

Schrifttum: *Bell*, Brandschutz bei bestehenden Gebäuden, KommunalPraxis BY 2011, 334; *Boeddinghaus*, Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen, BauR 1998, 15; *ders.*, Abstandflächen bei Hochhäusern und anderen atypischen Hausformen, BauR 2000, 1286; *ders.*, Schmalseitenprivileg, BauR 2001, 735; *ders.*, Anwendung des Schmalseitenprivilegs bei gegliederten Außenwänden, BauR 2002, 1027ff.; *ders.*, Die Abstandsregelung nach der neuen Musterbauordnung, ZfBR 2003, 738; *ders.*, Deregulierung. Die Entwicklung des Abstandsrechts in den Landesbauordnungen in den Jahren 2002 bis 2006; BauR 2006, 1248; *ders.*, Abweichende Bauweisen, BauR 2007, 1160; *ders.*, Die neue Bayerische Abstandsregelung, BauR 2008, 35; *Bultmann*, Neuregelung der Stellplatzablösung in den Bauordnungen der neuen Bundesländer unter besonderer Berücksichtigung der BbgBO und der SächsBO, BauR 2001, 174; *Dageförde*, Barrierefreies Bauen nach der neuen Bauordnung für Berlin, Grundeigentum 2007, 1036; *Dahlke-Piel*, Aktuelle baurechtliche Fragen rund um Werbeanlagen, SächsVBl. 2010, 81; *Decker*, Das Gesetz zur Änderung der BayBO vom 24. 7. 2007, BauR 2008, 443; *Degenhart/Krüger*, Wirtschaftliche Nutzung frei werdender Bahnflächen im Spannungsfeld zwischen Fachplanungsrecht und Bauleitplanung – dargestellt am Beispiel des Bahnhofsumbaus Leipzig, SächsVBl. 1997, 25; *Dettki*, Dämmung der obersten Geschossdecke nach der Energieeinsparverordnung und Stand der Dinge, Grundeigentum 2013, 1259; *Dietrich*, Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Baustellenlärm, NVwZ 2009, 144; *Dürr*, Der baurechtliche Nachbarnschutz gegenüber Stellplätzen und Garagen, BauR 1997, 7; *Dziallas/Kullick*, Bauen ohne Lärm?, NZBau 2011, 544; *Erbguth/Stollmann*, Bauen auf dem Wasser: Bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsanforderungen an die Errichtung von schwimmenden und pfahlgestützten Häusern, BauR 2006, 454; *dies.*, Entwicklung im Bauordnungsrecht, JZ 2007, 868; *Fischer*, Wieviele Stellplätze sind für Urban-Entertainment-center im innerstädtischen Ballungsraum notwendig?, BauR 2000, 225; *derselbe*, Zur Novelle 2010 der Landesbauordnung Baden-Württemberg, VBIBW 2010, 213; *Friege*, Die neue Thüringer Bauordnung, ThürVBl. 2005, 25; *Gädtker/Czepuck/Johlen/Plietz/Wenzel*, BauO NRW, Kommentar, 12. Aufl. 2011; *Gloria*, Die Stellplatzpflicht nach den Landesbauordnungen und ihre Erfüllung insbesondere durch Ablösung, NVwZ 1990, 305; *Götze*, Bestand und Wandel: Der passive Bestandsschutz im Baurecht auf dem Weg zu einem einfachrechtlichen Modell, SächsVBl. 2001, 257; *Griwotz/Lüke/Saller*, Praxishandbuch Nachbarrecht, 2. Aufl., 2013; *Große-Suchsdorf*, Niedersächsische Bauordnung, Kommentar, 9. Aufl. 2013; *Gruber*, Bauaufsichtliche Behandlung bahnfremder Nutzung von Eisenbahnbetriebsgelände, BauR 2000, 510ff.; *Günther*, Aktuelle Rechtsfragen bei neuartiger Lichtreklame, NVwZ 1995, 670; *Hahn*, Die neue Bauordnung für Berlin, BauR 2006, 1420; *Happ*, Abstandsfläche, Abweichung, Sozialabstand – Einige Gedanken zu einem baurechtlichen Standardthema; BayVBl. 2014, 65; *Hauth*, Gibt es eine „zwangsweise Übernahme“ von Abstandsflächen?, BauR 2008, 775; *Hornmann*, Hessische Bauordnung 2011, NVwZ 2011, 212; *Hornmann*, Hessische Bauordnung, Kommentar, 2. Aufl. 2011; *Hornmann*, Keine Feststellung in der Baugenehmigung zum nicht zu prüfenden Recht, NVwZ 2012, 1294ff.; *Hübner*, Die neue Sächsische Bauordnung, SächsVBl. 2005, 213; *Jäde*, Musterbauordnung – MBO 2002, 2003; *ders.*, Grundlinien der Musterbauordnung 2002, ZfBR 2003, 221; *ders.*, Musterbauordnung 2002 – ein Überblick, NVwZ 2003, 668; *ders.*, Bilanz der Bauordnungsreform, WiVerw 2005, 1; *ders.*, Wie verfassungswidrig ist das Bauordnungsrecht?, ZfBR 2006, 9; *Jäde/Famers*, Schwerpunkte der Bayerischen Bauordnung 2008, BayVBl. 2008, 33; *ders.*, Zur aktuellen Entwicklung des Bauordnungsrechts, ZfBR 2008, 538; *ders.*, Aktuelle Entwicklungen im Bauordnungsrecht 2008/2009, ZfBR 2009, 428; *ders.*, Schnittpunkte Bauordnungsrecht und Planungsrecht am Beispiel von Werbeanlagen, ZfBR 2010, 34; *ders.*, Aktuelle Entwicklungen im Bauordnungsrecht 2009/2010, ZfBR 2010, 551; *ders.*, Aktuelle Entwicklungen im Bauordnungsrecht 2010/2011, ZfBR 2011, 427; *ders.*, Bauaufsichtliche Maßnahmen, 4. Aufl., 2012; *derselbe*, Baurechtliche Probleme der nachträglichen Wärmedämmung, KommunalPraxis BY 2012, 47; *Jäde/Dirnberger/Böhme*, Bauordnungsrecht Sachsen, Kommentar, Stand: 65. EL Juni 2013; *Knauff*, Anhängerwerbung als Rechtsproblem, BayVBl. 2005, 517; *Liehr*, Der Betrieb von Versammlungsstätten – oder die Versammlungsstättenverordnung, eine vernachlässigte Regelung, VBl.BW 2013, 169; *Maaß*, Festsetzung kleinerer Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, VBIBW 2007, 412; *Mampel*, Das Abstandsflächenrecht im Übergang, NWVBl 1995, 352; *derselbe*, Grenzgaragen – Voraussetzungen ihrer Zulässigkeit im Bauordnungs- und Bauplanungsrecht, UPR 1995, 328; *Nusser*, Die EnEV 2014 Wesentliche Neuerungen, offene Rechtsfragen und praktische Auswirkungen, ZUR 2014, 67; *Ortloff*, Die Entwicklung des Bauordnungsrechts, NVwZ 2006, 999; *Oschmann*, Neues Recht für Erneuerbare Energien, NJW 2009, 263; *Otto*, Neue Regelungen für die Stellplatzpflicht und ihre Ablösung am Beispiel der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen, NZV 2001, 117; *Peschke*, Die neue Bauordnung Sachsens, LKV 2005, 391; *Peus/Krenzer*, Abstandsflächen – Abweichungsgenehmigungen – Atypik, NWVBl. 2010, 11; *Preschel*, Die neue Bauordnung Brandenburgs, NJ 2003, 575; *dies.*, Die neue Berliner Bauordnung, NJ 2006, 61; *dies.*, Die neue Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt, NJ 2006, 157; *dies.*, Die neue

