



BKM

Mitglied im Netzwerk
Bau Kompetenz München



Dipl.-Ing. TU Dieter Rudat

Beratender Ingenieur
- BaylKBau -
Sachverständiger für
Massivbau (öffentlich bestellt von 2001-
31.12.2022)
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
EIPOS/IHK 1277-17-2002

Novellierung und Entbürokratisierung der Bayerischen Bauordnung

Beispiel:

Standortsicherheitsrelevante
Instandsetzungsarbeiten



Art. 57 BayBO verfahrensfreie Bauvorhaben

(6) Verfahrensfrei sind Instandhaltungsarbeiten.

Wegen dieses Satzes wurden für
Instandhaltungsarbeiten bis 2017 generell keine
Bauanträge gestellt.



Art. 57 BayBO verfahrensfreie Bauvorhaben

Vollzugshinweise zur BayBO 2018 (OBB-Scheiben vom 29.08.2018)

Zu Art. 57 Abs. 6 BayBO

Unverändert regelt Art. 57 Abs. 6 die Verfahrensfreiheit von Instandhaltungsarbeiten. Der Inhalt des unbestimmten Rechtsbegriffes „Instandhaltungsarbeiten“ ist in Rechtsprechung und Kommentarliteratur geklärt: Umfasst sind alle Maßnahmen, die dazu dienen, Gebrauchsfähigkeit und Wert von Anlagen unter Belastung von Konstruktion und äußerer Gestalt zu erhalten.

Wesentliche Eingriffe in Substanz von Anlagen, insbesondere in deren Tragkonstruktion, sind keine verfahrensfreien Instandhaltungsarbeiten mehr.





BKM

Mitglied im Netzwerk
Bau Kompetenz München

Dipl.-Ing. TU Dieter Rudat

Beratender Ingenieur
- BaylKBau -
Sachverständiger für
Massivbau (öffentlich bestellt von 2001-
31.12.2022)
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
EIPOS/IHK 1277-17-2002

Art. 57 BayBO verfahrensfreie Bauvorhaben

Aufgrund dieser Vollzugshinweise wurden seit 2018 für Instandhaltungsarbeiten, bei denen in die Standsicherheit des Bauwerks wesentlich eingegriffen wird, Bauanträge gestellt. Dazu sind entsprechend Standsicherheitsnachweise zu führen gewesen und diese mussten auch geprüft werden, in der Regel von einem Prüfsachverständigen.





BKM

Mitglied im Netzwerk
Bau Kompetenz München

Dipl.-Ing. TU Dieter Rudat

Beratender Ingenieur
- BaylKBau -
Sachverständiger für
Massivbau (öffentlich bestellt von 2001-
31.12.2022)
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
EIPOS/IHK 1277-17-2002

Art. 57 BayBO verfahrensfreie Bauvorhaben

Zusätzlich zu diesen Standsicherheitsnachweisen und der Prüfung war es auch erforderlich, Baubeginnsanzeigen und die Anzeige der Nutzungsaufnahme an die jeweilige Untere Bauaufsicht einzureichen.





BKM

Mitglied im Netzwerk
Bau Kompetenz München

Dipl.-Ing. TU Dieter Rudat

Beratender Ingenieur
- BaylKBau -
Sachverständiger für
Massivbau (öffentlich bestellt von 2001-
31.12.2022)
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
EIPOS/IHK 1277-17-2002

Beispiel für eine derartige Instandsetzung, bei der in die Standicherheit eingegriffen wird.





