

Ein augenzwinkernder Blick auf die Modernisierungsgesetze in Bayern – Teil 1

Noch Fragen, Nikolaus?

In einem humorvollen Dialog zwischen Nikolaus und Osterhase hatte Thomas Herbert, Vorsitzender des Ausschusses „Baurecht und Sachverständigenwesen“ der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau, bei der Frühjahrssitzung der Vertreterversammlung einen augenzwinkernden Blick auf die Modernisierungsgesetze in Bayern geworfen (BSZ Nr. 22). Auf der Vertreterversammlung am 27. November 2025 ging die Geschichte von Nikolaus und Osterhase jetzt weiter.

Was bisher geschah:

Der bauwillige Nikolaus braucht Wohnungen für seine Nikoläuschen und der schlaue Osterhase kennt sich im Baurecht aus. Er hat dem Nikolaus das Potenzial der Modernisierungsgesetze 1 bis 3 erläutert und welche neuen Möglichkeiten damit durch die Veränderungen der bauordnungsrechtlichen Grundlagen in Bayern geschaffen worden sind.

Nikolaus: Sag mal Osterhase, in den Vollzugshinweisen zum 1. Modernisierungsgesetz stand doch, dass Freiflächengestaltungs- und Grünordnungssatzungen zum 1. Oktober 2025 außer Kraft treten und nicht mehr erlassen werden dürfen. Sind die jetzt alle eingestampft worden?

Osterhase: Nein, nein, da musst du schon genau lesen. Die Ermächtigungsgrundlage ist aus der Bayerischen Bauordnung rausgeschmissen worden. Kommunen haben halt die Basis für den Erlass der Satzung geändert und die Satzung selbst überarbeitet. Da steht jetzt nicht mehr drin, was man pflanzen darf, sondern nur noch das, was verboten ist.

Nikolaus: Und was ist aus den Gebäuden geworden, die mit maximal 20 Kubikmetern verfahrensfrei sind? In einer Stellungnahme wurde doch seinerzeit die drohende Verhüttelung der Landschaft prophezeit.

Osterhase: 20-Kubikmeter-Gebäude – zur verfahrensfreien Errichtung im Außenbereich – stehen jetzt in der Bauordnung. Du kannst also für deine Nikoläuschen Schlittenhäuschen bauen, sofern dir das Grundstück gehört. Außerdem wird nichts so heiß gegessen, wie es gekocht wird. Schau dir doch mal die Talauen im Werdenfelder Land an. Da gibt es jede Menge Heuschöber und die Verhüttelung wird sogar als schön empfunden. Die Touristen kommen scharenweise nach Oberbayern, um an den verhüttelten Wiesen zu wandern.

Nikolaus: Jetzt sag mal Osterhase, stimmt es eigentlich, dass das Bauen deshalb so teuer ist und so lang dauert, weil es am Bau 4000 Normen gibt, auf die man größtenteils verzichten kann?

Osterhase: Das mag schon sein, dass du einzelne Normen für verzichtbar hältst, aber wenn du ein Mitglied eines Normenausschusses fragst, ob seine Norm wichtig ist, wird er dir sagen: „Selbstverständlich ist Norm wichtig“ und er wird dir sogar plausible Gründe nennen, die du bei näherer Betrachtung wahrscheinlich auch für vernünftig hältst.

Nikolaus: Und wer bestimmt, was zu einer Norm wird?



Der Nikolaus ist enttäuscht, dass es gar nicht so einfach ist auf Normen zu verzichten.

FOTO: TIGATELU, RUDIE, IMOGRAPHY2019/ADOBE STOCK

Osterhase: Grundsätzlich kann jeder, egal ob Unternehmer, Verband, Behörde, Wissenschaft oder auch eine Einzelperson einen Normenantrag stellen. Das DIN prüft den Antrag, ob es einen Marktbedarf gibt, ob für den Antragsgegenstand bereits eine Norm existiert und ob sich das Thema überhaupt normieren lässt.

Nikolaus: Und wer ist das DIN?

Osterhase: Das DIN ist ein Verein und heißt Deutsches Institut für Normung.

