

Änderungen der BayBO zum 01.01.2025: Die wichtigsten Neuerungen im Überblick

DURCH DAS ERSTE UND ZWEITE MODERNISIERUNGSGESETZ BAYERN¹ ERFÄHRT DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG ZUM JAHRESWECHSEL ZUM TEIL WICHTIGE ÄNDERUNGEN. AUS SICHT DES GESETZGEBERS STEHEN DEREGULIERUNG UND ENTBÜROKRATISIERUNG IM FOKUS. TATSÄCHLICH HANDELT ES SICH UM ÄNDERUNGEN MIT TEILS HOHER PRAKTISCHER RELEVANZ.



Executive Summary

- Zum 01.01.2025 sind Änderungen der Bayerischen Bauordnung in Kraft getreten, die das Ziel verfolgen, Bauen durch Entbürokratisierung schneller und einfacher zu machen.
- In den Großstädten mit über 250.000 Einwohnern, also München, Nürnberg und Augsburg genügt ab sofort grundsätzlich eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H, wenn die nähere Umgebung von Gebäuden mit mehr als 7 m Höhe geprägt ist (Gebäudeklassen 4 und 5).
- Eine Stellplatzpflicht gibt es künftig nur noch nach Maßgabe kommunaler Satzungen, wobei die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen gedeckelt wird.
- Eingeschossige Aufstockungen zur Schaffung von Wohnungen werden erleichtert.
- Anforderungen an die Freiflächengestaltung und Spielplätze werden gelockert.
- Die Genehmigungsfreiheit bzw. die Anwendung vereinfachter Verfahren für bestimmte Vorhaben wird ausgeweitet. Dies führt zu einer größeren Verantwortung für Bauherren und Planer.
- Vorbescheide sind künftig – wie Baugenehmigungen – vier Jahre gültig. Baugenehmigungen können um vier Jahre verlängert werden, statt wie bisher nur um zwei Jahre.

¹ Erstes Modernisierungsgesetz Bayern vom 23.12.2024 und Zweites Modernisierungsgesetz Bayern vom 23.12.2024, [Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 24-2024](#), S. 9 ff.



I. Abstandsflächenrecht – 0,4 H nun auch in Großstädten

Die wohl wesentlichste materielle Änderung für das Bauen im urbanen Kontext betrifft das Abstandsflächenrecht: Nachdem bislang für Städte mit mehr als 250.000 Einwohnern, namentlich München, Augsburg und Nürnberg, galt, dass in Gebieten, die keine Gewerbe-, Kern- und Industriegebiete sind, eine Abstandsfläche von 1 H und mindestens 3 m einzuhalten ist, gilt dies nach der Neuregelung (nur) dann fort, wenn die nähere Umgebung **überwiegend durch Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 und 3 geprägt ist**, d.h. Gebäude mit max. 7 m Höhe.

Art. 6 Abs. 5a BayBO:
„¹Abweichend von Abs. 5 Satz 1 beträgt die Abstandsfläche in Gemeinden mit mehr als 250 000 Einwohnern außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m, **wenn die nähere Umgebung überwiegend durch Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 und 3 geprägt ist.** [...]“

Die Neuregelung setzt damit für weite Teile der Großstädte das um, was im Rest des Freistaates bereits seit Anfang 2021 galt: 0,4 H, also 40 % der Wandhöhe, als Abstandsfläche genügen, um die Schutzziele des Abstandsflächenrechts – Belichtung, Belüftung, Besonnung und den sog. Sozialabstand – angemessen zu wahren. 1 H gilt nur noch in den Teilen der Städte, in denen Ein- und Mehrfamilienhäuser mit max. 7 m Höhe vorherrschen (und in denen nicht durch Satzung eine andere Regelung getroffen wurde).

Die Neuregelung schafft einen Kompromiss zwischen dem Ziel der bisherigen Regelung, einerseits dem Nachverdichtungsdruck in den unbeplanten Gebieten der Großstädte entgegenzuwirken und traditionelle Siedlungsstrukturen in den sog. Gartenstädten zu erhalten und andererseits dem unabweislichen Bedürfnis, in den Innenstadtbereichen neuen (Wohn-)Raum zu schaffen. Letzteres wurde durch die bisherige Regelung oftmals erheblich

erschwert, weil trotz bereits historisch bestehender hoher Dichten für Neu- oder Umbauten grundsätzlich 1 H einzuhalten war und ohne Nachbarzustimmung Abweichungen nicht rechtssicher erteilt werden konnten.

