



Bayerische Architektenkammer
Waisenhausstraße 4, 80637 München

Bayerische Staatskanzlei
Frau Staatsrätin Karolina Gernbauer
Zu Händen von
Herr MR Dr. Hirschberg
per Mail
ReferatBII6@stk.bayern.de

Datum
07.08.2025

**Deregulierung und Entbürokratisierung
Viertes Modernisierungsgesetz Bayern
Stellungnahme der Bayerischen Architektenkammer**

Sehr geehrte Frau Staatsrätin Gernbauer,
sehr geehrter Herr MR Dr. Hirschberg,

wir bedanken uns für erneute Möglichkeit, zum Entwurf des nunmehr Vierten Modernisierungsgesetzes Bayern Stellung zu nehmen. Gerne übermitteln Ihnen konkrete Hinweise, die aus unserer Sicht bei der weiteren Bearbeitung des Entwurfs berücksichtigt werden sollten. Wir beziehen uns hierbei allein auf die für unseren Berufsstand relevanten Änderungen der Bayerischen Bauordnung und auf die Änderungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes.

Wie bei den vorangegangenen Gesetzesentwürfen unterstützen wir Ihr grundsätzliches Anliegen, die umfangreiche Bürokratie sowie die vielfach intransparenten bzw. komplexen Verfahren neu aufzustellen. Unter dieser Prämisse müssen konsequent alle gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich ihrer Aktualität und erforderlichen Flexibilität in den Fokus genommen werden.

Die notwendigen Veränderungen müssen erkannte Schwachstellen lösen, und für alle Prozessteilnehmer zu tragbaren, einfacheren und praktikablen Lösungen führen.

Sie dürfen jedoch nicht zu einer einseitigen Verschiebung der (Haftungs-) Verantwortung, u.a. auf den Berufsstand der Architekten und Planer führen.

Im Baurecht ist daher eine Abkehr von der rechtlichen Inbezugnahme der unbestimmten **allgemein anerkannten Regeln der Technik** auf nationaler Ebene zwingend. Diese muss mit einer Neuausrichtung des Mangelbegriffs in § 633 BGB auf Bundesebene einhergehen.

Angesichts der erfolgreichen Initiative zum **Gebäudetyps-e** und der damit verbundenen Pilotprojekte, die die Innovationskraft Bayerns insbesondere auch im Baurecht sichtbar werden lassen, sollten nun auch auf Bundesebene die dringend erforderlichen Novellierungen der zivil- und baurechtlichen Rahmenbedingungen erfolgen.

Präsidentin
Prof. Lydia Haack
Architektin
T +49 89 139880-0
info@byak.de

Bayerische
Architektenkammer
Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Waisenhausstraße 4
80637 München
T +49 89 139880-0
www.byak.de



Betreff

Stellungnahme der Bayerischen
Architektenkammer

Denn erst, wenn Bundes- und Landesrecht abgestimmt zusammenwirken, werden die notwendigen Vereinfachungen der Prozesse sowie die Reduktion der normativen Anforderungen als Ausgangspunkt für eine innovative und zukunftsgerechte Entwicklung skalierbar und wirkungsvoll sein.

Wir bedanken uns an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich für Ihre tatkräftige Unterstützung bei diesen Anliegen.

Selbstverständlich stehen wir für vertiefende Diskussionen jederzeit gerne zur Verfügung. Bitte entnehmen Sie die Einzelheiten der im Anhang befindlichen Stellungnahme.

Hinsichtlich der Änderungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes verweisen wir auf die gemeinsame Stellungnahme der **Akademien, Kammern und Verbände der Initiative Wege zum besseren LEP, die wir mitzeichnen und die Ihnen gesondert zugeht.**

Ergänzend dürfen wir Ihnen mitteilen, dass die Bayerische Architektenkammer im Bayerischen Lobbyregister eingetragen ist (Lobbyregister- ID: DEBYLT003D). Einer Veröffentlichung dieser Stellungnahme steht kein Grund entgegen.

Die Bemühungen der Staatsregierung zum Bürokratieabbau und zur Neuausrichtung des Baurechts möchten wir nochmals ausdrücklich würdigen.

Freundliche Grüße

Prof. Lydia Haack



Betreff

Stellungnahme der Bayerischen
Architektenkammer

**Deregulierung und Entbürokratisierung: Drittes
Modernisierungsgesetz Bayern, Stellungnahmen der Bayerischen
Architektenkammer**

§ 6 Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

Bei den vorgeschlagenen Änderungen handelt es sich im Wesentlichen um rein redaktionelle Anpassungen, denen wir zustimmen. (Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BayBO, Art. 2 Abs. 4 Nr. 21 BayBO, Art. 53 Abs. 2 Satz 3 BayBO, Art. 57 Abs. 4 Nr. 1, Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5, Art. 82 Abs. 5 Nr. 1 BayBO).