Nikolaus: Ja aber wenn das DIN ein Verein ist, kann es mir doch egal sein, was die sagen und schreiben.

Gutachten fußt auf der Grundlage der Normen

Osterhase: Im Prinzip schon, aber da gibt es noch das öffentliche Bauordnungsrecht, also das Recht, welches ein Landtag verabschiedet und damit bestimmt, was einzuhalten ist und wie es gemacht werden muss, falls du keine bessere Lösung hast. Dazu bedient sich der Gesetzgeber auch der DIN-Normen.

Nikolaus: Und wo steht das öffentliche Bauordnungsrecht konkret?

Osterhase: Na in der BayTB, also den Bayerischen Technischen Baubestimmungen.

Nikolaus: Dann müsste man doch einfach die BayTB durchforsten und endlich mal das ganze überflüssige Zeug rauschmeißen.

Osterhase: Richtig, das wird nahezu jedes Jahr gemacht und es gibt regelmäßige Fortschreibungen der BayTB. Bei der jüngsten Untersuchung zur BayTB waren auch die Ingenieurekammer-Bau und die Architektenkammer mit dabei und der Abschlussbericht der Untersuchung liegt in den Unterlagen zur Vertreterversammlung. Aber die haben nichts gefunden zum Rauschmeißen.

Nikolaus: Wie bitte? Aber spätestens beim Brandschutz muss man doch etwas finden.

Osterhase: Das sagen doch alle. In der BayTB steht genau

eine Norm zum Brandschutz und das ist die DIN 4102. Die wurde gerade erst 90 Jahre alt und sie ist nicht nur unentbehrlich, sondern sozusagen auch altersweise.

Nikolaus: Ich merke schon, offensichtlich ist das gar nicht so einfach auf Normen zu verzichten.

Osterhase: Ganz recht. In der BayTB gibt es lediglich 41 DIN-Normen, die das öffentliche Bauordnungsrecht beschreiben und darüber hinaus noch Anlagen und Anhänge.

Nikolaus: Und was ist dann mit den 3959 übrigen Normen, die kein öffentliches Bauordnungsrecht sind? Kann man die wenigstens weglassen?

Osterhase: Wenn du mutig bist, kannst du das machen.

Nikolaus: Aber was hat denn das mit Mut zu tun?

Osterhase: Weil in der Bayerischen Bauordnung steht, wer verantwortlich ist, für das was gebaut wird. Die Beschaffenheitserwartung äußert der Bauherr und die Planer und Firmen sind dafür verantwortlich.

Nikolaus: Und was sind jetzt Beschaffenheits-Dingsbums?

Osterhase: Na, ein Bauherr hat eine Vorstellung von dem, wofür er sein Geld ausgibt und wenn die Planer und Baufirmen diese Vorstellung nicht erfüllen, dann gibt es Streit.

Nikolaus: Und wer schlichtet den Streit?

Osterhase: Ein Gericht.

Nikolaus: Und woher weiß das Gericht, was richtig ist?

Osterhase: Das Gericht fragt einen Sachverständigen.

Nikolaus: Und woher weiß der Sachverständige, was richtig ist?

Osterhase: Der Sachverständige schreibt ein Gutachten auf Grundlage der 3959 Normen.

Nikolaus: Na endlich weiß ich, wer schuld ist. Es sind die Sachverständigen.

Osterhase: Falsch. Die Sachverständigen geben nur das wieder, was die herrschende Auffassung ist, das heißt, was mehrheitlich und überzeugend durch Normen zum Ausdruck gebracht wird.

Nikolaus: Blöd, und ich dachte es gäbe eine einfache

Lösung. Sag mal Osterhase, wie ist das eigentlich mit dem Bau-Turbo von der Bundesbauministerin Verena Hubertz? Geht es jetzt schneller und wird endlich alles billiger?

Osterhase: Wir werden sehen. Der Turbo muss erst einmal zünden. Wie bei einem Turbolader üblich, sitzt der zwischen Motor und Auspuff und braucht erst einmal heiße Luft. Danach kommt entweder der Turboschub oder das Turboloch. Und ganz wichtig, beim Bau-Turbo geht es nur um das Tempo und nicht um die Kosten. Wenn das Tempo steigt, also die Nachfrage intensiviert wird, steigt auch der Preis. Das stand schon 1890 in den *Principles auf Economics* von Alfred Marshall. Es ist ja auch trivial, wer in kurzer Zeit viel will, muss auch viel dafür bezahlen. Das ist das Gesetz von Angebot und Nachfrage.

