Stellungnahme zur bauordnungs- und brandschutzrechtlichen Einordnung von Self-Storage-Anlagen – Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

I. ZUSAMMENFASSUNG 2

1. ANLASS DER STELLUNGNAHME 2
2. ZIEL DER STELLUNGNAHME 2
3. ZENTRALE FORDERUNGEN 2

II. HINTERGRÜNDE 4

1. CHARAKTERISTISCHE MERKMALE TYPISCHER SELF-STORAGE-ANLAGEN 4
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND ANWENDUNG DER MINDBAURL 5
2.1 BAUORDNUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG 5
2.2 ANWENDUNG DER MINDBAURL 5
3. BEWERTUNG EINZELNER PRAXISFRAGEN 6
3.1 NUTZUNGSÄNDERUNG BEI UMNUTZUNG BESTEHENDER FLÄCHEN 6
3.2 PERSONENBELEGUNG UND RETTUNGSWEGBEMESSUNG 6
3.3 BARRIEREFREIHEIT 6
3.4 ENTRAUCHUNG UND RAUMGEOMETRIE 7
3.5 BRANDMELDEANLAGE UND ALARMIERUNGSORGANISATION 7
3.6 STELLPLÄTZE, FAHRRADSTELLPLÄTZE UND LADEZONEN 8
3.7 NUTZLASTEN 9
3.8 ABGRENZUNG VON LAGERRÄUMEN FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND GARAGEN 9

Vorbemerkung: Kapitel I „Zusammenfassung“ soll den Anlass, das Ziel und die wesentlichen Vorschläge der Stellungnahme komprimiert wiedergeben. Kapitel II „Hintergründe“ dient der vertiefenden Analyse.

Verband deutscher Self Storage Unternehmen e. V., Friedrichstr. 95, 10117 Berlin
Vereinsregister: VR 40705 Amtsgericht Berlin (Charlottenburg); Vertretungsberechtigter Vorstand nach § 26 BGB: Dipl.-Ing. / Dipl.-Wirt. Klaus Müller (Vorsitzender), Janine Krakow (Stellv. Vorsitzende & Schatzmeisterin); Besonderer Vertreter nach § 30 BGB: Christian Kulick (Geschäftsführer)
Lobbyregister: R007093

I. Zusammenfassung

1. Anlass der Stellungnahme

Self-Storage-Anlagen haben sich als eigenständige Form der Lagernutzung etabliert. Sie dienen der zeitweisen oder längerfristigen Einlagerung beweglicher Sachen durch private und gewerbliche Nutzer. Typisch ist die Überlassung einzelner, separat abschließbarer Lagerabteile an jeweils selbstständig handelnde Mieter. Self-Storage-Anlagen übernehmen eine wichtige Funktion als wohnraumbegleitende Infrastruktur und unterstützen eine effiziente Nutzung des bestehenden Wohnraums.

Self-Storage-Anlagen werden in der bauaufsichtlichen Praxis bislang nicht einheitlich bewertet.

Besonders die brandschutzrechtlichen Anforderungen, der Umgang mit Stellplätzen, Nutzlasten, die Abgrenzung von Lagerräumen für Fahrzeuge und Garagen sowie die Barrierefreiheitsanforderungen werden in der bauaufsichtlichen Praxis unterschiedlich gehandhabt.

Dies erschwert Genehmigungsverfahren, führt zu hohen Abstimmungsaufwänden bei Bauaufsichten, Feuerwehren, Fachplanern und Betreibern und mündet in teils ungleichen Marktbedingungen.

2. Ziel der Stellungnahme

Unser Ziel ist eine bundeseinheitlich abgestimmte, vollzugstaugliche und rechtssichere bauaufsichtliche Einordnung für typische Self-Storage-Anlagen.

Diese muss die Schutzziele der Bauordnungen uneingeschränkt wahren und sollte zugleich die tatsächliche Nutzung sachgerecht abbilden.

Wir möchten dadurch gleichen Bedingungen für alle Marktakteure in allen Ländern sowie eine Reduzierung des Bürokratie- und Verwaltungsaufwandes erreichen.

3. Zentrale Forderungen

Zielführend wäre es aus unserer Sicht, wenn sich die Bauministerkonferenz auf eine einheitliche bauaufsichtliche Einordnung einigen könnte.