Bauordnung von Mecklenburg-Vorpommern, NJ 2006, 369; *dies.*, Abstandsflächen und Nachbarschutz nach der neuen sächsischen Bauordnung, NJ 2006, 376; *Reichel/Schulte* (Hrsg.), Handbuch Bauordnungsrecht, 2004; *Reimus/Semtner/Langer*, Die neue Brandenburgische Bauordnung, Handkommentar, 3. Aufl. 2009; *Sauthoff*, Neues Bauordnungsrecht in Mecklenburg-Vorpommern, NordÖR 2006, 323; *Schlarmann/Maroldt*, Energieeinsparverordnung und Energieausweis in der Praxis; BauR 2009, 32; *Schlatterbeck/Hager/Busch/Gammerl*, Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und LBOAVO, Bd. 1: LBO, 6. Aufl. 2011; *Schröer*, Bad Reichenhall – Brauchen wir den Gebäude-TÜV?, NZBau 2006, 102; *ders.*, Bestandsschutz bei Umbauten und Sanierungen, NZBau 2008, 105; *ders.*, Verkürzung von Abstandsflächen durch Bebauungsplan, NZBau 2008, 243; *Schröer/Kullick*, NZBau 2013, 218; *Schwarzer/König*, Bayerische Bauordnung, Kommentar, 4. Aufl. 2012; *Seifert*, Beschränkung großflächiger Werbung in Berlin durch das Änderungsgesetz vom 8.7.2010, LKV 2010, 401; *Simon/Busse*, Bayerische Bauordnung, Kommentar, 114. EL, 2013; *Sjöfker*, Bebauungsplan, Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz, UPR 2009, 81; *Uechtritz*, Grenzen des baurechtlichen Bestandsschutzes bei Nutzungsunterbrechungen, DVBl 1997, 347; *Volland*, Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) mit ergänzenden Vorschriften, 3. Aufl. 2014; *Wiggers*, Novellierung der Energieeinsparverordnung – die EnEV 2014 ist da, NJW-Spezial 2013, 748; *Wustlich*, Das Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz- Ziel und praktische Auswirkungen, NVwZ 2008, 1041.