Der Begriff der „näheren Umgebung“ in der Neuregelung dürfte mit Blick auf den identischen Wortlaut des § 34 BauGB analog zum Bauplanungsrecht zu verstehen sein. Für das Maß der baulichen Nutzung ist die „nähere Umgebung“ danach regelmäßig das betreffende Straßengeviert und bei schmalen Straßen und ähnlicher Bebauungsstruktur auch die gegenüberliegende Straßenseite.

Hinsichtlich der notwendigen „überwiegenden Prägung“ spricht vieles dafür, dass diese dann gegeben ist, wenn die Mehrzahl der Gebäude in der näheren Umgebung der Gebäudeklassen 1, 2 oder 3 entspricht. Dies dürfte in der Regel relativ einfach ohne Einsicht in die Bauakten der benachbarten Gebäude zu ermitteln sein. Würde man dagegen auf die durchschnittliche Geschossflächenzahl abstellen, müsste dies regelmäßig aufwändig durch Akteneinsicht ermittelt werden, was dem gesetzgeberischen Ziel der Entbürokratisierung widerspräche.

Für Gebiete mit Bebauungsplänen spielt die Vorschrift keine unmittelbare Rolle, wenn dort eigenständige Abstandsflächenregelungen getroffen wurden. Insofern muss sorgfältig geprüft werden, ob die Satzung entsprechende Anordnungen trifft, oder die gesetzliche Regelung zur Anwendung kommt.

Daneben bleibt es den Gemeinden nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO weiterhin unbenommen, mittels Abstandsflächensatzungen ein eigenständiges, kommunales Abstandsflächenrecht zu schaffen.

Weiterhin ist mit Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO ein (nicht abschließender) Katalog von **Vorhaben** aufgenommen worden, **für die keine bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten sind**. Dazu gehören z. B. ebenerdige Terrassen, Windenergieanlagen im Außenbereich (deren Abstand zu bebauten Grundstücken sich ohnehin nach immissionsschutzrechtlichen Vorgaben bzw. dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme bestimmt) sowie Wärmepumpen mit einer Höhe bis zu 2 m über der



Geländeoberfläche. Bei Wärmepumpen kann aber ganz unabhängig von der Abstandsflächenrelevanz das Gebot der Rücksichtnahme nach wie vor limitierender Faktor sein, nämlich dort, wo der entsprechende Schallschutz im grenznahen Bereich nicht erfüllt werden kann.

II. Stellplatzrecht: Keine Stellplatzpflicht ohne Satzung und eine Begrenzung der Höchstzahlen

Das Stellplatzrecht wird durch die Neuregelung des Art. 47 BayBO weitgehend in die Hände der Kommunen gelegt, die BayBO selbst sieht keine Stellplatzpflicht mehr vor²

(1) ¹**Wenn die Gemeinde dies durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 angeordnet hat**, sind Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. ²Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.

(2) ¹**Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Abs. 1 Satz 1 legt das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durch Rechtsverordnung fest.** ²Wird eine geringere Zahl notwendiger Stellplätze durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr 4 festgelegt, ist diese Zahl maßgeblich."

Art. 81 Abs. 1 BayBO
„Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen [...]

4. über
a) die Pflicht, Stellplätze oder Fahrradabstellplätze bei der Errichtung von Anlagen herzustellen,

bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist,
b) die Pflicht, Stellplätze oder Fahrradabstellplätze bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist; ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen und die Aufstockung von Wohngebäuden,
c) **eine im Sinne von Art. 47 Abs. 2 Satz 2 geringere Zahl von Stellplätzen** sowie die Erfüllung der Stellplatzpflicht durch Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks oder die Übernahme der Kosten für die Herstellung der Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag); im Fall der Stellplatzablöse hat die Gemeinde den Geldbetrag für die Ablösung der notwendigen Stellplätze zu verwenden für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen, für den Bau und die Einrichtung von innerörtlichen Radverkehrsanlagen, für die Schaffung von öffentlichen Fahrradabstellplätzen und gemeindlichen Mietfahrradanlagen einschließlich der Ausstattung mit Elektroladestationen, sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere

² Änderungen gültig ab 01.10.2025



unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsinfrastruktur. [...]“

Mithin entscheidet also jede Gemeinde selbst, ob in ihrem Gemeindegebiet eine Stellplatzpflicht bestehen soll. Die Stellplatzpflicht muss zunächst ausdrücklich per Satzung angeordnet werden, erst dann geht es um die Frage, wie viele Stellplätze hergestellt werden müssen.