Die Länder sollten prüfen, ob eine gemeinsame Vollzugshilfe oder eine Ergänzung bestehender Anwendungshinweise zur bauordnungs- und brandschutzrechtlichen Bewertung von Self-Storage-Anlagen erstellt werden kann. Diese sollte insbesondere auf folgende Punkte eingehen:

- Es sollte klargestellt werden, dass die Umnutzung bestehender Flächen zu Self-Storage regelmäßig eine genehmigungsrechtlich relevante Nutzungsänderung darstellt.

- Es sollte klargestellt werden, dass die MIndBauRL – insofern Sie zur Anwendung kommt – bei Self-Storage-Anlagen nicht schematisch, sondern schutzzielorientiert unter Berücksichtigung der konkreten baulichen Organisation, Personenbelegung, Lagerstruktur und Gefahrenlage anzuwenden ist. Dabei sollten insbesondere folgende Aspekte Berücksichtigung finden:

    - Für typische Self-Storage-Anlagen sollte eine Rettungswegbemessung auf Grundlage der realistisch zu erwartenden gleichzeitigen Personenbelegung zugelassen werden.

    - Für Self-Storage-Anlagen mit geringen Raumhöhen und flurartiger Struktur sollte die Entrauchung anhand der konkreten Raumgeometrie und Rettungswegführung bewertet werden. Hallenartige Rauchschichtmodelle sollten nicht ohne Prüfung der tatsächlichen Eignung übertragen werden.

- Brandmeldeanlagen sollten als risikomindernder Baustein eines schutzzielorientierten Brandschutzkonzepts berücksichtigt werden. Die Aufschaltung auf die Feuerwehr beziehungsweise einen Konzessionär sollte nur bei entsprechender Erforderlichkeit im Einzelfall verlangt werden.

- Nutzlastannahmen sollten die tatsächliche Lagerform berücksichtigen. Typische Self-Storage-Anlagen ohne Staplerverkehr, Hochregalstruktur und hochverdichtete Lagerung sollten nicht schematisch wie industrielle Hochlastlager behandelt werden.

- Stellplatzanforderungen sollten nicht allein flächenproportional festgelegt werden. Maßgeblich sollte die zu erwartende gleichzeitige Nutzung unter Berücksichtigung von Personalbesetzung, Kundenfrequenz und Betriebsorganisation sein. Be- und Entladezonen sollten eigenständig bewertet und nicht mit den Anforderungen an Stellplätze für den ruhenden Verkehr gleichgesetzt werden.

- Es sollte eine technische und vollzugstaugliche Klarstellung zur Abgrenzung von Lagerraum für Kraftfahrzeuge und Garage erarbeitet werden.

- Barrierefreiheitsanforderungen sollten bei Self-Storage-Anlagen nutzungs- und bereichsbezogen bewertet werden. Eine schematische Übertragung vollumfänglicher Anforderungen öffentlich zugänglicher Gebäude auf sämtliche Lagergänge und Nutzungseinheiten sollte vermieden werden.

II. Hintergründe

1. Charakteristische Merkmale typischer Self-Storage-Anlagen

Typische Self-Storage-Anlagen sind durch eine kleinteilige bauliche Struktur mit einer Vielzahl einzelner, baulich abgegrenzter, blickdichter und separat abschließbarer Nutzungseinheiten geprägt. Die Erschließung erfolgt über Flure, Hauptgänge und Nebengänge.

Kennzeichnend sind insbesondere:

- keine großflächigen, zusammenhängenden Lagerbereiche mit einheitlicher betrieblicher Nutzung;
- keine Hochregal- oder automatisierten Lagerstrukturen;
- geringe Innenhöhe der Nutzungseinheiten, meist zwischen 2,5 m und 3 m, häufig nach oben offen;
- Raumhöhen insgesamt meist zwischen etwa 3 m und 4 m;
- regelmäßig geringe Lagerhöhen innerhalb der Nutzungseinheiten, meist bis etwa 2 m bis 2,5 m;
- kein Einsatz kraftbetriebener Transport- und Lagergeräte; typischerweise Nutzung von Rollwagen, Sackkarren oder handbetriebenen Palettenhebegeräten.

Der Betriebscharakter beschränkt sich auf die Lagerung beweglicher Sachen. Nicht prägend sind Produktion, Verarbeitung, Umschlag, Verkauf, Ausstellung oder Werkstattnutzung. Auch eine gewerbliche Warenlogistik im Sinne eines Speditions- oder Verteilerbetriebs liegt typischerweise nicht vor.

