Vereinigung der Brandschutzplaner e.V.

Anton-Böck Straße 34
81249 München
Phone: 0152 / 26 22 57 13
info@vdbp.de
www.vdbp.de

Vereinigung der Brandschutzplaner e.V. – Anton-Böck-Straße 34 – 81249 München

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Postfach 22 12 53
80502 München

Per E-Mail Referat-27@stmb.bayern.de

Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung München, 10.07.2026
hier: Verbandsanhörung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Vereinigung der Brandschutzplaner bedankt sich für die Möglichkeit, eine Stellungahme zum geplanten Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung abgeben zu dürfen.

Wir sind weder im Bayerischen Lobbyregister eingetragen noch stehen eventuelle Geschäftsgeheimnisse oder andere im Einzelfall ähnlich schutzwürdige persönliche Informationen in den übermittelten Unterlagen einer Veröffentlichung entgegen.

Wir haben nachfolgend die Stellungnahmen unserer Mitglieder zusammengefasst.

Mit freundlichen Grüßen,

Christian Steinlehner

1. Vorsitzender

Zu Art. 4 BayBO

Mit dem Entfall des Art. 4 in der aktuellen Form wird suggeriert, dass es fortan keiner Erschließung in sicherheitsrechtlicher Art mehr bedarf. Die Bauaufsicht wird sich bauplanungsrechtlich darauf beschränken sich der Stellungnahme der Gemeinde anzuschließen, die eine Erschließung i.d.R. immer als gegeben beschreibt. Der Entfall dient eher der Schadensbegrenzung für all die genehmigten Bauvorhaben oder Freisteller, die letztlich über keine FW-Zufahrt oder überhaupt eine Zufahrtsmöglichkeit verfügen.

Zu Art. 26 BayBO

Es sollte zusätzlich klargestellt werden, dass Verschattungselemente (z. B. Rollläden oder Raffstores) ebenfalls von den Anforderungen ausgenommen sind.

Zu Art. 27 BayBO

Die Regelung gemäß Satz 2 und 3 bezieht sich weiterhin nur auf Dachräume, nicht jedoch auf oberste Geschosse unterhalb eines Flachdachs oder mit senkrechten Außenwänden, die als Normalgeschosse zu bewerten sind:

a) Gemäß Definition der Obersten Baubehörde „sind Geschosse unterhalb eines Flachdachs, aber auch Geschosse mit senkrechten Außenwänden unterhalb eines Satteldachs, keine Geschosse im Dachraum“ (vgl. „Bayer. Bauordnung (BayBO) - Häufig gestellte Fragen“ 11/2023).
b) Die „Decke“ eines Flachdachs ist nicht von Art. 29 erfasst, da dort Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit für Decken zwischen Geschossen gestellt werden, nicht jedoch von Decken gegenüber dem Außenraum.

Somit ist nach wie vor unklar, welche Anforderungen für den Anschluss von Trennwänden an ein Flachdach gelten. Werden Trennwände im obersten Geschoss, das nicht als Dachraum, sondern als Normalgeschoss zu bewerten ist, nur bis unter eine Stahlbeton- oder Holz„decke“ geführt und keine weiteren Maßnahmen ergriffen, kann die Trennwand von einem Feuer überlaufen werden (z. B. bei Öffnungen im Flachdach und einem brennbaren Dachaufbau).

Wir regen an, dass im Zuge der Änderung der BayBO klargestellt werden muss, welche Anforderungen beim Anschluss an Flachdächer in Normalgeschossen gelten bzw. Satz 2 und 3 sinngemäß anzuwenden sind.

Zu Art. 28 BayBO

<u>„Brennbare Dachlatten“</u>

Bereits in der Fassung der BayBO von 1864 ist verankert, dass Balken, Latten und sonstige „Holztheile“ nicht durch Brandmauern (heute: Brandwände) hindurchgehen werden dürfen (vgl. BayBO 1864 § 13 Satz 4). Die Änderung, dass brennbare Dachlatten zulässig sind ist unter diesem Aspekt fachlich kritisch zu sehen. Ohne weitere Einschränkungen und mit Bezug auf DIN 1070-1 dürften künftig alle 30 - 40 cm Dachlatten mit Maßen von bis zu 40 x 60 mm über Gebäudeabschlusswände (Nachbarschutz!) und innere Brandwände hinweggeführt werden. Auch durch ein Einpacken der Dachlatten in nichtbrennbare Dämmstoffe kann ein Brandübertrag wohl nur verlangsamt, aber nicht verhindert werden (bauordnungsrechtlich ausreichend lang?). Zudem besteht die Gefahr, dass im brennenden Dach Verformungen auftreten, die über die Dachlatten auch in den Bereich der Brandwand weitergeleitet werden. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass Hohlräume im Bereich der Brandwand entstehen, über die sich Feuer auf das Nachbargebäude oder den angrenzenden Brandabschnitt ausbreitet. Aus den

Erfahrung in der Praxis ist ein hohlraumfreier Anschluss kaum von den Dachdeckern zu bewältigen.

Ungeachtet der fachlichen Bedenken sollte in der Formulierung des Gesetzestextes zumindest eingeschränkt werden, dass nur so viele Dachlatten zulässig sind, wie "baukonstruktiv" erforderlich sind.

„Bauphysikalisch notwendige Folien“

Die Erleichterung für bauphysikalisch notwendige Folien entspricht der Baupraxis und wird positiv bewertet, da künftig keine Abweichungsanträge mehr gestellt werden müssen.

Flachdächer werden üblicherweise mit zwei Lagen Bitumenabdichtungsbahnen (je ca. 5 mm) ausgeführt. Zur Klarstellung sollten daher Abdichtungsbahnen mit aufgenommen werden: „(...) dies gilt entsprechend für bauphysikalisch notwendige Folien und Abdichtungsbahnen.

„Dämmstoffe aus schwerentflammbaren Baustoffen im Sockelbereich“

Die Erleichterung ist grundsätzlich zu begrüßen. In der Begründung wird jedoch behauptet, dass Dämmstoffe im Sockelbereich meist aus schwerentflammbaren Baustoffen bestehen.

Nach Angaben von mehreren Herstellern (u. a. DAW, Brillux) und unseren praktischen Erfahrungen waren handelsübliche Perimeter- und Sockeldämmungen aus XPS oder EPS vormals als schwerentflammbar nach DIN 4102 einzustufen (Baustoffklasse B1). Mit dem Auslaufen der alten Verwendbarkeitsnachweise und der neuen Klassifizierung auf Grundlage der DIN EN 13501-1 sind sie heutzutage jedoch nur als normalentflammbar klassifiziert (Klasse E). Dies hängt mit dem Prüfverfahren zusammen (SBI-Test nach DIN EN 13501-1 statt Brandschachttest nach DIN 4102) und dem Verbot bestimmter Flammschutzmittel.

Die heutigen XPS- oder EPS-Dämmstoffe sind daher nur als Bestandteil eines geprüften Wärmedämmverbundsystems (mit Armierungsschicht und Oberputz) als schwerentflammbar einzustufen. Bei hinterlüfteten Außenwandbekleidungen, wo im Sockelbereich im Regelfall „nackte“ XPS- oder EPS-Dämmstoffe verbaut werden, ist dagegen nur eine Einstufung als normalentflammbar möglich. Gleiches gilt für die unverputzte Perimeterdämmungen unterhalb der Geländeoberfläche.

Im Sockelbereich (oberhalb der Geländeoberfläche) müssten daher normalentflammbare statt schwer entflammbare Dämmstoffe zugelassen werden, da die gewünschte Erleichterung sonst regelmäßig nicht greift.

Weiterhin ungeregelt ist die Zulässigkeit von bauphysikalisch notwendigen Folien, Abdichtungsbahnen oder sonstigen Abdichtungen (z. B. Dickbeschichtung), die ebenfalls nur normalentflammbar sind, da die neue Erleichterung in Art. 28 Abs.5 nur für den Dachbereich, nicht aber für den Wandbereich gilt. Im erdberührten Bereiche (unterhalb der Geländeoberfläche) sollten normalentflammbare Abdichtungen und Dämmstoffe zugelassen werden, unter der Bedingung, dass diese durch angefüllte Erde o. ä. geschützt werden.

Zu Art. 48a und 48b BayBO

Die beiden Artikel werfen für uns einige Fragen auf, die wir uns erlauben, nachfolgend zu formulieren.

