



Landesverband Bayern

Der BFW Landesverband Bayern e.V.
zum „Zweites Modernisierungsgesetz Bayern“



Stellungnahme vom 16. September 2024

Herausgeber:

BFW Bundesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen,
Landesverband Bayern e.V.
Nymphenburger Straße 17
80335 München
Telefon: +49 (0)89 219 096 - 800
Telefax: +49 (0)89 219 096 - 809

Landesgeschäftsführer: Peter Hülsen
Referent: Lukas Schneider

E-Mail: office@bfbwbayern.de
Internet: <http://www.bfbwbayern.de>

Der BFW Landesverband Bayern e.V. ist der Spitzenverband der privaten unternehmerischen Immobilienwirtschaft in Bayern mit über 200 Mitgliedsunternehmen, die sich umfassend im deutschen Immobilienmarkt engagieren.

*Ehrenamtlicher Präsident ist Andreas Eisele, Managing Partner der Eisele Real Estate GmbH. Vizepräsident ist Alexander Hofmann, Vorstandssprecher der Baywobau Immobilien AG.
Schatzmeister ist Christian Winkler, Geschäftsführer BHB Bauträger GmbH Bayern.
Weitere Vorstände sind Christian Bretthauer, Aufsichtsratsvorsitzender, Dr. Vielberth Verwaltungsgesellschaft mbH, Dr. Jürgen Büllsbach, Geschäftsführer Opes Immobilien GmbH, Stephan Deurer, Geschäftsführer ECO Office GmbH & Co KG, Melanie Hammer, Inhaberin & Geschäftsführerin BHB Unternehmensgruppe Bayern, Alexander Summa, Geschäftsführer APS Verwaltungs GmbH & Co. KG, Michael Wallner, Geschäftsführer Heimbau Bayern Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Johann Thierer, Geschäftsführer MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH, Dr. Sebastian Greim, Geschäftsführer, ECKPFEILER Immobilien Nürnberg GmbH, Thomas Gerl, Geschäftsführer, Gerl & Vilsmeier Bauträger & Immobilien GmbH, Thomas Weingartner, Niederlassungsleiter München, Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG und Ehrenvorstand ist Helmut Schiedermaier, Senior Consultant Städtebauliche Entwicklungen & Wohnungsbau.*

Präambel

Der BFW Landesverband Bayern e.V. bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme bezüglich des „Zweites Modernisierungsgesetz Bayern“.

Es ist zu begrüßen, dass der Freistaat Bayern mit diesem Entwurf die Deregulierungsmaßnahmen des ersten „Modernisierungsgesetzes“ fortsetzt und einen weiteren Abbau der komplexen bürokratischen Rahmenbedingungen forciert. Die Bürokratie ist immer noch ein zu großer Hemmfaktor, der das unternehmerische Wirtschaften und somit auch die Bereitstellung von ausreichend bezahlbarem Bauvolumen verhindert.

Im „Modernisierungs- und Beschleunigungsprogramm Bayern 2030“ wurde unterstrichen, dass der Wohnungsbau eine der zentralen Aufgaben in Bayern ist und bleibt. Die private und mittelständige Immobilienwirtschaft stellt hierbei den größten Teil des Wohnungsmarktes zur Verfügung und ist gleichzeitig größter Bestandshalter. Daher ist es von äußerster Wichtigkeit, dass ihr Erleichterungen gewährt werden sowie, angesichts der aktuellen Krise, umfassende Unterstützungen zukommen. Gleichzeitig darf das bereits hoch komplexe Baurecht nicht weiter mit ungerechtfertigten Detailregelungen durchgesetzt werden.

Das Vorhaben, überwuchernde Bürokratie im System abzubauen, ist ein erster wichtiger Schritt, um das Bauen in Bayern wieder anzukurbeln. Im vorliegenden Entwurf wurden weitere Erleichterungen und Maßnahmen mitaufgenommen, welche die Bau- und Immobilienwirtschaft entlasten sollen. Als positiv zu bewerten ist beispielsweise die Verfahrensbeschleunigung bei Baugenehmigungen oder die sinnvolle Ausnahme für Wärmepumpen im Bereich der Abstandsflächen. Angesichts der tiefen Krise der Immobilienbranche sind mit Blick auf das gesamte Papier jedoch noch zu wenig innovative baurechtliche Ansätze und wegweisende Maßnahmen enthalten. Der Bedarf nach noch umfassenderen, grundlegenden Erleichterungen, wie etwa im Bereich Abstandsflächen, oder hinsichtlich der Behandlung des Bauantrags, bleibt bestehen.