BKM

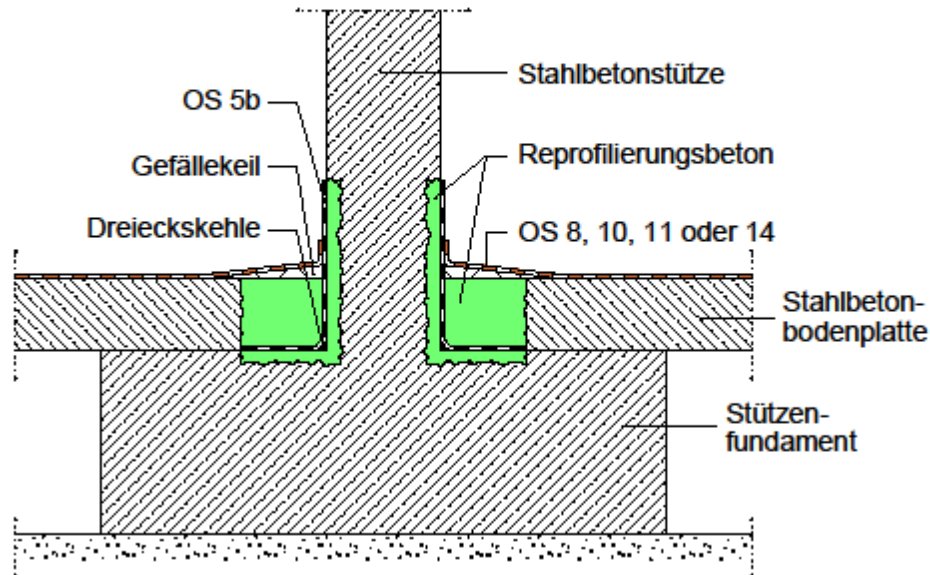
Mitglied im Netzwerk
Bau Kompetenz München

Dipl.-Ing. TU Dieter Rudat

Beratender Ingenieur
- BaylKBau -
Sachverständiger für
Massivbau (öffentlich bestellt von 2001-
31.12.2022)
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
EIPOS/IHK 1277-17-2002

Beispiel für eine derartige Instandsetzung, bei der in die Standsicherheit eingegriffen wird.

SKIZZE 6



BayBO 2025 Art. 57

- **1. und 2. Modernisierungskonzept Bayern**
- **Art. 57 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen**
- **3. Instandsetzungsarbeiten.**
- **(6) Verfahrensfrei sind Instandhaltungsarbeiten**



BayBO 2025 Art. 57

Erläuterung zu Art. 57 3. (6):

- In Abgrenzung zu Instandhaltungsarbeiten, die nach Art. 57 Abs. 6 verfahrensfrei sind, stellt sich bei Instandsetzungsarbeiten, bei denen im Regelfall in die Gebäudestruktur eingegriffen wird, regelmäßig das Problem des Erhalts der Standsicherheit. Nach Abs. 3, Satz 3 sind bautechnische Nachweise erforderlich.
- Die Baugenehmigungspflicht entfällt.



BayBO 2025 Art. 57

Erläuterung der LBK:

- Die Beauftragung zur Prüfung der Standsicherheit ist eigenverantwortlich vom Bauherrn durchzuführen.
- Der Beginn der Maßnahmen ist mindestens 2 Wochen vor Baubeginn der Bauaufsicht anzuzeigen.
- Ebenfalls ist die Nutzungsaufnahme der Bauaufsicht anzuzeigen.



BayBO 2025 Art. 57

- Es gibt Konstellationen, bei denen der Bestandsschutz formal oder materiell nicht mehr besteht.
- Feuerbeschaubefunde der Branddirektion München der Branddirektion München liefern einen Anhaltspunkt, ob bauliche Maßnahmen durchzuführen sind.
- In diesen Sonderfällen kann es möglich sein, dass der Tatbestand der Verfahrensfreiheit nicht mehr zutrifft.

Beispiel aus der Übergangsphase 2024/2025.





BKM

Mitglied im Netzwerk
Bau Kompetenz München

Dipl.-Ing. TU Dieter Rudat

Beratender Ingenieur
- BaylKBau -
Sachverständiger für
Massivbau (öffentlich bestellt von 2001-
31.12.2022)
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
EIPOS/IHK 1277-17-2002

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Fragen?

