

Bayerische Bauordnung: BayBO

Schwarzer / König

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

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Landesrecht
Freistaat Bayern


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

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

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

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


DIE FACHBUCHHANDLUNG

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

CO₂
neutral


chbeck.de/nachhaltig

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

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

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 (Artikel 9–14)	95
Abschnitt III. Bauprodukte und Bauarten (Artikel 15–23)	114
Abschnitt IV. Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände, 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 (Bauvorla- genverordnung – BauVorIV) vom 10. November 2007	621
2. Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) vom 5. Juli 1994	628
3. Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellIV) vom 30. November 1993	632
Sachverzeichnis	645

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XIX

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Erster Teil. Allgemeine Vorschriften	5
Art. 1. Anwendungsbereich	5
Art. 2. Begriffe	10
Art. 3. Allgemeine Anforderungen	27
Zweiter Teil. Das Grundstück und seine Bebauung	33
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
Dritter Teil. Bauliche Anlagen	91
Abschnitt I. Baugestaltung	91
Art. 8. Baugestaltung	91
Abschnitt II. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung	95
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
Abschnitt III. Bauprodukte und Bauarten	114
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
Abschnitt IV. Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände, Decken, Dächer	152
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
Abschnitt V. Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen	192
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. Umwehungen	213
Abschnitt VI. Technische Gebäudeausrüstung	216
Art. 37. Aufzüge	216
Art. 38. Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle	220
Art. 39. Lüftungsanlagen	222
Art. 40. Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoff- 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
Abschnitt VII. Nutzungsbedingte Anforderungen	233
Art. 45. Aufenthaltsräume	233
Art. 46. Wohnungen	236
Art. 47. Stellplätze, Verordnungsermächtigung	242
Art. 48. Barrierefreies Bauen	259
Vierter Teil. Die am Bau Beteiligten	269
Art. 49. Grundpflichten	269
Art. 50. Bauherr	271
Art. 51. Entwurfsverfasser	276
Art. 52. Unternehmer	278
Fünfter Teil. Bauaufsichtsbehörden, Verfahren	283
Abschnitt I. Bauaufsichtsbehörden	283
Art. 53. Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden, Verordnungser- mächtigung	283
Art. 54. Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden	289
Abschnitt II. Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit	314
Art. 55. Grundsatz	314
Art. 56. Vorrang anderer Gestattungsverfahren	323
Art. 57. Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen	331
Art. 58. Genehmigungsfreistellung	367

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt III. Genehmigungsverfahren	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
Abschnitt IV. Bauaufsichtliche Maßnahmen	528
Art. 74. Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte	528
Art. 75. Einstellung von Arbeiten	529
Art. 76. Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung	535
Abschnitt V. Bauüberwachung	551
Art. 77. Bauüberwachung	551
Art. 78. Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung	558
Sechster Teil. Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften	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
Siebter Teil. Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch	599
Art. 82. Windenergie und Nutzungsänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude	599
Achter Teil. Übergangs- und Schlussvorschriften	610
Art. 83. Übergangsvorschriften	610
Art. 84. Inkrafttreten	615

Inhaltsverzeichnis

Anhang

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


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG