



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

Per E-Mail  
Regierungen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen 24-4101-2-1	Bearbeiter Herr Kraus	München 29.08.2018
	Telefon / - Fax 089 2192-3486 / -13486	Zimmer LAZ67-1333	E-Mail Stefan.Kraus@stmb.bayern.de

**Gesetz zur Änderung der Bayer. Bauordnung und weiterer Rechtsvorschriften  
Hinweise zum Vollzug**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Landtag hat am 26.06.2012 das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und weiterer Rechtsvorschriften beschlossen (LT-Drs. 17/22913; Bekanntmachung: GVBl. S. 523). Das Gesetz tritt am 01.09.2018 in Kraft. Die zuletzt mit Schreiben des damaligen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr gegebenen Vollzugshinweise vom 24.07.2017 (Az.: IIB4-4101-060/15) sind, soweit hier keine abweichenden Hinweise enthalten sind, weiter gültig.

1. Übergangsvorschrift

Das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung und weiterer Rechtsvorschriften enthält keine Übergangsvorschrift. Daher ist nach allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätzen dasjenige Recht anzuwenden, das im Zeitpunkt der bauaufsichtlichen Entscheidung gilt. Etwaige Härten im Über-

gang zwischen unterschiedlichen materiell-rechtlichen Anforderungen können durch Zulassung von Abweichungen (Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO) ausgeglichen werden. Für die Wiederaufnahme des Abstandsflächenrechts in das Pflichtprüfprogramm des vereinfachten Genehmigungsverfahrens (§ 1 Nr. 17 des Gesetzes) ergeben sich daraus keine Besonderheiten. Die Darstellung der Abstandsflächen musste auch nach bisher maßgeblicher Rechtslage in den Bauvorlagen enthalten sein, § 7 Abs. 3 Nr. 13 BauVorIV. Nachdem Art. 55 Abs. 2 BayBO unverändert bleibt, waren und sind die Vorgaben von Art. 6 BayBO als materiell geltendes Recht auch bei Vorhaben zu beachten, die bislang ohne Prüfung des Abstandsflächenrechts genehmigt worden oder verfahrensfrei sind.

## 2. Bauantragsvordrucke

Die Bauantragsvordrucke werden um datenschutzrechtliche Hinweise ergänzt, die wegen der Verordnung (EU) 2016/679 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung) notwendig geworden sind, und neu bekanntgemacht (Bekanntmachung v. 22.08.2018, AllMBl. S. 841). Die Vordrucke stehen auch im Internetauftritt des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Verfügung (<http://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauantragsformulare/index.php>). Bei Bedarf stellen wir die Dateien gerne auch für eigene Internetauftritte zur Verfügung. Die neuen Vordrucke gelten ab dem 01.09.2018 und sind zu verwenden. Es ist aber nicht zu beanstanden, wenn die unteren Bauaufsichtsbehörden die alten Vordrucke noch für eine Übergangszeit akzeptieren.

Der neue Bauantragsvordruck enthält die nach der Datenschutzgrundverordnung erforderliche Grundinformation, die aber voraussetzt, dass die untere Bauaufsichtsbehörde die notwendigen weitergehenden Informationen bereithält. Hierzu werden wir gesondert Informationen an die unteren Bauaufsichtsbehörden geben und auch einen Textvorschlag für die weitergehenden Informationen übermitteln. Es wird empfohlen, die weitergehenden Informationen auf der Homepage einzustellen und sie auch in Papierform vorzuhalten.

Der neue Bauantragsvordruck sieht in Nr. 6 (Vorbescheid) künftig vor, dass,

wenn der Bauantragsteller keine im Vorbescheid zu beantwortende Frage stellt, die Frage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des verfahrensgegenständlichen Vorhabens als gestellt gilt. So wird sichergestellt, dass künftig auch in Zweifelsfällen klar ist, worüber und v.a. mit welcher Bindungswirkung im Vorbescheid entschieden worden ist.