I. Funktion des Bauordnungsrechts

Das Bauordnungsrecht ist – wie das Bauplanungsrecht – Teil des öffentlichen Bau- 1
rechts. Bauordnungsrecht regelt die öffentlich-rechtlichen Beziehungen eines Bauvorhabens und die daraus entstehenden Pflichten der Beteiligten gegenüber der Bauaufsichtsbehörde und der Nachbarschaft. Das private Baurecht, also die zivilrechtlichen Beziehungen der am Bau beteiligten Personen untereinander, bleibt hiervon unberührt. Ebenso unberührt bleibt das private Baunachbarrecht des BGB und die auf der Grundlage von Art. 124 EGBGB daneben geltenden Landesnachbargesetze (hierzu *Griwotz/Lüke/Saller*, Praxis- handbuch Nachbarrecht, 2. Aufl. 2013 und *Schäfer/Bruns*, Kap. J in diesem Handbuch).

Während das Bauplanungsrecht die geordnete städtebauliche Nutzung von Grund und 2
Boden regelt, dient das Bauordnungsrecht der Länder – nicht ausschließlich, aber in erster Linie – der **Abwehr bauwerkspezifischer Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung**. Das heutige Bauordnungsrecht hat sich aus dem früheren Baupolizeirecht entwickelt und gehört zum Recht der Gefahrenabwehr, welches als spezialgesetzliche Materie dem allgemeinen Gefahrenabwehrrecht vorgeht. Es betrifft die Bodennutzung nur insoweit, wie es hierbei um die baulichen Eigenschaften des jeweiligen Bauwerkes, seine Anordnung auf dem Grundstück und die dadurch ausgelösten potentiellen Gefahren geht. Allerdings enthalten die Landesbauordnungen – über die Gefahrenabwehr hinaus gehend – auch Maßgaben zur Verhinderung ökologischer oder sozialer Missstände. Innerhalb des Bauordnungsrechts lassen sich prozedurale (formelle) und materielle Regelungsbereiche unterscheiden; dieses Handbuch nimmt diese Differenzierung auch in seinem Teil A auf. Das **formelle Bauordnungsrecht** gibt Auskunft darüber, ob die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch von baulichen Anlagen einer vorhergehenden Gestattung bedarf (präventive Baukontrolle; vgl. dazu die Beiträge von *Hornmann* und *Jäde* in diesem Handbuch, Kap. A 1, 2) und regelt das Verfahren und die Voraussetzungen für die – nachträgliche – bauaufsichtliche Reaktion auf Rechtsverstöße (repressive Bauaufsicht; dazu in diesem Handbuch *Hornmann*, Kap. A 6. und *Jäde*, Bauaufsichtliche Maßnahmen, 4. Aufl., 2012).

