

STELLUNGNAHME

Stand: 26.05.2023



Entwurf der Fachkommission Bauaufsicht zur Fortschreibung
der Musterbauordnung (MBO) 2023

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung und Empfehlung.....	3
B. Vorbemerkungen zur Fortschreibung der Musterbauordnung.....	5
C. Anmerkungen zur Fortschreibung der Musterbauordnung	5
I. Im Einzelnen	5
1. Vorschlag zu § 2 MBO: Einführung von Begriffsdefinition für das modulare und serielle Bauen.....	5
2. Zum Entwurf des § 6 Absatz 1 – neu hinzugefügter Satz 3 MBO	6
3. Zum Entwurf des § 30 Brandwände, Absatz 5 – neu eingefügter Satz 3 MBO.....	6
4. Zum Entwurf des § 35 Notwendige Treppenräume, Ausgänge – neu hinzugefügter Satz 5 MBO	7
5. Zum Entwurf des § 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung und Energiebereitstellung – neu hinzugefügter Satz 4 MBO	8
6. Zum Entwurf des § 48 Wohnungen Absatz 2 MBO.....	9
7. Zum Entwurf des § 48 Wohnungen – neu hinzugefügter Absatz 5 MBO.....	9
8. Zum Entwurf des § 49 Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder – neu hinzugefügter Satz 2 MBO.....	9
9. Zum Entwurf des § 61 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen – Änderungen in Absatz 1 Nr. 5 MBO.....	10
10. Zum Entwurf des § 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren – neu hinzugefügter Absatz 2 MBO	10
11. Zum Entwurf des § 67 Bautechnische Nachweise MBO	11
12. Zum Entwurf des § 69 Behandlung des Bauantrags – allgemein	12
13. Zum Entwurf des § 69 Behandlung des Bauantrags - neu hinzugefügter Absatz 3 MBO	12
14. Vorschlag ZIA: Einführung einer einheitlichen Regelung zur § 72a Typengenehmigung MBO	13

A. Zusammenfassung und Empfehlung

Die steigenden Baukosten, Lieferkettenprobleme, Inflation, Zinsanstieg und nicht zuletzt die hohe Nachfrage nach Wohnraum erfordern beschleunigte Genehmigungsverfahren.

Der Mangel an bezahlbarem und klimagerechten Wohnraum setzt gerade die wachsenden Ballungszentren stark unter Druck. Die Zuwanderung aus dem europäischen In- und Ausland, nicht zuletzt durch den schrecklichen Angriffskrieg Russlands in der Ukraine, hat diese Situation nochmal verschärft. Das statistische Bundesamt weist mit 1,4 Mio. Menschen in 2022 die größte Einwanderung nach dem Zweiten Weltkrieg aus.

Der ZIA vermisst grundlegende Ansätze zur Vereinheitlichung der Bauordnungen der Bundesländer und zur Vereinfachung von Genehmigungsverfahren, beispielsweise durch digitale Genehmigungsverfahren.

Dabei ist klar, dass die Vereinheitlichung der Landesbauordnungen einer der wichtigsten Schritte zur Vereinfachung des Normenschungels ist und wichtig für den landesübergreifenden Projektvergleich und die wirtschaftliche Darstellung vergleichbarer Projekte. Ebenfalls würde dies auch einen innereuropäischen Austausch erleichtern.

Ausgangspunkte für die Vereinheitlichung müssen die Baugenehmigungsverfahren, Freistellungsverfahren und verfahrensfreien Vorhaben sowie die materiellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben in den Landesbauordnungen sein.

Außerdem beklagen unsere Mitgliedsunternehmen, dass es in den Ländern zum Teil erheblich voneinander abweichenden Vorgaben zum Brandschutz, zur Barrierefreiheit, sowie zur Ausrichtung und Belichtung von Wohnräumen gibt. Insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit der Realisierung von Vorhaben in Holzbauweise sollten daher Angleichungen in den einzelnen Landesbauordnungen vorgenommen werden, da Hersteller vorgefertigter Bauteile in der Mehrzahl auf Holz als Baustoff zurückgreifen. Gleiches gilt mit Blick auf eine erforderliche Vereinheitlichung der verwendeten Begrifflichkeiten, sodass bspw. divergierende Verständnisse des Geschossbegriffs in den jeweiligen Landesbauordnungen zu beseitigen sind.