3. Anwendungsbereich – Art. 1 Abs. 2 Nr. 7 BayBO

Einrichtungsgegenstände sind keine baulichen Anlagen und fallen nicht in den Anwendungsbereich der BayBO. Bisher waren hier Messestände in Messe- und Ausstellungsgebäuden beispielhaft genannt. Nunmehr wird der Grundsatz klargestellt und durch Beispiele – Regale und Messestände – erläutert. Für Einrichtungsgegenstände gelten die Regelungen des Arbeitsschutzes. Das schließt nicht aus, dass auch Regale und Messestände im Einzelfall bauliche Anlagen sein können: Regale, die Teil der Gebäudekonstruktion sind, als Rettungsweg dienen oder z. B. auf Freiflächen von Einzelhandelsbetrieben errichtet werden, sind bauliche Anlagen. Gleiches gilt für Messestände, wenn sie nicht als Einrichtungsgegenstände, sondern im Freien aufgestellt werden; sie werden dann im Regelfall fliegende Bauten und somit ausführungsgenehmigungspflichtig sein.

4. Allgemeine Anforderungen – Art. 3 BayBO

Der neugefasste Art. 3 ist gegenüber der Vorgängerfassung gestrafft. Die Regelung über die technischen Baubestimmungen (bisher: Art. 3 Abs. 2) findet sich nunmehr in Art. 81a. Der bisherige Absatz 3 wird ohne inhaltliche Änderung in den neugefassten Art. 3 Satz 1 integriert. Der bisherige Absatz 4 wird in den neuen Art 16 Abs. 2 Satz 2 verschoben.

5. Abstandsflächenrecht – Art. 6 BayBO

Der neu in das Gesetz eingefügte Art. 6 Abs. 1 Satz 4 stellt klar, dass es auch für die Entscheidung über Abweichungen vom Abstandsflächenrecht ausschließlich auf die in Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 genannten Voraussetzungen ankommt: Die Abweichung muss unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1, vereinbar sein. Auf das von der Rechtsprechung zusätzlich aufgestellte Erfordernis der „Atypik“ kommt es demnach

nicht mehr an.

Mit der Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche im Urbanen Gebiet (§ 6a Baunutzungsverordnung) setzt der Gesetzgeber ein Signal, dass er ein verdichtetes Bauen mit verkürzten Abstandsflächen in diesen Gebieten für sinnvoll hält; gleichzeitig behalten die Gemeinden, die Urbane Gebiete durch Bebauungsplan ausweisen müssen, dadurch Gestaltungsmöglichkeiten, dass sie aufgrund von Art. 6 Abs. 7 oder durch Satzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche festlegen können.

Die Änderungen in Art. 6 Abs. 8 tragen klarstellend der Rechtsprechung des Bayer. Verwaltungsgerichtshof Rechnung, wonach untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker – innerhalb einer Summenbegrenzung von einem Drittel der Breite einer Außenwand – bis zu „jeweils“ 5 m Breite bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben.

#### 6. Bauproduktenrecht – Art. 15 bis 23 BayBO

Abschnitt III des dritten Teils („Bauarten und Bauprodukte“) wurde vollständig neu gefasst. Zusammen mit Art. 81a (Technische Baubestimmungen) bildet er das Kernstück der europarechtlich erforderlichen und mit der Europäischen Kommission abgestimmten Änderungen im Bauproduktenrecht, die die Schlussfolgerungen aus den im Urteil des EuGH vom 16. Oktober 2014 enthaltenen und für die Bauproduktenverordnung – VO (EU) 305/2011 (BauPVO) übertragbaren Grundaussagen ins geltende Recht überführen.

Mit Urteil vom 16. Oktober 2014 (Rs. C-100/13) hatte der EuGH festgestellt, dass die Bundesrepublik Deutschland dadurch gegen Europarecht verstößt, dass an Bauprodukte, die auf harmonisierten europäischen Normen beruhen und ein „CE-Zeichen“ tragen, national zusätzliche Anforderungen gestellt werden, deren Einhaltung mit einem „Ü-Zeichen“ dokumentiert wird. Mit Schreiben des Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 14.10.2016 (Az.: IIB4-4170-004/16) und vom 31.7.2017 (Az.: IIB9-4170-004/16) wurden zur Gewährleistung des Unionsrechts bis zum Inkrafttreten der notwendigen Novellierung übergangsweise Vollzugshinweise herausgegeben, die mit Inkrafttreten der geänderten Bayer. Bauordnung zum 01.09.2018 durch diese Vollzugshinweise ersetzt werden. Weiterhin gelten die in den Schreiben vom 14.10.2016 und vom 31.7.2017 enthaltenen Ausführungen zur Darlegung des bauaufsichtlichen Anforderungsniveaus, insbesondere zu freiwilligen Herstellerangaben sowie zur Verwendung von Bauprodukten nach DIN EN 13162.

