

Privates Bau- und Architektenrecht
Öffentliches Baurecht
Immobilientransaktionen
Gewerbliches Miet-, Pacht- und Leasingrecht
Vergaberecht, Privatisierung und ÖPP-Modelle
Wohnungseigentumsrecht
Energiewirtschaftsrecht
Umweltrecht
Joint Ventures – Gesellschaftsrecht
Immobilienfinanzierungen
Arbeitsrecht
Familien- und Erbrecht

60

WAGENSONNER
RECHTSANWÄLTE

NEWSLETTER

Ausgabe Juli 2026



Das Bayerische Bauturbo-Gesetz

Neue Erleichterungen für Wohnraum im Bestand



Dr. Christopher Langer aus der Praxisgruppe Öffentliches Recht bei WAGENSONNER Rechtsanwälte Partnerschaft informiert zur Umsetzung des 100-Tage-Programms der neuen Bundesregierung für mehr bezahlbaren Wohnraum und den daraus resultierenden Änderungen des BauGB.

In der Kabinettsitzung am 09.06.2025 hat die Bayerische Staatsregierung den Entwurf des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.06.2026 für ein Bayerisches Bauturbo-Gesetzes gebilligt. Der Entwurfstext knüpft an die bisherigen Modernisierungsgesetze zur Bayerischen Bauordnung an und setzt den Deregulierungsansatz des Freistaats fort. Ziel ist es, die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern, Baukosten zu senken und Genehmigungsverfahren weiter zu beschleunigen.

Anders als der bundesrechtliche „Wohnungsbauturbo“ im BauGB setzt das Bayerische Bauturbo-Gesetz nicht im Bauplanungsrecht, sondern vor allem im Bauordnungsrecht an. Im Mittelpunkt stehen Bestandsgebäude, bei denen Umbau, Aufstockung, Dachgeschossausbau oder Nutzungsänderung zur Schaffung von Wohnraum bislang häufig an heutigen technischen und brandschutzrechtlichen Anforderungen scheiterten oder nur über einzelfallbezogene Abweichungen nach Art. 63 BayBO genehmigungsfähig waren. Künftig sollen zentrale Erleichterungen unmittelbar im Gesetz geregelt werden.

Dr. Christopher Langer aus der Praxisgruppe Öffentliches Recht bei WAGENSONNER Rechtsanwälte Partnerschaft informiert über die wesentlichen Inhalte des Gesetzesentwurfs und die möglichen Auswirkungen für Projektentwickler, Bauträger, Bestandshalter und Kommunen.

Inhalt

Wohnraum im überragenden öffentlichen Interesse

Mit einem neuen Art. 4 BayBO soll gesetzlich festgelegt werden, dass die Schaffung von Wohnraum im überragenden öffentlichen Interesse liegt. Die Vorschrift gibt staatlichen Behörden den gesetzgeberischen Auftrag, Wohnbauvorhaben bei ihren Entscheidungen vorrangig zu berücksichtigen.

Für Bauherren kann dies künftig ein wichtiges Argument in der Abstimmung mit Bauaufsichtsbehörden sein. Ein allgemeiner Anspruch auf Zulassung rechtlich problematischer Vorhaben ist damit zwar nicht verbunden. Die Regelung kann aber insbesondere bei Ermessensentscheidungen, Priorisierungen und der Bewertung wohnraumschaffender Umbauvorhaben in Konkurrenz zu anderen fachrechtlichen Belangen - wie etwa dem Denkmalschutz - praktische Bedeutung gewinnen.

Neuer Abschnitt „Umbau“

Kernstück des Entwurfs ist ein neuer Abschnitt VIII „Umbau“ im dritten Teil der Bayerischen Bauordnung. Erfasst werden sollen insbesondere die einmalige Aufstockung rechtmäßig bestehender Gebäude um ein Geschoss, der Ausbau von Dachgeschossen sowie die Umnutzung oder Änderung von Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen.

Für solche Umbauten soll künftig gelten, dass für bestehende tragende oder raumabschließende Bauteile im Hinblick auf die Feuerwiderstandsfähigkeit keine neuen Nachweise erforderlich sind. Dies soll auch beim Anschluss neuer Bauteile gelten. Damit reagiert der Gesetzgeber auf ein

häufiges Problem der Praxis: Bestandsbauteile, die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung ordnungsgemäß bemessen oder klassifiziert wurden, lassen sich nach heutigen technischen Regeln oft nur schwer oder mit erheblichem Aufwand erneut nachweisen.

