

Landesrecht Freistaat Bayern

# Bayerische Bauordnung: BayBO

Kommentar

von

Dr. Herbert Schwarzer, Helmut König

4., überarbeitete Auflage

Bayerische Bauordnung: BayBO – Schwarzer / König

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Baurecht der Länder



Verlag C.H. Beck München 2012

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 57511 2

# beck-shop.de

Landesrecht  
Freistaat Bayern

**beck-shop.de**

# beck-shop.de

## Bayerische Bauordnung

Kommentar

von

**Helmut König**

Vorsitzender Richter am Bayerischen Verwaltungsgerichtshof a. D.

4., neubearbeitete Auflage  
des von Dr. Herbert Schwarzer begründeten Werkes



Verlag C. H. Beck München 2012

# beck-shop.de

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978-3-406-57511-2

© 2012 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck: fgb · freiburger graphische betriebe  
Bebelstraße 11, 79108 Freiburg

Satz: jürgen ullrich typosatz, Nördlingen

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

# beck-shop.de

## Vorwort

Zwischen der dritten und der vierten Auflage des Kommentars liegt rund ein Jahrzehnt, in dem die mit den Vereinfachungs- und Beschleunigungsgesetzen der Jahre 1994 und 1998 eingeleitete Reform des bayerischen Bauordnungsrechts durch die Änderungsgesetze der Jahre 2008 und 2009 wohl im Wesentlichen abgeschlossen wurde. Wegen dieser Neuerungen und weil Einiges, das in der dritten Auflage eher cursorisch behandelt worden ist, genauer dargestellt wurde, hat der Kommentar an Umfang zugenommen. Ziel des Buches ist aber weiterhin, eine handliche Ergänzung zu den großen Loseblattkommentaren zu bieten, die die für den ersten Zugriff benötigten Informationen liefert, indem die Grundzüge der Vorschriften dargestellt und die für die Praxis wichtigsten Einzelfragen mit Hinweisen auf einschlägige Rechtsprechung behandelt werden.

Für Verbesserungsvorschläge und Hinweise auf Ungenauigkeiten oder Fehler bin ich weiterhin dankbar.

München, im November 2011

*Helmut König*

**beck-shop.de**

## Inhaltsübersicht

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| Abkürzungsverzeichnis ..... | XIII |
| Literaturverzeichnis .....  | XIX  |

### Kommentar Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 14. August 2007

|   |     |
|---|-----|
| Erster Teil. Allgemeine Vorschriften (Artikel 1–3) .....  | 5   |
| Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung (Artikel 4–7) .....                                       | 29  |
| Dritter Teil. Bauliche Anlagen (Artikel 8–48) .....   | 79  |
| Abschnitt I. Baugestaltung (Artikel 8) .....  | 79  |
| Abschnitt II. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung<br>(Artikel 9–14) .....                       | 83  |
| Abschnitt III. Bauprodukte und Bauarten (Artikel 15–23) .....   | 92  |
| Abschnitt IV. Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände,<br>Decken, Dächer (Artikel 24–30) ..... | 106 |
| Abschnitt V. Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen (Artikel 31–36) .....                                    | 133 |
| Abschnitt VI. Technische Gebäudeausrüstung (Artikel 37–44) .....  | 149 |
| Abschnitt VII. Nutzungsbedingte Anforderungen (Artikel 45–48) .....                                       | 164 |
| Vierter Teil. Die am Bau Beteiligten (Artikel 49–52) .....  | 191 |
| Fünfter Teil. Bauaufsichtsbehörden, Verfahren (Artikel 53–78) .....                                       | 201 |
| Abschnitt I. Bauaufsichtsbehörden (Artikel 53, 54) .....  | 201 |
| Abschnitt II. Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit (Artikel 55–58) .....                             | 226 |
| Abschnitt III. Genehmigungsverfahren (Artikel 59–73) .....  | 280 |
| Abschnitt IV. Bauaufsichtliche Maßnahmen (Artikel 74–76) .....  | 392 |
| Abschnitt V. Bauüberwachung (Artikel 77, 78) .....  | 408 |
| Sechster Teil. Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften (Artikel 79–81) .....                             | 417 |
| Siebter Teil. Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch (Artikel 82) .....                                | 437 |
| Achter Teil. Übergangs- und Schlussvorschriften (Artikel 83, 84) .....                                    | 439 |

