

Die Musterbauordnung wird novelliert: Weiterentwicklung des Abstandsflächenrechts und mehr Privilegierungen für den Bestand?

Text: Jutta Heinkelmann

Neben einigen brandschutzrechtlichen Fragen befasst sich die Überarbeitung der MBO vor allem mit dem Abstandsflächenrecht. Zwei Aspekte stehen hier besonders hervor:

Zum einen wird diskutiert, die Bemessung der Abstandsflächentiefe nicht mehr über die Höhe der Wand- bzw. Dachfläche vorzunehmen, sondern rein über die Fluchtung unter einem bestimmten Winkel in Abhängigkeit von der vorhandenen Gebäudegeometrie. Der vorgeschlagene Winkel von 22° entspräche in etwa $0,4 H$, 11° $0,2 H$. Eine Unterscheidung in Wand und Dach würde nicht mehr vorgenommen werden. Charmant finden die Länderarchitektenkammern, eine Vereinfachung des Abstandsflächenrechts kann nur unterstützt werden. Probleme werden jedoch in der Umsetzung gesehen. So ließen sich die Abstandsflächen, will man sich nicht in die Niederungen der Trigonometrie begeben, nur per CAD bzw. BIM entwickeln und vor allem auch prüfen. Auch

ist das bestehende Abstandsflächenrecht im Großen und Ganzen akzeptiert, verstanden und vor allem auch gerichtlich überprüft – wichtige Voraussetzungen für Planungs- und eben auch Haftungssicherheit. All dies bewog die Kammern dazu, dafür zu plädieren, den neuen Ansatz zwar weiterzuentwickeln, jedoch vorerst an der gewohnten Methode festzuhalten.

Als zweites wird eigens ein Absatz im Abstandsflächenrecht für das Planen im Bestand vorgeschlagen. Bestehende Privilegierungen, wie z. B. die zur nachträglichen Wärmedämmung, sollen hierunter gebündelt, neue hinzugenommen werden. So wäre es denkbar, dass auch sehr weitgehende Änderungen im Inneren eines Gebäudes bzw. der Ersatz von Gebäudeteilen, aber auch Nutzungsänderungen sich nicht auf die bestehenden Abstandsflächen auswirken. Privilegiert könnte auch die nachträgliche Errichtung von Vor-, An- und Aufbauten sein. Außenliegende Aufzüge oder Freitreppen könnten so leichter nachrüstet, be-

stehende Dachflächen für weitere Wohneinheiten genutzt oder auch der Wohnwert durch neue Balkone erhöht werden. Das Stellen von Abweichungen würde in vielen Fällen überflüssig.

Man darf gespannt sein, was hiervon letztlich in die Bayerische Bauordnung Eingang finden wird. Bezeichnend und erfreulich ist jedenfalls, dass das Bauen im Bestand immer mehr in den Fokus rückt. Ein Signal hin zu einer Umbauordnung?