Investor hat kein einklagbares Recht

Nikolaus: Und wem hilft dann der Bau-Turbo?

Osterhase: Ich gebe dir ein Beispiel. Ein Investor kennt ein Grundstück und er weiß, dass es dort keinen Bebauungsplan gibt. Er macht einen Plan und schreibt ganz groß auf das Deckblatt „TURBO nach § 246e Baugesetzbuch“. Die untere Bauaufsicht prüft den Antrag und es liegt im Ermessen der Kommune, dem zuzustimmen.

Nikolaus: Aber sag mal, war das nicht mit Befreiungen und Ausnahmen vom Baugesetzbuch und beispielsweise § 34 genauso, also dem klassischen Einfügungsgebot? Es muss halt zusammenpassen, auch wenn es keinen Bebauungsplan gibt.

Osterhase: Ja, das stimmt schon, aber der Investor hat kein einklagbares Recht wie beim Bebauungsplan, sondern es ist eine Einzelfallentscheidung.

Nikolaus: Und welcher Investor lässt sich auf solch eine Unsicherheit ein? Erst einmal planen, um dann vom Ermessen abhängig zu sein?

Osterhase: Es sind diejenigen, die mit § 34 bislang auch schon Erfolg hatten.

Nikolaus: Blöd, und ich dachte es gäbe eine einfache Lösung.

Osterhase: Lass uns mal nicht zu schwarzsehen. Der Bau-Turbo ist eine Experimentierklausel und ist befristet bis 2030. Vielleicht finden sich pfiffige Investoren und experimentierfreudige Kommunen und bauen gemeinsam viele Wohnungen, zum Beispiel durch mögliche Abweichungen vom Einfügungsgebot oder durch die Umwandlung von Büros zu Wohnungen. Der Bau-Turbo ist eigentlich nur die Erlaubnis, vom Baugesetzbuch abzuweichen, allerdings unter Berücksichtigung einer Reihe von Vorschriften und der Zustimmung der Gemeinde. Anders ausgedrückt: das Produkt des alten § 34, also 3 mal 4 ist gleich 12 und die Quersumme von dem neuen § 246e also 2+4+6 ist auch 12. Das ist zwar ein mathematisch unsinniger Vergleich, aber du weißt doch wie es in der Schule war. Auch für den Rechenweg gibt es Punkte und wenn der Turbo einen Schub geben sollte und zum gleichen Ergebnis führt, dann soll uns das auch recht sein.

Nikolaus: Lieber Osterhase, mir schwirrt der Kopf. In den Medien wird so viel über Bauen und Zahlen gesprochen, dass ich Millionen und Milliarden schon nicht mehr auseinanderhalten kann.

Osterhase: Nikolaus, hast du denn konkrete Fragen? Vielleicht kann ich dir ja weiterhelfen.

Nikolaus: Ja, ich habe 16 Fragen aufgeschrieben und in einem Kriterienkatalog zusammengefasst. Falls du eine Frage dieses Kriterienkatalogs mit nein beantwortest, dann muss alles vollständig geprüft werden, um den Stand sicher darzustellen.

1. Ist es richtig, dass es Standardfestlegungen beim Wohnungsneubau gibt, zum Beispiel einfacher, mittlerer und hoher Standard, wie er vom Baukosten-Informations-Zentrum erfasst und den BKI-Tabellen 2025 veröffentlicht ist,

und dass bei Mehrfamilienhäusern die Bruttobaukosten, ohne Grundstück und Nebenkosten, für Wohngebäude die tatsächlich gebaut, fertiggestellt und abgerechnet worden sind, die Quadratmeterpreise von 2000 bis 6000 Euro schwanken und dieses nur aufgrund der Standardfestlegung, also ohne die Änderung von Gesetzen, ohne Gebäudetyp E und ohne Bau-Turbo?