Die personenbezogene Struktur unterscheidet sich ebenfalls von produktions- oder publikumsintensiven Nutzungen. In den Lagereinheiten bestehen keine regelmäßigen Arbeitsplätze und kein Aufenthaltsraumcharakter. Ein offener, gleichzeitiger Publikumsandrang wie bei Verkaufs- oder Versammlungsstätten ist nicht gegeben. Der Zugang erfolgt automatisiert oder kontrolliert nur für berechtigte Nutzer. Nach der typischen Betriebsorganisation ist eine hohe gleichzeitige Personenbelegung innerhalb eines Brandabschnitts regelmäßig nicht gegeben; typisch ist vielmehr eine geringe Kundenfrequenz von etwa 2 bis 5 Kunden pro Stunde.

Self-Storage-Anlagen sind zudem regelmäßig nicht auf den Umgang mit gefährlichen Stoffen ausgerichtet. Es erfolgt keine systematische Lagerung von Stoffen mit erhöhter Brand- oder Explosionsgefahr und keine betriebliche Steuerung von Gefahrstoffbeständen. Gefährliche Stoffe werden vertraglich ausgeschlossen. Typischerweise werden Umzugsgut, Gegenstände der Kellerersatzlagerung, Handelswaren oder Akten gelagert.

Diese Merkmale unterscheiden typische Self-Storage-Anlagen strukturell von klassischen Industrie-, Lager- und Logistikhallen mit hohen, großvolumigen und zusammenhängenden Lagerbereichen.

2. Bauordnungsrechtliche Einordnung und Anwendung der MIndBauRL

2.1 Bauordnungsrechtliche Einordnung

Self-Storage-Anlagen sind bauordnungsrechtlich grundsätzlich als Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 MBO einzuordnen. Sie dienen der Lagerung beweglicher Sachen und sind, unabhängig von ihrer konkreten baulichen Ausprägung, anhand ihrer tatsächlichen ortsfesten Nutzung zu bewerten.

Im Anschluss ist zu prüfen, ob ein Sonderbautatbestand nach § 2 Abs. 4 MBO erfüllt ist. Für Self-Storage-Anlagen ist insbesondere § 2 Abs. 4 Nr. 3 MBO relevant.

Self-Storage-Anlagen mit nicht mehr als 1.600 m^2 Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung sind typischerweise nicht nach § 2 Abs. 4 Nr. 3 MBO als Sonderbau einzuordnen; andere Sonderbautatbestände bleiben im Einzelfall zu prüfen. Bei Anlagen mit mehr als 1.600 m^2 kommt eine Einordnung als Sonderbau nach § 2 Abs. 4 Nr. 3 MBO regelmäßig in Betracht.

Liegt eine Sonderbau-Einordnung vor, sollte die brandschutzrechtliche Bewertung unter Berücksichtigung der konkreten Nutzung als kleinteilig organisierte Self-Storage-Anlage erfolgen. Die MIndBauRL kann dabei als maßgeblicher Bewertungsmaßstab herangezogen werden, sollte jedoch nicht schematisch auf Self-Storage-Anlagen übertragen werden.

2.2 Anwendung der MIndBauRL

Die MIndBauRL orientiert sich in ihren Gefährdungsannahmen typischerweise an großflächigen, hallenartigen Industrie- und Lagergebäuden mit hohen Raumvolumina, großen zusammenhängenden Brandabschnitten oder Brandlastbereichen, intensiver innerbetrieblicher Umschlagstätigkeit, Staplerverkehr und gewerblich-logistischen Betriebsabläufen.

Typische Self-Storage-Anlagen weichen hiervon wesentlich ab: Sie sind kleinteilig gegliedert, weisen geringe Lagerhöhen auf, werden regelmäßig ohne kraftbetriebene Transportgeräte betrieben, haben eine geringe gleichzeitige Personenbelegung und sind nicht auf eine bestimmungsgemäße Gefahrstofflagerung ausgerichtet.

Daher sollte die MIndBauRL bei Self-Storage-Anlagen nicht schematisch angewendet werden. Erforderlich ist eine schutzzielorientierte Bewertung, die die tatsächliche bauliche Organisation, die Personenbelegung, die Lagerstruktur und die Brandlastsituation berücksichtigt. Die Schutzziele der §§ 3 und 14 MBO werden dadurch

nicht abgesenkt, sondern risikogerecht, verhältnismäßig und vollzugstauglich umgesetzt.

3. Bewertung einzelner Praxisfragen

3.1 Nutzungsänderung bei Umnutzung bestehender Flächen

Die Umnutzung bestehender Flächen zu einer Self-Storage-Anlage sollte regelmäßig als **genehmigungsrechtlich relevante Nutzungsänderung** behandelt werden. Dies gilt auch dann, wenn zuvor bereits eine gewerbliche Nutzung oder eine allgemeine Lagernutzung vorlag.

Maßgeblich ist, dass sich mit der Umnutzung typischerweise nicht nur die wirtschaftliche Nutzung ändert, sondern auch die bauliche, betriebliche und personenbezogene Struktur. Prägend sind insbesondere die Ausbildung einer kleinteiligen Gang- und Lagerabteilstruktur, die Aufteilung in zahlreiche separat abschließbare Nutzungseinheiten, der Übergang von einem einheitlichen Betrieb zu einer Nutzung durch viele selbstständig handelnde Nutzer sowie eine veränderte Zugangsorganisation, ein veränderter Nutzerkreis und geänderte Betriebsabläufe.

Eine Umnutzung zu Self Storage sollte daher nicht als bloße Fortsetzung einer bisherigen gewerblichen oder allgemeinen Lagernutzung bewertet werden. Sie bedarf regelmäßig einer eigenständigen bauordnungs- und brandschutzrechtlichen Prüfung.

3.2 Personenbelegung und Rettungswegbemessung

Für die Bemessung der Rettungswege sollte die realistisch zu erwartende gleichzeitige Personenbelegung maßgeblich sein. **Self-Storage-Anlagen sind typischerweise nicht auf eine hohe gleichzeitige Personenbelegung ausgerichtet.** Es bestehen regelmäßig keine Arbeitsplätze in den Lagereinheiten, kein Schichtbetrieb in den Lagerbereichen, keine publikumsintensive Nutzung und keine Verkaufs- oder Versammlungsnutzung. Eine Lagerung in den Rettungswegen ist nicht vorgesehen.

Die Rettungswegbemessung sollte daher an der tatsächlichen Nutzung und der zu erwartenden gleichzeitigen Personenanzahl ausgerichtet werden. Für typische Self-Storage-Anlagen erscheint eine differenzierte Gangbreitenbemessung sachgerecht. Hauptgänge könnten regelmäßig mit etwa 1,35 m bis 1,50 m, Nebengänge mit etwa 1,15 m bis 1,35 m bewertet werden, sofern die Rettungswegführung, die Übersichtlichkeit sowie die Brandmelde- und Alarmierungsorganisation unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Schutzziele beurteilt werden.

3.3 Barrierefreiheit

Anforderungen an die Barrierefreiheit sollten bei Self-Storage-Anlagen nutzungs- und bereichsbezogen bewertet werden. **Self-Storage-Anlagen sind typischerweise keine öffentlich zugänglichen Gebäude** mit allgemeinem Besucher- und Benutzerverkehr,

sondern werden durch berechtigte Nutzer auf Grundlage eines Miet- oder Nutzungsverhältnisses betreten. Die Lagereinheiten haben keinen Aufenthaltsraumcharakter und dienen nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen.

Soweit Barrierefreiheitsanforderungen einschlägig sind, sollten sie daher auf die hierfür maßgeblichen Bereiche und den erforderlichen Umfang beschränkt werden. Eine schematische Übertragung vollumfänglicher Anforderungen öffentlich zugänglicher Gebäude auf sämtliche Lagergänge und Nutzungseinheiten erscheint nicht sachgerecht. Dies gilt insbesondere für Anforderungen, die zu einer generellen Verbreiterung der Gangstrukturen, etwa zur Begegnung zweier Rollstuhlfahrer, oder zur flächendeckenden Ausstattung mit taktilen Leitsystemen führen würden, sofern hierfür nach der konkreten Nutzung und dem Nutzerkreis kein Erfordernis besteht.

3.4 Entrauchung und Raumgeometrie

Entrauchungsanforderungen sollten die tatsächliche Raumgeometrie typischer Self-Storage-Anlagen berücksichtigen. Die MIndBauRL geht bei ihren Entrauchungsannahmen typischerweise von großvolumigen Hallenräumen aus, in denen eine Rauchschichtung entstehen kann.