Das **materielle Bauordnungsrecht**, um das es in diesem Kapitel geht, konkretisiert 3
die *aus den Gefahren des Bauens bzw. des Bauvorhabens* resultierenden **fachlichen Anforderungen an bauliche Anlagen, Grundstücke und Bauprodukte**; es regelt z. B., *wie* das Vorhaben auszuführen ist, normiert Anforderungen an die Konstruktion, die äußere Gestaltung, den Abstand zu anderen Grundstücken usw. Es enthält bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen im Hinblick auf die Baugestaltung und die Bauausführung. Mit dem Bauordnungsrecht trägt der jeweilige Landesgesetzgeber dem ihm in Art. 14 I 2 GG

aufgelegten Regelungsauftrag Rechnung und bestimmt mit der Landesbauordnung und dem auf ihrer Grundlage erlassenen untergesetzlichen Bauordnungsrecht den Inhalt und die Schranken des Eigentums – hier: der des Grundeigentums. Zugleich wird der Landesgesetzgeber dem aus Art. 2 GG resultierenden Schutzpflichten für Leib und Leben gerecht, indem die Einhaltung der Anforderungen des materiellen Bauordnungsrechts dafür Gewähr bietet, dass – vgl. § 3 I MBO – von baulichen Anlagen keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere für Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 20a GG) ausgeht. Im Lichte dessen besteht die Baufreiheit in einem rechtlich stark reglementierten Bereich letztlich (nur) in dem Maße, wie sie sich auf der Grundlage des verfassungsgemäßen „einfachen“ öffentlichen Rechts einschließlich des materiellen Bauordnungsrechts darstellt (näher hierzu *Götze SächsVBl.* 2001, 257ff. und *Hornmann* in diesem Handbuch Kap. A I Rn. 1).

4 Der grundgesetzliche Katalog der Gesetzgebungskompetenzen des Bundes enthält keinen eigenständigen Kompetenztitel für den Bereich der Gefahrenabwehr. Bauordnungsrecht ist originär eine Angelegenheit, in der die Bundesländer zur Gesetzgebung ermächtigt sind. Die daraus im „föderalen Wettbewerb“ resultierende Rechtszersplitterung wird allgemein beklagt. Das wachsende Bedürfnis, nach einer Phase intensiven föderalistischen Wettbewerbs vor dem Hintergrund supranationaler europäischer Rechtsvereinheitlichung ein „nationales Minimum an Rechtseinheit im Bauordnungsrecht“ (*Jäde NVwZ* 2001, 982) zurück zu gewinnen, hat dazu beigetragen, die seit 1959 von einer Bund-Länder-Kommission auf der Grundlage der Bad Dürkheimer Vereinbarung erarbeitete **Musterbauordnung (MBO)** verstärkt in ihrer Leitbildfunktion wahrzunehmen. Die Musterbauordnung ist vielfach fortgeschrieben worden und liegt gegenwärtig in der Fassung vom 8. November 2002 vor, zuletzt geändert durch Beschluss der Bauministerkonferenz vom 21. September 2012 (verfügbar unter www.bauministerkonferenz.de; vgl. zur Grundfassung der MBO 2012 auch *Jäde MBO*, 2003 passim).

5 Mit der MBO 2002 wurde eine Vereinheitlichung der Verfahrensregelungen vorgenommen, um so einem Auseinanderdriften der Bauordnungen der Länder zu begegnen (vgl. dazu *Jäde NVwZ* 2003, 668; eine lesenswerte Zwischenbilanz der Bauordnungsreform auf der Grundlage der MBO 2002 zieht *Jäde WiVerw* 2005, 1ff.). Aufgrund der ständigen Anpassungen an neue Anforderungen durch Gesetzesänderungen und Rechtsprechung sind die einzelnen Bauordnungen in den Ländern trotz gleicher Ausgangsbasis und gewisser struktureller Annäherung seit der MBO 2002 im Detail sehr unterschiedlich. Ständiger Handlungsbedarf für die mit dem Vollzug des Bauordnungsrechts befassten Akteure, die zu seiner Beachtung Verpflichteten sowie deren Berater resultiert zudem aus zahlreichen Novellierungen in den Landesbauordnungen, die teilweise mit dem Ziel der Anpassung an Vorschläge der MBO, zum Teil aber auch mit dem Ziel der landesrechtlichen Akzentsetzung ins Werk gesetzt werden.

