

Stand: 29.07.2026 20:55:11

Vorgangsmappe für die Drucksache 19/13090

"Gesetzentwurf der Staatsregierung Bayerisches Bauturbo-Gesetz"

Vorgangsverlauf:

1. Initiativdrucksache 19/13090 vom 22.07.2026



Gesetzentwurf

der Staatsregierung

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 Bestands. 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. Mai 2026 wird in der 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, sodass 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 Raumforderungen 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.

Hinweis des Landtagsamts: Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Initiatoren.

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.

Gesetzentwurf

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 bis 2 000 m²“ 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) ¹Die Trennwände nach Abs. 2 sind bis zur Rohdecke zu führen. ²Im Dachraum ist der Anschluss von Trennwänden an die Bedachung so herzustellen, dass er den Anforderungen aus Abs. 1 genügt. ³Werden 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 werden die folgenden Sätze 4 und 5 angefügt:

„⁴Brennbare Dachlatten sind zulässig, wenn sie hohlraumfrei in nichtbrennbare Baustoffe eingebettet sind; Dämmstoffe müssen im Brandfall formstabil sein. ⁵Dies gilt entsprechend für Unterdeckbahnen und 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:

„⁴Abweichend von den Sätzen 1 und 3 sind Dämmstoffe aus schwerentflammenden 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:

„¹Für 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)“ eingefügt.
 - 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) ¹Für 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. ²Satz 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

¹Werden 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. ²Dies gilt auch beim Anschluss neuer Bauteile.

Art. 48b

Umbau zur Wohnraumschaffung

(1) ¹Bei 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.

²Bei 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 Treppenträumen
 - 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, rauchdichte 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.

³Für 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. In Art. 62b Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 wird die Angabe „Mittel- und“ gestrichen.
16. 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.
17. 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.
18. Dem Art. 69 Abs. 2 wird folgender Satz 3 angefügt:
„³Art. 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.“
19. Art. 77 Abs. 2 Satz 2 wird wie folgt gefasst:
„²Bei
- 1. Gebäuden der Gebäudeklasse 4, ausgenommen Sonderbauten sowie Großgaragen im Sinn der Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, und
 - 2. Mittelgaragen im Sinn der Rechtsverordnung nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, soweit sie nicht Teil eines Sonderbaus oder eines Gebäudes der Gebäudeklasse 5 sind,
- ist die mit dem Brandschutznachweis übereinstimmende Bauausführung vom Nachweisersteller oder einem anderen Nachweisberechtigten im Sinn des Art. 62b Abs. 1 zu bestätigen.“
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.
22. Art. 83 Abs. 7 wird wie folgt geändert:
- a) Satz 1 wird wie folgt gefasst:
„¹Art. 68 Abs. 2 Satz 1 findet auf Bauanträge, die Vorhaben betreffen, die nicht ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen oder eine Nutzungsänderung zum Gegenstand haben, durch die kein Wohnraum geschaffen werden soll, nur Anwendung, wenn der Antrag nach dem ...**[einzusetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten nach § 2]** eingereicht worden ist.“
 - b) Folgender Satz 3 wird angefügt:
„³Die Vorschrift zur Genehmigungsfiktion gemäß Art. 69 Abs. 2 Satz 3 gilt für ab dem ...**[einzusetzen: Datum des Tages des Inkrafttretens nach § 2]** eingereichte Anträge.“

§ 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 Genehmigungsverfahren 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. November 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 m², bei erdgeschossigen Verkaufsstätten mehr als 2 000 m², haben) gegenüber dem Sonderbautatbestand in Abs. 4 Nr. 3 speziell ist: Erdgeschossige Verkaufsstätten mit einer Fläche von mehr als 1 600 m², aber nicht mehr als 2 000 m², 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 (BauGB) 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. Durch „Erst-Recht-Schluss“ ergibt sich, dass nicht nur gleich große Ersatzbauten von der abstandsflächenrechtlichen Privilegierung erfasst werden, sondern auch kleinere Gebäude, die innerhalb der bisherigen Abmessungen liegen. 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 und 5**

