

Stellungnahme Drittes Modernisierungsgesetz Bayern

Stellungnahme vom 04.04.2025

Die Staatsregierung hat einen Gesetzentwurf zum Dritten Modernisierungsgesetz Bayern vorgelegt. Damit sollen – gebündelt in einem Sammelgesetz – weitere Deregulierungs- und Entbürokratisierungsmaßnahmen im Landesrecht umgesetzt werden. Wir begrüßen, dass weitere Erleichterungen auch im Baurecht geplant sind.

1. § 3 Änderung der Bayerischen Bauordnung, Nr. 1

Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO

Haus & Grund Bayern spricht sich für die weitere Deregulierung im Bauordnungsrecht aus, so dass mehr Gebäude unter die Verfahrensfreiheit fallen. Wir haben keine Bedenken, dass im Außenbereich kleine Geräteschuppen oder Lagerhütten mit einem Brutto-Rauminhalt von max. 20 m³ genehmigungsfrei errichtet werden können.

Allerdings sind wir der Ansicht, dass das beabsichtigte Volumen von 20 m³ nicht den Anforderungen im Außenbereich entspricht. Die Anforderungen an einen Geräteschuppen sind dort höher als im Innenbereich.

Der Wortlaut führt im Innenbereich keinen konkreten Rauminhalt auf, hierdurch lässt er einen erheblichen Anwendungsspielraum. Dass dies im Außenbereich nicht möglich ist, ist uns bewusst. Allerdings sollte die Änderung an die Bedürfnisse im Außenbereich angepasst werden, sonst ist der mit der Änderung verfolgte Zweck obsolet und zu einer Entlastung der Verwaltung kommt es nicht, da entsprechende Bauanträge weiterhin gestellt werden müssen. In der Begründung wird dahingehend ausgeführt, dass die in Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO genannte Erweiterung gerade Gebäude erfassen soll, welche nicht unter Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c BayBO fallen, mit der Zielsetzung, die Bauaufsichtsbehörden zu entlasten. Diese Zielsetzung begrüßen wir, sind aber der Ansicht, dass der Anwendungsbereich praxistauglich gestaltet werden muss.

Art. 57 Abs. 1 Nr. 18, Abs. 7 BayBO

Wir sprechen uns für die Änderung des Art. 57 Abs. 1 Nr. 18, Abs. 7 BayBO aus. Eine derartige Änderung unterstützt, dass der vorhandene Wohnraum einfacher an die jeweiligen Notwendigkeiten angepasst werden kann. Damit erhält der Eigentümer die Möglichkeit, flexibel zu reagieren, ohne an langwierige Genehmigungsverfahren gebunden zu sein. Positiv ist auch die Öffnung der Vorschrift über die Dachgeschosse hinaus.

2. § 3 Änderung der Bayerischen Bauordnung, Nr. 2

Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 14 BayBO

Wir sprechen uns gegen die Erweiterung des Anwendungsbereichs für Ordnungswidrigkeiten aus. Durch die Änderung des Wortlautes von „Dachgeschossausbau“ zu „Ausbau“ wird der Begriff so verallgemeinert, dass ein erheblich breiteres Spektrum an Baumaßnahmen in den

Bußgeldkatalog aufgenommen werden. Gerade unter Berücksichtigung des hohen Bußgeldrahmens von bis zu fünfhunderttausend Euro gem. Art. 79 Abs. 1 BayBO kann der Änderung nicht zustimmen werden.

Hierbei handelt es sich um einen für den Laien unbestimmten Rechtsbegriff, da nicht absehbar ist, wann ein Ausbau in diesem Sinne vorliegt. Der Begriff lässt viel Spielraum für verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten, wodurch es dem Anwender nicht möglich sein wird abzusehen, wann eine Anzeigepflicht konkret besteht. Gerade unter Berücksichtigung der hohen Strafandrohung sprechen wir uns klar gegen die Änderung aus

3. § 4 Weitere Änderung der Bayerischen Bauordnung

Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. B

Wir begrüßen die Klarstellung.

4. § 5 Änderung der Verordnung über die Feuerbeschau

§ 2 Verordnung über die Feuerbeschau

Haus & Grund Bayern begrüßt die Absicht, den immensen Aufwand durch die Feuerbeschau abzubauen. Durch die Fokussierung auf risikobehaftete Sonderbauten kann trotz der Deregulierung der vorbeugende Brandschutz gewährleistet bleiben.

Gleichzeitig regt Haus & Grund Bayern an, die in der Verordnung genannten Prüfungsgegenstände klar zu definieren, um Missverständnisse zu vermeiden. Die Formulierungen lassen u.E. Interpretationsspielraum.

Der neue §2 der Verordnung über die Feuerbeschau enthält die Formulierung „und sonstige bauliche Anlagen, bei denen konkrete Anhaltspunkte auf erhebliche Gefahren hinweisen.“ Hier sollte das Merkmal der „konkreten Anhaltspunkte“, aber auch der Begriff der „erheblichen Gefahr“ näher definiert werden. Ohne weitere Klarstellungen bleiben diese Begriffe zu unbestimmt. Gebäudeeigentümer könnten nur schwer einschätzen, ob ihre Immobilien betroffen sind. Zudem könnte es zu uneinheitlichen Anordnungen von Feuerbeschauen kommen.