

# Bayerische Bauordnung

Schwarzer / König

5. Auflage 2022  
ISBN 978-3-406-74970-4  
C.H.BECK

# Bayerische Bauordnung

Kommentar

von

**Hans-Dieter Laser**

Richter am Bayerischen Verwaltungsgerichtshof

**Christian Schiebel**

Prof. Dipl.-Ing. (univ.) Architekt, Leitender Baudirektor  
bei der Regierung von Oberbayern

**Tobias Weber**

Richter am Bayerischen Verwaltungsgericht Augsburg

5. Auflage 2022

des von Dr. Herbert Schwarzer begründeten Werkes  
und in der 3. und 4. Auflage  
von Helmut König bearbeiteten Werkes



Zitiervorschlag:  
Laser in Schwarzer/König, BayBO Art. 1 Rn. 5



**www.beck.de**

ISBN 9783406749704

© 2022 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck: Westermann Druck Zwickau GmbH  
Crimmitschauer Straße 43, 08058 Zwickau

Satz: jürgen ullrich typosatz, Nördlingen  
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H. Beck Nördlingen



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

## Vorwort zur 5. Auflage

Die fünfte und in großen Teilen völlig neubearbeitete Auflage des bewährten Kommentars „Schwarzer-König“ schließt die aktuelle Novellierung der BayBO 2020, die am 1. Februar 2021 in Kraft getreten und am 25.5.2021 geringfügig geändert worden ist, ein.

Mit dem Ausscheiden des bisher alleinigen Bearbeiters, Herrn Vorsitzenden Richter am Bayerischen Verwaltungsgerichtshof a.D. Helmut König, wurde die Bearbeitung des Werks auf mehrere Schultern verteilt. Dies ermöglicht eine sachgerechte, präzise und detaillierte Aufarbeitung und Darstellung der zahlreichen Änderungen der BayBO seit der letzten Auflage im Jahr 2012 und der hiermit verbundenen umfangreichen Rechtsprechung, sowie eine erstmals vertiefte Kommentierung der im Hinblick auf die Rechtsprechung des EuGH angepassten bautechnischen Regelungen der BayBO. Zur besseren Verständlichkeit wurde das Werk auch mit einigen Abbildungen zu den besonders praxisrelevanten Fragen der Anwendung des weitgehend neugefassten Abstandsflächenrechts versehen. Dies führt zwangsläufig zu einem größeren Umfang des Kommentars als in den Voraufgaben. Ziel des Buches bleibt aber weiterhin, für die Praxis eine handliche Ergänzung zu den großen Loseblattkommentaren zu bieten und die für den ersten Zugriff benötigten Informationen mit Hinweisen auf die einschlägige Rechtsprechung unter besonderer Berücksichtigung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs zu liefern.

Dem Verlag, vor allem dem Lektorat und der Herstellung danken wir für die sorgfältige Umsetzung der Manuskripte, die durch die vielen zu berücksichtigenden Neueregungen erschwert war.

Für Verbesserungsvorschläge und Hinweise auf Ungenauigkeiten und Fehler sind wir dankbar.

München, Augsburg im Februar 2022

Hans-Dieter Laser

Christian Schiebel

Tobias Weber

## 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) .....                                       | 33  |
| Dritter Teil. Bauliche Anlagen (Artikel 8–48) .....                                                       | 91  |
| Abschnitt I. Baugestaltung (Artikel 8) .....                                                              | 91  |
| Abschnitt II. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung<br>(Artikel 9–14) .....                       | 95  |
| Abschnitt III. Bauprodukte und Bauarten (Artikel 15–23) .....                                             | 114 |
| Abschnitt IV. Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände,<br>Decken, Dächer (Artikel 24–30) ..... | 152 |
| Abschnitt V. Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen (Artikel 31–36) .....                                   | 192 |
| Abschnitt VI. Technische Gebäudeausrüstung (Artikel 37–44) .....                                          | 216 |
| Abschnitt VII. Nutzungsbedingte Anforderungen (Artikel 45–48) .....                                       | 233 |
| Vierter Teil. Die am Bau Beteiligten (Artikel 49–52) .....                                                | 269 |
| Fünfter Teil. Bauaufsichtsbehörden, Verfahren (Artikel 53–78) .....                                       | 283 |
| Abschnitt I. Bauaufsichtsbehörden (Artikel 53, 54) .....                                                  | 283 |
| Abschnitt II. Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit (Artikel 55–58) ....                              | 314 |
| Abschnitt III. Genehmigungsverfahren (Artikel 59–73a) .....                                               | 382 |
| Abschnitt IV. Bauaufsichtliche Maßnahmen (Artikel 74–76) .....                                            | 528 |
| Abschnitt V. Bauüberwachung (Artikel 77, 78) .....                                                        | 551 |
| Sechster Teil. Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften (Artikel 79–81a) .....                            | 563 |
| Siebter Teil. Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch (Artikel 82) .....                                | 599 |
| Achter Teil. Übergangs- und Schlussvorschriften (Artikel 83, 84) .....                                    | 610 |

