

## STELLUNGNAHME

# **Anhörung zur Änderung der Musterbauordnung (MBO) durch die Bauministerkonferenz**

Stand: 14.02.2022

# Inhalt

A. Executive Summary .....	2
B. Kernaussagen .....	2
C. Kommentierung der vorgeschlagenen Änderung der MBO .....	3
I. Zu § 6 Abstandsflächen, Abstände .....	3
1. Zu § 6 Absatz 1: Schutzziel, Überbauungsverbot, gebäudegleiche Wirkung .....	3
2. Zu § 6 Absatz 2: Vorrang des Planungsrechts .....	3
a) Zu § 6 Absatz 2, Satz 1 .....	3
b) Zu § 6 Absatz 2, Satz 2 .....	3
3. Zu § 6 Absatz 3: Erstreckungsverbot mit Ausnahmen .....	4
4. Zu § 6 Absatz 4: Überdeckungsverbot mit Ausnahmen .....	4
5. Zu § 6 Absatz 5: Ermittlung der Abstandsflächen .....	4
a) Zu § 6 Absatz 5, Satz 1 n.f. ....	4
b) Zu § 6 Absatz 5, Satz 5 .....	4
6. Zu § 6 Absatz 6: Bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleibende Bauteile .....	5
II. Zu § 28 Außenwände .....	5
III. Zu § 29 Trennwände .....	5
IV. Zu § 30 Brandwände .....	5
V. Zu § 32 Dächer .....	5
VI. Zu § 33 Erster und zweiter Rettungsweg .....	5
VII. Zu § 34 Treppen .....	6
VIII. Zu § 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge .....	6
IX. Zu § 36 Notwendige Flure, offene Gänge .....	6
X. Zu § 47 Aufenthaltsräume .....	7

## A. Executive Summary

Die gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen für bezahlbares Bauen und Wohnen sind über die Jahre angewachsen. Der ZIA ist daher erstaunt, dass auch dieser Entwurf der Musterbauordnung (im Folgenden: MBO) kaum zeitgemäße Vorgaben zur Vereinheitlichung der Landesbauordnungen enthält und Vorschläge fehlen, um die Genehmigungsverfahren erheblich zu vereinfachen, beispielsweise durch digitale Genehmigungsverfahren. Mit dem Entwurf wird wiederum die Chance vertan, bundesweit einheitlich für einfaches und kostengünstiges Bauen sowie bezahlbares Wohnen zu sorgen. Es dominieren weiterhin Sonderregelungen, die deutlich über das gebotene Maß an Gefahrenabwehr hinausgehen. Insgesamt bleibt die Überfrachtung der MBO bestehen und der Wohnungsbau bleibt weiterhin hinter seinen Möglichkeiten, auch wenn punktuell Verbesserungen vorgeschlagen werden. Einfaches und kostengünstiges Bauen sowie bezahlbares Wohnen lässt sich so nur schwer erreichen.

## B. Kernaussagen

Die Bauministerkonferenz (Fachkommission Bauaufsicht) hat am 6./7. Dezember 2021 den Entwurf einer Änderung MBO zur Anpassung des Abstandsflächenrechts und Brandschutzes beschlossen. In Teilen präzisieren die vorliegenden Änderungen die gesetzlichen Regelungen und Ziele des Baulandmobilisierungsgesetzes.

Die vorgelegten Änderungen MBO sind in Teilen grundsätzlich positiv zu bewerten. Um die Ziele der Bundesregierung zum Bau von 400.000 Wohnungen pro Jahr zu schaffen, erscheint die Fokussierung auf einen Themenschwerpunkt zudem falsch.

Vielmehr ist eine grundlegende Reform Musterbauordnung zur Planungsbeschleunigung und eine einheitliche Umsetzung in den Landesbauordnungen zum gleichen Zeitpunkt dringend geboten. In ihrem Koalitionsvertrages beschreiben SPD, Bündnis90/Die Grünen und FDP die Planungsbeschleunigung als wichtige Voraussetzung zum Erreichen der Klimaschutz- und Wohnbauziele. Es entspricht dem Abschlussbericht des Beirat Innenstadt, wonach Planungsbeschleunigung als eine wichtige Konjunkturmaßnahme zur Bewältigung der Corona-Krise einzuordnen ist und den Empfehlungen der „Kommission für nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission).

Mit dem Ansatz der Bauministerkonferenz, nur Teile der Musterbauordnung anzupassen, wird die Chance vertan, positive Anreize für das Bauen und die Schaffung von Wohnraum zu setzen und die dringend notwendige Planungs- und Baubeschleunigung voranzubringen.

Zudem ist misslich, dass noch immer keine Betrachtung „progressiver“ Regelungen in den Landesbauordnungen vorgenommen wird bzw. keine Würdigung erfolgt. Insbesondere die Landesbauordnungen in Bayern und Nordrhein-Westfalen sehen bezüglich der Festlegung von Abstandsflächen Ausnahmen vor, die auch in die Musterbauordnung übernommen werden sollten.

Die Festlegung von Abstandsflächen zwischen Gebäuden ist von herausgehobener Bedeutung bezüglich der notwendigen Nachverdichtung bestehender bebauter Flächen. Das

Bevölkerungswachstum vor allem in den Metropolräumen führt zur Notwendigkeit des Neubaus sowohl im Wohn- als auch im Immobiliengewerbebereich. Allerdings ist hier Bauland rar.

## C. Kommentierung der vorgeschlagenen Änderung der MBO

### I. Zu § 6 Abstandsflächen, Abstände

#### 1. Zu § 6 Absatz 1: Schutzziel, Überbauungsverbot, gebäudegleiche Wirkung

Der ZIA begrüßt generell, dass die Schutzziele des Abstandsflächenrechts konkretisiert werden, um Abweichungsentscheidungen zu ermöglichen. Damit wird klargestellt, dass weitere Tatbestände, die bisher ebenfalls Berücksichtigung fanden, nun ausgeschlossen sind.

Kritisch zu sehen ist, dass damit Ermessensspielräume für eventuelle Abweichungsentscheidungen erleichtert werden. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass die jeweiligen Baubehörde wegen der Schutzziele umfangreichere Abstandsflächen einfordert, auch wenn dies rein rechnerisch nicht erforderlich wäre.

#### 2. Zu § 6 Absatz 2: Vorrang des Planungsrechts

##### a) Zu § 6 Absatz 2, Satz 1

Die Novellierung sieht vor, dass bei einer ausdrücklichen planungsrechtlichen Regelung, nach der an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf, eine Abstandsfläche entfällt. Auf Abstandsflächen darf also nur noch dann verzichtet werden, wenn dies ausdrücklich planungsrechtlich geregelt ist. Grundsätzlich sind einheitliche und klare Regelung im Bau- und Planungsrecht zu begrüßen. Der ZIA lehnt die vorgeschlagene Regelung jedoch ab, da damit eine flexible Handhabung vor Ort eingeschränkt wird. Denn bislang war nach der weiten Auslegung alles erlaubt, was nicht ausdrücklich gesetzlich verboten war. Die bislang geltende Regelung sorgt daher für einen flexibleren Umgang bei der Errichtung von Gebäuden und sollte deshalb beibehalten werden

##### b) Zu § 6 Absatz 2, Satz 2

Neu geregelt wird, dass eine Abstandfläche nicht erforderlich ist, wenn ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist. Der ZIA begrüßt die Änderung ausdrücklich, da sie die Regelungen und die Möglichkeiten der Baurechtsschaffung nach § 34 BauGB stärkt. Der ZIA sieht in den durch das Baulandmobilisierungsgesetz gestärkten Regelung des § 34 BauGB ein wichtiges Instrument zur Stimulierung von notwendigen Neubauvorhaben. So kann bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken nun vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nicht nur im Einzelfall abgewichen werden. Auch wenn wir eine noch weitergehende Regelung befürworten würden, so erscheint dies ein erster Schritt in die richtige Richtung zu sein.

### **3. Zu § 6 Absatz 3: Erstreckungsverbot mit Ausnahmen**

Die Neufassung dient nur der Klarstellung, sie ist für die Immobilienwirtschaft ausreichend und sinnvoll.

### **4. Zu § 6 Absatz 4: Überdeckungsverbot mit Ausnahmen**

Der ZIA begrüßt die Neuregelung der Zulässigkeit der Bebauung von Abstandflächen bei abknickenden Gebäudeteilen. Die Regelung erscheint zielführend vor dem Hintergrund der Diskussion um höhere baukulturelle Qualität, aber auch in Bezug auf die optimierte Installation von PV-Anlagen.