Angesichts der kaum stillbaren Nachfrage nach bezahlbarem Raum für Wohnen und Gewerbe in Bayern, sind neben einer umfassenden Förderkulisse, noch weitere entbürokratisierenden Maßnahmen und Lockerungen in der Bayerischen Bauordnung notwendig, um, unter den aktuell zahlreichen problematischen Rahmenbedingungen, das Bauen wirksam wieder anzukurbeln. Die Lage ist so ernst, dass nur eine schnelle und umfassende Reduzierung von Vorschriften und gesetzlichen Regelungen, auf ein absolutes, für die Sicherheit notwendiges Maß, helfen kann.

Um dies konkreter werden zu lassen, haben wir zentrale Aspekte im Folgenden angeführt und erörtert:

Eckpunkte der Stellungnahme:

- **Erleichtertes und schnelleres Bauen nur durch weitere Erleichterungen bei Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)**
- **Reduzierung des Arbeits- und Kostenaufwands durch einmalige und zusammenfassende Forderung des Nachreichungsumfangs (§4 Nummer 5 – Art. 65 BayBO)**
- **Fragwürdige Kongruenz bei Stellplatzpflicht und Stellplatzschlüssel (§11 GaStellV)**
- **Baukosten senken - Stellplatzzahl den Vorhabenträgern überlassen (§13 Nummer 2 - Art. 47 BayBO)**
- **Zu strikte Lärm- und Schallschutzvorgaben als kostenintensiver Hemmfaktor müssen gelockert werden (Art. 13 & Art 81. BayBO)**
- **Mehr Verbindlichkeit bei der Verpflichtung zur Bereitstellung von Kinderspielplätzen (§13 - Art. 7 & Art. 81 BayBO)**
- **Die Problematik unbestimmter Rechtsbegriffe bei nutzungsbedingten Anforderungen (§12 Nummer 7 - Art. 46 BayBO)**
- **Weitere Änderungen bei nutzungsbedingten Anforderungen würden Kosten senken (§12 Nummer 7 - Art. 46 BayBO)**
- **Berücksichtigung von kleineren Projekten im Barrierefreien Bauen (§12 Nummer 8 - Art. 48)**

Im Einzelnen:

Erleichtertes und schnelleres Bauen nur durch weitere Erleichterungen bei Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Die Bestimmungen zu den Abstandsflächen sind auch nach den vorgesehenen Änderungen dieses Entwurfes einer der größten Hemmnisse, um schnell, vereinfacht und kostengünstig zu bauen. Es sollte ermöglicht werden, dass Baukörper in ihrer Größe leichter an Grundstückssituationen angepasst werden können, was wegen des dringend benötigten Wohnraumes überaus wichtig wäre.

Generell ist die in der letzten BayBO – Novelle vorgenommene Einschränkung der generellen Anwendung von 0,4 H auf Städte kleiner 250.000 Einwohner nicht nachvollziehbar und objektiv falsch, herrscht doch genau in diesen Metropolen der höchste Verdichtungsbedarf, bei dem gleichzeitig durch 0,4 H möglichen Freispielen von Grünflächen. Insoweit wäre eine Streichung des Art. 5a in Gänze weiter angemessen.

Bei Beibehalt des Art. 5a wären ansonsten für Dachgauben die Einschränkung von einem Drittel der Breite der Außenwand völlig ausreichend. Dort könnte die Ansichtsfläche auf 5 m² erhöht werden, damit Dachgauben in der Breite besser nutzbar wären (siehe Änderungsvorschlag Absatz 5a).

Auch für Balkone und eingeschossige Erker wäre die Einschränkung von einem Drittel der Breite der Außenwand völlig ausreichend. Die Tiefe kann dabei auf 2,0 m erhöht werden (siehe Änderungsvorschlag Absatz 6).

Ein weiteres Praxisbeispiel verdeutlicht das Problem der Abstandsregelung zur Grundstücksgrenze im Bereich Tiefgaragen: Ein an die Grundstücksgrenze platziertes Tiefgaragenrampengebäude, das den Vorgaben der Garagenverordnung (zulässige Rampenneigung von max. 15 %) entspricht, überschreitet gezwungenermaßen immer die zulässige Grenzbebauung von max. 9 m an einer Grundstücksgrenze. Nur bei Abweichungen, die für eine höhere Rampenneigung erteilt werden müssen, können 9 m eingehalten werden, daher wäre eine Länge von 12 m sinnvoller (siehe Änderungsvorschlag Absatz 7).