Zukünftig wird zwischen nationalen und europäischen Bauprodukten (zum Begriff des Bauprodukts siehe Art. 2 Abs. 11 BayBO) einerseits und Bauprodukten und Bauarten (zum Begriff der Bauart siehe Art. 2 Abs. 12 BayBO) unterschieden; die eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie die bislang vom Deutschen Institut für Bautechnik bekannt gemachten (öffentlich-rechtlich verbindlichen) technischen Regeln werden in einem angepassten neuen technischen Regelwerk zusammen geführt.

Es ergibt sich folgende systematische Struktur: Art. 15 regelt Bauarten, Art. 16 regelt typenbezogen Bauprodukte. Die unterschiedlichen Fallgestaltungen, die einen Verwendbarkeitsnachweis erforderlich machen, regelt Art. 17. Artikel 18 bis 20 enthalten Bestimmungen für die unterschiedlichen Verwendbarkeitsnachweise (allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis und Zustimmung im Einzelfall). Art. 21 regelt die Übereinstimmungserklärung und Zertifizierung. Art. 22 sieht zudem die Möglichkeit vor, in bestimmten Verwendungsfällen besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen vorzuschreiben. Art. 23 schließlich enthält die Zuständigkeitsregelungen.

Ein inhaltlich einheitliches Regelungsregime besteht nach wie vor für Bauarten (Art. 15). Hierbei handelt es sich um Regelungen für die Planung, Ausführung und Bemessung für die Tätigkeit des Zusammenfügens von Bauprodukten (Art. 2 Abs. 12). Bauarten sind infolge keine Produkte, die in den Verkehr gebracht werden, so dass die sekundärrechtlichen Bestimmungen der BauPVO grundsätzlich keine Anwendung finden. Dies gilt ausnahmsweise nicht, soweit eine Bauart zugleich die Begriffsdefinition des Bausatzes im Sinne von Art. 2 Ziff. 2 BauPVO erfüllt und europarechtlich als Bauprodukt gilt; hier finden die für Bauprodukte geltenden Regelungen Anwendung.

Für Bauarten, die von Technischen Baubestimmungen wesentlich abweichen, oder für unregelte, im Sinne von Art. 3 aber relevante Bauarten ist nach Abs. 2 eine Bauartgenehmigung erforderlich. Der Begriff „Genehmigung“ verdeutlicht den Sachzusammenhang mit der baulichen Anlage. Die Bauartgenehmigung nach Absatz 1 gibt es regelmäßig in der Form einer allgemeinen (Ziff. 1) sowie einer vorhabenbezogenen (Ziff. 2) Genehmigung. Soweit allgemein anerkannte Prüfverfahren bestehen, genügt gemäß Absatz 3 anstelle einer allgemeinen Bauartgenehmigung ein allgemeines bauaufsichtliches Prüf-

zeugnis (für Bauarten). Hinsichtlich des Verfahrens zur Erteilung wird auf Art. 18 (allgemeine bauaufsichtliche Zulassung) verwiesen, der entsprechend anzuwenden ist. Absatz 5 sieht zudem vor, dass Bauarten einer Übereinstimmungsbestätigung bedürfen, Art. 21 Abs. 3 findet entsprechend Anwendung.

Art. 16 Abs. 1 regelt die Voraussetzungen für die Verwendung von europäisch harmonisierten Bauprodukten, enthält in Satz 2 die zentrale Bestimmung der von der Europäischen Kommission geforderten Umsetzung und differenziert zudem zwischen nach BauPVO und anderen Harmonisierungsrechtsvorschriften CE-gekennzeichneten Bauprodukten.

