



## **Stellungnahme des Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V. (BDB)**

### **Entwurf der Änderung der Musterbauordnung (MBO) und der Musterbauvorlagenverordnung mit Stand: 25. August 2020**

Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu dem Entwurf der Änderung der Musterbauordnung.

#### **Zusammenfassung**

Die geplanten Änderungen der Musterbauordnung werden überwiegend begrüßt.

Die Deregulierungsbemühungen der Vergangenheit haben dazu geführt, dass bei immer mehr Bauvorhaben auf umfängliche Prüfungen verzichtet wird. Die Folge ist eine Lücke zwischen postulierten Ansprüchen und tatsächlichem Durchsetzungswillen. Nicht akzeptabel ist, dass das als verzichtbar angesehen wird, was nicht kontrolliert oder finanziell sanktioniert ist. Insbesondere bei den freigestellten Verfahren ist teilweise ein „großzügigerer“ Umgang mit Regelungen zu beobachten, weil die präventive Kontrolle fehlt.

Der durch Bauherrn ausgelöste Kostendruck darf nicht zulasten der Qualität der Bauvorlagen gehen. Beratungsmöglichkeiten sind aufgrund der personellen Besetzung der Bauaufsichtsbehörden häufig nicht in dem wünschenswerten Umfang möglich.

Im Hinblick auf die zu bewältigenden Herausforderungen beim Klimaschutz, der Nutzung erneuerbarer Energien, aber auch der Barrierefreiheit, sind eine stärkere Prüfung der Unterlagen und Nachweise neben der Standsicherheit und dem Brandschutz wünschenswert.

Der BDB setzt sich dafür ein, dass die Landesbauordnungen möglichst harmonisiert werden, was zur Bürokratie- und Kostenentlastung, Beschleunigung und Vereinfachung beitragen würde. Unseres Erachtens sollte auch das Bauordnungsrecht umfassend daraufhin überprüft werden, welchen Beitrag es beim Aufbau eines weitgehend klimaneutralen Gebäudebestandes und des kostengünstigen Wohnungsbaus leisten kann.

## Im Einzelnen

1. Die Vereinfachung in § 39 Abs. 4, demnach bei dem nachträglichen Ausbau des obersten Geschosses oder bei der Aufstockung um bis zu zwei Geschosse von Gebäuden mit mehr als 13 m Höhe, der nachträgliche Einbau eines Aufzugs nicht erforderlich ist, wird begrüßt. Damit wird die Verdichtung städtischer Quartiere erleichtert.
2. Die Streichung in § 43 Abs. 2, demnach nicht mehr jede Wohnung über eigene Wasserzähler verfügen muss, mag unseres Erachtens zur Bürokratieentlastung, nicht aber effektiv zur Baukostensenkung beitragen.
3. Begrüßt werden die Ergänzungen im Bereich des barrierefreien Bauens (§ 50). Zur Vereinfachung könnte § 50 Abs. 2 Satz 2 gestrichen werden, da die Aufzählung der baulichen Anlagen, die barrierefrei sein müssen, entbehrlich ist, weil das Prinzip der Barrierefreiheit für alle baulichen Anlagen gilt, die öffentlich zugänglich sind. Die Aufzählung der einzelnen baulichen Anlagen unterstreicht diese Verpflichtung, begründet jedoch keine neuen. In § 50 Abs. 3 sollte ergänzt werden, dass es sich um bauliche Anlagen handeln muss, die zu dem Zweck errichtet wurden, dass sie überwiegend von Menschen mit Behinderungen oder von Menschen, die aufgrund von Alter oder Krankheit beeinträchtigt sind, genutzt werden. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass bauliche Anlagen im Bestand umgebaut werden müssen, die weder ursprünglich das Ziel hatten noch dem Zweck dienen, vorwiegend Menschen mit Behinderungen oder Menschen, die aufgrund von Alter oder Krankheit beeinträchtigt sind, zu beherbergen. Erfolgt diese Klarstellung nicht, könnten Vermieter diese besonders schutzbedürftigen Personengruppen bei der Entscheidung der Vermietung an sie aus Sorge, später zu einem Umbau verpflichtet zu sein, meiden. Aus der Begründung wird übrigens ersichtlich, dass die gesetzliche Intention in diese Richtung geht. Nicht gemeint sind bauliche Anlagen die (im Laufe der Zeit) entsprechend genutzt werden.
4. Begrüßt wird die in § 62 Abs. 3 erfolgte Klarstellung, dass das Recht zur Ausführung des Bauvorhabens entsprechend den eingereichten Unterlagen erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Vorliegen der Voraussetzungen mit dessen Ausführung begonnen wurde. Dies kann effektiv dazu beitragen, dass entsprechende Einreichungen nur zu dem Zweck erfolgen, Grundstücke spekulativ zu einem höheren Preis weiter zu veräußern. Um dieses Ziel noch effektiver zu erreichen, ist zu prüfen, inwiefern diese Frist nicht auf zwei Jahre verkürzt werden kann. Damit könnte auch ein Beitrag zur Beschleunigung des Wohnungsbaus geleistet werden. Entsprechendes gilt für die zeitliche Befristung der Zulassung von Abweichungen in § 67 Abs. 4.
5. Die Verlängerungen der Erlöschensregelung in § 73 Abs. 1 bei unterbrochenen Bauausführungen von einem auf drei Jahre ist unverhältnismäßig lang, nicht erforderlich und widerspricht im Übrigen auch der dazu vorliegenden Begründung, die von zwei Jahren spricht. Im Hinblick darauf, dass Baumaßnahmen in der Regel erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung mit sich bringen, besteht die Gefahr, dass mit dieser Verlängerung Fehlanreize gesetzt werden.  
Der Verweis in § 73 Abs. 1 Satz 1 auf § 67 Abs. 2 Satz 3 könnte ein Redaktionsversehen sein, da Satz 3 in der MBO in der Fassung vom 27.09.2019 nicht existiert. Die Vereinheitlichung