Forderung:

Änderung des Artikels 6, Absatz 5a:

„(5a) 1 Abweichend 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. 2 Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als ~~16 m~~ [20m] Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet. 3 Abweichend von Abs. 4 Satz 3 wird die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet. 4 Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs wird abweichend von Satz 3 und von Abs. 4 Satz 3 bei Dachneigung von mehr als 70 Grad voll, im Übrigen zu einem Drittel angerechnet. 5 Dabei bleiben auch untergeordnete Dachgauben bei der Bemessung der Abstandsfläche außer Betracht, wenn

1. sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, ~~höchstens jeweils 5 m in Anspruch nehmen und~~
2. ihre Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als [5 m²] ~~4 m²~~ beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.“

Änderung des Artikels 6, Absatz 6, Nummer 2:

„(6) 1 Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,
2. untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie
 - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, ~~höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen,~~

- b) nicht mehr als ~~1,50 m~~ [2,0m] vor diese Außenwand vortreten und
c) mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben,“

Änderung und Ergänzung des Artikels 6, Absatz 7:

„(7) 1In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, zulässig

1. Garagen einschließlich ihrer Nebenräume, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von ~~9 m~~ [12 m], wobei die Höhe von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel, mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll der Wandhöhe hinzugerechnet wird; Giebelflächen bleiben bei einer Dachneigung bis zu 45 Grad unberücksichtigt,
2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,
3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m,
4. Antennen und Antennen tragende Masten für den Mobilfunk und den Digitalfunk der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) im Außenbereich.

2Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach den Nrn. 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt ~~15 m~~ [25 m] nicht überschreiten.“

Reduzierung des Arbeits- und Kostenaufwands durch einmalige und zusammenfassende Forderung des Nachreichungsumfangs (§4 Nummer 5 – Art. 65 BayBO)

Grundsätzlich ist ein schnelles und insbesondere zusammenfassendes und konkretes Prüfungsergebnis zu etwaigen Mängeln des Bauantrages essentiell – und zwar, wie im Folgenden vorgeschlagen, für alle Baugenehmigungen und Vorhaben. Hierbei sollten die Bauordnungsbehörden eine gesammelte Zusammenfassung aller Mangelpunkte aller Fachstellen versenden, wobei diese Punkte ganz konkret in Qualität oder Quantität angegeben werden.

Die Erweiterung einer terminlichen und inhaltlichen Vorgabe auf alle Bauvorhaben ist grundsätzlich begrüßenswert, wenngleich die Bewältigung, gerade bei komplexen Großprojekten, sehr schwer leistbar ist. Bisher gab es diese Vorgaben inklusive Fristsetzung nicht in Art. 65 für alle Vorhaben, sondern lediglich in Art. 68 für die Vorhaben der Genehmigungsfiktion, also Wohnungsbauten im vereinfachten Verfahren.

In der Sache ist es jedoch essentiell, dass die Rückmeldung (ob für alle Bauvorhaben, oder die Wohnbauvorhaben im vereinfachten Verfahren) von den jeweiligen Bauordnungsbehörden zusammenfassend für alle Fachbereich-Fachdienststellen „aller zu behebernder“ Mängel und damit „abschließend“ ausgereicht wird. Es muss unbedingt verhindert werden, dass beispielsweise nach drei Wochen die erste Nachforderung, nach fünf Wochen die Zweite, nach sieben Wochen

die Dritte etc. erfolgt, wobei mit der Letztgenannten dann gegebenenfalls die bereits eingereichte erste Nachforderung wieder zu ändern wäre.

Darüber hinaus werden durch die Behörden oftmals Wertungen ausgegeben, welche auf Formulierungen aufbauen, wie „ist nicht vollständig“ oder die etwa Wünsche der Bauordnungsbehörde beinhalten, die dem individuellen Willen eines Sachbearbeiters entsprechen, aber keinen Mangel gegenüber gesetzlichen Vorgaben darstellen. Insoweit ist es essentiell, dass die Mangelmeldung unter konkreter Benennung des Nachreichungsumfangs und Inhalts erfolgt, um ein Hin und Her der nachzuliefernden Unterlagen zu verhindern. Dies reduziert den Arbeits- und Kostenaufwand immens, sowohl bei Investoren und Planenden, als auch bei den Bearbeitern in den Bauordnungsbehörden der Kommunen.

