Landesverband Bayern

Der BFW Landesverband Bayern e.V. zum „Gesetz zur Digitalisierung bauaufsichtlicher Verfahren“

Stellungnahme vom 16. September 2026

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@bfwbayern.de
Internet: http://www.bfwbayern.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.
Vizepräsidenten sind Christian Bretthauer, Vorsitzender des Aufsichtsrats, DV Immobilien Management GmbH und Dr. Sebastian Greim, Geschäftsführer, ECKPFEILER Immobilien Nürnberg GmbH & Co. KG.
Schatzmeister ist Christian Winkler, Geschäftsführer, MFC Wohnbau GmbH.
Weitere Vorstände sind Felix Blum, Geschäftsführer, Terrafinanz Wohnbau GmbH & Co. KG; Stephan Deurer, Geschäftsführer, ECO Office GmbH & Co KG, Thomas Gerl, Geschäftsführer, Gerl & Vilsmeier Bauträger und Immobilien GmbH; Oliver Griesenbrock, Geschäftsführer, Sperr & Zellner Immobiliengruppe; Melanie Hammer, Inhaberin & Geschäftsführerin, BHB Unternehmensgruppe; Christina Mayr, Geschäftsführerin, Hans Mayr Hochbau GmbH; Alexander Summa, Geschäftsführer APS Verwaltungs GmbH & Co. KG, , Johann Thierer, Geschäftsführer, MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH; Michael Wallner, Geschäftsführer, Heimbau Bayern Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH; Dr. Alexander Weigand, Geschäftsführer, Beethoven Development GmbH; Gordon Gorski, CEO, Bayerische Hausbau Development und Ehrenvorstand ist Helmut Schiedermair, Senior Consultant Städtebauliche Entwicklungen & Wohnungsbau.

Präambel

Der BFW Landesverband Bayern e.V. bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme bezüglich des Entwurfs zum „Gesetz zur Digitalisierung bauaufsichtlicher Verfahren“.

Dass der Freistaat mit dem vorliegenden Entwurf den Abbau komplexer Regulierungen in der Bayerischen Bauordnung weiterführt, wird begrüßt. Die Digitalisierung bauaufsichtlicher Verfahren ist sowohl zeitgemäß, als auch ein wichtiger Schritt im stetigen Abbau unnötiger bürokratischer Hürden und unzeitgemäßer Formerfordernisse. Erfreulich ist besonders die Feststellung, dass das digitale Verfahren zum Regelstandard werden soll, da im besten Fall Verfahren verschlankt und Erfordernisse zurückfahren werden können.

An mehreren Stellen hat der vorliegende Entwurf das Potential für tatsächliche Vereinfachungen für bayerische Immobilienunternehmen. Entscheidend ist dabei, dass es tatsächlich zu schnelleren und einheitlich verschlankten Verfahren kommt und die bisherige Rechtsicherheit nicht gefährdet wird.

Sinnvoll erscheint nicht nur der Wegfall verschiedener Schriftformerfordernisse. Mit dem Wechsel zu „digital only“, sollen Unterlagen zukünftig grundsätzlich elektronisch eingereicht werden. Das kann besonders bei großen Projekten Zeit und Kosten sparen, wo stets eine Vielzahl an Unterlagen anfallen. Unzeitgemäße Papierakten könnten nun wegfallen, der bisherige erhebliche Post- und Scan-Aufwand ausbleiben und eine schnellere Weitergabe von Mitteilungen gewährleistet werden. Doch auch der digitale Weg braucht Qualitätsstandards.

Auch wenn der BFW Bayern Digitalisierung und Bürokratieabbau ausdrücklich unterstützt, dürfen neu entstandene Pflichten und technische Risiken nicht zu Lasten von Unternehmen und Bauenden gehen. Daneben gilt es zu prüfen, ob die Verfahren in der Praxis zukünftig auch wirklich schneller, einfacher und damit planbarer werden. Es ist nicht zu empfehlen davon auszugehen, dass die Digitalisierung dies alleine mit sich bringt. Vielmehr sollte verhindert werden, dass aus dem positiven Vorhaben der Entbürokratisierung heraus am Ende die Bürokratie digital abgebildet wird.

Der BFW Bayern unterstützt die mit dem vorliegenden Gesetzentwurf des „Gesetzes zur Digitalisierung bauaufsichtlicher Verfahren“ verfolgte Zielrichtung ausdrücklich. Die konsequente Digitalisierung der Verwaltungsverfahren in Bayern über die letzten Jahre hinweg findet hierin Ausdruck. An einzelnen Stellen kommen dennoch Fragen nach möglichen Folgen und Risiken auf, welche nicht zu Lasten der Unternehmen und Bauenden gehen dürfen. Ergänzend werden daher nachfolgend allgemeine Vorschläge vorgebracht und einzelne Regelungen aufgegriffen, bei denen weitere Prüfungen plausibel erscheinen.