Wir stellen uns die Frage, wie mit der (durchaus sehr sinnvollen) Regelung des Art. 48a Satz 2 Übereinstimmungsbestätigungen durch die ausführenden Firmen ausgestellt werden können? Der

Anwender einer Bauart bestätigt damit ja, dass die Vorgaben der Bauartgenehmigung eingehalten sind, was tatsächlich nicht der Fall ist.

Stellt die in Art. 48a Satz 1 beschriebene Legaldefinition des Begriffs „Umbau“ auf alle zukünftigen Nutzungen (nicht nur Wohnraumschaffung) ab oder ist diese nur in Verbindung mit Art. 48b zu sehen? Derzeit liest sie sich nutzungsneutral. U. E. bedeutet das, dass bei einem Umbau von Büro in Arztpraxis die bisher über Art. 54 Abs. 5 BayBO ggf. erforderlichen Abweichungen der Feuerwiderstandsdauer von den Teilen, die geändert werden sollen und in einem konstruktiven Zusammenhang stehen oder mit ihnen unmittelbar verbunden sind, nicht mehr erforderlich sind. Dies setzt voraus, dass die Feuerwiderstandsdauer der bestehenden Bauteile des ehemaligen Büros, die in einem konstruktiven Zusammenhang stehen oder mit ihnen (der Nutzungsänderung) unmittelbar verbunden sind, den zum Zeitpunkt der Genehmigung des Büros geltenden Anforderungen (DIN 4102) entsprechen.

Für welche Fälle ist Art. 54 Abs. 5 zukünftig nach anwendbar?

Warum ist in Art. 48b der im bisherigen Art. 46 Abs. 5 nicht aufgeführte Art. 27 BayBO nun auch enthalten? Ist die bisherige Festlegung des Art. 46 Abs. 5, die voraussetzt, dass Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in bestandsgeschützten Gebäuden in Wohnraum umgewandelt werden sollen, mit Art. 48b entfallen oder gilt hier Art. 48a?

Was ist unter dem Begriff Aufstockung zu verstehen - sind die nachfolgenden Fälle a) und b) beide im Sinne des neuen Art. 48a zulässig? Oder ist nur der Fall a) zulässig, da bei dem Rückbau im Fall b) der Bestandsschutz verloren geht und es sich dann um eine Aufstockung von zwei Geschossen handeln würde?

a) Bei einem Gebäude mit drei Geschossen und Flachdach wird der Flachdachaufbau zurückgebaut und es wird ein zusätzliches Dachgeschoss errichtet. Das Gebäude hat nach dem Umbau vier Geschosse.

b) Bei einem Gebäude mit drei Geschossen, bei dem das oberste Geschoss ein Dachgeschoss mit Satteldach ist, kann keine unmittelbare Aufstockung über dem Satteldach vorgenommen werden. Daher wird das gesamte Dachgeschoss zurückgebaut und durch ein neues Normalgeschoss ersetzt. Darauf wird ein Dachgeschoss errichtet. Das Gebäude hat nach dem Umbau vier Geschosse.

Gilt die Erleichterung beim Anschluss neuer Bauteile nur für neue Bauteile, die unmittelbar an bestehende Bauteile anschließen oder grundsätzlich für alle Bauteile, die zumindest mittelbar an bestehende Bauteile anschließen?

Beispiel:

Ein bestehendes Gebäude der Gebäudeklasse 3 schließt mit einem Flachdach ab, welches aus Holzbalken errichtet wurde. Das Flachdach inkl. Holzbalken werden abgebrochen und auf die bestehenden feuerhemmenden Wände wird eine Stahlbetondecke gesetzt. Darüber wird ein neues Geschoss errichtet (Aufstockung). Durch die Aufstockung fällt das Gebäude in die Gebäudeklasse 4.

- Die neue Stahlbetondecke schließt unmittelbar an die bestehenden feuerhemmenden Wände an. Folglich genügt es, wenn die Stahlbetondecke ebenfalls nur feuerhemmend ist?
- Auf die neue Stahlbetondecke werden tragende Wände und Trennwände errichtet. Diese sind nicht unmittelbar, sondern nur mittelbar (über die neue Stahlbetondecke) mit dem Bestand verbunden. Müssen die neuen Wände und Trennwände hochfeuerhemmend sein oder genügt es, wenn diese ebenfalls nur feuerhemmend sind?

Zu Art. 62b BayBO

Die Begründung zum Entfall der Prüfpflicht des Brandschutznachweises bei Mittelgaragen deckt sich nicht mit den Erfahrung unserer Mitglieder, die als Prüfsachverständige für Brandschutz tätig sind, da

- Die Überschreitung von zulässigen Entfernungen bis zu einem notwendigen Treppenraum werden häufig nicht als Abweichungen erkannt
- Sicherheitsschleusen zwischen dem notwendigen Treppenraum, welcher nicht nur der Garagennutzung dient, und der Garage, werden teilweise vergessen.
- Brandschutztechnische Anforderungen in Decken/Dächern zu darüberliegenden oberirdischen Gebäudeteilen werden teilweise nicht berücksichtigt
- Insbesondere bei Tiefgaragen werden die Anforderungen nach BayBO Art. 28, wonach gegenüber von Grundstücksgrenzen innerhalb eines Abstandes von 2,5 m Wände als Gebäudeabschlusswände ausgebildet werden müssen, nicht selten von den Planenden übersehen

Eine Möglichkeit der Entbürokratisierung wäre statt dem Entfall der grundsätzlichen Prüfpflicht, die Flächengrenze der Kleingarage von 100 m² Nutzfläche auf 200 m² Nutzfläche anzuheben.

Sofern wie geplant auf eine Prüfung bei Mittelgaragen bauordnungsrechtlich zukünftig verzichtet wird, führt das Ausklammern von Klein- und Mittelgaragen bei ansonsten prüfpflichtigen Bauvorhaben, zu einem erhöhten Bürokratischen Aufwand, da

- die bautechnischen Nachweise dann getrennt für den prüfpflichtigen und den nicht prüfpflichtigen Teil zu erstellen sind
- nicht selten Abweichungen nach BayBO Art. 63 auch in Klein- und Mittelgaragen zur Prüfung vorgelegt werden. Bei demselben Bauvorhaben müsste dann eine Bescheinigung Brandschutz I und eine Bescheinigung Brandschutz III ausgestellt werden. Werden Abweichungen durch den Prüfsachverständigen innerhalb dieses Prozesses in der Klein- und Mittelgarage erkannt, so kann allenfalls ein Hinweis an die am Bau Beteiligten erfolgen, jedoch die Prüfung nicht in einem Zuge durchgeführt werden

Eine weitere Möglichkeit der Entbürokratisierung und Vereinfachung der Abläufe wäre es, die Prüfpflicht immer auf das ganze Bauvorhaben zu beziehen, da der bautechnische Nachweis in einem Dokument geführt werden kann, der Aufwand für die Prüfenden nicht oder nur minimal steigt und die Prüfung in der Regel in einem Zuge durchgeführt werden kann.

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Postfach 22 12 53 • 80502 München

E-Mail
lt. Verteiler

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	München
	StMB-27-4101-2-181-45	Herr Bell	12.06.2026
	Telefon	E-Mail	
	(089) 2192 3628	andreas.bell@stmb.bayern.de	

Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung
hier: Verbandsanhörung

Anlage(n)
Gesetzentwurf mit Vorblatt und Begründung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ministerrat hat in seiner Sitzung am 9. Juni 2026 den Gesetzentwurf zur Änderung der Bayerischen Bauordnung gebilligt und das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr aufgefordert, die Verbandsanhörung durchzuführen.

Zur Umsetzung des in der Regierungserklärung am 21. Mai 2026 angekündigten „Bayerischen Bau-Turbos“ sieht der Gesetzentwurf die Einführung eines neuen Art. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) vor, mit dem der Schaffung von Wohnraum ein überragendes öffentliches Interesse zugebilligt wird.

Schwerpunkt des Gesetzentwurfs ist ein neuer Abschnitt „Umbau“, der Erleichterungen für das Bauen im Bestand vorsieht. Er bündelt die bereits geltenden gesetzlichen Erleichterungen für die Umwandlung zu Wohnraum und die Aufstockung zur Schaffung von Wohnraum, vereinfacht diese und bezieht zusätzlich den Umbau innerhalb eines bestehenden Gebäudes in die materiellen Erleichterungen ein.