Forderung:

Ergänzung des Art. 65 Absatz 1, gemäß „Zweites Modernisierungsgesetz“:

Art. 65

a) Dem Abs. 1 wird folgender Abs. 1 vorangestellt:

„(1) ¹Die Bauaufsichtsbehörde hat innerhalb von drei Wochen nach Eingang des Bauantrags den Bauantrag und die Bauvorlagen [abschließend] auf Vollständigkeit zu prüfen. ²Ist der Bauantrag unvollständig oder weist er sonstige erhebliche Mängel [gegenüber gesetzlichen Vorgaben] auf, fordert die Bauaufsichtsbehörde den Bauherrn [unter konkreter Benennung des Nachreichungsumfangs und des Nachreichungsinhaltes] zur Behebung ~~der~~ [aller zu behebbenden] Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. ³Werden die Mängel innerhalb der Frist nicht behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen, wenn der Antragsteller auf diese Rechtsfolge hingewiesen worden ist. ⁴Sobald der Bauantrag und die Bauvorlagen für die Entscheidung der Gemeinde über ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB hinreichend vollständig sind, hat die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich die Gemeinde zu beteiligen.“

b) Der bisherige Abs. 1 wird Abs. 2.

c) Der bisherige Abs. 2 wird aufgehoben.

Fragwürdige Kongruenz bei Stellplatzpflicht und Stellplatzschlüssel (§11 GaStellV)

Einerseits soll die Stellplatzpflicht abgeschafft und den Kommunen überlassen werden, andererseits möchte der Landesgesetzgeber weiterhin einen Stellplatzschlüssel vorgeben. Dadurch können nicht nur Unklarheiten entstehen, sondern auch mögliche Rechtsunsicherheiten Probleme schüren.

Generell muss bei einer Änderung der Stellplatzpflicht eine klare und gut überlegte Übergangsregel gegeben sein. Diese sollte u.a. Fragen klären, wie man mit genehmigten, aber noch nicht gebauten Vorhaben umgeht, oder was die Anpassung auf Ebene der Bebauungsplanung betrifft.

Forderung:

Hier bedarf es einer weiteren Klarstellung.

Baukosten senken, Stellplatzzahl den Vorhabenträgern überlassen (§13 Nummer 2 - Art. 47 BayBO)

Die bisherigen Verpflichtungen zum Bereitstellen einer großen Zahl an Stellplätzen sorgten für drastische Kostensteigerungen, die so manches Projekt unrentabel werden ließen. Es wäre eine deutliche Reduzierung der Baukosten möglich und es könnte einfacher und schneller gebaut werden, wenn der Bauherr selbst die Zahl der notwendigen Stellplätze festlegen könnte und von einer diesbezüglichen Rechtsverordnung generell Abstand genommen würde.

Forderung:

Änderung des Artikels 47, Absatz 2:

„(2) 1Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Abs. 1 Satz 1 [ist durch den Bauherrn selbst festzulegen] ~~legt das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durch Rechtsverordnung fest. 2Wird die Zahl der notwendigen Stellplätze durch eine örtliche Bauvorschrift oder eine städtebauliche Satzung festgelegt, ist diese Zahl maßgeblich.“~~

Zu strikte Lärm- und Schallschutzvorgaben als kostenintensiver Hemmfaktor müssen gelockert werden (Art. 13 & Art 81. BayBO)

Die bisherigen Maßnahmen, um dem vorgegebenen Schallschutz gerecht zu werden, verteuern das Bauen massiv. Insbesondere die Vorgaben zum Lärmschutz in Innenräumen durch die DIN 4109. Durch einfache Lockerungsmaßnahmen kann hier viel bewirkt werden.

Forderung:

Es sollten generell Abweichungen von der DIN 4109 um mehrere Dezibel erlaubt sein. Gleichzeitig müsste durch eine Ergänzung ermöglicht werden, dass eine äußere Messung von Schallimmissionen für den Genehmigungsprozess ausreicht. Bisher erschwert die gegebene ausnahmenfreie Orientierung an Beurteilungszeiten den Bau von Wohnraum massiv, wenn dieser an Gewerbegebiete, Sportplätze oder landwirtschaftliche Flächen grenzt. Hier sollten weitere Ausnahmen von den Vorgaben der TA Lärm möglich sein.

Mehr Verbindlichkeit bei der Verpflichtung zur Bereitstellung von Kinderspielplätzen (§13 - Art. 7 & Art. 81 BayBO)

Es ist zu begrüßen, dass der Schwellenwert der Pflicht zur Herstellung von Spielplätzen von drei auf fünf Wohnungen erhöht wird. Auch, dass von einer allgemeinen Pflicht zur Herstellung von Spielplätzen abgesehen werden soll und nun eine Verordnungsermächtigung für die Kommunen vorgesehen ist, ist positiv zu bewerten. Jedoch muss verhindert werden, dass es zu einem Wildwuchs bei den Flächen- und Qualitätsanforderungen bei Spielplätzen kommt.

Forderung:

Es müssen unbedingt bayernweit einheitliche Kriterien und Standards für Spielplätze herrschen, um zu vermeiden, dass Projekte unverhältnismäßig teuer oder unrentabel werden.

Die Problematik unbestimmter Rechtsbegriffe bei nutzungsbedingten Anforderungen**(§12 Nummer 7 - Art. 46 BayBO)**

Die Klarstellung und die Differenzierung der bautechnischen Anforderungen bei Aufstockungen sind zu begrüßen. Kritisch ist hier jedoch das Tatbestandsmerkmal des „bestandsgeschützten Gebäudes“ zu sehen. Es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der enormes Risiko für den Vorhabenträger einer Aufstockung mit sich bringt. Die Rechtsprechung und die Verwaltungspraxis haben an vielen Stellen gezeigt, wie kritisch das Thema Bestandsschutz diskutiert werden kann und wie schnell bei geringsten Abweichungen zur ursprünglichen Genehmigungslage, dieser erlöschen kann.

Forderung:

Der geschützte Gebäudebestand muss klarer und rechtssicherer definiert werden.

Weitere Änderungen bei nutzungsbedingten Anforderungen würden Kosten senken**(§12 Nummer 7 - Art. 46 BayBO)**

Aufwendig und kostspielig geplante und gebaute Abstellräume für Kinderwagen und Mobilitätshilfen werden für den vorgesehenen Zweck erfahrungsgemäß kaum genutzt, da diese in der Realität in der eigenen Wohnung untergebracht werden. Einfache Abstellräume nur für Fahrräder würden daher ausreichen und die Baukosten senken, was in der Überarbeitung des Art. 46 berücksichtigt werden sollte (siehe Änderungsvorschlag Absatz 2).

Forderung:**Änderung des Artikels 46, Absatz 2:**

„(2) Für Gebäude der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum und, soweit die Wohnungen nicht nur zu ebener Erde liegen, leicht erreichbare und gut zugängliche Abstellräume für ~~Kinderwagen, Fahrräder und Mobilitätshilfen~~ erforderlich.“

Berücksichtigung von kleineren Projekten im Barrierefreien Bauen (§12 Art. 48)

Auch die Regelungen zum Barrierefreien Bauen können durch kleinere aber wichtige Anpassungen für Besserungen sorgen. Gerade in Zeiten einer alternden Gesellschaft ist Barrierefreies Bauen grundsätzlich wichtig, insbesondere bei großen Quartiersprojekten und Seniorenimmobilien. Bei Projekten im kleineren Umfang sorgen die jetzigen Vorschriften jedoch dafür, dass die

Baukosten deutlich in die Höhe schnellen, was wiederum schnelles und kostengünstiges Bauen verhindert. Es würde daher beispielsweise Sinn machen, sich auf Wohngebäude mit mehr als fünf Wohneinheiten zu beschränken (siehe Änderungsvorschlag Absatz 1).

Forderung:

Kürzung und Änderung des Artikels 48, Absatz 1:

„(1) 1In Gebäuden mit mehr als ~~zwei~~ [fünf] Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch barrierefrei erreichbare Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. ~~2In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und mit nach Art. 37 Abs. 4 Satz 1 erforderlichen Aufzügen muss ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein.~~ 3In den Wohnungen nach den Sätzen 1 und 2 müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sein. 4Art. 32 Abs. 6 Satz 2, Art. 35 Abs. 2 und Art. 37 Abs. 4 und 5 bleiben unberührt.“