Für die genannten Bauweisen sollte vor diesem Hintergrund durch die Bauministerkonferenz nachhaltig angeregt werden, die Vorschriften der Landesbauordnungen an die Regelungsinhalte der Musterbauordnung anzugleichen, um eine Beschleunigung und Vereinfachung der Genehmigungsprozesse zu ermöglichen und rechtliche Anreize für kostensparende Standardisierungen im Wohnungsbau zu setzen.

Bauaufsichtliche Anforderungen sollten auf ein unter dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr notwendiges Regelungsminimum zurückgeführt werden

Mit dem vorgelegten Entwurf wird wiederum nur punktuell reformiert. Benötigt wird aber eine grundlegende Reform der MBO, um die Verfahren für kostengünstiges Bauen und

Umbauen einfacher und schneller durchführen zu können und so nicht zuletzt für bezahlbaren und klimagerechten Wohn- und Gewerbebau zu sorgen.

Dabei sind die vorgelegten Änderungen MBO 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 allerdings falsch.

Zudem ist misslich, dass noch immer keine Betrachtung „progressiver“ Regelungen aus den Landesbauordnungen vorgenommen wird. 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 und regelmäßig auch bei der energetischen Sanierung durch Außendämmung. Das Bevölkerungswachstum vor allem in den Metropolräumen führt zur Notwendigkeit des Neubaus sowohl im Wohn- als auch im Immobiliengewerbebereich. Allerdings ist hier Bauland rar.

Überdies sollte das modulare und serielle Bauen erleichtert werden.

Darüber hinausgehend regen wir an, die Vorschriften zur Bauantragsstellung so zu formulieren, dass bundesweit Bauanträge in elektronischer und modellbasierter Form (BIM) eingereicht werden können. Dafür sind bei den zuständigen Behörden die notwendigen personellen, fachlichen und technischen Voraussetzungen für intelligente Verwaltungsarbeit, Genehmigungsverfahren und agile Validierung von besseren Prozessen zu schaffen, was auch für den Umbau und die Entsiegelung von Flächen erforderlich ist.

Schließlich sollte in die Landesbauordnungen die Möglichkeit zur Einschaltung eines Projektmanagers aufgenommen werden oder aber es sollten auf Landesebene personelle Kapazitäten vorgehalten werden, die, etwa im Wege der Amtshilfe, Baugenehmigungsbehörden bei Großvorhaben oder besonderer temporärer Belastung als Unterstützung zur Verfügung gestellt werden.

Der bauordnungsrechtliche Begriff des Vorhabens, das insbesondere Gegenstand einer Baugenehmigung sein kann, sollte im Hinblick auf multifunktionale oder auch alternative Nutzungen erweitert werden (Rahmengenehmigung).

B. Vorbemerkungen zur Fortschreibung der Musterbauordnung

Die vorgelegten punktuellen Vorschläge zur Anpassung der MBO vereinfachen die Nachverdichtung von Wohnraum durch die Aufstockung von Gebäuden. Sie erleichtern die Errichtung von Windenergie- und Wasserstoffanlagen sowie von Antennenanlagen. Dies lässt sich auf die gesellschaftlich aktuell besonders wichtigen Anliegen zur Wohnraumschaffung, für den Ausbau der erneuerbaren Energien und zum Klimaschutz sowie zur Stabilisierung und Leistungsfähigkeit des Mobilfunks zurückführen und ist zu begrüßen. Allerdings helfen sie nicht, um die erforderlichen Transformationsprozesse in den Städten und Gemeinden zum Bau und Umbau von Innenstädten, Orts- und Stadtteilzentren beschleunigt voranzutreiben. Außerdem sind die Planungs- und Genehmigungsverfahren für die Bestandsentwicklung um ein Vielfaches länger, als die Erschließung von neuen Bauflächen. Dementsprechend müssten die Genehmigungsverfahren dafür dringend vereinfacht und verkürzt werden.