Vgl. nur – ohne Anspruch auf Vollständigkeit zu den in den letzten Jahren novellierten Landesbauordnungen – zur **SächsBO** *Hübner SächsVBl.* 2005, 213 und *Peschke LKV* 2005, 391; zur **ThürBO** *Friege ThürVBl.* 2005, 25; zur **BauO Bln.** *Hahn BauR* 2006, 1420 und *Preschel NJ* 2006, 61; zur **BauO LSA** *Preschel NJ* 2006, 157, zur **LBauO M-V** *Sauthoff NordÖR* 2006, 323 und *Preschel NJ* 2006, 369; zur **HBO** *Koch NordÖR* 2006, 56; zur **BayBO** *Jäde/Famers BayVBl.* 2008, 33 und *Decker BayVBl.* 2008, 443) zur **LBO BW** *Fischer VBIBW* 2010, 213; zur **HBO HE** *Hornmann NVwZ* 2011, 212.

6 Die Bauordnungen der einzelnen Bundesländer werden ergänzt durch das untergesetzliche Bauordnungsrecht in Gestalt verschiedener **Rechtsverordnungen** (z. B. Garagen-, Versammlungsstätten-, Bauprodukten- und Bauartenverordnung, Feuerungsanlagen- und Verkaufsstättenverordnung etc.) [vgl. unten Rn. 162f.], **örtliche Bauvorschriften** (kommunale Gestaltungssatzungen) [vgl. unten Rn. 157ff.] und – freilich ohne Rechtsnormqualität – **Verwaltungsvorschriften** zur landeseinheitlichen Anwendung. All dies macht im Folgenden eine komprimierte und vor allem auf die gemeinsamen Strukturprinzipien abhebende Darstellung erforderlich, die allerdings die landesspezifischen Besonderheiten nicht völlig ausblenden kann.

II. Anforderungen des Bauordnungsrechts

1. Anwendungsbereich der Bauordnungen und Definition der zentralen Begriffe

a) **Anwendungsbereich und Bereichsausnahmen.** Das materielle Bauordnungsrecht stellt (in erster Linie) gefahrenabwehrrechtlich motivierte Anforderungen an bauliche Anlagen. Sämtliche Landesbauordnungen enthalten hierfür, aber auch für die anderen zentralen Rechtsbegriffe Legaldefinitionen und Regelungen zum Anwendungsbereich, unter anderem Bereichsausnahmen. Der Anwendungsbereich der Bauordnungen ist – im wesentlichen wortgleich mit § 1 I MBO – dahin gehend beschrieben, dass die jeweilige Bauordnung für **bauliche Anlagen** und Bauprodukte aber auch für Grundstücke und solche Anlagen und Einrichtungen gilt, an die in der Landesbauordnung Anforderungen gestellt werden. (vgl. dazu jeweils § 1). Auch wenn der Anwendungsbereich der Bauordnungen somit durchaus weit gefasst ist, etwa auch „**andere Anlagen**“ einbezogen sind, bleibt der Begriff der baulichen Anlage der wichtigste rechtstechnische Anknüpfungspunkt für die bauordnungsrechtlichen Regelungen. Die Kategorie der „anderen Anlage oder Einrichtung“ dient dem Zweck, auch solche Vorhaben bauordnungsrechtlich „einzufangen“, die zwar bauordnungsrechtlich relevant sind, ohne zugleich „bauliche Anlage“ zu sein (etwa Beschriftungen, Bemalungen oder Spielplatzeinrichtungen; hierzu gehören auch nicht dauerhaft eingebaute Feuerungsanlagen, während auf Dauer in ein Gebäude eingebaute als Bauprodukt und damit Teil der baulichen Anlage sind; *VGH Mannheim* BRS 67 Nr. 149; *Ortloff* NVwZ 2006, 999, 1000). Ist somit der Anwendungsbereich der Bauordnungen positiv umschrieben, enthalten die Bauordnungen – wie auch § 1 II MBO – praktisch bedeutsame **Bereichsausnahmen**. Die dort genannten Anlagen unterliegen behördlicher Aufsicht und speziellen materiellen Anforderungen nach anderweitigen Bestimmungen des Fachrechts.