Darüber hinaus enthält der Gesetzentwurf auch für Neubauten weitere praxisnahe, allgemein gültige und zielgerichtete Erleichterungen im Brandschutz.

Zur Umsetzung der Föderalen Modernisierungsagenda werden ferner eine Verschiebung der Sonderbaugrenze für Windkraftanlagen sowie Änderungen im Verfahrensrecht vorgenommen.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie Gelegenheit, im Rahmen der Verbandsanhörung bis spätestens

Montag, 13. Juli 2026

zu diesem Gesetzentwurf Stellung zu nehmen.

Bitte richten Sie Ihre Stellungnahmen ausschließlich per E-Mail an das Funktionspostfach Referat-27@stmb.bayern.de .

Der beigefügte Gesetzentwurf mit Vorblatt und Begründung ist auch im Internet auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr unter https://www.stmb.bayern.de/ser/gesetzentwuerfe/index.php eingestellt.

Gemäß Art. 4 Abs. 1 Satz 1 des Bayerischen Lobbyregistergesetzes (BayLobbyRG) sind wir verpflichtet, Stellungnahmen, Gutachten, Diskussions- und Positionspapiere, die von im Bayerischen Lobbyregister eingetragenen Interessenvertreterinnen und Interessenvertretern eingehen, binnen einer Woche nach Einbringung des Gesetzesvorhabens der Staatsregierung in den Landtag dem Landtagsamt zu übersenden. Geschäftsgeheimnisse oder andere im Einzelfall ähnlich schutzwürdige persönliche Informationen können geschwärzt werden (Art. 4 Abs.1 Satz 2 BayLobbyRG). Der Landtag veröffentlicht die übermittelten Stellungnamen,

Gutachten, Diskussions- und Positionspapiere zusammen mit den Gesetzesvorhaben auf seiner Internetseite (Art. 4 Abs. 3 BayLobbyRG). Dies gilt für alle Gesetzesvorhaben, die ab dem 1. Januar 2022 in den Landtag eingebracht werden.

Weitere Informationen zum Bayerischen Lobbyregister entnehmen Sie bitte dem Informationsangebot des Bayerischen Landtags: https://www.bayern.landtag.de/parlament/haeufige-fragen-zum-lobbyregister-faq/.

Um uns die weitere Sachbehandlung zu erleichtern, bitten wir Sie, uns in Ihrer Stellungnahme mitzuteilen, ob Sie im Bayerischen Lobbyregister eingetragen sind (ggfs. unter Angabe der Lobbyregister-ID) und ob eventuelle Geschäftsgeheimnisse oder andere im Einzelfall ähnlich schutzwürdige persönliche Informationen in den übermittelten Unterlagen einer Veröffentlichung entgegenstehen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Andreas Bell
Baudirektor

Stand 05.06.2026

Gesetzentwurf

des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr

Bayerisches Bauturbo-Gesetz

A) Problem

Bezahlbarer Wohnraum ist ein zentraler Punkt für die Wohnraumversorgung. Er entsteht nicht nur durch Neubau. Ebenso entscheidend ist der Aus- und Umbau des Baubestands. Flächenversiegelung und Erschließungskosten werden vermieden, die gebundene graue Energie sowie die vorhandene Infrastruktur können genutzt werden. Viele Bestandsgebäude erfüllen jedoch die heute geltenden technischen und brandschutzrechtlichen Anforderungen nicht mehr. Solche Fälle werden derzeit meist über Abweichungen in Anwendung des Art. 63 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geregelt, was aber in jedem Einzelfall einen gesonderten Antrag mit ausführlicher Begründung erfordert. Das führt zu erheblichem bürokratischem Aufwand, Rechtsunsicherheit, Verzögerungen und damit höheren Kosten; als Folge bleiben Umbauvorhaben teilweise aus, was die Schaffung von Wohnraum behindert.

B) Lösung

In Umsetzung der Regierungserklärung vom 21.05.2026 wird in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geregelt, dass die Schaffung von Wohnraum im überragenden öffentlichen Interesse liegt.

Ein neuer Abschnitt VIII „Umbau“ im Dritten Teil der BayBO verankert für typische Umbaufälle sicherheitstechnisch vertretbare Erleichterungen direkt im Gesetz, so dass die Notwendigkeit einzelfallbezogener Abweichungsanträge nach Art. 63 in vielen Fällen entfällt. Neben einer Legaldefinition des Begriffs „Umbau“ beinhaltet der neue Abschnitt eine generelle Erleichterung beim Umgang mit alter Bausubstanz in rechtmäßig errichteten Gebäuden hinsichtlich der Erforderlichkeit von Nachweisen für den Feuerwiderstand (für alle Arten von Bauvorhaben). Er bündelt die schon geltenden gesetzlichen Erleichterungen für die Umwandlung zu Wohnraum (GVBl. 2020 S. 663) und die Aufstockung zur Schaffung von Wohnraum (GVBl. 2024 S. 605), vereinfacht diese und bezieht zusätzlich den Umbau innerhalb eines bestehenden Gebäudes in die materiellen Erleichterungen ein. Die Neuerungen betreffen nicht nur den Brandschutz, sondern auch bestandschützende Regelungen zum Wärme- und Schallschutz sowie zu Raumanforderungen für Bereiche, in denen bisher schon Aufenthaltsräume vorhanden sind. Zudem wird klargestellt, dass – ergänzend zur bereits geltenden Ausnahme von der Stellplatzpflicht für Änderungen zu Wohnzwecken – für alle Umbauvorhaben, die unter die neue Definition fallen und der Schaffung von Wohnraum dienen, keine Stellplatzpflicht besteht. Für die Anwender des Gesetzes wird mit der Bündelung der Umbauregelungen im neuen Abschnitt auf einen Blick klar ersichtlich, welche Erleichterungen regelmäßig gelten. Dadurch wird Bürokratie reduziert, die Planungssicherheit erhöht und das Planen und Bauen insgesamt beschleunigt.

Ergänzend werden gezielt Einzelanforderungen, die neben dem Bauen im Bestand auch allgemeine Brandschutzmaßnahmen betreffen, maßvoll und praxisgerecht angepasst.

Ferner werden relevante Maßnahmen der sog. Föderalen Modernisierungsagenda umgesetzt, die auf der Besprechung des Bundeskanzlers mit den Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder am 4. Dezember 2025 beschlossen wurde, insbesondere um Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und bürokratische Hürden zu senken.

Der Gesetzentwurf knüpft an die Änderungen der BayBO im Ersten bis Vierten Modernisierungsgesetz Bayern an (GVBl. 2024 S. 605, GVBl. 2024 S. 619, GVBl. 2025

S. 254, GVBl. 2026 S. 75) und sieht weitere materiell-rechtliche und verfahrensrechtliche Erleichterungen vor. Er setzt die laufenden Bemühungen um eine sachgerechte Deregulierung und Entbürokratisierung des Landesrechts konsequent fort.

C) Alternativen

Keine.

D) Kosten

I. Bürger und Wirtschaft

Die Änderung führt insgesamt gegenüber dem Istzustand zu einer vereinfachten und den Umbau fördernden Rechtslage und schafft damit die Voraussetzungen für kostengünstigeres Bauen. Der Aufwand für Bauherrinnen und Bauherren sowie die Wirtschaft verringert sich.

II. Staat und Kommunen

Die Maßnahmen des Gesetzes sind kostenneutral bzw. werden im Rahmen bestehender Stellen und Mittel vollzogen.