Eckpunkte der Stellungnahme:

Im Allgemeinen

1. **Sicherstellung der Qualität der digitalen Dienste und Portale**
2. **Sicherstellung der Zustellung an Empfangsbevollmächtigte**
3. **Rechtsicherheit im Falle von Änderungen an Dokumenten sicherstellen**
4. **Einzellösungen vermeiden – einheitliche digitale Verfahren schaffen**

Im Einzelnen

5. **Genehmigungsfreistellung sicherstellen**
   (BayBO Art. 58)
6. **Rechtssicherheit bei der Rolle des Tragwerksplaners**
   (BayBO Art. 77)
7. **Dokumentationspflichten bei der Nachbarbeteiligung reduzieren**
   (BayBO Art. 66)
8. **Übergangsregelungen bei laufenden Abgrabungsvorhaben schaffen**
   (BayBO Art.73b)

Im Allgemeinen

1. Sicherstellung der Qualität der digitalen Dienste und Portale

Mit Verwirklichung des vorliegenden Entwurfs wächst die Abhängigkeit von Unternehmen der Immobilienwirtschaft gegenüber Online-Portalen. Technische Probleme des von Staatsseite organisierten Systems dürfen niemals zu Lasten des Bauenden gehen, etwa wenn dadurch Fristen gefährdet werden. Daher müssen die Anwendungen besonders funktionstüchtig, intuitiv gestaltet und vor allem sicher sein.
Ebenso wichtig ist, dass im Sinne der Zukunftsfähigkeit die Integrierung digitaler Planformate zur Optimierung beträgt, weshalb die optimale Einbindung von BIM-Modellen geprüft werden sollte. Sollten dennoch technische Probleme auftreten, ist ein sicherer, fristwahrender Ersatzweg zu gewährleisten.

Im alltäglichen Verfahren sollte neben einer rechtsicheren Eingangsbestätigung auch die Nachvollziehbarkeit des Bearbeitungsstatus und von Nachforderungen gegeben sein. Ebenso muss der Bauherr möglichst schnell erfahren, ob sein Antrag vollständig ist und ab wann relevante Fristen laufen. Ein gemeinsamer digitaler Zugriff von Bauherren und bevollmächtigten Planern erscheint hier sinnvoll, damit der Bearbeitungsstand eingesehen werden kann. Es sollte geprüft werden und Klarheit darüber herrschen, wie groß hochzuladende Dateien sein können und welche Formate akzeptiert werden.

2. Sicherstellung der Zustellung an Empfangsbevollmächtigte

Verwaltungsakte, Mitteilungen und Entscheidungen wie Nachforderungen, Genehmigungen und Bescheide dürfen keine Fristen gegenüber dem Bauherrn auslösen, ohne dass dieser selbst direkt Kenntnis davon erhält. Daher sollte diese Korrespondenz nicht nur automatisch an den Einreicher versandt werden, sondern sichergestellt werden, dass der Empfänger auch die Empfangsbevollmächtigte Person ist. Dies ist besonders wichtig, falls es urlaubs- oder krankheitsbedingt zu Ausfällen kommt, oder ein Personalwechsel stattfindet.

Der Bauherr sollte eine Person als Empfangsbevollmächtigten bestimmen können. Diese Benennung muss jederzeit unkompliziert elektronisch geändert werden können. Daneben sollte der Bauherr wie oben vorgeschlagen über fristauslösende Mitteilungen stets selbst informiert werden und dauerhaft Zugriff auf digitale Vorgänge haben.

3. Rechtsicherheit im Falle von Änderungen an Dokumenten sicherstellen

Die Urheberschaft und Fragen nach der Verantwortlichkeit eines Bauplans sollten stets nachvollziehbar bleiben. Besonders muss verhindert werden, dass nachträgliche Planänderungen unter

dem Namen eines Planers eingereicht werden, ohne, dass die Person davon Kenntnis bekommt oder eine Freigabe erteilt hat. Es sollte geprüft werden, wie auf einfachem Wege eine unveränderbare Versionskennzeichnung der Pläne erreicht werden und wie der Prozess der Einreichung und Freigabe von Unterlagen durch Personen protokolliert werden kann.