**Art. 3, Art. 81, Art. 15, Art. 17, Art. 81a
Unbestimmte Rechtsbegriffe streichen**

Eine vielfach kommunizierte Zielsetzung des 4. Modernisierungsgesetzes besteht darin, den unbestimmten Begriff „Stand der Technik“ aus der bayerischen Gesetzgebung zu streichen. Diese Zielsetzung wird ausdrücklich begrüßt. Dadurch werden die gesetzlichen Anwendungsbereiche klarer und eindeutiger. Die Streichung wird absehbar zu weniger Bürokratie führen und in der Folge Kosten einsparen.

Zwar finden sich der Begriff **„Stand der Technik“** nicht in der BayBO, dafür jedoch vergleichbar unbestimmte Verweise auf die **„allgemein anerkannten Regeln der Baukunst“** (Art. 3 Satz 1, Art. 81a Abs. 1) und die **„allgemein anerkannten Regeln der Technik“** (Art. 15 Abs. 2, Art. 17 Nr. 1, Art. 81a Abs. 1).

Die „anerkannten Regeln der Baukunst“ in Art. 3 dürften lediglich Hinweisscharakter besitzen, da sie nicht justiziabel sind. Aus unserer Sicht reicht es, in Art. 3 die „Belange der Baukultur“ als Schutzziel zu benennen. Im Sinne des Bestimmtheitsgebots ist der Verweis auf die „allgemein anerkannten Regeln der Baukunst“ in Art. 81a Abs. 1 „Technische Baubestimmungen“ sogar unangebracht.

Die **„allgemein anerkannten Regeln der Technik“** sind dagegen nicht nur unbestimmt, sondern auch äußerst Konflikt lastig. Sie unterliegen einer ständigen Veränderung. In Kombination mit dem Mangelbegriff nach § 633 BGB schafft die Unbestimmtheit der „anerkannten Regeln der Technik“ Beliebigkeit und ist ein Einfallstor für Rechtsstreit, Bürokratie und Mehrkosten. Was einzelfallbezogen eine anerkannte Regel der Technik ist, klärt sich vielfach erst vor Gericht. Solange dies dazu genutzt werden kann, ökonomische Vorteile zu Lasten des Berufsstands der Architekten und Planer zu ziehen, ist eine regelmäßige Übererfüllung des eigentlich Notwendigen (Mindestanforderung) zur Minimierung von Haftungsrisiken vorprogrammiert.

In der jüngsten Diskussion mit dem Beauftragten für Bürokratieabbau des Freistaats Bayern (Termin fand am 31.07.2025 statt) hat der Beauftragte das Ziel der Staatsregierung bekräftigt, den Begriff der **„allgemein anerkannten Regeln der Technik“ vollständig aus der Bayerischen Gesetzgebung zu verbannen.**



Betreff

Stellungnahme der Bayerischen
Architektenkammer

Als konkretes Beispiel wurde die Verordnung über die Verhütung von Bränden, konkret § 24 Abs. Nr. 1 VVB genannt. Dieses Vorhaben unterstützen wir ausdrücklich insbesondere mit Blick auf die Bayerische Bauordnung und deren Zielsetzung (Definition von Mindestanforderungen).

Zu Art. 20 BayBO „Zustimmung im Einzelfall“, Satz 2

Die Neufassung wird begrüßt. Wir gehen davon aus, dass sie u.a. zu Erleichterungen beim Bauen im Bestand sowie bei der Wieder- und Weiternutzung von Bauteilen führen wird.

Um die beabsichtigte Wirkung aus Sicht der Praxis zu optimieren, schlagen wir folgende Formulierung vor: **„Wenn Gefahren im Sinne des Art. 3 Satz 1 nicht zu erwarten sind, soll die oberste Bauaufsichtsbehörde (im Einzelfall) erklären, dass ihre Zustimmung nicht erforderlich ist“.**

Eine „Soll“-Vorschrift würde, analog zur bereits vollzogenen Anpassung des Art. 63 BayBO, den Anwendungsbereich des Art 20. sinnvoll erweitern. Inwiefern der Bezug auf den Einzelfall dann noch sinnvoll ist, bleibt zu diskutieren. In der jüngsten Diskussion mit dem Beauftragten für Bürokratieabbau des Freistaats Bayern wurde angedeutet, dass Art. 24 BayBO um eine Regelung für das **Bauen im Bestand** erweitert werden könnte. Diese Änderung ist wesentlich, da Zulassungen für Produkte sich derzeit regelmäßig nur auf ganz bestimmte Einbausituationen beziehen. Soll das Produkt in eine davon abweichende Situation eingebaut werden, ist bisher eine Zulassung im Einzelfall erforderlich. Es wäre zielführend, wenn Vereinfachungen des Art 24 für das Bauen im Bestand in einer zukünftigen Neufassung von Art. 20 ebenfalls berücksichtigt werden.