Bayerisches
Bauturbo-Gesetz

§ 1

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Art. 2 Abs. 4 wird wie folgt geändert:
   a) Der Nr. 2 wird die Angabe „abweichend davon Windenergieanlagen mit einer Höhe von mehr als 50 m," angefügt.
   b) Nr. 3 wird wie folgt geändert:
      aa) Die Angabe „und" wird durch die Angabe „ ," ersetzt.
      bb) Nach der Angabe „Garagen" wird die Angabe „sowie erdgeschossige Verkaufsstätten nach Nr. 4" eingefügt.
2. Nach Art. 3 wird folgender Art. 4 eingefügt:

   „Art. 4
   Vorrang der Schaffung von Wohnraum

   Die Schaffung von Wohnraum liegt im überragenden öffentlichen Interesse."
3. Der bisherige Art. 4 wird aufgehoben.
4. Dem Art. 6 wird folgender Abs. 8 angefügt:

   „(8) Abweichend von den Abs. 1 bis 6 ist der Ersatz von rechtmäßig bestehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen unter Wahrung bisheriger Abmessungen mit den bislang bestehenden Abstandsflächen zulässig."
5. Art. 26 Abs. 2 Satz 2 wird wie folgt geändert:
   a) In Nr. 3 wird die Angabe „ ." am Ende durch die Angabe „ ," ersetzt.
   b) Folgende Nr. 4 wird angefügt:

      „4. Kleinteile wie insbesondere Dübel, Verbindungsmittel oder punktuelle Abdichtungen, die nicht zur Brandausbreitung beitragen."
6. Art. 27 Abs. 4 wird wie folgt gefasst:

   „(4) [1]Die Trennwände nach Abs. 2 sind bis zur Rohdecke zu führen. [2]Im Dachraum ist der Anschluss von Trennwänden an die Bedachung so herzustellen, dass er den Anforderungen aus Abs. 1 genügt. [3]Werden in Dachräumen Trennwände nur bis zur Rohdecke geführt, ist diese Decke als raumabschließendes Bauteil einschließlich der sie tragenden und aussteifenden Bauteile feuerhemmend herzustellen."
7. Art. 28 wird wie folgt geändert:
   a) Dem Abs. 5 wird folgender Satz 4 angefügt:

      „[4]Brennbare Dachlatten sind zulässig, wenn sie hohlraumfrei in nichtbrennbare, im Brandfall formstabile Dämmstoffe eingebettet sind; dies gilt entsprechend für bauphysikalisch notwendige Folien, wenn sie im Bereich der Brandwand hohlraumfrei verlegt und ober- und unterseitig vollständig von nichtbrennbaren Baustoffen abgedeckt sind."
   b) Abs. 7 wird wie folgt geändert:
      aa) Nach Satz 3 wird folgender Satz 4 eingefügt:

         „[4]Abweichend von den Sätzen 1 und 3 sind Dämmstoffe aus schwerentflammbaren Baustoffen im Sockelbereich des Gebäudes bis zu einer Höhe von 1 m zulässig."
      bb) Der bisherige Satz 4 wird Satz 5.
8. Art. 30 Abs. 2 Satz 2 wird wie folgt geändert:
   a) Nr. 1 wird wie folgt gefasst:

„1. der Nr. 1 ein Abstand von mindestens 6 m,“.

b) Nach Nr. 1 wird folgende Nr. 2 eingefügt:

„2. der Nr. 2 ein Abstand von mindestens 9 m,“.

c) Die bisherige Nr. 2 wird Nr. 3.

9. Dem Art. 32 wird folgender Abs. 7 angefügt:

„(7) Abs. 4 gilt nicht für Treppen, die nach Art. 33 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 ohne eigenen Treppenraum zulässig sind.“

10. Art. 34 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird die Satznummerierung „[1]“ gestrichen.

bb) Satz 2 wird aufgehoben.

b) Abs. 5 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„[1]Für Wände notwendiger Flure mit nur einer Fluchtrichtung, die als offene Gänge vor den Außenwänden angeordnet sind, gilt Abs. 4 entsprechend; wenn der offene Gang mindestens 1,50 m breit ist, genügen offene Brüstungen aus nichtbrennbaren Baustoffen.“

11. Art. 37 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird nach der Angabe „verhindern“ die Angabe „(notwendige Fahrschächte)“ angefügt.

bb) In Satz 2 wird nach der Angabe „einem“ die Angabe „notwendigen“ eingefügt.

cc) In Satz 3 Satzteil vor Nr. 1 wird die Angabe „eigene“ durch die Angabe „notwendige“ ersetzt.

b) Abs. 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 Halbsatz 1 Satzteil vor Nr. 1 und Halbsatz 2 wird jeweils die Angabe „Fahrschachtwände“ durch die Angabe „Wände notwendiger Fahrschächte“ ersetzt.

bb) In Satz 2 wird die Angabe „Fahrschachtwänden“ durch die Angabe „Wänden notwendiger Fahrschächte“ ersetzt.

c) In Abs. 3 Satz 1 wird vor der Angabe „Fahrschächte“ die Angabe „Notwendige“ eingefügt.

12. Art. 46 wird wie folgt geändert:

a) Abs. 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) [1]Für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind

1. für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum und
2. leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen, soweit die Wohnungen nicht zu ebener Erde liegen,

erforderlich. [2]Satz 1 Nr. 2 gilt nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse, ungünstiger vorhandener Bebauung oder wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.“

b) Die Abs. 5 und 6 werden aufgehoben.

13. Nach Art. 48 wird folgender Abschnitt VIII eingefügt:

„Abschnitt VIII

Umbau

Art. 48a

Umbau, Feuerwiderstand von Bauteilen

[1]Werden rechtmäßig bestehende Gebäude einmalig um ein Geschoss aufgestockt, wird in ihnen das Dachgeschoss ausgebaut oder werden Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen umgenutzt oder geändert (Umbau), sind für die Bemessung oder Klassifizierung bestehender tragender oder raumabschließender Bauteile im Hinblick auf die Feuerwiderstandsfähigkeit keine neuen Nachweise nach den Art. 15 und 17 erforderlich. [2]Dies gilt auch beim Anschluss neuer Bauteile.

Art. 48b

Umbau zur Wohnraumschaffung

(1) [1]Bei Umbauten zur Schaffung von Wohnraum gilt:

1. auf bestehende Bauteile finden die Art. 6, 25 bis 30, 32, 33 Abs. 1 und 3 bis 8 und Art. 34 keine Anwendung;
2. im Bereich bestehender Aufenthaltsräume finden die Art. 13 und 45 keine Anwendung;
3. für den Umbau gelten die an die bisherige Gebäudeklasse gestellten Anforderungen, ausgenommen Art. 26 Abs. 3 bis 5.

[2]Bei Gebäuden der bisherigen Gebäudeklasse 3, 4 oder 5 genügt es, wenn nach dem Umbau

1. im obersten Geschoss Decken und Trennwände feuerhemmend sind, soweit sie vom Umbau berührt sind,
2. eingeschossige Aufstockungen wie Geschosse im Dachraum nach Art. 25 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 behandelt werden,
3. tragende Teile notwendiger Treppen im Bereich der Fortführung um ein Geschoss aus nichtbrennbaren Baustoffen oder feuerhemmend sind,
4. in notwendigen Treppenräumen
   a) Öffnungen zu Kellergeschossen mindestens feuerhemmende dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben,
   b) soweit die tragenden Teile der Treppe weder nichtbrennbar noch feuerhemmend sind oder Wand- und Deckenbekleidungen aus brennbaren Baustoffen bestehen, neue Öffnungen zu Nutzungseinheiten im Bereich des Umbaus mindestens feuerhemmende, dicht- und selbstschließende Abschlüsse haben, und
   c) soweit keine Fenster nach Art. 33 Abs. 8 Satz 2 Nr. 1 vorhanden sind, an oberster Stelle eine Öffnung nach Art. 33 Abs. 8 Satz 2 Nr. 2 geschaffen wird.

[3]Für Vorhaben nach Satz 1 gilt Art. 32 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 nur für die Fortführung bereits bestehender beidseitiger Handläufe.

(2) Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 Nr. 1 ist für die vom Umbau berührten Bauteile nicht anzuwenden, wenn für sie bereits ein besseres Brandverhalten nachgewiesen war.

(3) Abs. 1 gilt nicht für Hochhäuser und für Gebäude, die infolge des Umbaus einen Sonderbautatbestand nach Art. 2 Abs. 4 erfüllen.

