

Übersicht zum LBO 2025

Liebe Leserinnen und Leser,

der Landtag von Baden-Württemberg hat am 13.03.2025 das Gesetz für das schnellere Bauen beschlossen. Es beruht auf einem Gesetzentwurf der Landesregierung (LT-Drs. 17/8022) und ist ein sog. Artikelgesetz, d.h. es ändert mehrere Gesetze. Betroffen von diesen Änderungen sind vor allem die Landesbauordnung (LBO) und das Gesetz zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung (AGVwGO).

Die Gesetzesänderungen treten drei Monate nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft. Da die Verkündung am 28.03.2025 erfolgte (Gesetzblatt für Baden-Württemberg Nr. 25), entfalten die Gesetzesänderungen ab dem 28.06.2025 Wirkung.

Das Gesetz für das schnellere Bauen ist abrufbar unter folgendem Link:

<https://www.baden-wuerttemberg.de/de/service/gesetze-und-verordnungen/gesetzblatt/detail/2025-25>

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird der Gesetzestext nachfolgend nicht vollständig wiedergegeben, sondern es werden die examensrelevanten Änderungen der LBO und des AGVwGO kurz erläutert:

I. Änderungen der LBO

1. Änderung des § 6 LBO

§ 6 I LBO erhält einen Satz 4, wonach der Anwendung des § 6 I 1 Nr. 2 LBO nicht entgegensteht, wenn eine Nutzung der Dachfläche der baulichen Anlage zu anderen Zwecken erfolgt. Mit dieser Regelung entscheidet der Gesetzgeber die streitige Frage, ob Garagen ihre Privilegierung verlieren, wenn ihre Dachfläche anderweitig genutzt wird, z.B. als Terrasse (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 06.02.2025, 8 S 718/23 sowie Urteil vom 20.09.2016, 11 S 2070/14). Der neue § 6 I 4 LBO stellt klar, dass die abstandsflächenrechtliche Privilegierung erhalten bleibt (vgl. LT-Drs. 17/8022, S. 50).

2. Änderung der §§ 51, 52 LBO

§ 51 V LBO wird aufgehoben.

§ 52 I LBO erhält folgenden Wortlaut: „Neben dem Kenntnisgabeverfahren kann der Bauherr beantragen, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist. Bei Bauvorhaben, mit Ausnahme der Sonderbauten, kann ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4 sowie deren Nebengebäude und Nebenanlagen ist neben dem Kenntnisgabeverfahren nur das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren eröffnet.“

Mit der Streichung des § 51 V LBO und der Übertragung des Inhalts dieser Norm in den § 52 I LBO will der Gesetzgeber eine einheitliche Regelung schaffen (vgl. LT-Drs. 17/8022, S. 55). Weiterhin dehnt der Gesetzgeber den Anwendungsbereich des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens aus. Konnte es bisher nur bei Bauvorhaben nach § 51 I 1 LBO durchgeführt werden, ist es jetzt das Regelverfahren, das nur bei Sonderbauten im Sinne des § 38 II LBO nicht greift (vgl. LT-Drs. 17/8022, S. 55). Allerdings ist es für die Bauherrschaft fakultativ, wie dem Wortlaut des § 52 I 2 LBO zu entnehmen ist („kann“).

3. Änderung des § 55 LBO

In § 55 II 1 LBO wird die Einwendungsfrist von vier auf zwei Wochen verkürzt, womit das baurechtliche Verfahren beschleunigt werden soll (vgl. LT-Drs. 17/8022, S. 55).

4. Änderung des § 58 LBO

§ 58 LBO erhält einen Absatz 1a, der für Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 52 I LBO die Genehmigungsfiktion des § 42a LVwVfG mit einigen Modifikationen (vgl. § 58 Ia 1 Nr. 1-4 LBO) für anwendbar erklärt. Das hat zur Folge, dass ab dem Vorliegen der vollständigen Bauunterlagen (vgl. dazu § 54 LBO) eine Dreimonatsfrist läuft, die nicht verlängerbar ist. Hat die Baurechtsbehörde innerhalb dieser Frist nicht über den Bauantrag entschieden, gilt die Baugenehmigung als erteilt (vgl. LT-Drs. 17/8022, S. 56 f.). Nach § 58 Ia 2 LBO kann die Bauherrschaft auf die Genehmigungsfiktion verzichten, wodurch ihr das Recht auf eine inhaltliche Prüfung des Bauantrags erhalten bleibt (vgl. LT-Drs. 17/8022, S. 56).

5. Änderung des § 59 LBO

Die Frist in § 59 IV LBO für Vorhaben im Kenntnissgabeverfahren wird einheitlich auf zwei Wochen festgelegt, es kommt also nicht mehr darauf an, ob die Angrenzer zugestimmt haben.

II. Änderung des AGVwGO

§ 15 AGVwGO erhält einen Absatz 5, wonach es eines Vorverfahrens in Angelegenheiten nach der LBO nicht bedarf. Dies ist die **examensrelevanteste Neuerung**, denn damit wird das **Widerspruchsverfahren im Baurecht abgeschafft!** Die bundesrechtliche Grundlage für § 15 V VwGO ist die Öffnungsklausel des § 68 I 2 VwGO („wenn ein Gesetz dies bestimmt“). Der Landesgesetzgeber begründet die Abschaffung des Widerspruchsverfahrens damit, dass es zeitintensiv ist (durchschnittliche Dauer: sechs bis vierzehn Monate) und die Bauherrschaft in der Regel mit dem Beginn der Bauarbeiten bis zum Abschluss des Vorverfahrens wartet, um Kostenrisiken zu vermeiden (vgl. LT-Drs. 17/8022, S. 74). Ferner würden baurechtliche Widerspruchsverfahren kaum erfolgreich sein und Verfahren mit komplexen Rechtsfragen ohnehin regelmäßig vor dem Verwaltungsgericht weiterverfolgt werden (vgl. LT-Drs. 17/8022, S. 74).

Falls sich Fragen zu den Neuregelungen ergeben sollten, stehen wir natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jura Intensiv
Dr. Dirk Kues
(Fachbereichsleiter Öffentliches Recht)