



Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Postfach 22 12 53 • 80502 München

E-Mail
Regierungen
Untere Bauaufsichtsbehörden

nachrichtlich:
Kommunale Spitzenverbände

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen
StMB-24-4011-3-4-533

München
31.07.2023

**Vollzugshinweise zu den am 01.07.2023 in Kraft getretenen und am
01.08.2023 in Kraft tretenden Änderungen der Bayerischen Bauordnung**

II. Gesetz zur Änderung des Baukammergesetzes und weiterer Rechtsvorschriften (LT-Drs. 18/28882, 18/29416; 18/29417; GVBl 2023 S. 327)

1. Art. 27 Abs. 6 BayBO -Trennwände und Art. 28 Abs. 2 BayBO -Brandwände

Durch die Änderungen in Art. 27 Abs. 6 und Art. 28 Abs. 2 soll für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern erleichtert werden. Im Ergebnis wird für sie das bereits seit der Bauordnungsnovelle 2008 bestehende Anforderungsprofil für aneinandergebaute Gebäude auf demselben Grundstück auf Gebäude, die an der Grundstücksgrenze aneinanderggebaut sind, übertragen.

Art. 30 Abs. 5 Satz 2 verlangt für auf dem Dach errichtete Solaranlagen je nach Art und Konstruktion bestimmte Abstände zu Brandwänden und Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind. Diese Wände werden nach Art 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erforderlich als Gebäudeabschlusswände auf der Grundstücksgrenze. Bei auf demselben Grundstück aneinanderggebauten Gebäuden sind keine Brandwände vorgeschrieben, sondern Trennwände zwischen Nutzungseinheiten nach Art. 27 BayBO. Sie müssen im Hinblick auf den Feuerwiderstand innerhalb des Gebäudes dieselben Anforderungen erfüllen wie die tragenden Bauteile, mindestens jedoch feuerhemmend sein.

Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2, die (ausgenommen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude) auf jeweils zwei Nutzungseinheiten bei höchstens 400 m² Bruttogrundfläche beschränkt bleiben, ist es vertretbar, die Gebäudeabschlusswand auf der Grundstücksgrenze nicht als Brandwand, sondern als Trennwand auszubilden. Als solche wirkt sie innerhalb der Gebäudehülle, auch zwischen aneinanderggebauten Gebäuden, einer Brandausbreitung entgegen, im Übrigen greifen jedoch nicht die vergleichsweise strengeren Anforderungen an Brandwände bzw. Wände, die anstelle von Brandwänden zulässig sind (so können z. B. brennbare Baustoffe über die Wand hinweggeführt werden, für – auch brennbare – Dachaufbauten sind keine Abstände erforderlich). Für Gebäude, die auf demselben Grundstück aneinanderggebaut sind, gilt dies bereits seit der Bauordnungsnovelle 2008.

Im Gegenzug wird die bisherige Ausnahme von der Trennwandanforderung in Art. 27 Abs. 6 „für“ Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 auf „innerhalb von“ Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 beschränkt, da nun die Gebäudeabschlusswände – soweit die Gebäude aneinanderggebaut sind – regelmäßig Trennwandqualität haben sollen.