(4) Auf Vorhaben nach Abs. 1 findet Art. 47 keine Anwendung.“

14. Art. 57 wird wie folgt geändert:
    a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
        aa) In Nr. 3 Buchst. a Doppelbuchst. bb wird nach der Angabe „§ 35 Abs. 1 Nr. 8“ die Angabe „Buchst. b“ eingefügt.
        bb) In Nr. 18 wird nach der Angabe „Dachgauben“ die Angabe „sowie Dacheinschnitten“ eingefügt.
    b) In Abs. 3 Satz 3 wird die Angabe „sowie Art. 62b Abs. 1“ gestrichen.
15. Art. 58 wird wie folgt geändert:
    a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
        aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:
            aaa) In dem Satzteil vor Nr. 1 wird die Satznummerierung „[1]“ gestrichen.
            bbb) In Nr. 2 wird die Angabe „und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1“ gestrichen.
        bb) Satz 2 wird aufgehoben.
    b) In Abs. 3 Satz 1 wird die Angabe „Satz 1“ gestrichen.
16. Art. 62b Abs. 2 wird wie folgt geändert:
    a) In Satz 1 Nr. 2 wird die Angabe „Mittel- und“ gestrichen.
    b) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

        „[2]Für Klein- und Mittelgaragen im Sinn der Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 bedarf es keiner Bescheinigung oder Prüfung, auch wenn diese Teil eines Vorhabens nach Satz 1 sind.“
    c) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.
17. Art. 63 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt geändert:
    a) Nr. 2 wird aufgehoben.
    b) Die Nrn. 3 und 4 werden die Nrn. 2 und 3.
18. In Art. 68 Abs. 2 Satz 1 Satzteil vor Nr. 1 wird die Angabe „Betrifft ein Bauantrag die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, das ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dient, oder eine Nutzungsänderung, durch die Wohnraum geschaffen werden soll, und ist über diesen Bauantrag“ durch die Angabe „Ist über einen Bauantrag“ ersetzt.
19. Dem Art. 69 Abs. 2 wird folgender Satz 3 angefügt:

    „[3]Art. 42a BayVwVfG gilt mit der Maßgabe, dass die Frist für die Entscheidung mit Zugang des Antrags beginnt; Art. 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 gilt entsprechend.“
20. Art. 79 Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:
    a) In Nr. 9 wird die Angabe „Art. 58 Abs. 3“ durch die Angabe „Art. 58 Abs. 2“ ersetzt.
    b) In Nr. 10 wird jeweils die Angabe „Art. 72 Abs. 5“ durch die Angabe „Art. 72 Abs. 6“ ersetzt.
21. In Art. 81 Abs. 2 Satz 2 wird nach der Angabe „36,“ die Angabe „36a,“ eingefügt.

§ 2

Dieses Gesetz tritt am ***…[einzusetzen: Datum des Inkrafttretens]*** in Kraft.

Begründung

A) Allgemeines

Die Gesetzesänderung setzt die bisherigen Bemühungen um eine sachgerechte Deregulierung des Landesrechts konsequent fort. Insbesondere der neue Abschnitt VIII „Umbau“ im Dritten Teil der BayBO trägt den Schwierigkeiten der Baupraxis Rechnung, die entstehen, wenn für Bauvorhaben in bestehenden Gebäuden die aktuell geltenden Anforderungen zu beachten sind, die vorhandene Bausubstanz aber z. T. hinter diesen Anforderungen zurückbleibt. Bislang müssen Schwierigkeiten dieser Art jeweils einzelfallbezogen durch Anwendung des Art. 63 – Abweichungen – gelöst werden, was allerdings formal einen nicht unerheblichen Bürokratieaufwand (einzelfallbezogener Antrag mit entsprechender Begründung) zur Folge haben kann. Ziel der Gesetzesänderung ist es, für solche Vorhaben bestimmte sicherheitstechnisch vertretbare Erleichterungen bereits unmittelbar im Gesetz zu verankern und insoweit eine einzelfallbezogene Ermessensentscheidung durch Bauaufsichtsbehörden oder Prüfsachverständige entbehrlich zu machen. Flankiert wird dieser Kern des Gesetzes durch weitere Erleichterungen in Einzelvorschriften, insbesondere zum Brandschutz. Ferner werden Maßnahmen der sog. Föderalen Modernisierungsagenda umgesetzt, die vom Bundeskanzler der Bundesrepublik Deutschland und den Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder am 4. Dezember 2025 beschlossen wurden.

B) Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu § 1 (Bayerische Bauordnung – BayBO)

Zu Nr. 1 (Art. 2)

Zu Art. 2 Abs. 4 Nr. 2

Durch die Ergänzung sind Windenergieanlagen künftig erst ab einer Höhe von mehr als 50 m Sonderbauten. Als Nichtsonderbauten fallen Windenergieanlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m bis einschließlich 50 m künftig unter das vereinfachte Genehmigungsverfahren des Art. 59 oder bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen unter das Genehmigungsfreistellungsverfahren des Art. 58.

Die Änderung dient der Umsetzung einer Maßnahme der Föderalen Modernisierungsagenda, wonach die Genehmigungsfreistellung in den Landesbauordnungen mindestens den Umfang der Genehmigungsfreistellung in der Musterbauordnung (Fassung vom 23./24.11.2023) haben soll.

Zu Art. 2 Abs. 4 Nr. 3

Mit der klarstellenden Ergänzung wird deutlich gemacht, dass der Sonderbautatbestand in Abs. 4 Nr. 4 (Verkaufsstätten, deren Ladenstraßen eine Fläche von insgesamt mehr als 800 m^2, bei erdgeschossigen Verkaufsstätten mehr als 2 000 m^2 haben) gegenüber dem Sonderbautatbestand in Abs. 4 Nr. 3 speziell ist: Erdgeschossige Verkaufsstätten mit einer Fläche von mehr als 1 600 m^2 aber nicht mehr als 2 000 m^2 sind also keine Sonderbauten nach Nr. 3.

Zu Nr. 2 (Art. 4)

Der neue, jetzt im Ersten Teil der BayBO verortete, Art. 4 bringt den gesetzgeberischen Willen zum Ausdruck, Wohnbauvorhaben im behördlichen Verfahren zu priorisieren, indem die Schaffung von Wohnraum von den staatlichen Behörden bei allen von ihnen zu treffenden Entscheidungen vorrangig zu berücksichtigen ist. Um diesen Vorrang mit größtmöglichem Handlungsspielraum umsetzen zu können, sind die staatlichen Behörden frei in der Wahl ihrer Mittel, wie sie dem überragenden öffentlichen Interesse „Wohnungsbau“ diesen Vorrang einräumen.

Zu Nr. 3 (Art. 4)

Mit der Aufhebung des bisherigen Art. 4 wird der eigenständige landesrechtliche Erschließungsbegriff aufgegeben. Bislang wurde zwischen planungsrechtlicher Erschließung nach dem Baugesetzbuch und sicherheitsrechtlicher Erschließung nach der

BayBO unterschieden. Da aber die städtebauliche Erschließung auch die verkehrliche Erreichbarkeit eines Grundstücks mit Kraftfahrzeugen (insb. Polizei, Feuerwehr und Rettungsdienst) umfasst, sind sicherheitsrechtliche Aspekte auch vom bundesrechtlichen Erschließungsbegriff umfasst. Ein eigenständiger Erschließungsbegriff nach der BayBO mit weitergehenden Anforderungen erscheint somit verzichtbar. Damit entfällt bei den unteren Bauaufsichtsbehörden der mit der Prüfung der bauordnungsrechtlichen Erschließung verbundene zusätzliche Verwaltungsaufwand.

Zu Nr. 4 (Art. 6)

Die Regelung über die abstandsflächenrechtliche Zulässigkeit des Ersatzes rechtmäßig bestehender Gebäude oder Gebäudeteile unter Wahrung der bisherigen Abmessungen ist bisher als Abweichungsfall in Art. 63 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 geregelt. Die Änderung dient der Erleichterung des Umbaus. Künftig ist für solche Vorhaben kein ausdrücklich zu stellender Antrag auf Abweichung erforderlich, über den die Bauaufsichtsbehörde in pflichtgemäß intendiertem Ermessen entscheiden muss. Die abstandsflächenrechtliche Zulässigkeit solcher Maßnahmen wird allgemeingültig im Abstandsflächenrecht geregelt.

Zu Nr. 5 (Art. 26)

Die Regelung stellt klar, dass Kleinteile, die nicht zur Brandausbreitung beitragen (wie z. B. punktuelle Verankerungen in der Außenwand, Dübel, lokal begrenzte Abdichtungen, kleinformatige Trennlagen zur thermischen Entkopplung von Wandhaltern für Außenwandbekleidungen), nicht unter die Anforderung des Abs. 2 Satz 1 fallen. Die direkte, aber nicht abschließende Auflistung von Kleinteilen, die unter die Ausnahmeregelung fallen, im Gesetz erleichtert die Anwendung.

Zu Nr. 6 (Art. 27)

Die Regelung dient insbesondere auch der Erleichterung des Umbaus. Mit der Neufassung von DIN 4102-4 im Juli 2025 ist ein Konstruktionsbeispiel für den Anschluss feuerwiderstandsfähiger Trennwände an die Bedachung veröffentlicht worden, das es bisher so nicht gab und das in der BayBO deshalb auch noch nicht abgebildet ist, mit dem aber das grundsätzliche Schutzziel einer ausreichend langen Feuerwiderstandsfähigkeit erreicht werden kann. Bislang kennt die BayBO im Dachbereich nur den Anschluss unmittelbar an die Dachhaut oder an eine feuerhemmende Rohdecke. Um von dieser neuartigen Konstruktion ohne Antrag auf Abweichung Gebrauch machen zu können, wird die Regelung schutzzielbezogen (im Gleichklang zu Art. 29 Abs. 3 für den Anschluss von Geschossdecken an Außenwände) verallgemeinert und so gefasst, dass die Norm zur Konkretisierung der bauordnungsrechtlichen Anforderung herangezogen werden kann. Damit wird bürokratischer Aufwand vermieden. Unbenommen bleibt die bisherige Möglichkeit, Trennwände bis unmittelbar unter die Dachhaut (also die äußerste, wasserführende Schicht der Bedachung) zu führen.

Zu Nr. 7 (Art. 28)

Zu Art. 28 Abs. 5 Satz 4

Der neue Abs. 5 Satz 4 legt fest, dass hölzerne Dachlatten und brennbare Folien als Abdichtung/Dampfsperre über den oberen Abschluss von Brandwänden geführt werden dürfen. Unter den genannten Bedingungen, insbesondere einer hohlraumfreien Einbettung in nichtbrennbare Baustoffe, ist dies brandschutztechnisch vertretbar. Diese Konstellation kommt in der Baupraxis regelmäßig vor. Die Neuregelung hat zur Folge, dass eine bislang im Einzelfall erforderliche Abweichung nach Art. 63 BayBO entfällt. Sie vermeidet Verwaltungsaufwand für Bauherrn und Bauaufsichtsbehörden.

Zu Art. 28 Abs. 7 Satz 4

Der neue Abs. 7 Satz 4 lässt auf Außenwänden als Brandwänden schwerentflammbare Dämmstoffe in einem brandschutztechnisch unbedenklichen Ausmaß an einer für die Brandbekämpfung gut erreichbaren Stelle zu. Im Anschlussbereich zwischen Brandwand und Außenwand sowie bei Gebäudeabschlusswänden kommt es im Bereich der Geländeoberfläche häufig zu einer Beaufschlagung der Wand mit Spritzwasser. Dämmstoffe, die gegen diese Beaufschlagung langfristig widerstandsfähig sind, bestehen

meist aus schwerentflammbaren Baustoffen. Die Regelung macht die bisher im Einzelfall erforderliche Abweichung nach Art. 63 BayBO entbehrlich. Sie vermeidet Verwaltungsaufwand für Bauherrn und Bauaufsichtsbehörden.

Zu Nr. 8 (Art. 30)

Der neugefasste Abs. 2 Satz 2 legt für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 reduzierte Abstände zur Grundstücksgrenze für den Fall fest, dass aufgrund einer weichen Bedachung ein Brandschutzabstand erforderlich wird. Sie übernimmt die entsprechende Regelung der Musterbauordnung (Fassung vom 23./24.11.2023).

Zu Nr. 9 (Art. 32)

Die Regelung stellt notwendige Treppen ohne eigenen Treppenraum, die zwei Geschosse innerhalb einer Nutzungseinheit verbinden, von Brandschutzanforderungen weitgehend frei. Hierdurch werden z. B. Treppen innerhalb von Maisonette-Wohnungen als Holztreppen regelmäßig zugelassen.

Zu Nr. 10 (Art. 34)

Zu Art. 34 Abs. 2 Satz 2

Die Streichung des Art. 34 Abs. 2 Satz 2 enthält eine Erleichterung. Das bislang bestehende Erfordernis, wonach eine Abfolge von weniger als drei Stufen im Verlauf notwendiger Flure nicht zulässig war, wird gestrichen. Es verbleibt bei dem in Art. 14 verankerten Schutzziel einer verkehrssicheren Gestaltung, sofern Stufen im Verlauf eines notwendigen Flurs vorgesehen sind.

Zu Art. 34 Abs. 5 Satz 1

Der neue Art. 34 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 2 eröffnet eine planerische Alternative zu der nach Halbsatz 1 erforderlichen geschlossenen, feuerwiderstandsfähigen Brüstung von notwendigen Fluren mit nur einer Fluchtrichtung, die als Laubengänge vor der Außenwand angeordnet sind. Ab einer Breite des Laubengangs von mehr als 1,50 m (zur Behinderung eines Überschlags von Feuer oder Rauch aus dem Geschoss darunter) ist die Brüstung auch als z. B. offenes Stabgeländer, dann allerdings aus nichtbrennbaren Baustoffen, zulässig.

Zu Nr. 11 (Art. 37)

In Art. 37 Abs. 1 Satz 1 wird der Begriff „notwendiger Fahrschacht“ legaldefiniert. So wird klargestellt, dass eine sichere Umkleidung eines Aufzugs, auch wenn sie „freiwillig“ so ausgebildet wird wie ein Fahrschacht (in Massivbauweise), dennoch nicht den Anforderungen an bauaufsichtlich vorgeschriebene „notwendige“ Fahrschächte genügen muss. Die Änderung dient der Klarstellung einer in der Praxis häufig aufgeworfenen Fragestellung. Höhere Anforderungen sind damit nicht verbunden.

Zu Nr. 12 (Art. 46)

Zu Art. 46 Abs. 2

Der neu eingefügte Art. 46 Abs. 2 Satz 2 schafft eine gesetzliche Ausnahmeregelung. In Anlehnung an die bereits vorhandene Ausnahme des Art. 48 Abs. 4 Satz 1 zur Herstellung von Barrierefreiheit stellt sie sicher, dass auch die Anforderungen an gemeinschaftliche Abstellräume nicht gelten, wenn das wegen schwieriger Geländeverhältnisse ungünstiger bestehender Bebauung oder wegen des Einbaus eines sonst nicht erforderlichen Aufzugs zu einem unverhältnismäßigen Mehraufwand führt. Die Neuregelung erleichtert insbesondere auch den Umbau.

Zu Art. 46 Abs. 5 und 6

Art. 46 Abs. 5 und 6 werden Teil der neuen Abschnitts VIII „Umbau“ und deshalb hier gestrichen.

Zu Nr. 13 (Art. 48a, 48b)

Zur Erleichterung des Umbaus im Bestand wird im Dritten Teil der BayBO ein neuer, mit „Umbau“ überschriebener Abschnitt VIII eingefügt. Er enthält, angelehnt an den Beschluss der Bauministerkonferenz vom 20./21. November 2025, Erleichterungen für

den Umbau. Ziel der neuen „Umbau-Regelung“ ist es, Vorhaben in bestehenden Gebäuden im Rahmen des sicherheitstechnisch Vertretbaren zu erleichtern, ohne dass dies einer oder mehrerer Abweichungsentscheidungen nach Art. 63 bedarf, die sowohl für den Planer als auch für die Bauaufsichtsbehörden mit erheblichem Verwaltungsaufwand verbunden sind. Für die Anwender wird in einem Abschnitt des Gesetzes ersichtlich, welche Erleichterungen beim Umbau gelten. Anbauten werden bewusst nicht erfasst, weil diese, abgesehen vom Anschluss an das bestehende Gebäude, ohne weiteres nach aktuellen Anforderungen errichtet werden können und in Bezug auf die Einhaltung der Abstandsflächen auch müssen.