Hinsichtlich der Anzahl der notwendigen Stellplätze können die Gemeinden zudem nicht mehr beliebig wählen: Die Richtzahlen im Anhang zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) stellen Obergrenzen dar, von denen nur noch nach unten abgewichen werden kann. Praktisch relevant ist dies vor allem dort, wo bislang für Wohnen drei (oder mehr) Stellplätze notwendig waren, da die GaStellV die **Richtzahlen für freifinanzierte Wohnungen künftig auf max. zwei Stellplätze für geförderte Wohnungen auf 0,5 Stellplätze limitieren wird.**³

Stellplatzsatzungen, die eine Anzahl von Stellplätzen anordnen, die nicht über die neu eingeführte Obergrenze der GaStellV hinausgehen, bleiben in Kraft. Für Stellplatzsatzungen, die eine höhere Stellplatzzahl vorsehen, wird ein **Übergangszeitraum von neun Monaten** gewährt. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen die Stellplatzsatzungen angepasst oder neu erlassen werden, soweit sie im Widerspruch zu den Richtzahlen der GaStellV stehen. Da aber eine Stellplatzpflicht ohnehin nur dann gilt, wenn die Gemeinde sie positiv anordnet, dürften die meisten Gemeinden ihre Satzungen zügig anpassen. Man wird die Anordnung der Stellplatzpflicht nämlich nur schwerlich in die bestehenden Satzungen „hineinlesen“ können, in diesen hatten sich die Kommunen schließlich nie mit der Frage des „Ob“ der Stellplatzpflicht auseinandergesetzt. **Da die Übergangsregelung sich zudem ausdrücklich nur auf die Richtzahlen nach der GaStellV bezieht, können sich die Gemeinden mit der Anordnung der Stellplatzpflicht an sich auch nicht zu lange Zeit lassen, wenn sie weiterhin Stellplatzanforderungen stellen möchten.**

³ Die entsprechende Änderung der GaStellV tritt ebenfalls am 01.10.2025 in Kraft.

Diejenigen Satzungen, die durch einen Bebauungsplan oder eine andere Satzung nach den Vorschriften des BauGB erlassen wurden, gelten unabhängig von der festgelegten Anzahl der Stellplätze fort.

III. Erleichterte Aufstockungen

Die Aufstockung bestandsgeschützter Gebäude zur Schaffung von Wohnraum wird durch die Neuregelung in Art. 46 Abs. 6 BayBO im Hinblick auf brandschutztechnische Anforderungen an die bestehenden Bauteile erleichtert. Außerdem gelten für die Aufstockung die gleichen Anforderungen wie für die bisherige Gebäudeklasse, auch wenn die Höhenberengungen dadurch überschritten werden.

IV. Freiflächengestaltungssatzungen werden unwirksam – was jetzt noch geregelt werden kann

Für die Praxis relevant werden auch die Neuregelungen zur Freiflächengestaltung sein. Die bisherige Regelung, nach der die Kommunen Vorgaben zur Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Flächen (kurz: Freiflächengestaltungssatzungen) machen durften, wird ersatzlos entfallen⁴, stattdessen sind nur noch Regelungen zur Bodenversiegelung bzw. zur Verhinderung von Steingärten möglich. **Gleichzeitig entfällt die allgemeine Spielplatzpflicht im Wohnungsbau** (bisher Art. 7 Abs. 3 BayBO). Auch hier müssen die Kommunen also tätig werden, wenn sie weiterhin Kinderspielplätze bei Wohnbauvorhaben fordern möchten.

Art. 81 Abs. 1 BayBO lautet insofern nun wie folgt:

„Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen [...]