Die Regelung kann erhebliche Erleichterungen für Bestandsentwicklungen bringen. Statt zahlreicher einzelfallbezogener Abweichungsanträge sollen typische Umbaufälle unmittelbar gesetzlich abgesichert werden. Dies erhöht die Planungssicherheit und kann Genehmigungsverfahren beschleunigen.

Umbau zur Schaffung von Wohnraum

Noch weiter reichen die vorgesehenen Erleichterungen bei Umbauten zur Schaffung von Wohnraum. Auf bestehende Bauteile sollen zahlreiche bauordnungsrechtliche Anforderungen künftig keine Anwendung mehr finden. Dies betrifft insbesondere Abstandsflächen sowie zentrale Anforderungen des Brandschutzes an tragende Bauteile, Außenwände, Trennwände, Brandwände, Decken, Dächer, notwendige Treppen, Treppenräume und notwendige Flure.

Zudem sollen in Bereichen, in denen bereits Aufenthaltsräume vorhanden sind, bestimmte Anforderungen an Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz sowie an Raumhöhen nicht gelten. Auch bliebe für den Umbau grundsätzlich die bisherige Gebäudeklasse maßgeblich. Ein durch den Umbau ausgelöster Wechsel in eine höhere Gebäudeklasse führt damit nicht ohne Weiteres zu einem höheren Anforderungsniveau.

Gerade für Dachgeschossausbauten, Aufstockungen und Umnutzungen im Bestand hat dies erhebliche wirtschaftliche Bedeutung. Die Grenzen des neuen Instruments bleiben aber wichtig: Hochhäuser und Gebäude, die erst infolge des Umbaus zu Sonderbauten werden, sind ausgenommen. Auch die Anforderungen an Rettungswege bleiben nicht vollständig suspendiert. Bauherren sollten daher

frühzeitig prüfen, ob das konkrete Projekt tatsächlich in den Anwendungsbereich der neuen Umbauvorschriften fällt.

Stellplätze, Brandschutz und weitere Erleichterungen

Besonders praxisrelevant ist die vorgesehene Ausnahme von der Stellplatzpflicht. Für Umbauvorhaben zur Schaffung von Wohnraum im Anwendungsbereich der neuen Regelung soll Art. 47 BayBO nicht gelten. Stellplätze wären damit auch dann nicht herzustellen, wenn eine Gemeinde dies durch Satzung - ggf. auch in Verken- nung der gesetzlichen Vorgaben - angeord- net hat.

Für Projektentwickler und Bestandshalter kann dies neue Spielräume eröffnen, da innerstädtische Bestandsprojekte häufig unter Stellplatzanforderungen oder Ablö- seforderungen leiden. Kommunen wird hingegen eine Steuerungsmöglichkeit genommen, was vielfach Konflikte in Gebieten mit hohem Parkdruck befürchten lässt.

Daneben enthält der Entwurf zahlreiche punktuelle Erleichterungen im Brand- schutz, auch jenseits von Umbaufällen. Dazu gehören unter anderem Klarstellun- gen zu Kleinteilen an Außenwänden, zu Trennwänden im Dachraum, zu Brandwän- den, zu Dämmstoffen im Sockelbereich, zu Treppen innerhalb von Nutzungseinheiten sowie zu offenen Laubengängen. Für Mittelgaragen soll außerdem die Prüfpflicht des Brandschutznachweises entfallen.

Diese Änderungen können Bauvorhaben vereinfachen. Zugleich verlagert sich Verantwortung stärker auf Bauherrn, Entwurfsverfasser und Fachplaner. Eine belastbare brandschutztechnische Planung bleibt daher auch bei reduzierten formalen Anforderungen unerlässlich.

Verfahrensbeschleunigung

Auch verfahrensrechtlich enthält der Entwurf wichtige Neuerungen. Die Geneh- migungsfiktion nach Art. 68 BayBO soll künftig für alle Bauvorhaben im vereinfach- ten Genehmigungsverfahren gelten, also für sämtliche Nichtsonderbauten. Bisher war sie auf bestimmte wohnraumschaffen- de Vorhaben beschränkt.