### Anhang

|                                                                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen ( <b>Bauvorla-<br/>genverordnung – BauVorIV</b> ) vom 10. November 2007 .....             | 621 |
| 2. Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen ( <b>ZustVBau</b> ) vom 5. Juli 1994 .....                                                                     | 628 |
| 3. Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der<br>notwendigen Stellplätze ( <b>GaStellIV</b> ) vom 30. November 1993 ..... | 632 |
| Sachverzeichnis .....                                                                                                                                  | 645 |

## Inhaltsverzeichnis

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

### Bayerische Bauordnung (BayBO)

|                                                                                               |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Erster Teil. Allgemeine Vorschriften .....</b>                                             | <b>5</b>   |
| Art. 1. Anwendungsbereich .....                                                               | 5          |
| Art. 2. Begriffe .....                                                                        | 10         |
| Art. 3. Allgemeine Anforderungen .....                                                        | 27         |
| <b>Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung .....</b>                                  | <b>33</b>  |
| Art. 4. Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden .....                                           | 33         |
| Art. 5. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken .....                                      | 39         |
| Art. 6. Abstandsflächen, Abstände .....                                                       | 41         |
| Art. 7. Begrünung, Kinderspielplätze .....                                                    | 85         |
| <b>Dritter Teil. Bauliche Anlagen .....</b>                                                   | <b>91</b>  |
| <b>Abschnitt I. Baugestaltung .....</b>                                                       | <b>91</b>  |
| Art. 8. Baugestaltung .....                                                                   | 91         |
| <b>Abschnitt II. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung .....</b>                      | <b>95</b>  |
| Art. 9. Baustelle .....                                                                       | 95         |
| Art. 10. Standsicherheit .....                                                                | 97         |
| Art. 11. Schutz gegen Einwirkungen .....                                                      | 101        |
| Art. 12. Brandschutz .....                                                                    | 103        |
| Art. 13. Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz .....                                       | 108        |
| Art. 14. Verkehrssicherheit .....                                                             | 112        |
| <b>Abschnitt III. Bauprodukte und Bauarten .....</b>                                          | <b>114</b> |
| Art. 15. Bauarten .....                                                                       | 116        |
| Art. 16. Verwendung von Bauprodukten .....                                                    | 122        |
| Art. 17. Verwendbarkeitsnachweise .....                                                       | 129        |
| Art. 18. Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung .....                                          | 132        |
| Art. 19. Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis .....                                      | 136        |
| Art. 20. Zustimmung im Einzelfall .....                                                       | 138        |
| Art. 21. Übereinstimmungserklärung, Zertifizierung .....                                      | 141        |
| Art. 22. Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen .....                                | 147        |
| Art. 23. Zuständigkeiten .....                                                                | 149        |
| <b>Abschnitt IV. Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände, Decken, Dächer .....</b> | <b>152</b> |
| Art. 24. Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen .....    | 152        |
| Art. 25. Tragende Wände, Stützen .....                                                        | 161        |

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                                                 |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Art. 26. Außenwände .....                                                                       | 163        |
| Art. 27. Trennwände .....                                                                       | 167        |
| Art. 28. Brandwände .....                                                                       | 170        |
| Art. 29. Decken .....                                                                           | 181        |
| Art. 30. Dächer .....                                                                           | 184        |
| <b>Abschnitt V. Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen .....</b>                                  | <b>192</b> |
| Art. 31. Rettungswege .....                                                                     | 192        |
| Art. 32. Treppen .....                                                                          | 197        |
| Art. 33. Notwendige Treppenräume, Ausgänge .....                                                | 200        |
| Art. 34. Notwendige Flure, offene Gänge .....                                                   | 206        |
| Art. 35. Fenster, Türen, sonstige Öffnungen .....                                               | 211        |
| Art. 36. Umwehrungen .....                                                                      | 213        |
| <b>Abschnitt VI. Technische Gebäudeausrüstung .....</b>                                         | <b>216</b> |
| Art. 37. Aufzüge .....                                                                          | 216        |
| Art. 38. Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle .....                               | 220        |
| Art. 39. Lüftungsanlagen .....                                                                  | 222        |
| Art. 40. Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoff-<br>versorgung ..... | 224        |
| Art. 41. Nicht durch Sammelkanalisation erschlossene Anwesen .....                              | 229        |
| Art. 42. Sanitäre Anlagen .....                                                                 | 231        |
| Art. 43. Aufbewahrung fester Abfallstoffe .....                                                 | 232        |
| Art. 44. Blitzschutzanlagen .....                                                               | 233        |
| <b>Abschnitt VII. Nutzungsbedingte Anforderungen .....</b>                                      | <b>233</b> |
| Art. 45. Aufenthaltsräume .....                                                                 | 233        |
| Art. 46. Wohnungen .....                                                                        | 236        |
| Art. 47. Stellplätze, Verordnungsermächtigung .....                                             | 242        |
| Art. 48. Barrierefreies Bauen .....                                                             | 259        |
| <b>Vierter Teil. Die am Bau Beteiligten .....</b>                                               | <b>269</b> |
| Art. 49. Grundpflichten .....                                                                   | 269        |
| Art. 50. Bauherr .....                                                                          | 271        |
| Art. 51. Entwurfsverfasser .....                                                                | 276        |
| Art. 52. Unternehmer .....                                                                      | 278        |
| <b>Fünfter Teil. Bauaufsichtsbehörden, Verfahren .....</b>                                      | <b>283</b> |
| <b>Abschnitt I. Bauaufsichtsbehörden .....</b>                                                  | <b>283</b> |
| Art. 53. Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden, Verordnungser-<br>mächtigung .....  | 283        |
| Art. 54. Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden .....                                 | 289        |
| <b>Abschnitt II. Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit .....</b>                            | <b>314</b> |
| Art. 55. Grundsatz .....                                                                        | 314        |
| Art. 56. Vorrang anderer Gestattungsverfahren .....                                             | 323        |
| Art. 57. Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen .....                             | 331        |
| Art. 58. Genehmigungsfreistellung .....                                                         | 367        |