auch der Fristverlängerung von einem auf drei Jahre kann unserer Ansicht nach ebenfalls dazu führen, dass Fehlanreize zu Lasten einer beschleunigten Durchführung von Bauvorhaben gesetzt werden. Entsprechendes gilt für die unverändert gebliebene Dauer der Gültigkeit des Vorbescheids in § 75.

### Weitergehende Hinweise und Anregungen

1. Zur Klarstellung sollte in § 2 auch der Begriff „Gebäudeteil“ definiert werden, damit eine einheitliche Anwendung erfolgt.
2. Es wird angeregt in § 6 einen neuen Abs. 9 einzuführen, der es ermöglichen soll, gerade in historischen Stadtquartieren und Dörfern auch unabhängig von Satzungen, Bebauungsplänen oder Einzelfällen Abweichungen bei Umnutzung oder Umbauten leichter umzusetzen. Der konkrete Formulierungsvorschlag (siehe Anlage 1) folgt der hessischen Bauordnung.
3. In der Baupraxis ist zu beobachten, dass die in § 48 geregelte Pflicht zur Schaffung von Abstellräumen vor allem aus Kostengründen missachtet wird bzw. solche Abstellräume überwiegend nicht mehr „in“, sondern allenfalls außerhalb der Gebäude hergestellt werden. Oft wird dann auf Treppenräume ausgewichen, weil diese Flächen in Wohnungen fehlen, ein Umstand, der zu problematischen Situationen in Bezug auf den Brandschutz führen kann. Angeregt wird, dass diese Vorschrift nicht nur für Wohngebäude gilt, sondern für alle Gebäude mit Wohnungen der Gebäudeklassen 3 bis 5.
4. In § 50 Abs. 4 sollte in einer neuen Nummer 5 ergänzt werden: „... oder soweit dies aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich ist.“, da dies ebenfalls einen wichtigen Anwendungsfall darstellt.
5. In § 64 Satz 1 Nummer 2 sollte geprüft werden, ob zur Klarstellung ergänzt wird, dass zum Prüfungsumfang der Bauaufsichtsbehörde beispielsweise nicht die MVV TB gehört.
6. Die systematische Einordnung von § 66 (bautechnische Nachweise) unter dem Abschnitt „Genehmigungsverfahren“ sollte zu Klarstellungszwecken geprüft werden, da bautechnische Nachweise ggf. geprüft, nicht aber genehmigt werden.
7. In § 66 Abs. 3 sollten auch Sonderbauten aufgenommen werden. Es ist nicht nachzuvollziehen, weshalb bei Sonderbauten der Brandschutznachweis geprüft sein muss, nicht aber der Standsicherheitsnachweis.

Für freuen uns über die Berücksichtigung unserer Anregungen und Hinweise und stehen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Berlin, den 30.09.2020

Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e. V.

RA Martin Wittjen

---

*Der BDB vertritt die Interessen von Architekten\*innen und Ingenieuren\*innen als Büroinhaber\*innen oder als Angestellte sowie Studierende. Er ist der größte Zusammenschluss dieser Berufsgruppen in Deutschland. Der BDB steht für das integrale Planen und Bauen und damit für einen kreativen, innovativen und ganzheitlichen Ansatz unter Mitwirkung aller am Planungsprozess beteiligten Fachdisziplinen im Team.*