### Anhang

|   |     |
|---|-----|
| 1. Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen ( <b>Bauvorla-</b><br><b>genverordnung – BauVorIV</b> ) vom 10. November 2007 .....      | 447 |
| 2. Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen ( <b>ZustVBau</b> ) vom 5. Juli 1994 .....  | 455 |
| 3. Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl<br>der notwendigen Stellplätze ( <b>GaStellV</b> ) vom 30. November 1993 ..... | 460 |
| Sachverzeichnis .....   | 473 |

**beck-shop.de**

## Inhaltsverzeichnis

|                             |      |
|-----------------------------|------|
| Abkürzungsverzeichnis ..... | VIII |
| Literaturverzeichnis .....  | XIX  |

### Bayerische Bauordnung (BayBO)

|   |            |
|---|------------|
| <b>Erster Teil. Allgemeine Vorschriften .....</b>   | <b>5</b>   |
| Art. 1. Anwendungsbereich .....   | 5          |
| Art. 2. Begriffe .....  | 9          |
| Art. 3. Allgemeine Anforderungen .....  | 23         |
| <b>Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung .....</b>                                      | <b>29</b>  |
| Art. 4. Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden .....   | 29         |
| Art. 5. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken .....  | 34         |
| Art. 6. Abstandsflächen, Abstände .....   | 36         |
| Art. 7. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke; Kinderspiel-<br>plätze .....            | 75         |
| <b>Dritter Teil. Bauliche Anlagen .....</b>   | <b>79</b>  |
| <b>Abschnitt I. Baugestaltung .....</b>   | <b>79</b>  |
| Art. 8. Baugestaltung .....   | 79         |
| <b>Abschnitt II. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung .....</b>                          | <b>83</b>  |
| Art. 9. Baustelle .....   | 83         |
| Art. 10. Standsicherheit .....  | 84         |
| Art. 11. Schutz gegen Einwirkungen .....  | 85         |
| Art. 12. Brandschutz .....  | 86         |
| Art. 13. Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz .....   | 88         |
| Art. 14. Verkehrssicherheit .....   | 91         |
| <b>Abschnitt III. Bauprodukte und Bauarten .....</b>  | <b>92</b>  |
| Art. 15. Bauprodukte .....  | 92         |
| Art. 16. Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung .....  | 96         |
| Art. 17. Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis .....  | 98         |
| Art. 18. Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten im Einzelfall .....                         | 99         |
| Art. 19. Bauarten .....   | 100        |
| Art. 20. Übereinstimmungsnachweis .....   | 101        |
| Art. 21. Übereinstimmungserklärung des Herstellers .....  | 103        |
| Art. 22. Übereinstimmungszertifikat .....   | 103        |
| Art. 23. Prüf-, Zertifizierungs- und Überwachungsstellen .....                                    | 104        |
| <b>Abschnitt IV. Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände, Decken,<br/>Dächer .....</b> | <b>106</b> |
| Art. 24. Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen<br>und Bauteilen .....     | 106        |
| Art. 25. Tragende Wände, Stützen .....  | 110        |
| Art. 26. Außenwände .....   | 111        |
| Art. 27. Trennwände .....   | 114        |