2. Ist es richtig, dass die Bauherren festlegen, ob einfacher, mittlerer oder hoher Standard gebaut werden soll und die Normen nur beschreiben, wie das geht, aber nicht den Standard als solches festlegen?

3. Ist es richtig, dass selbst in München Wohnungen mit 2600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gebaut wurden, gemäß den oben genannten BKI-Tabellen, und dass die Grundstückspreise und die erzielbaren Marktpreise einen viel größeren Einfluss haben als die Baukosten?

4. Ist es richtig, dass bezahlbarer Wohnraum ein simplifizierendes Schlagwort ist, weil jeder Wohnraum bezahlbar ist, nur halt nicht von jedem, und dass das Verhältnis der Miete zum Einkommen in den vergangenen 20 Jahren gleichbleibend bei etwa 30 Prozent liegt, mit individuellen Schwankungen, so wie es das statistische Bundesamt veröffentlicht?

5. Ist es richtig, dass einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen in attraktiven Ballungsräumen massive Probleme haben, eine angemessene Wohnung zu finden, und dass diejenigen, die zur Attraktivität eines Ballungsraums beitragen, über die vereinnahmten kommunalen Steuereinnahmen auch dafür sorgen müssen, dass alle gleichermaßen am Leben teilhaben können, dass dies aber ein lokales Problem darstellt, was nur lokal behoben werden kann und der ehemalige Münchner Oberbürgermeister Hans-Jochen Vogel Kommunen aufgefordert hat, Bauland zu kaufen?

6. Ist es richtig, dass in Deutschland 1,9 Millionen Wohnungen leer stehen, so wie es der Zensus 2022 festgestellt hat?

7. Ist es richtig, dass der Wohnungsleerstand auch teilweise auf überzogenen Mieterschutz zurückzuführen ist?

8. Ist es richtig, dass gleichwertige Lebensbedingungen in ganz Bayern in einem Landesentwicklungsprogramm stehen, dem das Landesplanungsgesetz zugrunde liegt und dass eben dieses, also das Landesplanungsgesetz gerade mit dem vierten Modernisierungsgesetz geändert wird, und in der Begründung dazu steht, es wird moderner, optimaler, besser, planungssicherer, digitaler, straffer, effizienter, anwenderfreundlicher, schneller, rechtssicherer, klarer, flexibler, anwendungspraktikabler und den föderalen Charakter der Raumordnung in Bayern betonender und sich der Nikolaus schon fragen muss, wer hat nur das bisherige Gesetz beschlossen und ob die Verbalkosmetik besser zu einer Waschmittelwerbung passt, als zu einer Gesetzesbegründung?

Fortsetzung auf Seite 17.

Ein augenzwinkernder Blick auf die Modernisierungsgesetze in Bayern – Teil 2

Wäre nicht weniger insgesamt mehr?

Und weiter geht es mit den Fragen an den Osterhasen:

9. Ist es richtig, dass eine Bundesbauministerin Unterstützung benötigt, wenn Sie Hamburg als vorbildlich darstellt, weil man dort mit dem sogenannten Hamburg-Standard 30 Prozent beim Wohnungsbau sparen kann, aber die Information fehlt, dass Hamburg zuerst Anforderungen hochgeschraubt hat und Forderungen stellt, die es im Bundesgebiet sonst nicht gibt?

10. Ist es richtig, dass Staat und Kommunen über direkte und indirekte Steuern mindestens 40 Prozent von den Kosten im Wohnungsbau abzwacken?

11. Ist es richtig, dass es sich der Staat gar nicht leisten kann, dass billiger gebaut wird, weil stetiges Wachstum notwendig ist, um Wohlstand für alle zu erreichen, wie es Ludwig Erhard ausgedrückt hat?

12. Ist es richtig, dass Ingenieurinnen und Ingenieure, Architektinnen und Architekten das Wachstum genauso brauchen wie der Staat?

13. Ist es richtig, dass gerade das Bauen eine wesentliche regionale Stärke darstellt, die weder durch chinesische Importe noch durch amerikanische Zölle vernichtend beeinflusst werden kann und dass

diese Stärke vom Bundesbauministerium gefördert werden sollte, anstatt effektheischend billigeres Bauen von Wohnungen zu propagieren?