Die neuen Sätze 4 und 5 legen fest, dass hölzerne Dachlatten und brennbare Unterdeckbahnen und 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, beispielsweise in Form der Verlegung von Dachlatten im Mörtelbett oder in nichtbrennbaren Dämmstoffen. Die Neuregelung hat zur Folge, dass eine bislang im Einzelfall erforderliche Abweichung nach Art. 63 BayBO entfällt. Sie vermeidet Verwaltungsaufwand für Bauherren 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 Bauherren 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. November 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 Fahrstuhl“ legaldefiniert. So wird klargestellt, dass eine sichere Umkleidung eines Aufzugs, auch wenn sie „freiwillig“ so ausgebildet wird wie ein Fahrstuhl (in Massivbauweise), dennoch nicht den Anforderungen an bauaufsichtlich vorgeschriebene „notwendige“ Fahrstühle 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 des 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 Treppenträume (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: Bestandsschutz 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 Rettungsweglänge (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 Rettungswegsanforderungen (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) weitergehend 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). Diese bisher für den Fall der Aufstockung bereits geregelten einfachen Nachrüstpflichten (bisher Art. 46 Abs. 6 Satz 3 bis 5) werden nun auf alle Fälle des Umbaus ausgeweitet. Dabei ändert sich lediglich die Anforderung an neu geplante Türen zu Wohnungen in nicht bauordnungskonformen Treppenräumen: Hier wird zusätzlich Rauchdichtheit gefordert, da der Umbau nicht mehr nur oberste Geschosse, sondern das ganze Gebäude betreffen kann, sodass bei zusätzlichen Öffnungen die Gefahr der Verrauchung des Treppenraums erhöht ist.

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 Nachrüstungs-pflicht, 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. 62b)

Für Mittelgaragen (Garagen mit einer Nutzfläche von nicht mehr als 1 000 m²) entfällt die Prüfpflicht des Brandschutznachweises. 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. Zur Prüfung, ob die Bauausführung mit dem planerischen Nachweis des Brandschutzes übereinstimmt, genügt es, wenn der Brandschutznachweisersteller die ordnungsgemäße Bauausführung bestätigt (siehe Nr. 19).

Zu Nr. 16 (Art. 63)

Folgeänderung zu Nr. 4 (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. 17 (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. November 2023) enthaltene Genehmigungsfiktion in die Landesbauordnungen übernommen wird.

Zu Nr. 18 (Art. 69)

Durch die Ergänzung gilt für Anträge auf Verlängerung der Baugenehmigung die Genehmigungsfiktion nach Art. 42a des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG). Abweichend von Art. 42a Abs. 2 Satz 2 BayVwVfG wird hinsichtlich des 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. 19 (Art. 77)

In Satz 2 wird mit der neuen Nr. 2 die Forderung nach einer Bestätigung der mit dem Brandschutznachweis übereinstimmenden Bauausführung durch den Nachweisersteller auch auf Mittelgaragen erweitert. Dafür entfällt die Prüfung des Brandschutznachweises und der Bauausführung durch die Bauaufsichtsbehörde oder einen Prüfungsverständigen für Brandschutz (siehe Nr. 15). Das spart Kosten und stellt dennoch sicher, dass Ausführungsmängel frühzeitig erkannt und behoben werden können. In den Fällen, in denen eine Mittelgarage Teil eines Vorhabens ist, das ohnehin prüfpflichtig ist (Sonderbauten und Gebäude der Gebäudeklasse 5), soll auch die Prüfung der Mittelgarage bei der Behörde oder dem Prüfungsverständigen verbleiben. Die „Mitprüfung“ verursacht keine relevanten Mehrkosten; in der Praxis wäre eine Trennung des Bauvorhabens mit Schwierigkeiten verbunden, da in jedem Einzelfall Abgrenzungsfragen zu klären wären (beispielsweise zur Ausdehnung des Gebäudes, zu gemeinsamen Rettungswegen oder zu nur über die Garage erschlossenen Räumen).

Zu Nr. 20 (Art. 79)

Die Änderungen sind redaktionell und dienen der Korrektur von Normziten.

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. Oktober 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 Nr. 22 (Art. 83)

Der bisherige Art. 83 Abs. 7 Satz 1 hat die Übergangsregelung zur Einführung der Genehmigungsfiktion für Wohnbauvorhaben im Jahr 2021 geschaffen. Über von ihr erfasste Anträge ist inzwischen entschieden. Die Neuregelung stellt sicher, dass für die genannten Vorhaben die neue Genehmigungsfiktion nur für Anträge gilt, die nach Inkrafttreten des Gesetzes eingereicht worden sind. So wird klargestellt, für welche

Anträge die Genehmigungsfiktion Anwendung findet. Die Regelung dient der Rechtssicherheit und ist damit gleichermaßen im Interesse von Bauherren und Genehmigungsbehörden. Der neue Satz 3 ordnet die gleiche Rechtsfolge für Verlängerungsanträge an.

Zu § 2 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.