

BAK-Stellungnahme zur Änderung der Musterbauordnung / Stand: 17.08.2020

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	Vorschläge und Kommentierung	Anmerkungen
Allgemein – notwendige Regelungsbedarfe MBO (nicht im Stand 17.08.2020 enthalten)			
		<p>Neben der Kommentierung zur Änderung MBO Stand 17.08.2020 weist die Bundesarchitektenkammer (BAK) auf folgende wichtige Punkte hin, die in der vorliegenden Fassung nicht berücksichtigt sind, deren Regelung aber ebenso wichtig ist:</p>	
	<p>1. Digitalisierung Baugenehmigungsverfahren / Digitaler Bauantrag</p>	<p>Der Planungsprozess von Bauvorhaben erfolgt bereits weitgehend in digitaler Form, ebenso wie die Vergabe von öffentlichen Bau- und Planungsaufträgen. Die voranschreitende Digitalisierung kann die Zusammenarbeit innerhalb der Behörden und die Kommunikation mit allen weiteren Projektbeteiligten erleichtern.</p> <p>Die Bundesarchitektenkammer begrüßt es sehr, wenn zügig Maßnahmen zur Digitalisierung des bauaufsichtlichen Verfahrens in die MBO aufgenommen würden und erinnert daher nochmals an die gemeinsame Stellungnahme der BAK und Bundesingenieurkammer (BIngK) vom 20.12.2019, da die am 25.09.2020 von der Bauministerkonferenz veröffentlichte Pressemitteilung nur einen ersten Schritt in dieser Sache erwarten lassen.</p> <p>Grundsätzlich ist es notwendig, für digitale Baugenehmigungsverfahren die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, mit denen die Schriftform des Bauantrags durch eine elektronische Form ersetzt werden kann. Ausdrücklich gewünscht und zielführend sind bundeseinheitliche, behördenübergreifende Lösungen.</p>	

BAK-Stellungnahme zur Änderung der Musterbauordnung / Stand: 17.08.2020

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	Vorschläge und Kommentierung	Anmerkungen
		<p>Gerade bei digitalen Verfahren wird es noch wichtiger sein – im Gegensatz zum Vorschlag der Fachkommission Bauaufsicht im Entwurf von MBO und MBauVorIV (Stand 2.10.2019) – die durchgängige bauaufsichtliche Prüfung der Bauvorlageberechtigung des Entwurfsverfassers sicherzustellen, um die Qualifikation des Entwurfsverfassers durch Abfrage der Kammer- bzw. Listenzugehörigkeit zu verifizieren.</p> <p>Daher haben BAK und BlnGK im Dezember 2019 der Bauministerkonferenz den Vorschlag unterbreitet, eine unentgeltliche zentrale Schnittstelle zu den Länderarchitekten- und -ingenieurkammern bereitzustellen. Die Übereinstimmung der Mitgliedsnummer mit dem Berufsverzeichnis bzw. den Listen der entsprechenden Länderkammern kann damit über die „digitale bundesweite Auskunftstelle für Architekten- und Ingenieure“ (di.BAStAI) durch die Bauaufsichtsbehörden leicht geprüft werden.</p> <p>Zwischenzeitlich haben BAK und BlnGK einen Prototypen der Schnittstelle programmiert. Das XBau-Expertengremium hat im Juni 2020 die Berücksichtigung von di.BAStAI in ihren Spezifikationen beschlossen, sodass die technische Einbindung in die Bauportale der Länder gewährleistet sein wird. Im August 2020 hat der Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen des Landtags NRW beschlossen, di.BAStAI in der Rechtsverordnung zum Bauportal.NRW zu verankern.</p> <p>Im Zuge der Anhörung zur aktuell vorliegenden Fortschreibung der MBO (Stand 17.08.2020) fordern BAK und BlnGK nochmals bei digitalen Baugenehmigungsverfahren auf die durchgängige</p>	