14. Ist es richtig, dass die Deregulierung der 1990er-Jahre auf halbem Weg stecken geblieben ist, nach welcher die Brandschutznachweise gemäß der Sachverständigenverordnung Bau § 24 nur noch durch private Prüfsachverständige geprüft werden sollten, aber der geplante Abbau der öffentlichen Verwaltung vergessen wurde?

15. Ist es richtig, dass der Verzicht von Lüftungsanlagen im Wohnungsbau keine neue Erfindung der Bundesbauministerin ist und dass es keine Norm gibt, welche Lüftungsanlagen in Wohnungen fordert, dass aber Förderkriterien der KfW, also einer Organisation des Bundes, eine kontrollierte Wohnraumlüftung zur Bedingung haben?

Bürokratie ist zunächst wertneutral

16. Ist es richtig, dass es halt blöd ist, dass es keine einfachen Lösungen gibt?

Osterhase: Lieber Nikolaus, ich bin mir bewusst, dass dies längst noch nicht alle Fragen sind, die gestellt werden können.



Bauen ist komplex.

FOTO: PICTURE ALLIANCE/SVENSIMON,FRANK HOERMANN

Nikolaus: Eine letzte Frage habe ich trotzdem noch an dich, geschätzter Osterhase. Wie siehst du das mit dem Bürokratieabbau?

Osterhase: Bürokratie ist zunächst wertneutral. Wenn jedoch das Maß an Bürokratie zu groß wird, lähmt sie die Entwicklung. Ebenfalls nicht einfach ist es, wenn ein Parlament den Bürokratieabbau vorantreibt, denn das ist ein Oxymoron oder eine Kontradiktion, manchmal ist es eine Antimonie

oder wenn es gut geht ein Paradoxon.

Nikolaus: Halt, halt ich verstehe nur Bahnhof. Keine Ahnung, was du sagen willst.

Osterhase: Ein Parlament macht Gesetze und das ausschließlich. Dafür ist es da. Es baut also laufend Bürokratie auf. Und wenn dieses Parlament den Bürokratieabbau voranbringen will, dann macht es das mit einem neuen Gesetz. Um das nicht ganz so deutlich zu sagen, werden vereinfachende Schlagworte

benutzt, die mehr oder weniger gut passen. Konkret wird derzeit der Eindruck erweckt, als könne man mit einfachen Aussagen den Bauleuten endlich einmal sagen, dass sie viel zu teuer bauen und sowieso nur die Normen an den teuren Wohnungen schuld sind.

Nikolaus: Da tust du jetzt aber den Politikern unrecht. Die bemühen sich doch alle redlich.

Osterhase: Das stimmt schon, aber die laufenden Veränderungen erzeugen auch

laufende Unsicherheiten. Was gilt heute? Was ist schon veraltet? Ist die neue Regel überhaupt besser als der Status quo? Ist der Förderdschungel nicht mehr planbar, unübersichtlich und fördert nicht, sondern ist eine teure Staatsausgabe? Gerät das hohe Lied auf den Mittelstand durch ständige Eingriffe mehr und mehr zum Abgesang?

Wäre nicht weniger insgesamt mehr? Die Welt verändert sich und darauf muss man reagieren, aber muss man wirklich über jedes Stöckchen springen, zumal die Menschen ein feines Gespür dafür haben, ob jemand einen komplexen Sachverhalt einfach darstellt, oder ob eine vereinfachende Darstellung manipulativ ist?

Und die Moral von der Geschicht:

1. Die ehrliche Kommunikation zwischen Bauherr und den von ihm selbst gewählten Partnern ist notwendige Voraussetzung für den Erfolg.
2. Gute Lösungen haben ihren Preis.
3. Normen sind wie Kochbücher. Es gibt Menschen, die kommen ohne sie aus, aber den meisten sind sie eine elementare Hilfe.
4. Manche Veränderungen entpuppen sich als alter Wein in neuen Schläuchen und
5. Bauen ist komplex. Verbale Simplifizierungen lenken ab und lösen keine Probleme.