Abs. 1 Satz 1 lehnt sich an die Formulierung des Art. 8 Abs. 4 BauPVO an. Allgemein gilt: Ein CE-gekennzeichnetes Bauprodukt kann verwendet werden, wenn die erklärten Leistungen den in diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes festgelegten Bauwerksanforderungen, bspw. aus den Sonderbauvorschriften sowie den Technischen Baubestimmungen, für diese Verwendung entsprechen.

In Absatz 1 Satz 2 wird klargestellt, dass auf Bauprodukte, die die CE-Kennzeichnung aufgrund der VO (EU) 305/2011 tragen, die Anforderungen nach Art 17 ff. (Verwendbarkeitsnachweise, Konformitätsnachweis- und Zertifizierungsverfahren) keine Anwendung finden. Ausgenommen sind unter bestimmten Voraussetzungen Vorgaben zur Überwachung von Einbau, Transport sowie von Instandhaltung oder Reinigung von Bauprodukten, die wegen ihrer besonderen Eigenschaften oder ihres besonderen Verwendungszwecks einer außergewöhnlichen Sorgfalt bedürfen (Art. 22 Ziff. 2). Klargestellt wird dabei, dass dies nicht der Fall ist, soweit diese Tätigkeiten bereits durch die BauPVO erfasst sind. Gemäß Art. 14 Abs. 3 BauPVO haben Händler, solange sich das Bauprodukt in ihrem Verantwortungsbereich befindet, hierfür entsprechende Sorge zu tragen.

Von den am Bau Beteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser und Unternehmer) ist infolge dessen sicherzustellen, dass die für ein Bauprodukt erklärten Leistungen hierzu ausreichend sind. Sind nicht alle bauaufsichtlich erforderlichen Produktleistungen in der Leistungserklärung enthalten, kann das Produkt nicht aufgrund von Art. 16 Abs. 1 verwendet werden; es kommt aber eine Verwendung nach Maßgabe von Absatz 2 Satz 1 in Betracht.

Die Anforderungen an nicht harmonisierte (nationale) Bauprodukte bleiben inhaltlich unangetastet. Absatz 2 Satz 1 regelt die allgemeinen Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten. Bauprodukte – die nicht in den Anwendungsbereich von Art. 16 Abs. 1 fallen – bedürfen einer Übereinstimmungserklärung und ggf. einer Zertifizierung (Art. 21) sowie ggf. eines Verwendbarkeitsnachweises (Art. 17). Die Verwendbarkeit ist nachzuweisen, wenn es keine Technische Baubestimmung oder allgemein anerkannte Regel der Technik gibt, das Bauprodukt von einer Technischen Baubestimmung wesentlich abweicht oder eine Rechtsverordnung des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr dies vorsieht. Die (auch wesentliche) Abweichung eines Bauprodukts von allgemein anerkannten Regeln der Technik begründet hingegen keine Nachweispflicht, es gelten die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen. Der Begriff des sogenannten sonstigen Bauprodukts ist nicht mehr erforderlich. Von vornherein ausgenommen von der Verwendbarkeitsnachweisverpflichtung sind – wie schon bisher – außerdem Bauprodukte, die für die Anforderungen des Bauordnungsrechts eine nur untergeordnete Rolle spielen.

Nach Absatz 2 Satz 2 können auch nicht harmonisierte ausländische Bauprodukte verwendet werden, die den Vorschriften anderer Mitgliedsstaaten des EWR entsprechen und gemäß der dort geltenden Bestimmungen in den Verkehr gebracht werden (bislang Art. 3 Abs. 4), soweit sie das geforderte Schutzniveau gemäß Art. 16 Abs. 2 Satz 1 gleichermaßen dauerhaft erfüllen.

Das Zertifikat ist nun in den im Art. 21 Abs. 3 genannten Fällen Voraussetzung für die Abgabe der Übereinstimmungserklärung des Herstellers. Das Übereinstimmungszertifikat als eigenständige Form einer Übereinstimmungsbestätigung ist entfallen.