Art. 48a Satz 1 enthält eine Legaldefinition des Begriffs „Umbau“. Voraussetzung ist jeweils, dass das betreffende Gebäude rechtmäßig besteht, also bestandsgeschützt ist. Satz 1 trägt dem Umstand Rechnung, dass die technischen Regeln zur Bauteilbemessung hinsichtlich des Feuerwiderstands im Laufe der Jahre Änderungen erfahren haben mit der Folge, dass ein Bauteil, das ursprünglich korrekt bemessen oder klassifiziert wurde, dieselbe Qualität nach den aktuell geltenden Fassungen der einschlägigen Regeln unter Umständen nicht mehr erreichen würde. Die Regelung stellt auf Ebene des materiellen Rechts klar, dass für solche Bauteile keine neuen Nachweise erforderlich sind. Satz 2 erweitert dies über den reinen Bestandsschutz hinaus, der sich bereits aus dem Gesetz ergibt, auch auf den Anschluss neuer Bauteile an den Gebäudebestand. Zweck der Regelung ist, dass die vormalige Bemessung und Klassifizierung bestehender Bauteile, wenn sie zum Zeitpunkt der Genehmigung/Errichtung nach den damals geltenden technischen Regeln erfolgt war, auch dann nicht nach den heute geltenden Regeln erneut vorgenommen (und der Bestand dann ggf. technisch nachgebessert) werden muss, wenn z. B. der Verwendbarkeitsnachweis für ein bestimmtes neu hinzuzufügendes Bauteil (z. B. Trennwand) oder Bauelement (z. B. Brandschutztür) den Anschluss oder Einbau an Bauteile „mindestens gleicher Feuerwiderstandsfähigkeit“ vorsieht. Für diese Fälle lässt die Regelung den Anschluss an Bauteile mit (nach heutigen Maßstäben) verminderter Feuerwiderstandsfähigkeit ausdrücklich zu, ohne dass dies einer vorhabenbezogenen Bauartgenehmigung (Art. 15) oder Zustimmung im Einzelfall (Art. 17) bedürfte. Die Erleichterung gilt unabhängig von der Nutzungsart für alle bestehenden Gebäude.

Art. 48b fasst die mit der BayBO-Änderung 2020 (GVBl. 2020, S. 663) und dem Ersten Modernisierungsgesetz Bayern (GVBl. 2024 S. 605) bereits geschaffenen Regelungen für Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum zusammen und regelt weitere Erleichterungen sowohl für die bisher schon geregelten Fälle der Umwandlung zu Wohnraum und der eingeschossigen Aufstockung als auch für bisher nicht geregelte Fälle des Umbaus zu Wohnraum. Wie bisher bleibt es bei der Einschränkung auf diese Nutzungsart. Das ist sachgerecht, weil Wohnungen vergleichbare Nutzungs-, Flucht- und Aufenthaltsverhältnisse aufweisen und so einheitliche, verlässliche Ausnahmeregelungen ermöglichen, während gewerbliche oder öffentliche Nutzungen sehr heterogen und daher pauschale Erleichterungen problematisch sind.

Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 stellt klar, dass für bestehende Bauteile die Abstandsflächenanforderungen des Art. 6 sowie die Brandschutzanforderungen an tragende Bauteile (Art. 25), Außenwände (Art. 26), Trennwände (Art. 27), Brandwände (Art. 28), Geschossdecken (Art. 29), Dächer (Art. 30), notwendige Treppen und Treppenräume (Art. 32, 33 Abs. 1 und Abs. 3 bis 8) sowie notwendige Flure (Art. 34) nicht zum Tragen kommen. Die bisher auf reine Umwandlung (bisher Art. 46 Abs. 5: Bestandschutz hinsichtlich Art. 6, 25, 26, 28, 29 und 30) und Aufstockungen (bisher Art. 46 Abs. 6: Bestandsschutz hinsichtlich Art. 25 bis 29 und 32 bis 34) abzielende Erleichterung wird ausgeweitet und zudem generell auf Umbauten, insbesondere auch Umbauten innerhalb bestehender Gebäude, bezogen.

Dies bewirkt eine erhebliche Kostenersparnis und fördert somit die unbürokratische Weiternutzung des Bestands. Anwendbar bleiben die Anforderungen an die Rettungswegsystematik (Art. 31) und die Rettungswegläng e (Art. 33 Abs. 2); Abweichungen davon bedürfen weiterhin einer Zulassung. Die bisherige Ergänzung, dass der zweite Rettungsweg nachzuweisen ist (bisher Art. 46 Abs. 6 Satz 6), kann entfallen, da die Rettungsweganforderungen (Art. 31 und Art. 33 Abs. 2) ohnehin einzuhalten sind.

Eine Umwandlung von Grenzgaragen in Wohnraum ist ausgeschlossen, weil es sich bei ihnen nicht um Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen handelt.

Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 verzichtet auf Anforderungen an den Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz sowie Raumanforderungen wie die Mindesthöhe von Aufenthaltsräumen. Grundlage für den Schutz ist das, was das bestehende Gebäude kann. Voraussetzung dafür ist, dass es sich um einen Bereich handelt, in dem bereits Aufenthaltsräume vorhanden sind (und zulässig waren). Diese neu aufgenommenen technischen Erleichterungen vermeiden die Notwendigkeit von auf Art. 63 gestützten Abweichungsanträgen und -entscheidungen für den Fall, in dem die bestehende Bausubstanz die geltenden Anforderungen nicht erfüllt. Weil Art. 13 Abs. 2 und 3 keine Anwendung finden, entfällt infolgedessen auch die Pflicht, für den Schall- und Erschütterungsschutz einen bautechnischen Nachweis nach Art. 62 Abs. 1 Satz 1 zu erstellen.

Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 erweitert die seit 1. Januar 2025 geltende Erleichterung für die einmalige Aufstockung eines Bestandsgebäudes (bisher Art. 46 Abs. 6 Satz 2) generell auf Umbauten. Fällt das Gebäude dadurch in eine höhere Gebäudeklasse (z. B. durch Einbau weiterer Wohnungen von Gebäudeklasse 1 in 3), so bleibt es für das Vorhaben bei den materiellen Anforderungen an die bisherige Gebäudeklasse. So wird vermieden, dass ein durch einen Umbau verursachter „Sprung“ in eine höhere Gebäudeklasse mit höheren Anforderungen verbunden ist. Für Außenwandbekleidungen sind Erleichterungen bereits unmittelbar in der gesetzlichen Regelung enthalten (Art. 26 Abs. 3 bis 5 BayBO; für Holzbekleidungen in Gebäudeklassen 4 und 5 in Verbindung mit der Holzbaurichtlinie).

Abs. 1 Satz 2 enthält zusätzlich Erleichterungen unabhängig davon, ob sich durch den Umbau ein „Sprung“ in der Gebäudeklasse ergibt oder nicht.

In Nr. 1 wird die Feuerwiderstandsanforderung an Decken und Trennwände im obersten Geschoss auf die Qualität „feuerhemmend“ beschränkt. Damit soll insbesondere der Dachgeschossausbau in Gebäuden der höheren Gebäudeklassen erleichtert werden, deren Decken diese Qualität in der Regel erreichen, aber auch die Aufstockung (in Verbindung mit Nr. 2) weitergehender als bisher vereinfacht werden. Unter der Voraussetzung, dass auch eine Aufstockung, die diese Erleichterung in Anspruch nimmt, nicht mehr als ein Geschoss beinhalten kann und nicht oberhalb der Hochhausgrenze möglich ist (s. Abs. 3), erscheint dies auch für diesen Fall vertretbar.

Nr. 2 eröffnet für eingeschossige Aufstockungen dieselben Erleichterungen, die sonst nur für Geschosse im Dachraum gelten, soweit darüber keine Aufenthaltsräume möglich sind: Tragende Wände und Stützen sind in diesen Fällen von den Feuerwiderstandsanforderungen des Art. 25 Abs. 1 Satz 2 ausgenommen.

Anknüpfend an Nr. 1 und ergänzend gegenüber der bisherigen Aufstockungserleichterung lässt Nr. 3 für die Fortführung einer bestehenden notwendigen Treppe in den Bereich der Aufstockung oder des Dachgeschossausbaus eine der für Gebäude der Gebäudeklasse 3 vorgesehenen Varianten zu. Die tragenden Teile der notwendigen Treppe müssen dann entweder feuerhemmend sein oder aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

Nr. 4 enthält erleichternde Regelungen für den Fall, dass bestehende notwendige Treppenräume nicht die aktuellen Anforderungen erfüllen. Eine Anpassung ist dann in Abhängigkeit von der Beschaffenheit des Baubestands auf wenige wichtige Einrichtungen beschränkt wie Öffnungsabschlüsse zu Kellergeschossen (Buchst. a), Anforderungen an neue Türen (Buchst. b) und Öffnungen zur Rauchableitung (Buchst. c) – entsprechend der bisherigen Regelung für die Aufstockung. Diese bisher für den Fall der Aufstockung bereits geregelten einfachen Nachrüstpflichten (bisher Art. 46 Abs. 6 Sätze 3 bis 5) werden nun auf alle Fälle des Umbaus ausgeweitet.