Zu Art. 53 BayBO „Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden, Verordnungsermächtigung“

Wir unterstützen die Veränderungen. Sie führen zu einfacheren Strukturen.

Zu Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO „Verfahrensfreiheit von Werbeanlagen“

Eine Straffung der Regelungen zu verfahrensfreien Werbeanlagen wird grundsätzlich begrüßt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass „Werbeanlagen“ nur auf den ersten Blick eher zweitrangig zu sein scheinen. Sie prägen die Umgebung in erheblichem Maß.

Die Größenänderung von max. 1 m² auf nun 1,5 m² scheint unschädlich. Kritisch ist jedoch, dass die Anlagen fortan nicht nur auf den Ort der **Leistungserbringung** reduziert sind. Daraus lässt sich ableiten, dass dies zu einem ungeordneten und „Plakatieren“ an jedweder Stelle führen kann. Auch bleibt unklar, inwiefern der Außenbereich nach § 35 BauGB hiervon explizit ausgenommen sein wird. Sollte dem nicht so sein, ist eine unkontrollierten „Plakatschwemme“ erwartbar. Die Formulierung zu Nr. 12 a sollte daher wie folgt sein: **„Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1,5 m², außer im Außenbereich sowie Waren- und Geldautomaten“.**



Betreff

Stellungnahme der Bayerischen
Architektenkammer

Gemäß der neuen Nr. 12 c sind Werbeanlagen an der „Stätte der Leistung“, an und auf Flugplätzen, Sportanlagen, abgegrenzten Versammlungsstätten sowie Ausstellungs- und Messegeländen verfahrensfrei zulässig, sofern sie nicht in die „**freie Landschaft**“ wirken und eine „**freie Höhe bis zu 10 m**“ nicht überschreiten.

Eine Werbung, die ohne Flächenbegrenzung 10 m frei in die Höhe – gemessen beispielsweise ab Oberkante Dach – ragt, hat allerdings erheblichen Einfluss auf die nähere Umgebung.

Die Novellierung sieht vor, dass solche Werbeanlagen nicht mehr auf „durch Bebauungsplan festgesetzte Gewerbe-, Industrie- und vergleichbare Sondergebiete“ beschränkt sind, sondern dass sie, reglementiert durch den Zusatz „nicht in die freie Landschaft“ zu wirken, überall möglich sein dürften. Vor dem erweiterten Zulassungsbereich erscheint die genannte Einschränkung jedoch als zu schwach.

Nicht erfasst ist u. a. die „**Stadtlandschaft**“, obwohl die Wirkung von Werbung auf das bebaute, innerörtliche Umfeld erheblich sein würde.

Es sollte daher bei der bisherigen Formulierung bleiben.

Zudem erschließt sich die Bedeutung der unbestimmten Begriffe „in die freie Landschaft“ und „freie Höhe“ nicht aus dem Gesetz selbst. Der Begriff „in die freie Landschaft“ ist vage und auslegungsbedürftig, was der Verfahrensfreiheit grundsätzlich widerspricht.

Verwendung von weiteren unbestimmten Begriffen in der Bayerischen Bauordnung:

Der zuvor beschriebene Sachverhalt macht einmal mehr deutlich, welche Unschärfe, aufwendige Einzelfallabstimmungen und die damit verbundene Bürokratie durch unbestimmte Begriffe im Kontext der Bauordnung entstehen können. Davon sind alle am Bau Beteiligten negativ betroffen. Unbestimmte Begriffe in der Bayerischen Bauordnung wie „**gleichwertig**“, „**erheblich**“, „**ausreichend**“, „**geeignet**“, „**vermeidbar**“ oder „**unzumutbar**“ führen regelmäßig zu höheren Kosten, einem höheren Haftungsrisiko, einem höheren Zeitaufwand und zusätzlicher Bürokratie.

Der unbestimmte Begriff „**Nutzungseinheit**“ ist beispielsweise zentral bei der Frage, welche bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen umgesetzt werden sollen. Nach wie vor ist er jedoch nicht abschließend im Gesetz definiert und löst damit Unsicherheit und ggf. Fehlplanungen aus. Eine abschließende Definition sollte – wie bereits mehrfach gefordert – in Art. 2 BayBO erfolgen und im Sinne der Transparenz und des einheitlichen Vollzugs unbedingt bundesweit einheitlich Anwendung finden.



Betreff

Stellungnahme der Bayerischen
Architektenkammer

**§ 7 Änderung des Bayerischen Landesplanungsgesetzes
(BayLplG)**

Die Neustrukturierung und Straffung des Gesetzes zu Gunsten einer besseren Transparenz und Anwendbarkeit werden grundsätzlich unterstützt, ebenso die Beschleunigung einiger Verfahren und Digitalisierung der Prozesse.

Darüber hinaus verweisen wir auf die gemeinsame Stellungnahme der **Akademien, Kammern und Verbände der Initiative Wege zum besseren LEP.**