1. [...]
2. [...]
3. **über die Pflicht, bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen einen Spielplatz angemessener Größe und Ausstattung zu errichten,**

⁴ Gültig ab 01.10.2025



auszustatten und zu unterhalten sowie die Lage des Spielplatzes, die Art der Erfüllung einschließlich der Ablöse dieser Pflicht; soweit die Pflicht für Gebäude gilt, die dem **Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, ist ein Recht des Bauherrn auf Ablöse** dieser Pflicht vorzusehen, wobei der Ablösebetrag 5 000 € nicht übersteigen darf; mit der Ablöse vereinnahmte Geldbeträge hat die Gemeinde für die Herstellung oder Unterhaltung örtlicher Kinder- oder Jugendfreizeiteinrichtungen zu verwenden und

4. [...]

5. **über das Verbot von Bodenversiegelungen, nicht begrünten Steingärten sowie ähnlich eintönigem Flächennutzungen** mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert.“

Nicht nur die Stellplatzpflicht, sondern auch die Pflicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes wird also kommunalisiert. Die bisher bestehende Verpflichtung zur Anlage eines Kinderspielplatzes bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen (Art. 7 Abs. 3 BayBO a. F.) entfällt ersatzlos. Stattdessen können die Kommunen durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen, durch die eine Pflicht zur Errichtung eines Spielplatzes begründet wird. Dazu ist die Gemeinde allerdings nach der Neuregelung **erst bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen** befugt. Dies dürfte in der Praxis gerade für kleinere Mehrfamilienhausprojekte eine Erleichterung darstellen.

Sofern eine Spielplatzpflicht angeordnet wird, muss die Gemeinde für Studenten- und Seniorenwohnen die Möglichkeit einer Ablöse zu max. EUR 5.000 schaffen. Bei

diesen Sonderwohnformen war der praktische Nutzen eines Spielplatzes stets umstritten.

Eine für die Kommunen einschneidende Begrenzung kommunaler Gestaltungsmöglichkeiten stellt das Entfallen der Rechtsgrundlage für Freiflächengestaltungssatzungen dar (bisher Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO a. F.):

Alle bisher erlassenen Freiflächengestaltungssatzungen sind in der Folge unwirksam. Stattdessen verbleibt lediglich Art. 7 Abs. 1 S. 2 BayBO, nach dem auf Flächen, die nicht durch Gebäude überbaut sind, „eine Bodenversiegelung möglichst zu vermeiden ist.“

Möglich ist für die Kommune also nur noch der Erlass einer Satzung, die Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen stellen (einschließlich Begrünung von Dachflächen), nicht aber von Freiflächen. Die Gemeinden erhalten zwar die Möglichkeit, Steingärten und ähnliche Gestaltungen zu verbieten, dies bleibt aber weit hinter den ihr vorher zustehenden Möglichkeiten zurück, zumal auch unklar ist, wie die Neuregelung zur „Vermeidung von Bodenversiegelungen“ in der Praxis auszulegen sein wird. Festzuhalten ist jedoch, dass dem Gesetzgeber die wirtschaftlichen Auswirkungen strenger Freiflächengestaltungsvorschriften sehr bewusst sind und hier wirtschaftlichen Erleichterungen ein höheres Gewicht als kommunalen Gestaltungsvorstellungen und ökologischen Belangen eingeräumt werden sollte.

V. Anpassungen bei Sonderbauten

Weitere Erleichterungen wurden durch Änderungen bei der Definition der „Sonderbauten“ geschaffen. Hier wurden insbesondere die Schwellen nach oben angepasst:

Art. 2 Abs. 4 BayBO:
„Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einen der nachfolgenden Tatbestände erfüllen:
[...]

4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Fläche von insgesamt mehr als 800 m², **bei erdgeschossigen Verkaufsstätten mehr als 2 000 m²**, haben, [...]