BAK-Stellungnahme zur Änderung der Musterbauordnung / Stand: 17.08.2020

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	Vorschläge und Kommentierung	Anmerkungen
		<p>bauaufsichtliche Prüfung der Bauvorlageberechtigung des Entwurfsverfassers nicht zu verzichten und die digitale Schnittstelle zu den Architekten- und Ingenieurkammern in der MBO zu berücksichtigen.</p>	
	<p>2. Bauen im Bestand</p>		
		<p>Für eine zukunftsfähige MBO sollten grundsätzliche Ziele des Klimaschutzes als übergeordnete Prämisse gelten. Durch die Aktivierung des Gebäudebestands können bereits verbaute, energieintensive Ressourcen nachhaltig genutzt, werden. Gelänge zugleich eine Vereinfachung der normativen Anforderungen an das Bauen im Bestand, so würde zudem eine klimarelevante Sanierungsquote tatsächlich erreichbar sein.</p> <p>Das Baurecht – auch die MBO – bildet die Komplexität des Bauens im Bestand bisher nicht ausreichend ab. Besondere Anforderungen und Schwierigkeiten bei Bestandssanierungen lösen häufig hohe Investitionskosten aus. Mit einem Eingriff in den Gebäudebestand kann der Verlust des Bestandsschutzes einhergehen. Damit entstehen teilweise erhebliche Verpflichtungen u.a. im Bereich des baulichen Brandschutzes. Dies führt dazu, dass Umbauten, regelmäßig weniger attraktiv erscheinen als eine Neubaulösung.</p> <p>Ein innovativer Umgang mit dem Gebäudebestand würde ermöglichen, dass Bestandsgebäude, die die Anforderungen ihrer Entstehungszeit erfüllt haben, auch unter Beibehaltung damaliger Vorschriften ergänzt, erweitert oder modernisiert werden dürfen, sofern keine</p>	

BAK-Stellungnahme zur Änderung der Musterbauordnung / Stand: 17.08.2020

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	Vorschläge und Kommentierung	Anmerkungen
		<p>Gefahr für Leben und Gesundheit besteht.</p> <p>Bei der Ertüchtigung von Bestandsgebäuden ist nicht notwendigerweise eine Übereinstimmung mit den aktuell gültigen gesetzlichen Anforderungen sinnvoll, sondern eher ein gezielter Nachweis warum qualitativ vom Bestand abgewichen werden sollte. Voraussetzung hierfür ist ein bei Umbauten unumgänglicher Abwägungsprozess (z.B. analog zum Denkmalschutz) zwischen gesetzlichen, funktionalen und baukulturellen Anforderungen.</p> <p>Durch die Privilegierung des Bestands könnten Kostensenkung durch Vermeidung von „Übererfüllungen“ erzielt, Maßnahmen im Gebäudebestand gefördert und erheblich erleichtert werden. Entsprechende gesetzliche Regelungen müssen dazu beitragen, im Bestand flächensparend, wirtschaftlich und ressourcenschonend zu bauen. So würde Wohnraum durch die Aktivierung des Gebäudebestands günstiger und kurzfristiger verfügbar.</p> <p>Die Bedeutung des Bauens im Bestand – nicht nur für Wohngebäude, sondern für alle Gebäudetypologien – sollte in der MBO stärker in den Fokus gerückt werden.</p> <p>Hilfreich wäre im ersten Schritt, die in der MBO in verschiedenen §§ verteilten Anforderungen auf das Bauen im Bestand abzustimmen und zu bündeln (insbesondere Abstandsflächen/Abstände, Barrierefreiheit, Aufzüge, Wohnungen beim Bauen im Bestand, Brandschutz).</p>	

BAK-Stellungnahme zur Änderung der Musterbauordnung / Stand: 17.08.2020

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	Vorschläge und Kommentierung	Anmerkungen
Vorschläge zu einzelnen §§ der MBO-Änderung Stand 17.08.2020			
	§ 1 Abs. 2 Nr. 7 Anwendungsbereich	Es ist eine Ergänzung zu Pkt. 7 notwendig, da § 2 Abs. 4 Nr. 18 eine Ausnahme zu § 1 Nr. 7 darstellt	
	§ 39 Abs. 4 Aufzüge	<p>Die Ergänzung wird begrüßt, da sie die Schaffung neuen Wohnraums in verdichteten Gebieten erleichtert und Kosten reduziert. Die Begrenzung der Aufstockung auf zwei Geschosse erscheint allein schon aus konstruktiven Gründen realistisch.</p> <p>Wünschenswert wäre, wenn die Privilegierung sich nicht nur auf den nachträglichen Ausbau, sondern auch auf Nutzungsänderung beziehen würde.</p>	<p>NRW beabsichtigt in einer gerade im Referentenentwurf vorliegenden Änderung eine großzügigere Lösung. Diese lautet:</p> <p>Dies gilt nicht, soweit bei bestehenden Gebäuden</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnraum durch Änderung oder Nutzungsänderung des Dachgeschosses oder durch Errichtung eines oder mehrerer zusätzlicher Geschosse geschaffen wird oder 2. die Herstellung eines Aufzuges infolge der Errichtung eines oder mehrerer zusätzlicher Geschosse oder infolge einer Nutzungsänderung eines Gebäudes nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden kann.
	§ 48 Abs. 4 Wohnungen	<p>Die Regelung ist in allen Bundesländern weitgehend identisch, insoweit keine Bedenken.</p> <p>Dennoch besteht ein Restrisiko, da Räume heutzutage oftmals nutzungsflexibel gestaltet werden und/oder die Nutzung z.B. durch Mieter festgelegt wird, so dass auch Aufenthaltsräume zum Schlafen genutzt werden. Die Bezeichnung "Schlafräume und Kinderzimmer" ist somit nicht mehr zeitgemäß.</p>	