Typische Self-Storage-Anlagen weisen dagegen häufig geringere Raumhöhen von etwa 3 m bis 4 m, eine kleinteilige Untergliederung und flurartige Erschließungsstrukturen auf. Bei diesen Raumhöhen entsteht regelmäßig keine belastbare raucharme Schicht im Sinne hallenartiger Bemessungsmodelle. Bemessungsansätze, die auf eine klare Trennung zwischen oberer Rauchschicht und unterem raucharmen Bereich abstellen, sind daher für typische Self-Storage-Anlagen nur eingeschränkt geeignet. Gerade bei der Umnutzung bestehender Gebäude sollte die Bewertung vorhandener Entrauchungskonzepte an den bauordnungsrechtlichen Schutzzielen und den tatsächlichen baulichen Verhältnissen ausgerichtet werden, anstatt schematisch hallenartige Bemessungsmodelle zugrunde zu legen.

Sachgerecht kann beispielsweise eine an der konkreten Raumgeometrie, der Rettungswegführung sowie wirksam angeordneten Außenwandöffnungen orientierte Rauchableitung sein. Dabei sollten insbesondere Zu- und Abluftmöglichkeiten, etwa im Sinne einer Querlüftung, berücksichtigt werden, soweit deren Wirksamkeit brandschutztechnisch nachgewiesen wird.

3.5 Brandmeldeanlage und Alarmierungsorganisation

Brandmeldeanlagen können bei Self-Storage-Anlagen einen wichtigen Beitrag zur frühzeitigen Branderkennung und Alarmierung leisten. Sie sind insbesondere geeignet, die geringe dauerhafte Personenbelegung, die automatisierte Zugangsorganisation und die zeitlich verteilte Nutzung brandschutztechnisch zu berücksichtigen.

Aus Betreibersicht ist der Einbau einer Brandmeldeanlage in typischen Self-Storage-Anlagen regelmäßig sinnvoll und wird in der Praxis vielfach auch dann umgesetzt, wenn er bauordnungsrechtlich nicht ausdrücklich gefordert ist. Eine Brandmeldeanlage sollte

daher im Rahmen eines schutzzielorientierten Brandschutzkonzepts als risikomindernder Baustein berücksichtigt werden können, insbesondere bei der Bewertung von Alarmierung, Detektion, Interventionszeit und möglichen kompensatorischen Maßnahmen. Auch Feuererkennungs- und Feuermeldesysteme, die im Brandfall innerhalb der Anlage einen deutlich hörbaren Warnton auslösen, sollten als risikomindernde Maßnahme angemessen berücksichtigt werden.

Die Aufschaltung der Brandmeldeanlage sollte risikogerecht bewertet werden. Bei typischen Self-Storage-Anlagen mit geringer gleichzeitiger Personenbelegung und ohne dauerhaften Aufenthalt in den Lagereinheiten sollte eine Aufschaltung auf eine ständig besetzte Stelle, etwa einen Wachschutz, grundsätzlich als geeignete Alarmierungsorganisation in Betracht kommen. Eine verpflichtende Aufschaltung auf die Feuerwehr beziehungsweise einen Konzessionär sollte nur gefordert werden, wenn dies aufgrund der konkreten Gefahrenlage, Personenbelegung, Gebäudestruktur oder Interventionsanforderungen im Einzelfall erforderlich ist.

3.6 Stellplätze, Fahrradstellplätze und Ladezonen

Bei Self-Storage-Anlagen sollte zwischen Stellplätzen für den ruhenden Verkehr, Fahrradstellplätzen sowie Be- und Entladezonen für kurzzeitige Vorgänge unterschieden werden.

Die Verkehrsstruktur typischer Self-Storage-Anlagen ist nicht mit Verkaufsstätten, publikumsintensiven Nutzungen oder Logistikbetrieben vergleichbar. Sie ist regelmäßig durch einen geringen Personalbestand, bei fernverwalteten Anlagen durch keinen oder nur sehr geringen Personalbestand vor Ort, fehlenden kontinuierlichen Publikumsverkehr, keine logistiktypischen An- und Ablieferverkehre sowie zeitlich verteilte Einzelzugriffe durch Mieter geprägt.