Die Zuständigkeiten der Zulassung-, Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen (Art. 23) entsprechen inhaltlich, nun aber in sprachlich gestraffter Fassung den einzelnen Vorgängerregelungen. Nach Art. 23 Abs. 2 Satz 2 bleibt Art. 6 Abs. 3 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zudem unberührt: Die Zustimmung im Einzelfall für denkmaltypische Bauprodukte, wie Putze, Mörtel und Stucke, in Baudenkmalern erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde (bislang Art. 18 Abs. 2 BayBO). Ist keine Baugenehmigung, je-

doch eine durch die Denkmaleigenschaft bedingte Abweichung erforderlich, schließt die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis auch die Zustimmung im Einzelfall mit ein.

#### 7. Aufzüge – Art. 37 BayBO

Klarstellend wird auf Folgendes hingewiesen: Ist in ein Gebäude ein Aufzug mit Haltestellen in jedem Geschoss eingebaut und gemäß den Anforderungen von Art. 37 Abs. 4 Satz 2 Sätze 2 und 3 und Abs. 5 auch für die Aufnahme von Krankentragen geeignet, ist es nicht erforderlich, dass auch die notwendige Treppe, die dieselben Bereiche erschließt wie der Aufzug, die Anforderungen zum Krankentransport nach den Vorgaben aus Tabelle 1, Abschnitt 6.3.3 der als Technische Baubestimmung eingeführten DIN 18065 erfüllt; gleiches gilt bei einem Aufzug in niedrigeren Gebäuden, der die Anforderungen des Absatz 4 und 5 in Bezug auf den Krankentransport erfüllt.

#### 8. Instandhaltungsarbeiten – Art. 57 Abs. 6 BayBO

Unverändert regelt Art. 57 Abs. 6 die Verfahrensfreiheit von Instandhaltungsarbeiten. Der Inhalt des unbestimmten Rechtsbegriffs „Instandhaltungsarbeiten“ ist in Rechtsprechung und Kommentarliteratur geklärt: Umfasst sind alle Maßnahmen, die dazu dienen, Gebrauchsfähigkeit und Wert von Anlagen unter Belassung von Konstruktion und äußerer Gestalt zu erhalten. Wesentliche Eingriffe in Substanz von Anlagen, insbesondere in deren Tragkonstruktion, sind keine verfahrensfreien Instandhaltungsarbeiten mehr.

Andererseits verbietet es der Bestandsschutz, die Verfahrenspflichtigkeit über die von den Maßnahmen betroffenen Bauteile hinaus auszudehnen. So steht z.B. das Verlangen nach einem Stellplatznachweis bei einer statischen Sanierung einer Tiefgarage mit dem geltenden Recht nicht in Einklang; es kann vielmehr nur eine gesonderte bauaufsichtliche Maßnahme sein, die sich auf eine eigene Befugnisnorm stützen muss.

#### 9. Bautechnische Nachweise – Art. 62 bis 62b BayBO

Das Recht der bautechnischen Nachweise – bisher in Art. 62 enthalten – wird ohne wesentliche inhaltliche Änderung neu strukturiert. Art. 62 ist die allgemeine Vorschrift, die die Regelungen für alle bautechnischen Nachweise enthält.

Nachweisersteller für den Brandschutz- oder den Standsicherheitsnachweis,



die in anderen Ländern in die Liste der Nachweisersteller eingetragen sind, dürfen in Bayern nur tätig werden, wenn die Voraussetzungen für die Listeneintragung in dem anderen Land mit denjenigen in Bayern vergleichbar sind und der Umfang der Vorhaben, für die die Nachweisberechtigung besteht, nicht hinter der in Bayern zurückbleibt. Die Entscheidung über die Vergleichbarkeit trifft im Zweifelsfall das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Art. 62a enthält die Sonderregelungen für den Standsicherheitsnachweis ohne inhaltliche Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage, insbesondere müssen die nach Art 62a Abs. 1 Nr. 2 Nachweisberechtigten nicht in einer Liste geführt werden.

Die Befugnis zur Erstellung des Brandschutznachweises ist nunmehr allgemein und für alle Bauvorhaben einheitlich geregelt; deshalb entfällt eine besondere Liste für nachweisberechtigten Bauvorlageberechtigten für Gebäude der Gebäudeklasse 4.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Frisch  
Ministerialdirigentin