## Inhaltsverzeichnis

|  |            |
|--|------------|
| Art. 28. Brandwände .....  | 116        |
| Art. 29. Decken .....  | 124        |
| Art. 30. Dächer .....  | 127        |
| <b>Abschnitt V. Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen .....</b>                              | <b>133</b> |
| Art. 31. Erster und zweiter Rettungsweg .....  | 133        |
| Art. 32. Treppen .....   | 135        |
| Art. 33. Notwendige Treppenträume, Ausgänge .....  | 138        |
| Art. 34. Notwendige Flure, offene Gänge .....  | 142        |
| Art. 35. Fenster, Türen, sonstige Öffnungen .....  | 145        |
| Art. 36. Umwehungen .....  | 147        |
| <b>Abschnitt VI. Technische Gebäudeausrüstung .....</b>                                    | <b>149</b> |
| Art. 37. Aufzüge .....   | 149        |
| Art. 38. Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle .....                          | 152        |
| Art. 39. Lüftungsanlagen .....   | 154        |
| Art. 40. Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung ..... | 156        |
| Art. 41. Nicht durch Sammelkanalisation erschlossene Anwesen .....                         | 160        |
| Art. 42. Sanitäre Anlagen .....  | 162        |
| Art. 43. Aufbewahrung fester Abfallstoffe .....  | 163        |
| Art. 44. Blitzschutzanlagen .....  | 163        |
| <b>Abschnitt VII. Nutzungsbedingte Anforderungen .....</b>                                 | <b>164</b> |
| Art. 45. Aufenthaltsräume .....  | 164        |
| Art. 46. Wohnungen .....   | 166        |
| Art. 47. Stellplätze .....   | 167        |
| Art. 48. Barrierefreies Bauen .....  | 183        |
| <b>Vierter Teil. Die am Bau Beteiligten .....</b>  | <b>191</b> |
| Art. 49. Grundpflichten .....  | 191        |
| Art. 50. Bauherr .....   | 192        |
| Art. 51. Entwurfsverfasser .....   | 196        |
| Art. 52. Unternehmer .....   | 197        |
| <b>Fünfter Teil. Bauaufsichtsbehörden, Verfahren .....</b>                                 | <b>201</b> |
| <b>Abschnitt I. Bauaufsichtsbehörden .....</b>   | <b>201</b> |
| Art. 53. Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden .....                           | 201        |
| Art. 54. Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden .....                            | 206        |
| <b>Abschnitt II. Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit .....</b>                       | <b>226</b> |
| Art. 55. Grundsatz .....   | 226        |
| Art. 56. Vorrang anderer Gestattungsverfahren .....  | 233        |
| Art. 57. Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen .....                        | 240        |
| Art. 58. Genehmigungsfreistellung .....  | 268        |
| <b>Abschnitt III. Genehmigungsverfahren .....</b>  | <b>280</b> |
| Vorbemerkung zum Abschnitt III .....   | 280        |
| Art. 59. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren .....                                      | 280        |
| Art. 60. Baugenehmigungsverfahren .....  | 287        |
| Art. 61. Bauvorlageberechtigung .....  | 290        |
| Art. 62. Bautechnische Nachweise .....   | 299        |
| Art. 63. Abweichungen .....  | 309        |

## Inhaltsverzeichnis

|  |            |
|--|------------|
| Art. 64. Bauantrag, Bauvorlagen .....  | 317        |
| Art. 65. Behandlung des Bauantrags .....   | 328        |
| Art. 66. Beteiligung des Nachbarn .....  | 334        |
| Art. 67. Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens .....                             | 344        |
| Art. 68. Baugenehmigung und Baubeginn .....  | 348        |
| Art. 69. Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung ....            | 367        |
| Art. 70. Teilbaugenehmigung Art. 70. Teilbaugenehmigung .....                        | 372        |
| Art. 71. Vorbescheid .....   | 374        |
| Art. 72. Genehmigung fliegender Bauten .....   | 382        |
| Art. 73. Bauaufsichtliche Zustimmung .....   | 386        |
| <b>Abschnitt IV. Bauaufsichtliche Maßnahmen .....</b>                                | <b>392</b> |
| Art. 74. Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte .....                       | 392        |
| Art. 75. Einstellung von Arbeiten .....  | 393        |
| Art. 76. Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung .....                          | 396        |
| <b>Abschnitt V. Bauüberwachung (Artikel 77, 78) .....</b>                            | <b>408</b> |
| Art. 77. Bauüberwachung .....  | 408        |
| Art. 78. Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung .....                             | 414        |
| <b>Sechster Teil. Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften (Artikel 79–81) .....</b> | <b>417</b> |
| Art. 79. Ordnungswidrigkeiten .....  | 417        |
| Art. 80. Rechtsverordnungen .....  | 421        |
| Art. 81. Örtliche Bauvorschriften .....  | 427        |
| <b>Siebter Teil. Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch .....</b>                 | <b>437</b> |
| Art. 82. Frist zur Nutzungsänderung ehemaliger landwirtschaftlicher<br>Gebäude ..... | 437        |
| <b>Achter Teil. Übergangs- und Schlussvorschriften .....</b>                         | <b>439</b> |
| Art. 83. Übergangsvorschriften .....   | 439        |
| Art. 84. Inkrafttreten .....   | 443        |

## Anhang

|   |     |
|---|-----|
| 1. Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen ( <b>Bauvorla-<br/>genverordnung – BauVorIV</b> ) vom 10. November 2007 .....            | 447 |
| 2. Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen ( <b>ZustVBau</b> ) vom 5. Juli 1994 .....  | 455 |
| 3. Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl<br>der notwendigen Stellplätze ( <b>GaStellV</b> ) vom 30. November 1993 ..... | 460 |
| Sachverzeichnis .....   | 473 |

**beck-shop.de**