### **5. Zu § 6 Absatz 5: Ermittlung der Abstandsflächen**

#### **a) Zu § 6 Absatz 5, Satz 1 n.f.**

Die Ermittlung der Abstandsflächen in § 6 Abs. 5 Satz 1 enthält eine neue Bemessungsregel für die Tiefe der Abstandsflächen. Eingeführt wird eine Regelung, bei der die Geometrie des Daches und der Geländeverlauf vor den Außenwänden stärker als bisher Berücksichtigung finden. Im Ergebnis soll nach der Begründung die Ermittlung der Abstandsflächen einfacher werden.

Im Großen und Ganzen ist die Neuregelung zu begrüßen. Sie eröffnet größere Möglichkeiten bei geschicktem Umgang mit Topografie. Allerdings ergibt sich daraus nicht immer ein Vorteil: Für ein vier- bis sechsgeschossiges Gebäude mit Flachdach ist die Abstandsfläche ist nach der neuen Regelung ca. 11cm größer als mit der alten Regelung. Dies ist von Nachteil.

Ergänzt werden sollte, dass hinsichtlich der Ermittlung des Schnittpunktes zwischen der geneigten Geraden und der Geländeoberfläche Abgrabungen, die der Belichtung oder dem Zugang oder der Zufahrt zu einem Gebäude dienen, auch soweit sie die Geländeoberfläche zulässigerweise verändern, außer Betracht bleiben. Anderenfalls würden sich diese Abgrabungen negativ auf die Abstandsflächen auswirken.

#### **b) Zu § 6 Absatz 5, Satz 5**

Der ZIA begrüßt, dass die Regelung einer Mindestdiefe der Abstandsfläche von 3 m auch für Nichtwohngebäude gilt. Die Beschränkung auf Wohngebäude führte bisher bei einer Nutzungsänderungen in die materielle Illegalität, soweit keine Abweichungsentscheidung getroffen wurde. Die vorgeschlagene Regelung sorgt hier für Rechtssicherheit und wirkt entbürokratisierend.

## **6. Zu § 6 Absatz 6: Bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleibende Bauteile**

Der ZIA begrüßt diese Regelung, die eine flexiblere Gestaltung der Gebäude erlaubt. Die Nachrüstung von Balkonen erhöht die Wohnqualität von Wohnungen, in denen die Bewohner bisher nicht die Möglichkeit hatten, sich im Freien aufzuhalten. Insbesondere erleichtert werden Dachaufbauten und Nachverdichtungen, bei denen der Zugang über Vorbauten realisiert wird. Der ZIA plädiert hier für die Maßzahl des Abstands von 2 Metern, um auch entsprechenden Fahrstuhleinbauten realisieren zu können. Ohne die vorgesehene 2 Meter Regelung behindert die Bemessung die Nachrüstung mit Aufzügen und somit auch die Anpassung der Gebäude im Sinne des Barrierefreien Planens und Bauens.

## **II. Zu § 28 Außenwände**

Die bauenden Mitglieder begrüßen, dass Kleinteile, wie z. B. Dübel, Verbindungsmittel, lokal begrenzte Abdichtungen, aber auch mess- und sensortechnische Einrichtungen, etc. die nicht zu einer Ausbreitung von Bränden beitragen, aus brennbaren Baustoffen bestehen dürfen.

## **III. Zu § 29 Trennwände**

Der ZIA begrüßt die in § 29 Trennwände vorgeschlagenen Regelungen und findet sie zielführend.

## **IV. Zu § 30 Brandwände**

Der ZIA begrüßt die verbesserte Zuordnung der angesprochenen Regelungen.

## **V. Zu § 32 Dächer**

Mit der Neustrukturierung des Absatzes 5 Satz 2 wird die Idee verfolgt, für Solaranlagen (Photovoltaikanlagen, Solarthermieranlagen) einen geringeren Abstand zu Brandwänden vorzuschreiben, wenn dies aus Brandschutzgründen gerechtfertigt werden kann.

Der ZIA begrüßt dies Neuregelung. Er tritt dafür ein, die Abstände von Photovoltaikanlagen, Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen noch weiter zu senken mit dem Ziel, PV Anlagen so gewinnbringend wie möglich einzusetzen und so die Energieeffizienz zu erhöhen. Hier erscheint ein Abstand von 1 m ausreichend.

## **VI. Zu § 33 Erster und zweiter Rettungsweg**

Der ZIA begrüßt die Aufnahme der Regelungen zur ebenerdigen Ausgangssituation und zu den Technikgeschossen. Vorgeschlagen wird aber, die Regelung so zu erweitern, dass Wohnungen und Wohnräume von diesen Regelungen ausgenommen sind.

## VII. Zu § 34 Treppen

Bisher war in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 nicht nötig, Treppen in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen. Durch die vorgeschlagene Neuregelung müssten Treppen in der Gebäudeklasse 3 nun in einem Zug ausgeführt werden.

Der ZIA sieht keine Notwendigkeit für die Verschärfung der Regelungen für die Gebäudeklasse 3. Auch wenn im Wohnungsbau in der Regel die Treppe in einem durchgeführt wird, kann es Situationen geben, in denen zum Beispiel im Dachgeschoss eine Treppe wegen Höhenverhältnissen verspringt. Dies wäre nach dieser Regelung nicht mehr möglich. Ein effektiver Nutzen wird in einer Verschärfung nicht gesehen.

## VIII. Zu § 35 Notwendige Treppenträume, Ausgänge

Mit dem Absatz 9 neu soll für Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 13 m eine Regelung eingeführt werden, die den Einbau einer trockenen Löschwasserleitung mit Entnahmeeinrichtungen verpflichtend vorsieht.

Der ZIA sieht in der Regelung eine unnötige zusätzliche bauliche Regelung. Kosten und Nutzen stehen bei dem dann notwendigen Einbau einer trockenen Löschwasserleitung nicht im Verhältnis. Die Neuregelung bedeutet in den Gebäuden den Verlust nutzbarer Flächen und Mehrkosten für den Neubau.

Erneut sollen Vorschriften aufgrund unklarer Erfahrungswerte aufgenommen werden, die zulasten der Bauenden gehen. Der Beginn von Löschmaßnahmen ist beispielsweise auch wesentlich dadurch geprägt, welche Anfahrtszeiten in den Kommunen erreicht werden und mit welcher Löschtechnik das Einsatzfahrzeug ausgerüstet ist. Hier sollte vor der Aufnahme dieser Regelung in die MBO die Notwendigkeit zunächst noch einmal geklärt und begründet werden.

Der ZIA empfiehlt dringend, von der vorgeschlagenen Aufnahme einer zusätzlichen Regelung abzusehen, die zu einer Verschärfung der Bauvorschriften und zu höheren Baukosten führt.

## IX. Zu § 36 Notwendige Flure, offene Gänge

Absatz 3 Satz 4 a.F. begrenzte die Länge der Stichflure bisher nur zu Sicherheitstrepenträumen. Die vorgeschlagene Änderung nimmt nun Fallkonstellationen auf, in denen beide Rettungswege in einer Richtung über den notwendigen Flur zu zwei voneinander unabhängigen Treppenträumen führen. Der ZIA bittet die Verschärfung der Regelung noch einmal zu prüfen. Hintergrund ist die Erfahrung, dass Stichfluren weniger stark frequentierte Verkehrsflächen sind und somit nicht die gleich Brandschutzbedingungen gelten und zudem die Fluchtorientierung wesentlich vereinfacht ist.

## X. Zu § 47 Aufenthaltsräume

Die Projektgruppe Brandschutz regt an, wieder eine Mindesthöhe für Aufenthaltsräume im Dachraum (§ 47) vorzugeben. Der ZIA begrüßt, dass mit der Regelung eine einheitliche Vorgabe einhergeht.

### Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband und die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft mit Sitz in Berlin. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

### Ansprechpartner:

Tine Fuchs, Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen

Tel.: 030/20 21 585 25

E-Mail: [Tine.Fuchs@zia-deutschland.de](mailto:Tine.Fuchs@zia-deutschland.de),

Daniel Förste, Referent für Stadtentwicklung

Tel.: 030/20 21 585 26

E-Mail: [Daniel.Foerste@zia-deutschland.de](mailto:Daniel.Foerste@zia-deutschland.de)

### Kontakt

Oliver Wittke, Hauptgeschäftsführer

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Tel.: 030/20 21 585 14

E-Mail: [Oliver.Wittke@zia-deutschland.de](mailto:Oliver.Wittke@zia-deutschland.de)

Internet: [www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)