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                   |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Abschnitt III. Genehmigungsverfahren</b>                                       | 382 |
| Vorbemerkung zum Abschnitt III                                                    | 382 |
| Art. 59. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren                                   | 383 |
| Art. 60. Baugenehmigungsverfahren                                                 | 390 |
| Art. 61. Bauvorlageberechtigung                                                   | 392 |
| Art. 62. Bautechnische Nachweise                                                  | 403 |
| Art. 62a. Standsicherheitsnachweis                                                | 414 |
| Art. 62b. Brandschutznachweis                                                     | 417 |
| Art. 63. Abweichungen                                                             | 420 |
| Art. 64. Bauantrag, Bauvorlagen                                                   | 430 |
| Art. 65. Behandlung des Bauantrags                                                | 438 |
| Art. 66. Beteiligung des Nachbarn                                                 | 443 |
| Art. 66a. Beteiligung der Öffentlichkeit                                          | 454 |
| Art. 67. Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens                                | 460 |
| Art. 68. Baugenehmigung, Genehmigungsfiktion und Baubeginn                        | 469 |
| Art. 69. Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung              | 497 |
| Art. 70. Teilbaugenehmigung                                                       | 502 |
| Art. 71. Vorbescheid                                                              | 505 |
| Art. 72. Genehmigung fliegender Bauten                                            | 513 |
| Art. 73. Bauaufsichtliche Zustimmung                                              | 518 |
| Art. 73a. Typengenehmigung                                                        | 524 |
| <b>Abschnitt IV. Bauaufsichtliche Maßnahmen</b>                                   | 528 |
| Art. 74. Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte                          | 528 |
| Art. 75. Einstellung von Arbeiten                                                 | 529 |
| Art. 76. Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung                             | 535 |
| <b>Abschnitt V. Bauüberwachung</b>                                                | 551 |
| Art. 77. Bauüberwachung                                                           | 551 |
| Art. 78. Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung                                | 558 |
| <b>Sechster Teil. Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften</b>                    | 563 |
| Art. 79. Ordnungswidrigkeiten                                                     | 563 |
| Art. 80. Rechtsverordnungen                                                       | 568 |
| Art. 80a. Digitale Baugenehmigung, digitale Verfahren                             | 575 |
| Art. 81. Örtliche Bauvorschriften                                                 | 576 |
| Art. 81a. Technische Baubestimmungen                                              | 591 |
| <b>Siebter Teil. Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch</b>                    | 599 |
| Art. 82. Windenergie und Nutzungsänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude | 599 |
| <b>Achter Teil. Übergangs- und Schlussvorschriften</b>                            | 610 |
| Art. 83. Übergangsvorschriften                                                    | 610 |
| Art. 84. Inkrafttreten                                                            | 615 |

## Inhaltsverzeichnis

### Anhang

|                                                                                                                                                                                                     |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen ( <b>Bauvorla-</b><br><b>genverordnung – BauVorIV</b> ) vom 10. November 2007 .....                                                    | 621 |
| 2. Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen ( <b>ZustVBau</b> ) vom 5. Juli 1994 .....                                                                                                                  | 628 |
| 3. Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl<br>der notwendigen Stellplätze ( <b>Garagen- und Stellplatzverordnung –</b><br><b>GaStellV</b> ) vom 30. November 1993 ..... | 632 |
| Sachverzeichnis .....                                                                                                                                                                               | 645 |

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG