und seiner objektiven Geeignetheit andererseits.

Führt die objektive Eignung eines Raumes zur Zuordnung als Aufenthaltsraum, weil die an einen Aufenthaltsraum zu stellenden Anforderungen erfüllt sind, ist eine etwaige abweichende subjektive Zweckbestimmung als Nebenraum unerheblich (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 3. Senat, Urteil vom 15.09.1999, Az.: 3 S 1437/99, zitiert in juris, Leitsatz 3).

Demzufolge kommt es im Zweifelsfall in der Praxis entscheidend auf die objektive Eignung an, die sich anhand nachvollziehbarer Kriterien, wie z.B. Lage des Raumes, Größe und Beschaffenheit verifizieren lässt.

Hierzu ist dem Urteil des Bayerischen VGH, Beschluss vom 10.02.2014 - 2 CS 13.2472 Folgendes zu entnehmen:

„(...) Im vorliegenden Fall liegt ein Gebäude der Gebäudeklasse 4 vor (Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BayBO), also ein Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m². Dabei ist Höhe im Sinn des Satzes 1 des Art. 2 Abs. 3 BayBO das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel (Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO). Aufenthaltsräume sind gemäß Art. 2 Abs. 5 BayBO Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Ergänzt wird diese Definition durch Art. 45 Abs. 1 Satz 1 BayBO, wonach Aufenthaltsräume eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, im Dachgeschoss über

der Hälfte der (Raum-)Nutzfläche 2,20 m haben müssen, wobei Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m für die Berechnung der Nutzfläche außer Betracht bleiben. Entscheidend im vorliegenden Fall ist der Begriff „möglich“ in Art. 2 Abs. 3 Satz 2 BayBO. Es muss also im höchstgelegenen Geschoss kein Aufenthaltsraum vorhanden sein, sondern es genügt als Minimum dessen bloße Möglichkeit.

Die Möglichkeit eines Aufenthaltsraums hängt allein davon ab, ob die Gebäudeausmaße es zulassen, dass ein Raum entsteht, der die für einen Aufenthaltsraum nötigen Voraussetzungen aufweist. Dabei ist immer zu berücksichtigen ein höchstgelegener möglicher, ein höchstgelegener geplanter oder ein höchstgelegener bestehender Aufenthaltsraum (vgl. Lechner in Simon/Busse, BayBO, Stand Dez. 2013, Art. 2 Rn. 719; ähnlich Molodovsky in Molodovsky/Famers/Kraus, BayBO, Stand 1. Oktober 2013, Art. 2 Rn. 94) (...).“

Werden entgegen den Angaben in den Bauvorlagen Aufenthaltsräume eingebaut und ändert sich dadurch die Gebäudeklasse, kann das Gebäude materiell und formell rechtswidrig werden. Das gilt auch, wenn die erforderlichen Ausbaumaßnahmen genehmigungsfrei sind (vgl. Entscheidungshilfen zum Vollzug der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl I Nr. 39)).

2. Kein Verbinden eines Verwaltungsaktes mit Nebenbestimmungen (§ 36 Absatz 1 des Saarländischen Verwaltungsverfahrensgesetzes [SVwVfG]) hinsichtlich einer Nichtnutzung eines höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist

Eine Nebenbestimmung im Bauschein dahingehend, dass das höchstgelegene Geschoss, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, ohne jegliche Nutzung ist, ist unzulässig.

Ein Verwaltungsakt, auf den ein Anspruch besteht, darf mit einer Nebenbestimmung nur versehen werden, wenn sie durch Rechtsvorschrift zugelassen ist oder, wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsaktes erfüllt werden (§ 36 Absatz 1 SVwVfG).

Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Die Bauaufsichtsbehörde darf den Bauantrag auch ablehnen, wenn das Vorhaben gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nicht zu prüfen sind (§ 73 Absatz 1 Satz 1 LBO).

Eine der Baugenehmigung beigefügte Nebenbestimmung, dass ein objektiv als Aufenthaltsraum geeigneter Raum nicht als solcher genutzt werden dürfe, vermag an seiner objektiven Eignung nichts zu ändern (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 3. Senat, Urteil vom 15.09.1999, Az.: 3 S 1437/99, zitiert in juris, Leitsatz 5).

3. Keine öffentlich-rechtliche Sicherung per Baulast nach § 83 LBO

Eine Nichtnutzung eines höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, durch Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern, wird als unzulässig erachtet.

Für die Qualifizierung von Aufenthaltsräumen ist nach § 2 Absatz 8 LBO bereits die Eignung zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen ausreichend (siehe OVG Saarland, Beschluss vom 29.12.2021, Az.: 2 B 276/21, Juris, Rn. 10). Eine Nichtnutzung als Aufenthaltsraum ist bei einer objektiven Eignung des Raumes nach der Rechtsprechung insoweit unerheblich. Aus vorgenannten Gründen, ändert eine Baulasterklärung zum Zwecke der Nutzungsbeschränkung eines höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, die objektive Eignung eines Raumes als Aufenthaltsraum nicht.