C. Anmerkungen zur Fortschreibung der Musterbauordnung

I. Im Einzelnen

1. Vorschlag zu § 2 MBO: Einführung von Begriffsdefinition für das modulare und serielle Bauen

ZIA-Bewertung:

Die Definition des seriellen und modularen Bauens ist vielfach unklar und nur sehr unbestimmt in den einzelnen Bundesländern geregelt. Als Beispiel für die Unklarheit sei auf die Verwendung des Begriffs des „seriellen Bauvorhabens“ in § 66 Abs. 5 Nr. 1 Bauordnung (kurz: BauO) NRW (referentielle Baugenehmigung) verwiesen. Mangels gesetzlicher Definition wird in der Kommentarliteratur zu § 66 Abs. 5 Nr. 1 BauO NRW vorgeschlagen, für die Begriffsbestimmung auf die Erläuterungen der Bau- und Wohnungswirtschaftsverbände zum seriellen Bauen zurückzugreifen (vgl. für den Begriff des seriellen Bauvorhabens im Sinne des § 66 Abs. 5 Nr. 1 BauO NRW Schulte, in: Boedinghaus/Hahn/Schulte u. a., BauO NRW, 117. AL, § 66 Rn. 15.) Danach umfasst ein serielles Bauvorhaben die Errichtung von Bauwerken aus seriell (mehrfach) und industriell vorgefertigten Bauteilen, die ggfs. auf der Baustelle nach dem „Lego-Prinzip“ zu Gesamtgebäuden zusammengefügt werden (vgl. Dreesen, in: Spannowsky/Saurenhaus, BeckOK BauO NRW (Stand: 01.09.2022), § 66 Rn. 27). In der Gesetzesbegründung zu § 66 Abs. 5 BauO NRW wird demgegenüber auf „gleiche Gebäudegrundrisse“ verwiesen, was darauf hindeutet, dass der Landesgesetzgeber in Nordrhein-Westfalen mit dem Begriff des „seriellen Bauvorhabens“ vor allem Typengebäude mit standardisierten

Grundrissen, d. h. kongruente oder zumindest im Wesentlichen identische Gebäude adressieren wollte. So bleibt unklar, unter welchen Voraussetzungen der Begriff des „seriellen Bauvorhabens“ im Sinne des § 66 Abs. 5 Nr. 1 BauO NRW neben den u.a. in § 72a Abs. 1 Satz 1 MBO adressierten Typenbauten auch sogenannte Systembauten erfasst, die äußerlich variabel nach einem aus bestimmten Modulen bestehenden System zusammengesetzt werden (vgl. hierzu § 72a Abs. 1 Satz 2 MBO), (vergleich zu dem Begriff des Systembaus vgl. Dreesen, in: Spannowsky/Saurenhaus, BeckOK BauO NRW (Stand: 01.09.2022), § 66 Rn. 9; Thies, in: Busse/Kraus, BayBO, 147. EL August 2022, Art. 73a Rn. 22).

Das „modulare Bauen“ meint also, dass ein Gebäude nach einem aus bestimmten Modulen bestehenden System zusammengesetzt wird.

Vor diesem Hintergrund regen wir dringend an, die schlagwortartig gebrauchten Begriffspaare des seriellen bzw. modularen Bauens in § 2 MBO sowie den entsprechenden Bestimmungen der jeweiligen Landesbauordnung legal zu definieren werden, um Auslegungsfragen mit voneinander divergierenden Auslegungsergebnissen vorzubeugen.

2. Zum Entwurf des § 6 Absatz 1 – neu hinzugefügter Satz 3 MBO

(1) ¹Zur ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie für einen ausreichenden Sozialabstand sind vor den

Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten.

²Satz 1 gilt entsprechend für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen.

³Satz 2 gilt nicht für Antennen im Außenbereich einschließlich der Masten mit einer maximalen Breite des Mastes von 1,50 m und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 50 m gegenüber anderen Grundstücken im Außenbereich.

ZIA-Bewertung

Der ZIA sieht in diesem Vorschlag einen Ansatz zur Erleichterung des Mobilfunknetzausbaus und stimmt ihm dementsprechend zu.

3. Zum Entwurf des § 30 Brandwände, Absatz 5 – neu eingefügter Satz 3 MBO

(5) ¹Brandwände sind 0,30 m über die Bedachung zu führen oder in Höhe der Dachhaut mit einer beiderseits 0,50 m auskragenden feuerbeständigen Platte aus nichtbrennbaren Baustoffen abzuschließen; darüber dürfen brennbare Teile des Daches nicht hinweggeführt werden.

2Bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sind Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen.

3Satz 2 gilt auch für seit ...*) zulässigerweise bestehende Gebäude, die durch nachträglichen Dachausbau zur Schaffung von Wohnraum zu einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 werden, entsprechend.

4Verbleibende Hohlräume sind vollständig mit nichtbrennbaren Baustoffen auszufüllen.

*) nach Landesrecht

ZIA-Bewertung

Der Brandschutz ist selbstverständlich ein wichtiges Ziel und nicht disponibel. Allerdings sind die Regelungen zum Brandschutz in den vergangenen Jahren immer weiter ausgestaltet worden, so dass sie eine Komplexität erreicht haben, die Projektentwicklungen grundsätzlich in Frage stellt. Der ZIA regt an, lediglich das Schutzziel zu regeln und die Frage, wie technisch der bestmögliche Brandschutz erreicht werden kann, den Architektinnen und Architekten sowie Projektentwickelnden zu überlassen. Die jetzt vorgeschlagene Regelung weist schon in die richtige Richtung zur Erleichterung, löst allerdings nur einen Teilaspekt der Schwierigkeiten mit dem Brandschutz gerade bei der Nachnutzung von Bestandsimmobilien.

Zudem ist der Brandschutz hinsichtlich der notwendigen Verwendung von nachhaltigen (nachwachsenden) Baustoffen zu vereinfachen. Die derzeitigen Anforderungen basieren überwiegend auf Verbundstoffen und auf dem Einsatz von massiven Bauteilen mit hohen CO₂-Emissionen in Herstellung und Verwertung. Die zu entwickelnden Regeln und Normen sind aus den Erkenntnissen aus dem europäischen Raum abzuleiten.

4. Zum Entwurf des § 35 Notwendige Treppenträume, Ausgänge – neu hinzugefügter Satz 5 MBO

(8) 1Notwendige Treppenträume müssen belüftet und zur Unterstützung wirksamer Löscharbeiten entraucht werden können.

2Sie müssen

1. in jedem oberirdischen Geschoss unmittelbar ins Freie führende Fenster mit einem freien Querschnitt von mindestens 0,50 m² haben, die geöffnet werden können, oder

2. an der obersten Stelle eine Öffnung zur Rauchableitung haben.

3In den Fällen des Satzes 2 Nr. 1 ist in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 an der obersten Stelle eine Öffnung zur

Rauchableitung erforderlich; in den Fällen des Satzes 2 Nr. 2 sind in Gebäuden der Gebäudeklassen 4 und 5, soweit dies zur Erfüllung der Anforderungen nach Satz 1 erforderlich ist, besondere Vorkehrungen zu treffen.

⁴Öffnungen zur Rauchableitung nach Satz 2 und 3 müssen in jedem Treppenraum einen freien Querschnitt von mindestens 1 m² und Vorrichtungen zum Öffnen ihrer Abschlüsse haben, die vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus bedient werden können.

⁵Die Sätze 2 und 3 gelten nicht für Treppenträume mit Druckbelüftungsanlagen.

ZIA-Bewertung

Die Komplexität der Formulierung führt in der Praxis immer wieder zu Irritationen, verzögert und verlangsamt die Projektentwicklungen. Der ZIA regt an, die Komplexität zu reduzieren und den Gedanken der Bayerischen Architektenkammer aufzugreifen, einen „Gebäudetyps E“ gesetzlich zu verankern und so die gesetzlichen Vorgaben auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Ziel einer Gebäudeklasse „E“ - „E wie einfach oder Experiment“ ist es, einen Weg aufzuzeigen, wie die Regulierung des Bauens wieder auf den eigentlichen Kern, die Einhaltung der Bauordnung, reduziert werden kann. Mittels der neu einzuführenden Gebäudeklasse „E“ sollen all jene Versuche experimentell möglich sein, die dazu beitragen, nachhaltige Gebäude einfach und zu bezahlbaren Kosten zu bauen. Die Gebäudeklasse „E“ tritt dabei nicht an die Stelle der bestehenden Gebäudeklassen. Vielmehr ermöglicht sie es, im Rahmen der Nomenklatur der Gebäudeklassen Projekte einfach, aber trotzdem sicher ausführen zu können.

5. Zum Entwurf des § 42 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung und Energiebereitstellung – neu hinzugefügter Satz 4 MBO

(3) ¹Abgase von Feuerstätten sind durch Abgasleitungen, Schornsteine und Verbindungsstücke (Abgasanlagen) so abzuführen, dass keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen entstehen.

²Abgasanlagen sind in solcher Zahl und Lage und so herzustellen, dass die Feuerstätten des Gebäudes ordnungsgemäß angeschlossen werden können.

³Sie müssen leicht gereinigt werden können.