BAK-Stellungnahme zur Änderung der Musterbauordnung / Stand: 17.08.2020

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	Vorschläge und Kommentierung	Anmerkungen
		<p>Das Schutzniveau würde demnach nur erreicht werden, wenn entweder der Nutzer einer Wohnung diesbezüglich in die Pflicht genommen würde oder § 48 Abs. 4 angepasst würde, z.B. wie folgt:</p> <p>"In Wohnungen müssen Aufenthaltsräume außer Küchen sowie Flure, über die Rettungswege führen, jeweils mindestens".</p>	
	<p>§ 50 Abs. 1 Barrierefreies Bauen</p>	<p>Zu hinterfragen ist, ob die Umstellung von „Wohn- und Schlafräume“ auf „Aufenthaltsräume“ angemessen ist. Schon die Begründung zeigt, dass davon auch eine Maisonett-Wohnung oder ein Arbeitszimmer betroffen wären. Nun müsste auch jedes Schlafzimmer (z.B. bei mehreren Kinderzimmern) barrierefrei sein. Es sollte geprüft werden, ob dies angesichts der tatsächlichen Zweckmäßigkeit und der Kosten erforderlich ist.</p> <p>Die neue Formulierung bedeutet eine erhebliche Einschränkung für Maisonettwohnungen, sodass die BAK die Beibehaltung der alten Formulierung empfiehlt.</p> <p>Die der Aufzugspflicht des § 39 Abs. 1 entsprechende weitere Privilegierung für Ausbau und Aufstockungen ist auf Ebene der MBO nachvollziehbar. Allerdings sollte auch hier die Nutzungsänderung eingeschlossen sein.</p>	
	<p>§ 50 Abs. 3</p>	<p>Nach dem neuen Absatz 3 sollen die Anforderungen des Absatzes 2 auch für solche baulichen Anlagen gelten, die weder eindeutig öffentlich zugänglich noch dem Wohnen zuzuordnen sind, z.B. zur Pflege und Betreuung. Dies erscheint an dieser Stelle sinnvoll, weil die Praxis tatsächlich solche Auslegungsfragen stellt.</p>	

BAK-Stellungnahme zur Änderung der Musterbauordnung / Stand: 17.08.2020

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	Vorschläge und Kommentierung	Anmerkungen
		<p>Allerdings müsste dann in der Folge auch die MVVTB geändert werden. Es bedarf dann einer differenzierten Einführung von DIN 18040 in den Teilen 1 und 2, wobei Räume nicht zwingend barrierefrei sein müssen (z.B. Betreuung psychisch Kranker). Vorbild sein könnte die bereits bestehende Einführung der DIN 180490-1 für den öffentlich zugänglichen Teil von Beherbergungsstätten und von DIN 18040-2 für Beherbergungsräume einschließlich der zugehörigen Sanitärräume, soweit diese nach § 11 MbeVO1 barrierefrei sein müssen.</p>	
	§ 50 Abs. 4 Nr. 2	<p>Nachdem die regelmäßigen Ausnahmen für Aufzüge bereits in § 39 Abs. 1 formuliert sind, stellt sich die Frage, welche weiteren Abweichungstatbestände für Aufzüge noch denkbar sind oder ob die Regelung hier entfallen kann.</p>	
	§ 62 Abs. 1 Genehmigungs- freistellung	<p>Die BAK rät dringend davon ab, die Genehmigungsfreistellung auf alle Bauvorhaben auszuweiten, die keine Sonderbauten sind.</p> <p>Diesen Vorschlag, ebenso wie die Streichung der Module als Angebot für unterschiedliche Regelungen in den Ländern, hält die BAK für zu weit gehend. Generell sollten von der Genehmigungsfreistellung Vorhaben ausgenommen sein, bei denen Abweichungen und Befreiung zu beantragen sind.</p> <p>Anstelle einer kompletten Genehmigungsfreistellung aller Verfahren, außer Sonderbauverfahren, sollte eine Regelung gewählt werden, bei der lediglich für die Freistellung geeignete Vorhaben freigestellt sind. Nicht für alle Vorhaben, außer Sonderbauten, ist eine</p>	<p><i>Hessische Bauordnung - § 64 Genehmigungsfreistellung:</i></p> <p>(1) ¹Keiner Baugenehmigung bedarf über § 63 hinaus die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die keine Sonderbauten sind, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 des Baugesetzbuches liegen, 2. sie keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 des Baugesetzbuches bedürfen, 3. die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist,