4. Einzellösungen vermeiden – einheitliche digitale Verfahren schaffen

Im Sinne der Entbürokratisierung und Verfahrensbeschleunigung muss verhindert werden, dass während der Digitalisierung der Verfahren unterschiedliche kommunale Portale, Anforderungen, Übertragungswege, oder Dateibezeichnungen entstehen. Daher müssen zwingend landesweit einheitliche Standards herrschen, unter anderem:

- eine rechtssichere Eingangsbestätigung mit Datum und Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
- eine klare Kennzeichnung der jeweils maßgeblichen Dokumentenfassung
- ein nachvollziehbarer Status von Nachforderungen und Nachreichungen
- ein gemeinsamer digitaler Zugriff von Bauherrn und bevollmächtigten Planern
- dauerhaft abrufbare Genehmigungsunterlagen
- ein dokumentierter fristwahrender Ersatzweg bei technischen Störungen.

Da zahlreiche Bayerische Immobilienunternehmen auch deutschlandweit tätig sind, sollte mit Blick auf die Zukunft geprüft werden, ob und in wieweit eine deutschlandweite Kompatibilität digitaler Standards hergestellt werden kann.

Im Einzelnen

5. Genehmigungsfreistellung sicherstellen (BayBO Art. 58)

Prüfung des Artikels 58 „Genehmigungsfreistellung“

Es ist positiv, dass die Monatsfrist bereits mit dem Zeitpunkt der Einreichung beginnt. Hierbei sollte sichergestellt werden, dass bei internen behördlichen Verzögerungen, etwa bei der Weiterleitung, dies nicht zulasten des Bauherrn geht.

Vorschlag:

Gemeinden sollten direkten und automatisierten Zugriff auf die Unterlagen bekommen, damit verhindert wird, dass bei verkürzter Prüfzeit statt einer Freistellung doch ein Genehmigungsverfahren in Gang gesetzt wird. Auch darf die einmonatige Frist nicht dazu führen, dass Bauanträge schneller als nicht prüffähig eingestuft werden, um einen Zeitgewinn zu generieren. Dies gilt es zu verhindern, damit die mit der Neureglung erzeugten Beschleunigungseffekte nicht ausgebremst werden.

6. Rechtssicherheit bei der Rolle des Tragwerksplaners (BayBO Art. 77)

Prüfung des Artikels Art.77 „Bauüberwachung“

Durch die im Entwurf enthaltenen Änderungen entsteht eine neue förmliche Bestätigung der Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Standsicherheitsnachweis, die mit der Anzeige der Nutzungsaufnahme vorzulegen ist.

Vorschlag:

Es sollte hierbei geprüft werden, ob zusätzliche Haftungsrisiken entstehen, ob die Neureglung den bisherigen sachlichen Anwendungsbereich nicht unbeabsichtigt erweitert und ob der bisherige Kriterienkatalog der Bauvorlagenverordnung ohne weitere Konkretisierung auch zur Bestimmung des notwendigen Umfangs einer Bauüberwachung geeignet ist. Ebenso wichtig ist, dass der verantwortliche Tragwerksplaner eindeutig benannt und im Zweifel auch gewechselt werden kann. Für bereits geplante und begonnene Vorhaben ist eine Übergangsregelung herzustellen.

7. Dokumentationspflichten bei der Nachbarbeteiligung reduzieren (BayBO Art. 66)

Prüfung des Artikels 66 „Beteiligung des Nachbarn und der Öffentlichkeit“

Die Entlastungen des Bauherrn durch die Beschränkung der von ihm durchzuführenden Benachrichtigungen auf unmittelbar angrenzende Grundstückseigentümer ist positiv. Auch durch Erleichterungen bei der Nachbarbeteiligung kann der Aufwand bei Projekten, gerade in Innenstädten reduziert werden.

Vorschlag:

Hierbei sollte im Sinne der Entbürokratisierung sichergestellt werden, dass für den Bauenden keine neuen Nachweis- oder Dokumentationspflichten entstehen. Wenn auf digitalem Wege

über eine einfache Angabe übermittelt wird, dass die Benachrichtigung erfolgt ist, sollte dies ausreichen.

8. Übergangsregelungen bei laufenden Abgrabungsvorhaben schaffen (BayBO Art.73b)

Prüfung des Artikels Art.73b „Umweltverträglichkeitsprüfung für Abgrabungen“

Die Verschlankung von Gesetzen und die Übernahme kleinerer Regelwerke in die BayBO ist zu begrüßen. Im Falle des übernommenen BayAbgrG sollte sichergestellt werden, dass bei der Aufhebung der bisherigen Verordnung Übergangsregelungen für bereits eingereichte oder laufende Verfahren geschaffen werden.

Vorschlag:

Es sollten bereits erfolgte Einreichungen gültig und bestehende Fristen erhalten bleiben. Dass eine erneute Antragsstellung zu zusätzlichen Gebühren und Aufwänden auf Seiten der Unternehmen führt, gilt es zu verhindern.