Abs. 1 Satz 3 stellt klar, dass die Forderung des Art. 32 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 nach einem zweiten Handlauf bei Gebäuden mit mehr als zwei nicht stufenlos erreichbaren Wohnungen nur zu erfüllen ist, wenn die bestehende Treppe bereits über einen zweiten Handlauf verfügt, der fortgeführt werden kann. Im Übrigen besteht keine Nachrüstungspflicht, damit die bestehende Treppenlaufbreite nicht eingeschränkt werden muss. Damit wird insbesondere der Fall der Aufstockung weitergehend erleichtert.

Abs. 2 enthält ein „Verschlechterungsverbot“ für den Fall, dass die brandschutztechnische Qualität bestehender Bauteile das durch die Erleichterungen des Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 Nr. 1 ermöglichte Anforderungsniveau bereits übertrifft. In solchen Fällen ist es zumutbar, die im Bestand vorgefundene Bauteilqualität zu erhalten und sachgerecht auf die Umbaumaßnahme zu übertragen. Wenn die brandschutztechnische Qualität der bestehenden Bauteile jedoch nicht exakt feststellbar ist (z. B. aus den genehmigten Bauvorlagen), dann dürfen die Erleichterungen angewendet werden.

Abs. 3 nimmt Hochhäuser und Gebäude, die infolge der Änderungen zu Sonderbauten werden, vom Anwendungsbereich der Umbauvorschrift aus. Bei bestehenden Sonderbauten mit Aufenthaltsräumen kann davon ausgegangen werden, dass das mit der Baugenehmigung vorgegebene Schutzniveau insbesondere im Hinblick auf die Brandschutzanforderungen auch für einen Umbau zu Wohnzwecken ausreicht. Bei bestehenden Hochhäusern verbietet sich jedoch die Anwendung der „Umbau-Erleichterungen“, namentlich der Einsatz brennbarer Baustoffe, als Regelzulässigkeit, da diese Gebäude sich jedenfalls teilweise außerhalb der Einsatzgrenzen der üblichen Feuerwehrgeräte befinden.

Abs. 4 stellt die unter Abs. 1 fallenden Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum in bestehenden Gebäuden generell von der Anwendung des Art. 47 frei. Zwar ist diese Ausnahme bereits in Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b für die dort genannten Änderungen enthalten, Abs. 4 erweitert die Ausnahme jedoch auf alle Umbauvorhaben, die unter die neue Definition fallen und der Schaffung von Wohnraum dienen. Damit ist für diese Vorhaben die Errichtung von Stellplätzen auch dann nicht erforderlich, wenn eine Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 angeordnet hat.

Zu Nr. 14 (Art. 57)

Zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 3

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung.

Zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 18

Die Ergänzung stellt klar, dass die Verfahrensfreiheit für Dachgeschossausbauten nicht nur eine „Ausstülpung“ des Dachraums (durch Errichtung von Dachgauben), sondern auch dessen „Einstülpung“ (durch Dacheinschnitte) beinhalten kann.

Zu Art. 57 Abs. 3

Der Verweis auf den Brandschutznachweis (Art. 62b Abs. 1) kann entfallen. Bei reinen Instandsetzungsarbeiten ist davon auszugehen, dass konzeptionelle Brandschutzaspekte wie z. B. das Rettungswegsystem nicht in einer Weise berührt werden, die die Genehmigungsfrage neu aufwerfen und deshalb einen neuen Brandschutznachweis erfordern. Die Feuerwiderstandsfähigkeit tragender Bauteile ist Bestandteil des Standsicherheitsnachweises.

Zu Nr. 15 (Art. 58)

Zu Art. 58 Abs. 1

Durch die Streichung in Satz 1 Nr. 2 fallen künftig auch Bauvorhaben in das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58, die den Regelungen örtlicher Bauvorschriften widersprechen. Der Bauherr muss in diesen Fällen künftig neben der Einreichung der Unterlagen für das Genehmigungsfreistellungsverfahren einen separaten Antrag auf isolierte Abweichung von örtlichen Bauvorschriften gem. Art. 63 stellen. Durch die Streichung des Satz 2 ist es den Gemeinden künftig nicht mehr möglich, das Genehmigungsfreistellungsverfahren für bestimmte handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben im entsprechenden Bebauungsplan auszuschließen. Entsprechende Regelungen in bestehenden Bebauungsplänen treten außer Kraft.

Die Änderungen dienen der Umsetzung einer Maßnahme der Föderalen Modernisierungsagenda, wonach die Genehmigungsfreistellung in den Landesbauordnungen mindestens den Umfang der Genehmigungsfreistellung in der Musterbauordnung (Fassung vom 23./24.11.2023) haben soll.

Die Änderung in Satz 1 Nr. 5 ist redaktionell und dient der Korrektur eines Normzitats.

Zu Art. 58 Abs. 3

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

Zu Nr. 16 (Art. 62b)

Für Mittelgaragen (Garagen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 1 000 m^2) entfällt die Prüfpflicht des Brandschutznachweises. Dies gilt auch, wenn sie Teil eines ansonsten prüfpflichtigen Vorhabens sind. Die Erfahrungen bei der Planung und Genehmigung zeigen, dass es verantwortbar ist, die insgesamt leicht nachvollziehbaren Anforderungen an den Brandschutz von Mittelgaragen in die alleinige Verantwortung des Bauherrn und seines Entwurfsverfassers zu legen. Ein Festhalten am Vier-Augen-Prinzip ist nicht erforderlich.

Zu Nr. 17 (Art. 63)

Folgeänderung zu Nr. 2 (Art. 6): Der Ersatz eines rechtmäßig errichteten Gebäudes durch ein Gebäude gleicher Abmessung und Gestalt ohne Anwendung der geltenden Abstandsflächenanforderungen ergibt sich durch den neuen Art. 6 Abs. 8 als Regelzulässigkeit. Einer einzelfallbezogenen Beurteilung und Gestattung bedarf es dafür nicht mehr.

Zu Nr. 18 (Art. 68)

Durch die Änderung greift die Genehmigungsfiktion künftig für alle Bauvorhaben, die im vereinfachten Genehmigungsverfahren entschieden werden, also für alle Nichtsonderbauten. Bisher war die Genehmigungsfiktion auf Nichtsonderbauten beschränkt, die der Schaffung von Wohnraum dienen.

Die Änderung dient der Umsetzung einer Maßnahme der Föderalen Modernisierungsagenda, wonach die in der Musterbauordnung (Fassung vom 23./24.11.2023) enthaltene Genehmigungsfiktion in die Landesbauordnungen übernommen wird.

Zu Nr. 19 (Art. 69)

Durch die Ergänzung gilt für Anträge auf Verlängerung der Baugenehmigung die Genehmigungsfiktion nach Art. 42a BayVwVfG. Abweichend von Art. 42a Abs. 2 Satz 2 BayVwVfG wird hinsichtlich Beginns der dreimonatigen Fiktionsfrist nicht auf den Eingang der vollständigen Unterlagen, sondern auf den Zugang des (ggf. auch unvollständigen) Antrags abgestellt. Die Fiktion gilt – anders als die Genehmigungsfiktion des Art. 68 Abs. 2 – für alle Verlängerungsanträge, ganz gleich, ob das betroffene Vorhaben ein Sonderbau oder ein Nichtsonderbau ist. Durch den Verweis auf Art. 68 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 wird sichergestellt, dass die Bescheinigung über den Eintritt der Fiktion nicht bloß auf Verlangen, sondern von Amts wegen ausgestellt und an den Bauherrn, die Gemeinde und die Nachbarn zugestellt wird.

Die Ergänzung dient der Umsetzung einer Maßnahme der Föderalen Modernisierungsagenda, wonach bei Verlängerungsanträgen eine „Genehmigungsfiktion mit Vollständigkeitsfiktion nach 3 Monaten“ gelten soll.

Zu Nr. 20 (Art. 79)

Die Änderungen sind redaktionell und dienen der Korrektur von Normzitaten.

Zu Nr. 21 (Art. 81)

Mit der Ergänzung des Art. 81 Abs. 2 Satz 2 wird auf die Einfügung eines neuen § 36a BauGB durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BGBl. 2025 I Nr. 257), das am 30.10.2025 in Kraft getreten ist, reagiert. § 36a BauGB gestaltet die Zustimmung der Gemeinde näher aus, die bereits bisher Tatbestandsvoraussetzung des § 31 Abs. 3 BauGB war. Daher ist in der Aufzählung auch auf § 36a BauGB zu verweisen.

Zu § 2 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.