Zudem soll für Anträge auf Verlängerung einer Baugenehmigung eine Genehmi- gungsfiktion nach drei Monaten gelten. Die Frist soll bereits mit Zugang des Antrags beginnen und nicht erst mit Eingang vollständiger Unterlagen, wobei über die Frage der Vollständigkeit mit Genehmi- gungsbehörden mitunter trefflich diskutiert werden konnte.

Darüber hinaus wird das Genehmigungs- freistellungsverfahren erweitert. Künftig sollen auch Vorhaben in die Genehmi- gungsfreistellung fallen, die örtlichen Bauvorschriften widersprechen. Der Bauherr muss dann allerdings zusätzlich einen Antrag auf isolierte Abweichung stellen. Gemeinden sollen außerdem bestimmte handwerkliche und gewerbliche Vorhaben nicht mehr durch Festsetzungen im Bebauungsplan vom Genehmigungs- freistellungsverfahren ausschließen können.

Fazit

Der Entwurf des Bayerischen Bauturbo- Gesetzes schafft erhebliche zusätzliche Spielräume für das Bauen im Bestand, sei es durch echte Neuregelung, sei es durch Zusammenfassung und Klarstellung bereits existierender Möglichkeiten. Ins- besondere Dachgeschossausbauten, Aufstockungen und Umnutzungen zur Schaffung von Wohnraum können durch die neuen Umbau-Erleichterungen, den Wegfall der Stellplatzpflicht und die Ausweitung der Genehmigungsfiktion deutlich attraktiver werden.

Für Bauherren bietet der Entwurf die Chance, bislang schwierige Bestandspro- jekte neu zu bewerten. Gleichzeitig entste- hen neue Abgrenzungsfragen: Wann liegt ein privilegierter Umbau vor? Wann wird ein Vorhaben zum Sonderbau? Welche Anforderungen an Rettungswege bleiben zwingend? Und wie weit reicht das überragende öffentliche Interesse an der Wohn- raumschaffung in der behördlichen Praxis?

Ob das Bayerische Bauturbo-Gesetz seinem Namen gerecht wird, wird daher maßgeblich von der Anwendungspraxis der Bauaufsichtsbehörden abhängen. Projekt- entwickler, Bauträger und Bestandshalter sollten laufende und geplante Vorhaben frühzeitig darauf überprüfen, ob und in welchem Umfang die neuen Regelungen, so sie denn unverändert in Kraft treten, zusätzliche Handlungsspielräume eröffnen.

Kontakt

Unsere Praxisgruppe Öffentliches Recht bietet eine umfassende Beratung in allen Bereichen des Öffentlichen Rechts, die für Immobilien und für die Entwicklung von Grundstücken relevant sind.

Aufgrund unserer jahrzehntelangen Erfahrung bei der Begleitung von Großprojekten verfügen wir über eine herausragende Expertise ins- besondere im Bauplanungs- und Bauord- nungsrecht, Planfeststellungsrecht, Umwelt- recht und Bodenschutzrecht.

Es beraten Sie gerne:

Dr. Gernot Lissack

Rechtsanwalt, Partner,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Nikolai H.R. Lück

Rechtsanwalt, Partner,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Florian Seebauer

Rechtsanwalt, Partner,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Jan F. Kuch

Rechtsanwalt, Partner,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Sebastian Huber-Abel

Rechtsanwalt, Partner,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Roland Schmidt

Rechtsanwalt, Partner,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Manuel Reiser

Rechtsanwalt, Partner,
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Marion Pauli-Gerz

Rechtsanwältin, Of Counsel

Dr. Christopher Langer

Rechtsanwalt, Counsel

Dominik Henn-Weigert

Rechtsanwalt, Senior Associate

Philipp Schnell

Rechtsanwalt, Salary Partner

Marie Bruns

Rechtsanwältin, Senior Associate

Moritz Müller, LL.M. (Glasgow)

Rechtsanwalt, Associate

Dominik Hecker

Rechtsanwalt, Associate



WAGENSONNER Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Nymphenburger Straße 70
80335 München

Telefon: +49 (89) 1239850
muenchen@wagensonner.com

Meinekestraße 13
10719 Berlin

Telefon: +49 (30) 88033910
berlin@wagensonner.com