8. Gaststätten
- a) mit mehr als **60** Gastplätzen in Gebäuden, **soweit sie nicht ausschließlich erdgeschossig sind,**
- b) mit mehr als 100 Gastplätzen in Gebäuden, soweit sie ausschließlich erdgeschossig sind, oder**
- c) mit mehr als 1 000 Gastplätzen im Freien,
9. Beherbergungsstätten mit mehr als **30** Betten [...].“

Die Anforderungen an das Vorliegen eines Sonderbaus wurden mithin gelockert. So werden u. a. erdgeschossige Verkaufsstätten mit einer Fläche bis zu 2.000 m² aus den Sonderbauten ausgenommen, wohingegen mehrgeschossige Gebäude wegen ihres Gefährdungspotentials weiterhin ab 800 m² dem Sonderbau unterfallen. Auch die Schwellenwerte der Gastplätze in Gaststätten und der Betten in Beherbergungsstätten wurden angehoben, sodass eine Beherbergungsstätte erst mit mehr als 30 Betten statt bisher 12 Betten unter die Definition des Sonderbaus fällt.

Für diejenigen Vorhaben, die aus der Definition des Sonderbaus herausgenommen wurden, gilt künftig nur noch das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO. Hiervon erhofft sich der Gesetzgeber eine Beschleunigung der Genehmigungsverfahren. Festzuhalten bleibt aber auch, dass sich in diesen Fällen die Eigenverantwortung der Planer- und Bauherrenschaft erhöhen wird, gerade dort wo mit der Sonderbaueigenschaft zugleich auch Prüfpflichten für bautechnische Nachweise entfallen. **Ohnehin bleibt es dabei, dass die materiell-rechtlichen Anforderungen auch dort einzuhalten sind, wo sie nicht im Genehmigungsverfahren geprüft werden.**

VI. Verfahrensfreiheit

Eine weitere Änderung betrifft die verfahrensfreien Vorhaben. Art. 57 BayBO wird um eine Reihe von Tatbeständen erweitert, sodass in einem deutlich großzügigeren Ausmaß als bisher Verfahrensfreiheit besteht. Verfahrensfrei sind insbesondere

- gebietstypische **Nutzungsänderungen**
- **Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken** einschließlich der Errichtung von Dachgauben, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden,
- **Instandsetzungsarbeiten** (vorher nur Instandhaltungsarbeiten).

Nutzungsänderungen sind grundsätzlich verfahrensfrei, wenn die neue Nutzung nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung im jeweiligen Gebiet allgemein zulässig ist:

Art. 57 Abs. 4 BayBO:
„Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn

1. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 bis 62b als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen, **wobei andere öffentlich-rechtliche Anforderungen in diesem Sinne die Verfahrensfreiheit unberührt lassen, soweit die neue Nutzung gebietstypisch im jeweiligen Baugebiet nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig ist und kein Sonderbau betroffen ist,** oder
2. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Abs. 1 und 2 verfahrensfrei wäre.“

Ob auch Nutzungsänderungen in faktischen Baugebieten im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB in den Anwendungsbezug dieser Vorschrift fallen, bleibt abzuwarten. Der Wortlaut spricht lediglich von „Baugebieten nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung“, d.h. eigentlich nur überplanten Bereichen, denn nur dort werden die Gebiete unmittelbar nach der BauNVO festgesetzt. In der



Gesetzesbegründung⁵ wird jedoch ausgeführt, dass die Bezugnahme auf Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung lediglich sicherstellt, dass die Vorschrift keine Anwendung auf Außenbereichsvorhaben findet. Nach dem Willen des Gesetzgebers sollen daher wohl auch faktische Baugebiete und möglicherweise auch der sonstige Innenbereich gemeint sein. Eine Klarstellung in den Vollzugshinweisen wäre für die Praxis wünschenswert. **Das Risiko der Beurteilung der Verfahrensfreiheit trägt der Bauherr bzw. Planer, zumal bei verfahrensfreien Vorhaben auch kein Wahlrecht besteht, ein Genehmigungsverfahren zu durchlaufen.**

Weiterhin ist nach dem Gesetzeswortlaut nicht klar, ob Nutzungsänderungen schon immer dann verfahrensfrei sein sollen, wenn die Zulässigkeit der geänderten Nutzung der Art der baulichen Nutzung nach feststeht (d.h. unabhängig davon, ob bauordnungsrechtlich – Stellplätze, Brandschutz etc. – andere Anforderungen gelten würden), oder ob nach wie vor andere bauordnungsrechtliche Anforderungen (in der Praxis häufig: Stellplatzanforderungen) die Genehmigungspflicht auslösen. Trifft letzteres zu, wird dies in der Praxis – wie bisher – oftmals zur Genehmigungspflicht führen.

Die Gesetzesbegründung deutet jedenfalls in die Richtung, dass die Regelung rein bauplanungsrechtlich zu verstehen ist, d.h. **die Erleichterung gilt nur hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung**. Auch insofern wäre eine Klarstellung in den Vollzugshinweisen wichtig.

Dachgeschossausbauten sind, wenn die Dachkonstruktion und die äußere Gestalt des Gebäudes im Übrigen nicht verändert werden, künftig verfahrensfrei und müssen nur noch angezeigt werden (innerhalb von zwei Wochen vor Baubeginn bzw. vor Aufnahme der Nutzung).

Auch **Instandsetzungsarbeiten** sollen nach dem Willen des Gesetzgebers nunmehr verfahrensfrei möglich sein. Die Regelung ist dort wichtig und sinnvoll, wo größere Sanierungsmaßnahmen in umfassende Genehmigungsverfahren gezwungen wurden, „nur“, weil hiermit auch Eingriffe in die Statik verbunden waren. Typischer Fall sind

hier z. B. **Tiefgaragensanierungen** bei Chloridschäden. Hier haben in der Praxis langwierige Genehmigungsverfahren – oft auch verbunden mit komplexen Rechtsfragen zu Anpassungspflichten an geänderte rechtliche Anforderungen (Stichwort: Brandschutz) – die rasche Durchführung von Sanierungsmaßnahmen verhindert. **Die Neuregelung stellt hier also eine tatsächliche Erleichterung dar.**

Die Änderung hat aber auch Auswirkungen im Außenbereich: Wer hier etwa mit ehemals land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden nur sog. passiven Bestandsschutz genießt, musste bislang peinlich genau darauf achten, sein Gebäude nur **instand zu halten**, weil Genehmigungen für **Instandsetzungen** in der Regel nicht erteilt wurden. Nun sind auch hier weitergehende Änderungen der baulichen Anlagen verfahrensfrei möglich.

VII. Abweichungen

Bei der Entscheidung über Abweichungen ist Art. 63 Abs. 1 S. 1 BayBO so ergänzt worden, dass auch „gesetzlich definierte überragende öffentliche Interessen“ zu würdigen sind. Dabei dürfte es sich nur um eine Klarstellung handeln, denn soweit es solche gesetzlich definierten überragenden öffentlichen Interessen gibt, z. B. in § 1 S. 3 Netzausbaubeschleunigungsgesetz (NABEG) oder § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), wären diese schon bisher bei der Entscheidung über Abweichungen von Vorschriften der BayBO zu würdigen gewesen. Eine Einschränkung dahingehend, dass Abweichungen nur bei Vorliegen eines überragenden öffentlichen Interesses möglich sein sollen, war vom Gesetzgeber angesichts der Ziele und Zwecke der Modernisierungsgesetze offensichtlich nicht gewollt, auch wenn der Wortlaut etwas missverständlich ist.

VIII. Frist zur Vollständigkeitsprüfung

Art. 65 BayBO n. F. legt eine Frist von drei Wochen zur Überprüfung der Antragsunterlagen auf Vollständigkeit fest. Eine Konsequenz für den Fall, dass diese Frist nicht eingehalten wird, gibt es allerdings nicht, sodass

⁵ Vgl. Landtags-[Drucksache 19/3023](#) v. 31.07.2024.



abzuwarten ist, inwieweit die Regelung tatsächlich Beschleunigungspotential entfaltet.

IX. Gültigkeit von Bescheiden

Die **Baugenehmigung** erlischt zwar nach wie vor, wenn nicht innerhalb von vier Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wird; die Gültigkeit der Baugenehmigung kann allerdings nunmehr um bis zu vier Jahre (statt zuvor um bis zu 2 Jahre) verlängert werden.

Der **Vorbescheid** gilt ab dem 01.01.2025 gleichlaufend mit der Baugenehmigung für vier Jahre (zuvor drei Jahre). Auch eine Verlängerung um vier Jahre (statt bisher um zwei Jahre) ist mit Beginn des Jahres 2025 möglich.

X. Fazit und Ausblick

Das Ziel des Gesetzgebers, Bauen durch Entbürokratisierung schneller und einfacher zu machen, ist seit langem auch eine Forderung der Immobilien- und Bauwirtschaft. Einige der neuen Regelungen tragen dazu bei, diesem Ziel näher zu kommen, insbesondere, soweit Vorhaben künftig verfahrensfrei sind, im vereinfachten Verfahren genehmigt werden können oder weniger materielle Anforderungen bestehen. Insgesamt handelt es sich allerdings überwiegend um einzelne kleinere Erleichterungen, die die großen Probleme der Immobilien- und Bauwirtschaft und vor allem des Wohnungsbaus nicht lösen können. Insbesondere ist zu erwarten, dass nahezu alle Gemeinden sich für eine Stellplatzpflicht entscheiden werden und insofern nur punktuelle Erleichterungen eintreten werden.

Größte Bedeutung dürfte die Neuregelung des Abstandsflächenrechts in den Großstädten haben, wo die Anwendung der 0,4-H-Regel im innerstädtischen Bereich für eine angemessene flächensparende Nachverdichtung dringend notwendig war.

Dr. Mark Butt
Rechtanwalt
Standort München
mark.butt@gsk.de

Kerstin von Staa
Rechtsanwältin
Standort München
kerstin.vonstaa@gsk.de

Leonie Lindenbuß
Rechtsanwältin
Standort München
leonie.lindenbuss@gsk.de



Urheberrecht

GSK Stockmann – Alle Rechte vorbehalten. Die Wiedergabe, Vervielfältigung, Verbreitung und/oder Bearbeitung sämtlicher Inhalte und Darstellungen des Beitrages sowie jegliche sonstige Nutzung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von GSK Stockmann gestattet.

Haftungsausschluss

Diese Mandanteninformation enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen eines Einzelfalles gerecht zu werden. Sie hat nicht den Sinn, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen jedweder Art zu sein. Sie stellt keine Beratung, Auskunft oder ein rechtsverbindliches Angebot auf Beratung oder Auskunft dar und ist auch nicht geeignet, eine persönliche Beratung zu ersetzen. Sollte jemand Entscheidungen jedweder Art auf Inhalte dieser Mandanteninformation oder Teile davon stützen, handelt dieser ausschließlich auf eigenes Risiko.

GSK Stockmann und auch die in dieser Mandanteninformation namentlich genannten Partner oder Mitarbeiter übernehmen keinerlei Garantie oder Gewährleistung, noch haftet GSK Stockmann und einzelne Partner oder Mitarbeiter in irgendeiner anderen Weise für den Inhalt dieser Mandanteninformation. Aus diesem Grund empfehlen wir, in jedem Fall eine persönliche Beratung einzuholen.

www.gsk.de



GSK Stockmann

Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaftsgesellschaft mbB

BERLIN

Mohrenstraße 42
10117 Berlin
T +49 30 203907-0
F +49 30 203907-44
berlin@gsk.de

HEIDELBERG

Europaplatz 3
69115 Heidelberg
T +49 6221 4566-0
F +49 6221 4566-44
heidelberg@gsk.de

FRANKFURT/M.

Bockenheimer Landstr. 24
60323 Frankfurt am Main
T +49 69 710003-0
F +49 69 710003-144
frankfurt@gsk.de

MÜNCHEN

Karl-Scharnagl-Ring 8
80539 München
T +49 89 288174-0
F +49 89 288174-44
muenchen@gsk.de

HAMBURG

Neuer Wall 69
20354 Hamburg
T +49 40 369703-0
F +49 40 369703-44
hamburg@gsk.de

LUXEMBURG

GSK Stockmann SA
44, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxemburg
T +352 271802-00
F +352 271802-11
luxembourg@gsk-lux.com

LONDON

GSK Stockmann International
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
Zweigniederlassung London
Queens House, 8-9 Queen Street
London EC4N 1SP
United Kingdom
T +44 20 4512687-0
london@gsk-uk.com

Sitz der GmbH: München,
Amtsgericht München
HRB 281930
Geschäftsführer:
Dr. Mark Butt, York-Alexander
von Massenbach