Der Stellplatzbedarf sollte daher nicht schematisch flächenproportional bestimmt werden. Maßgeblich sollte die realistisch zu erwartende gleichzeitige Nutzung sein. Dies gilt für Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze gleichermaßen. Soweit bei typischen Self-Storage-Anlagen eine Reduzierung des Pkw-Stellplatzbedarfs aufgrund der geringen Kundenfrequenz, der geringen Personalbesetzung und der anlassbezogenen Nutzung sachgerecht ist, sollte dies entsprechend auch bei der Bemessung von Fahrradstellplätzen berücksichtigt werden.

Bei personalbesetzten Anlagen kann regelmäßig ein Bedarf für etwa 1 bis 2 Mitarbeitende sowie für gleichzeitig anwesende Kunden zugrunde gelegt werden. Bei fernverwalteten Anlagen reduziert sich der Stellplatzbedarf entsprechend. Je nach Größe und Betriebsorganisation erscheint regelmäßig ein Bedarf von etwa 1 bis 4 Pkw-Stellplätzen sachgerecht.

Neben Stellplätzen kann je nach Größe, Lage und Auslastung der Anlage eine Ladezone oder ein Ladehof sachgerecht sein. Diese Flächen dienen ausschließlich der kurzfristigen Be- und Entladung und sind daher von Stellplätzen und Garagen abzugrenzen. Bei typischen Self-Storage-Anlagen erfolgt die Nutzung solcher Flächen

nur anlassbezogen, zeitlich begrenzt und mit geringer Frequenz. Eine Einordnung als Garage sollte deshalb nicht allein daraus folgen, dass Fahrzeuge während des Be- oder Entladevorgangs kurzfristig dort stehen. Maßgeblich sollte vielmehr sein, ob die Fläche ihrem bestimmungsgemäßen Nutzungszweck nach dem dauerhaften oder regelmäßigen Abstellen von Kraftfahrzeugen oder lediglich der temporären Ladetätigkeit dient.

3.7 Nutzlasten

Die Bemessung der Nutzlasten richtet sich nach DIN EN 1991-1-1 in Verbindung mit dem nationalen Anhang sowie den eingeführten Technischen Baubestimmungen der Länder. Dabei sollte zwischen unterschiedlichen Lagerformen differenziert werden.

Self-Storage-Anlagen sind regelmäßig nicht mit Hochregal-, Industrie- oder Staplerlagern gleichzusetzen. Typisch sind manuelle Ein- und Auslagerung, kein Einsatz kraftbetriebener Flurförderfahrzeuge, begrenzte Stapelhöhen, heterogene, nutzerindividuelle Lagerung und keine hochverdichtete industrielle Lagerstruktur. Damit handelt es sich um vorwiegend ruhende Lasten, die regelmäßig dem Wert E1.1 mit 5 kN/m^2 entsprechen, nicht dem Wert für allgemeine Lagerflächen E1.2 von 6 kN/m^2.

Insbesondere bei Gebäudeumnutzungen, die im Sinne einer nachhaltigen Bauwirtschaft ausdrücklich gewünscht sind, lässt sich ein Nachweis für die erhöhten Nutzlasten nach Tabelle E.1.2 regelmäßig nicht ohne Weiteres führen, wenn die bestehende Tragwerksplanung auf den langjährig nach DIN 1055-3 üblichen Nutzlastannahmen von 5 kN/m^2 für Geschäfts- und Warenhäuser, Archive und Aktenräume basiert.

3.8 Abgrenzung von Lagerräumen für Kraftfahrzeuge und Garagen

Es kommt immer wieder zu bauordnungsrechtlichen Diskussionen, ab wann eine Nutzung typisch für einen Lagerraum für Kraftfahrzeuge ist und ab wann typisch für eine Garage. **Für die Praxis besteht ein Bedarf an einer klaren technischen und vollzugsgeeigneten Abgrenzung zwischen diesen beiden Nutzungen.**

Gemischte Nutzungsformen, wie sie etwa bei gemeindlichen Bauhöfen, Straßenmeistereien, landwirtschaftlichen Betrieben, Feuerwachen oder vergleichbaren Einrichtungen vorkommen, zeigen, dass das gemeinsame Unterbringen von Fahrzeugen und sonstigem Lagergut bauordnungsrechtlich nicht automatisch zur Einordnung als Garage führen muss. Entsprechend sollte auch bei Self-Storage-Anlagen eine klare, einheitliche und am tatsächlichen Nutzungsschwerpunkt orientierte Abgrenzung und Einordnung erfolgen.

Eine entsprechende Klarstellung würde die bundesweite Bewertungspraxis erheblich vereinheitlichen.