BAK-Stellungnahme zur Änderung der Musterbauordnung / Stand: 17.08.2020

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	Vorschläge und Kommentierung	Anmerkungen
		<p>Freistellung sachgerecht. So gibt es auch außerhalb des Sonderbaubereichs problematische Fragen, die über Fragen der Standsicherheit und des Brandschutzes hinausgehen, und für die es die Möglichkeit geben sollte, sie in ein Genehmigungsverfahren zu überführen.</p> <p>In Bundesländern sind hierfür unterschiedliche Regelungen gefunden worden, die sich nach Ansicht BAK nur schwerlich in einer MBO darstellen lassen. Die mit MBO-Entwurf vorgeschlagene Regelung sollte erneut überdacht werden. Die o.g. Punkte sind z.B. in § 64 Hessische Bauordnung treffender gefasst.</p>	<p>4. sie keiner Abweichung nach § 73 bedürfen und</p> <p>5. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Abs. 3 Satz 4 erklärt, dass ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches beantragt. ²Satz 1 gilt auch für Änderungen und Nutzungsänderungen von Anlagen, deren Errichtung oder Änderung nach vorgenommener Änderung oder bei geänderter Nutzung nach dieser Vorschrift baugenehmigungsfrei wäre.</p> <p>(2) ¹Die Genehmigungsfreistellung nach Abs. 1 gilt nicht für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung</p> <p>1. von Gebäuden, wenn dadurch Wohnflächen von insgesamt mehr als 5 000 m² geschaffen werden,</p> <p>2. baulicher Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besucher ermöglicht wird und</p> <p>3. baulicher Anlagen, die nach Durchführung des Bauvorhabens Tageseinrichtungen für Kinder sind,</p> <p>sofern die Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Abs. 5a und 5c des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), oder, wenn der angemessene Sicherheitsabstand nicht bekannt ist, innerhalb des Achtungsabstands des Betriebsbereichs liegen. ²Satz 1 gilt nicht, wenn dem Gebot, den angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren, bereits in einem Bebauungsplan Rechnung getragen worden ist.</p> <p>(4) ¹Die Erklärung der Gemeinde nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 5</p>

BAK-Stellungnahme zur Änderung der Musterbauordnung / Stand: 17.08.2020

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	Vorschläge und Kommentierung	Anmerkungen
			<i>kann insbesondere deshalb erfolgen, weil die sonstigen Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vorliegen oder weil sie eine Überprüfung des Bauvorhabens aus anderen Gründen für erforderlich hält; eine Begründungspflicht besteht hierfür nicht. ²Darauf, dass die Gemeinde von ihrer Erklärungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, besteht kein Rechtsanspruch.</i>
	§ 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	Einen kompletten Verzicht auf die Formulierung möglicher Module in § 63 MBO, die in den Ländern dann unterschiedlich umgesetzt werden können, hält die BAK für nicht sachgerecht. Es besteht die Gefahr, dass aufgrund nicht vorhandener Differenzierungen alle Verfahren in der Genehmigungsfreistellung (§ 62) bearbeitet werden, da die Vorschrift des § 62 MBO-E zu weit und undifferenziert gefasst ist.	
	§ 67 ff Abweichungen	Die Geltungsdauer der Zulassung selbstständiger Abweichungen (§ 67 Abs. 4) wird auf drei Jahre festgelegt. § 73 Abs. 1 erweitert die Geltungsdauer der Baugenehmigung bei Unterbrechungen des Bauablaufs. § 73 Abs. 2 ermöglicht die Verlängerung der Baugenehmigung um drei Jahre. § 75 ergänzt dies für den Vorbescheid. Dies ist zu begrüßen.	
	§ 67 Abs. 4 Abweichungen	Die Frist passt nicht zu § 73 Abs. 1. Abweichungen müssen die gleiche Geltungsdauer haben wie die zu Grunde liegende Genehmigung einschl. der Verlängerung.	
	§ 70 Beteiligung der Nachbarn	Diese Regelung ist zu begrüßen, trägt sie doch zur Rechtssicherheit bei, auch wenn dies das Genehmigungsverfahren verlängert.	

BAK-Stellungnahme zur Änderung der Musterbauordnung / Stand: 17.08.2020

Lfd. Nr.	Bezug im Gesetzentwurf	Vorschläge und Kommentierung	Anmerkungen
	§ 73 Geltungsdauer der Genehmigung	Gelten jetzt 3 Jahre oder 2 Jahre?	
037 AKBE	§ 87 Abs. 2 In-Kraft-Treten, Übergangsvorschriften	Diese Änderung wird ausdrücklich begrüßt	

30.09.2020
Bundesarchitektenkammer

*Ansprechpartnerin:
Bundesarchitektenkammer, Askanischer Platz 4, 10963 Berlin
Dipl.-Ing. Architektin Barbara Chr. Schlesinger, Referatsleiterin Architektur und Bautechnik
Tel.: 030/263944-30, E-Mail: schlesinger@bak.de*