⁴Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht für Feuerungsanlagen, die nach dem Stand der Technik ohne eine Einrichtung zur Ableitung der Abgase betrieben werden können.

ZIA-Bewertung

Der ZIA begrüßt diese vorgeschlagene Änderung, da sie eine Erleichterung für die Praxis darstellt.

6. Zum Entwurf des § 48 Wohnungen Absatz 2 MBO

(2) In und oder bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 sind leicht erreichbare und barrierefrei zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Mobilitätshilfsmittel und Fahrräder sowie für jede Wohnung ein ausreichend großer Abstellraum herzustellen.

Hierzu sind Größendefinitionen aufzustellen, um Planungs- und Rechtssicherheit zu garantieren.

Zudem sollte es ermöglicht werden, auch Abstellräume in Bestandgebäuden der unmittelbaren und barrierefreien Umgebung nutzen zu können. Somit besteht die Möglichkeit auf die kostenintensive Herrichtung von Untergeschossen zu verzichten.

ZIA-Bewertung

Auch diese Regelung weist in den richtigen Weg, um kostengünstiger bauen zu können.

7. Zum Entwurf des § 48 Wohnungen – neu hinzugefügter Absatz 5 MBO

(5) Sollen Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Wohnraum umgewandelt werden, sind auf bestehende Bauteile die §§ 27, 28, 30, 31 und 32 nicht anzuwenden.

ZIA-Bewertung

Diese Regelung weist in den richtigen Weg, um Erleichterungen im Bauordnungsrecht zu schaffen.

8. Zum Entwurf des § 49 Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder – neu hinzugefügter Satz 2 MBO

1) Die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellplätze, Räume und Gebäude für Abstellplätze für Fahrräder (§ 86 Abs. 1 Nr. 4) sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.

2) Die Verpflichtung nach Satz 1 entfällt, wenn bei einem Gebäude, dessen Errichtung vor dem ...*) bauaufsichtlich zulässig geworden ist, eine Wohnung geteilt oder Wohnraum durch Umnutzung, durch Aufstocken des Gebäudes oder durch Ausbau des Dachraums geschaffen wird.*) Nach Landesrecht

ZIA-Bewertung

Der ZIA regt an, in der Musterbauordnung keine übertriebene Anzahl von Stellplätzen zu fordern. Vielmehr sollte die Mobilität in den Städten und Gemeinden so organisiert werden, um durch ein Gesamtverkehrsmanagementkonzept, nachhaltige Mobilitätsformen voran zu bringen.

9. Zum Entwurf des § 61 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen – Änderungen in Absatz 1 Nr. 5 MBO

(1) Verfahrensfrei sind:

3. folgende Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

c) Windenergieanlagen bis zu 10 m Höhe gemessen von der Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der vom Rotor bestrichenen Fläche und einem Rotordurchmesser bis zu drei Metern außer in reinen Wohngebieten;

ZIA-Bewertung:

Grundsätzlich ist Errichtung von Anlagen für erneuerbaren Energien auf Dächern und als Nebenanlagen zu begrüßen, allen voran, um die Pariser Klimaziele zu erreichen. Fraglich ist, ob es dafür zielführend ist, eine Größenangabe von 10 m Höhe zu machen. Wir regen an, es jeweils für den Einzelfall im Kontext der örtlichen Gesamtschau zu entscheiden. Beispielsweise sollten Windenergieanlagen auf höheren Gebäuden (auch für die gewerbliche Nutzung) mindestens bis zu 20 m Höhe oberhalb der Dachhaut und einer vom Rotor bestrichenen Fläche zulässig sein.

10. Zum Entwurf des § 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren – neu hinzugefügter Absatz 2 MBO

(1) ¹Außer bei Sonderbauten prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB,

2. beantragte Abweichungen im Sinne des § 67 Abs. 1 und 2 Satz 2 sowie

3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der

Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich- rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

²§ 66 bleibt unberührt.

(2) ¹Absatz 1 gilt auch für Sonderbauten, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018

zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Neufassung) (ABl. L 328 vom 21.12.2018, S. 82) fallen.

²Bei Anlagen, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 fallen, ist über den Bauantrag innerhalb eines Jahres nach Vollständigkeit der Antragsunterlagen zu entscheiden; die Bauaufsichtsbehörde kann diese Frist gegenüber dem Antragsteller aus wichtigem Grund um bis zu einem Jahr verlängern.