Die Vorschriften der verschiedenen Landesbauordnungen gelten deshalb – mit Abweichungen im Detail – z. B. **nicht für öffentliche Verkehrsanlagen**, Anlagen die der **Bergaufsicht** unterliegen (§§ 69 ff. BBergG) und solchen zur Gewinnung von Bodenschätzen (jeweils ausgenommen Gebäude), **Leitungen**, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Wärme, der öffentlichen Abwasserbeseitigung oder der Telekommunikation dienen, **Rohrleitungen** zum Ferntransport von Stoffen und Krane (die Reichweite dieser Ausnahme ist in den Ländern unterschiedlich, etwa hinsichtlich der Kranbahnen, z. B. § 1 II Nr. 6 BbgBO, § 1 II Nr. 5 HBauO und § 1 II Nr. 5 LBauO Rh-Pf).

Die Landesbauordnungen gelten somit grundsätzlich nicht für gewidmete **Bahnanlagen** (so bereits *OVG Münster* BRS 60 Nr. 165, 383; vgl. dazu für Photovoltaikanlagen im 110 m-Begleitstreifen von Eisenbahntrassen auch *Götze* in diesem Handbuch, Kap Z VII, Rdnr. 55 ff.; 113 ff.). Allerdings ergeben sich schwierige – und wohl nur durch wertend-funktionale Zuordnung im Einzelfall zu beantwortende – Abgrenzungsfragen bei den Bahnhöfen neuen Typs, die zugleich als Verkaufs-, Dienstleistungs- und Kommunikationszentren genutzt werden (hierzu ausführlich *Degenhart/Krüger* SächsVBl. 1997, 25 und *Gruber* BauR 2000, 499 ff.; nach Auffassung des *VGH München* NVwZ-RR 2009, 671 ff., soll es für die Zuständigkeitsabgrenzung entscheidend auf die „Eisenbahnbetriebsbezogenheit“ ankommen). Die MBO in der Fassung September 2012 nimmt auch **Messestände in Messe- und Ausstellungsräumen** – wenn auch nur klarstellend – von ihrem Anwendungsbereich aus; es handelt sich dabei ohnehin nicht um bauliche Anlagen sondern Einrichtungsgegenstände so dass das allgemeine Sicherheitsrecht gelte (Einzelbegründung zu § 1 II Nr. 6 MBO; vgl. auch § 1 II Nr. 7 BayBO; § 1 II Nr. 7 BauO LSA). Zum Teil sind ausdrücklich auch **öffentliche Hochwasserschutzanlagen** vom Geltungsbereich der Bauordnung ausgenommen (vgl. z. B. § 1 II Nr. 6 HBauO) oder Schiffe und andere schwimmende Anlagen in **Häfen** (*VG Hamburg* NordÖR 1999 für den Hamburger Hafen), nicht jedoch – wie § 1 II Nr. 6 LBauO M-V ausdrücklich klarstellt –, die sog.

„**schwimmenden Häuser**“ (zu diesem Thema *Erbguth/Schubert* BauR 2006, 454ff.) bzw. bestimmte **Werbeanlagen** (so etwa § 1 II Nr. 8 HBO HE). Soweit allerdings das anstelle der Landesbauordnung einschlägige Fachrecht Bezug nimmt auf die auf der Grundlage der Landesbauordnung ergangenen technischen Bauvorschriften, gelten diese trotz der die Bauordnung betreffenden Bereichsausnahme aufgrund ausdrücklicher Verweisung.

10 Die Landesbauordnungen enthalten jeweils in ihrem § 2 gewissermaßen „vor die Klammer gezogene“ **Legaldefinitionen** der zentralen Gesetzesbegriffe, darunter die der baulichen Anlagen, Gebäude, Hochhäuser, (Voll-)Geschosse, Aufenthaltsräume, Stellplätze, Werbeanlagen oder Sonderbauten [vgl. unten Rn. 13]. Bedeutsam ist insbesondere der übergeordnete Begriff der baulichen Anlagen. Sie bedürfen ebenso wie andere Anlagen und Einrichtungen, an die in den Bauordnungen oder in Vorschriften auf Grund dieser Gesetze Anforderungen gestellt werden, grundsätzlich der Baugenehmigung, soweit in Vorschriften der Bauordnungen nichts anderes bestimmt ist (zum genehmigungsfreien und verfahrensfreien Bauen in diesem Handbuch ausführlich *Hornmann* Kap A 1 Rn. 11ff., 22ff. und *Jäde* Kap. A 2.).

11 b) Bauliche Anlagen, Gebäude. Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte Anlagen (vgl. § 2 I MBO). Diese Verbindung mit dem Erdboden setzt nicht voraus, dass die Anlage wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. § 95 BGB ist. Vielmehr ist maßgebend, dass sich die Unbeweglichkeit des Bodens – vermittelt durch eine feste Verbindung (Fundament, Verankerung, Einbau) – auf die bauliche Anlage überträgt. Eine unmittelbare Verbindung mit dem Boden ist nicht erforderlich; es reicht eine mittelbare Verbindung, die durch eine Hauswand bewirkt werden kann (*OVG Berlin* BRS 20 Nr. 163; *VGH Mannheim* BRS 50 Nr. 189: auf Flachdach installierte Funkantennenanlage). Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Erdboden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist bzw. wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest genutzt zu werden. Dies ist anzunehmen, wenn die Anlage infolge Größe, Länge, Höhe, Festigkeit in unzerlegtem Zustand ohne Inanspruchnahme technischer Hilfsmittel nicht fortbewegt werden kann. Auch ein auf dem Boden ruhendes Holzgestell, in dem **Bienenstöcke** untergebracht werden können, ist in diesem Sinne eine bauliche Anlage (vgl. dazu *OVG Lüneburg*, AUR 2005, 299ff.: Gebietsunverträglichkeit von Bienenstöcken im allgemeinen Wohngebiet). Unter den bauordnungsrechtlichen Anlagenbegriff fällt – soweit der sachliche Anwendungsbereich der Bauordnung reicht (vgl. § 1 II MBO) – auch ein Boot oder **Schiff**, das ortsfest, auch wenn es noch bewegt werden kann, als Wohnboot, Gaststätte oder Hotel benutzt wird (*VGH Kassel* NVwZ-RR 1992, 468; *BVerwGE* 44, 59; *OVG Lüneburg* BRS 33 Nr. 131).

12 Dieser Begriff der baulichen Anlage ist weitgehend – aber nicht völlig – inhaltsgleich mit dem bundesrechtlichen Begriff der baulichen Anlage i.S.d. § 29 BauGB (hierzu *Meiners/Kronsbein/Birkhölzer*, Kap. A III Rn. 5ff., 13ff.). Aus der unterschiedlichen Zwecksetzung des Bauplanungsrechts und des Bauordnungsrechts folgt, dass die Begriffe nicht identisch sind. Der Begriff der baulichen Anlage im Sinne des Planungsrechts ist insofern enger, als es im Planungsrecht um die Schaffung von baulichen Anlagen geht, die in einer auf Dauer gedachten Weise künstlich mit dem Erdboden verbunden sind und eine bodenrechtliche Relevanz aufweisen (vgl. *BVerwGE* 44, 59, 61; BRS 27 Nr. 122). Andererseits kann der landesrechtliche Begriff weiter sein, weil im Wege einer Fiktion bestimmte Anlagen als bauliche Anlagen gelten (Aufschüttungen und Abgrabungen, Lager-, Abstell- und Ausstellungsplätze, Camping- und Wochenendplätze, Sport- und Spielplätze, Campingplätze, Vergnügungsparks, Stellplätze für Kraftfahrzeuge), (vgl. etwa § 2 I 2 Nr. 1 bis 8 MBO) ohne dass es für den bauordnungsrechtlichen Begriff auf eine bodenrechtliche Relevanz ankommt. Im Verhältnis der Bauordnungen der verschiedenen Bundesländer untereinander können die Formulierungen ebenfalls leicht von § 2 I MBO abweichen, so dass die Rechtsprechung der einzelnen Bundesländer hierzu nicht ohne weiteres übertra-