³Der Antrag gilt als genehmigt, wenn über ihn nicht innerhalb der nach Satz 2 maßgeblichen Frist entschieden worden ist.

ZIA-Bewertung

Der ZIA begrüßt diese Änderung und sieht sie als weitere Erleichterung für die Praxis an.

11. Zum Entwurf des § 67 Bautechnische Nachweise MBO

1) ¹Die Bauaufsichtsbehörde soll Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Satz 1 vereinbar ist. ²§ 85a Abs. 1 Satz 3 bleibt unberührt; [der Zulassung einer Abweichung bedarf es auch nicht, wenn bautechnische Nachweise durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt werden]².

ZIA-Bewertung

Bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen der Abweichungstatbestände (§ 67 MBO) hat die zuständige Behörde grundsätzlich nach pflichtgemäßem Ermessen über die Zulassung der beantragten Abweichung zu entscheiden. Trotz der Regelungsdichte des Normprogramms, das in vielen Fällen wenig Raum für eine spezifische Betätigung von Ermessenserwägungen lässt, betont die Rechtsprechung, dass regelmäßig kein gebundener Anspruch auf Zulassung einer Abweichung, sondern lediglich ein Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung existiert. Vor diesem Hintergrund sollten die Abweichungstatbestände in § 67 MBO respektive den Bauordnungen der Länder dahingehend modifiziert werden, dass für serielle bzw. modulare Bauvorhaben ein gebundener Anspruch auf Erteilung einer beantragten Abweichung besteht, soweit diese mit dem jeweiligen Schutzziel der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, im Einklang steht.

12. Zum Entwurf des § 69 Behandlung des Bauantrags – allgemein

- (1) ¹Die Bauaufsichtsbehörde hört zum Bauantrag die Gemeinde und diejenigen Stellen,
1. deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist, oder
 2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann;
- die Beteiligung oder Anhörung entfällt, wenn die Gemeinde oder die jeweilige Stelle dem Bauantrag bereits vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt hat. ²Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung der Zustimmung oder des Einvernehmens einer anderen Körperschaft, Behörde oder sonstigen Stelle, so gilt diese als erteilt, wenn sie nicht einen Monat nach Eingang des Ersuchens verweigert wird; von der Frist nach Halbsatz 1 abweichende Regelungen durch Rechtsvorschrift bleiben unberührt.

ZIA-Bewertung

Der ZIA bedauert, dass die Digitalisierung nicht für das Bauantragsverfahren geregelt wird. Es gilt den Weg zur digitalen Bauakte zu beschreiten.

13. Zum Entwurf des § 69 Behandlung des Bauantrags - neu hinzugefügter Absatz 3 MBO

- (3) ¹Betrifft das Vorhaben eine Anlage, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie (EU) 2018/2001 fällt, gilt ergänzend Folgendes:

1. Auf Antrag des Bauherrn werden das bauaufsichtliche Verfahren sowie alle sonstigen Zulassungsverfahren, die für die Durchführung des Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht erforderlich sind, über eine einheitliche Stelle im Sinne des § 71a (Landes-(VwVfG) abgewickelt.

2. Die einheitliche Stelle stellt ein Verfahrenshandbuch für Bauherren bereit und macht diese Informationen auch im Internet zugänglich. Dabei geht sie gesondert auch auf kleinere Vorhaben und Vorhaben zur Eigenversorgung mit Elektrizität ein. In den im Internet veröffentlichten Informationen weist die einheitliche Stelle auch darauf hin, für welche Vorhaben sie zuständig ist und welche weiteren einheitlichen Stellen im Land 3 für Vorhaben nach Satz 1 zuständig sind.

3. Nach Eingang der vollständigen Unterlagen erstellt die Bauaufsichtsbehörde einen Zeitplan für das weitere Verfahren und teilt diesen Zeitplan in den Fällen der Nummer 1 der einheitlichen Stelle, andernfalls dem Antragsteller mit.

²Einheitliche Stelle im Sinne des Satzes 1 ist die untere Bauaufsichtsbehörde.

ZIA-Bewertung

Der ZIA begrüßt die Einführung einer einheitlichen Stelle auf Landesebene zur Unterstützung der Kommunen im Baugenehmigungsverfahren. Das hatten wir als ZIA vorgeschlagen. Allerdings stellt sich die Frage, warum diese einheitliche Stelle nur für bestimmte Anlagen beschränkt beratend tätig werden soll und beispielsweise nicht zur Beratung der Transformation von Großvorhaben, wie Warenhäuser.

Die nach der derzeitigen Fassung des § 72a Abs. 1 MBO bestehende Differenzierung zwischen der Anerkennung eines gebundenen Anspruchs des Herstellers auf Erteilung der Typengenehmigung für Typenbauten einerseits (Satz 1) und einem bloßen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung für Systembauten (Satz 2) andererseits sollte – wie z. B. bereits jetzt in Art. 73a Abs. 1 BayBO – zugunsten eines einheitlichen gebundenen Anspruchs aufgegeben werden.

14. Vorschlag ZIA: Einführung einer einheitlichen Regelung zur § 72a Typengenehmigung MBO

Bislang ist das Instrument der Typengenehmigung für serielle oder modulare Gebäude nicht in allen Bundesländern überhaupt geregelt.

Der ZIA schlägt vor:

Erstens: Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten sowie der Gewährleistung einer bundesweiten Geltung der in einem Bundesland erteilten Typengenehmigung regt der ZIA an, in § 72a Abs. 3 MBO zu regeln, dass eine erteilte Typengenehmigung länderübergreifend gilt. Rechtsunsicherheiten sowie hiermit verbundene gerichtliche Auseinandersetzungen können nur dann vermieden werden, wenn die Anerkennung von Typengenehmigungen anderer Bundesländer ausnahmslos erfolgt.

Alternativ schlagen wir vor:

Eine Typenbaugenehmigung wird erteilt, wenn ein Typenbau durch zwei unabhängige Bauämter bereits genehmigt wurde, diese Genehmigungen dem dritten Bauantrag auf Genehmigung auf Typenbaugenehmigung beigelegt sind und das Bauamt für den dritten (Typen-)Bauantrag dann eine bundesweit geltende Typenbaugenehmigung erteilt und diese auf einer zentralen Plattform veröffentlicht wird. Der Grad der genehmigten Abweichungen (zwischen den Typen) ist zu beantragen und mit der dritten (Typen-)Baugenehmigung verbindlich zu beschreiben (z.B. Geschossigkeit, Länge, Breite, System, Module, etc.)

Zweitens: Außerdem muss zwischen modularem und serielltem Bauen unterschieden werden. Insofern regt der ZIA dringend an, hier eine Begriffsdefinition vorzunehmen und die Typengenehmigung darauf auszurichten. Zum Zwecke der Verfahrensvereinfachung sollte darüber hinaus in der jeweiligen Landesbauordnung die Aufgabenverteilung

zwischen der für den Erlass der Typengenehmigung zuständigen Behörde und der Bauaufsichtsbehörde, die nach dem jeweiligen Landesrecht für die Durchführung des nach § 72a Abs. 4 Satz 1 MBO auch im Falle des Vorliegens einer Typengenehmigung obligatorischen bauaufsichtlichen Verfahrens zuständig ist, mithin das in den jeweiligen Verfahren abzuarbeitende Prüfprogramm gesetzlich festgelegt werden, um kompetenzrechtliche Streitigkeiten und Abgrenzungsfragen zu vermeiden. Rechtsunsicherheiten können beispielsweise im Hinblick auf gebäudebezogene Anforderungen entstehen, die, wie z.B. brandschutzrechtlich erforderliche Abstände zu anderen baulichen Anlagen respektive Grundstücksgrenzen, Anforderungen an eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen oder die Vorschriften zu notwendigen Stellplätzen etc., nur unter Berücksichtigung des konkreten Standortes und den individuellen Grundstücksverhältnissen geprüft und genehmigt werden können.

Ansprechpartner

Tine Fuchs

Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Tel.: +49 (0)30 / 2021 585 - 25

E-Mail: tine.fuchs@zia-deutschland.de

Stefan Klemckow

Referent für Baupolitik und Facility Management

Tel: + 49 (0)30 / 2021 585 – 20

E-Mail: stefan.klemckow@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

BAUEN UND STADT- ENTWICKLUNG



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. 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.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](https://www.lobbyregister.de/lobbysuche/lobbysuche.php?lobbysuche=0&lobbysuche_lobbysuche=0&lobbysuche_lobby=0&lobbysuche_lobby=0&lobbysuche_lobby=0&lobbysuche_lobby=0)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](https://ec.europa.eu/transparency/regexpd/index.cfm?do=groupDetail.groupDetail&id=34880145791-74)

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft