

## **Stellungnahme zum Entwurf der Änderung der Musterbauordnung (MBO)**

Standort- und Verkehrspolitik  
September 2011

## **§ 1 Anwendungsbereich**

Anders als z. B. Messestände, die im Freien auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden und die nach § 61 Abs. 1 Nr. 12 Buchst. e MBO unter bestimmten Voraussetzungen verfahrensfrei sind, sind Messestände, die in Gebäuden auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden, keine baulichen Anlagen, sondern Einrichtungsgegenstände. Mangels Qualifizierung als bauliche Anlage ist der Anwendungsbereich der MBO nach § 1 Abs. 1 Satz 1 MBO insoweit nicht eröffnet.

Für Messestände in Gebäuden findet somit das Bauordnungsrecht keine Anwendung, sondern es gilt das allgemeine Sicherheitsrecht. Die Sicherheitsbehörden können sich im Rahmen der Amtshilfe zwar der Fachkenntnis der unteren Bauaufsichtsbehörden bedienen, im Außenverhältnis bleiben sie jedoch für die von ihnen getroffenen Entscheidungen verantwortlich.

**Die Ausnahme von Messeständen innerhalb von Messe- und Ausstellungsgebäuden aus dem Zuständigkeitsbereich der MBO wird vom HDE begrüßt. Dies dient vor allem der Klarstellung gegenüber anderen Regelungen zu Messeständen innerhalb der MBO.**

## **§ 2 Begriffe**

Garagen werden (klarstellend) aus dem Sonderbautentatbestand der Nr. 3 ausgenommen, da die an Garagen zu stellenden Anforderungen gesondert in dem Muster einer Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Muster-Garagenverordnung M-GarVO) in der Fassung vom Mai 1993, zuletzt geändert durch Beschluss vom 30.05.2008 und hinsichtlich der bautechnischen Nachweise in § 66 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 MBO geregelt sind.

**Die Eliminierung von Garagen aus dem Sonderbautenbestand wird vom HDE begrüßt.**

## **§ 6 Abstandsflächen, Abstände**

Satz 4 trägt dem Umstand Rechnung, dass es innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB sachgerecht ist, wenn sich der Bauherr nicht an den Abstandsflächentiefen nach § 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 MBO, sondern an denjenigen orientieren muss, die in der das Baugrundstück bauplanungsrechtlich prägenden Nachbarschaft bestehen. Unzuträgliche Verhältnisse können schon deshalb nicht entstehen, weil § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB die Zulässigkeit auch von Bauvorhaben, die sich im Sinn des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, dann ausschließt, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt bleiben und somit ein Minimalstandard an Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand gewahrt ist. Durch die Zurückführung des Nachbarschutzes auf unzumutbare Beeinträchtigungen im Sinn einer nachbarschützenden qualifizierten Verletzung des baupla-

nungsrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme wird nicht nur eine erhebliche Flexibilisierung des Abstandsflächenrechts, sondern auch eine Harmonisierung bauordnungsrechtlicher und bauplanungsrechtlicher Anforderungen erreicht.

**Der HDE begrüßt die mit der durch die Sätze 4 und 5 herbeigeführten flexiblen Anwendung des Abstandsflächenrechts innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die neue Regelung wird nach Auffassung des HDE dazu beitragen, im Zusammenhang bebaute Ortsteile weiter sinnvoll zu verdichten und ortspezifisch zu gestalten.**

**Die abstandsflächenrechtliche Privilegierung wärmedämmender Maßnahmen an bestehenden Gebäuden ist sinnvoll. Allerdings erscheint uns die zulässige Stärke wärmedämmender Materialien von 25 cm zu knapp bemessen. Wir regen an, die zulässige Stärke auf 35 cm zu erhöhen; dies vor allem auch vor dem Hintergrund künftiger Anforderungen an den Dämmschutz.**

### **§ 28 Außenwände**

In der Ausnahmeregelung des neuen Satzes 2 sind „brennbare Fensterprofile“ nicht mehr enthalten. Damit wird klargestellt, dass Fenster insgesamt (Profile und Verglasung) von den Anforderungen des Satzes 1 nicht erfasst werden. Fenster (und Türen) dürfen brennbar sein, da sie nicht Bestandteil der Außenwand sind. Dies gilt allerdings nur für (einzelne) Fenster, nicht aber für großflächige Verglasungen oder Glasfassaden. Die Klarstellung trägt dem Umstand Rechnung, dass moderne Verbundgläser nach erfolgter Brandprüfung oft nicht als „nichtbrennbar“ klassifiziert werden können, da die Prüfanforderungen bei der Kantenbeflammung der Glaselemente aufgrund von Folien oder Beschichtungen nicht erfüllt wurden. Das Ergebnis einer solchen Kantenbeflammung ist aber für das Endprodukt „Fenster“ oder „Tür“ vernachlässigbar, weil die Glaskanten hier im eingebauten Zustand (Rahmen/Flügel) nicht freiliegen.

**Die Klarstellung, dass Fenster insgesamt nicht von den Anforderungen des Satzes 1 erfasst werden, ist aus Sicht des HDE sinnvoll und nachvollziehbar.**

### **§ 32 Dächer**

Die Erweiterung des Ausnahmetatbestandes der Nr. 3 auf Dachflächenfenster korrespondiert mit der Ausnahmeregelung nach Nr. 7 a (§ 28 MBO) für Fenster in Außenwänden.

**Die Erweiterung der Ausnahmetatbestände der Nr. 3 auf Dachflächenfenster, Oberlichter und Lichtkuppeln wird vom HDE unterstützt.**

### **§ 35 Notwendige Treppenträume, Ausgänge**

Zur Vereinfachung und zur besseren Verständlichkeit der Regelung des § 35 wurde die durchgängige Differenzierung zwischen außenliegenden und innenliegenden Treppenträumen aufgegeben. Auch hinsichtlich des Erfordernisses des Vorhandenseins einer Sicherheitsbeleuchtung ab einer bestimmten Gebäudehöhe wurde die Differenzierung von außenliegenden und innenliegenden Treppenträumen aufgegeben.

**Die Aufhebung der Differenzierung zwischen außenliegenden und innenliegenden Treppenträumen ist aus Sicht des HDE nachvollziehbar und sinnvoll und wird bekräftigt.**

### **§ 50 Barrierefreies Bauen**

**Es wird vom HDE begrüßt, dass das Erfordernis der Barrierefreiheit der für zweckentsprechende Nutzungen vorgesehenen Räume und Anlagen auf den tatsächlichen Umfang beschränkt wird.**

### **§ 60 Vorrang anderer Gestattungsverfahren**

Bei der vorgeschlagenen Änderung handelt es sich um eine begriffliche Klarstellung, die den Bedenken des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts zur hinreichenden Bestimmtheit des Tatbestands (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 08.03.2010, Az. 1 B 35/10; Beschl. v. 27.04.2007, Az. 1 BS 32/07) Rechnung tragen soll. Da die derzeit geltende Straßenverkehrsordnung (StVO) keine echte (präventive) Regelung zur Zulassung baulicher Werbeanlagen regelt, wurde der Begriff „Zulassung“ durch den Begriff „Ausnahmegenehmigung“ ersetzt. Das Straßenverkehrsrecht regelt mit dem insoweit einschlägigen § 46 Abs. 2 i. V. m. § 33 Abs. 1 StVO lediglich ein repressives Verbot mit Befreiungsvorbehalt.

Weiter wurde ein ergänzender Tatbestand „Zulassung nach Straßenrecht“ aufgenommen, um auch die Fälle zu erfassen, die das jeweilige Landesrecht regelt. Die straßenrechtliche Sondernutzungserlaubnis ist mit einem (präventiven) Zulassungsverfahren vergleichbar, weshalb hier der Begriff „Zulassung“ verwendet werden kann.

Die Neufassung der Regelung berücksichtigt, dass der bisher verwandte Begriff der gewerblichen Genehmigung noch aus einer Zeit stammt, zu der es das Gerätesicherheitsgesetz noch nicht gab, und aktualisiert die Vorschrift insoweit. Ferner wurde die Ausnahme vom Vorrang anderer Gestattungsverfahren für gaststättenrechtliche Erlaubnisse gestrichen, um den Umkehrschluss zu vermeiden, dass andere Mischkonzessionen von der Konzentrationswirkung erfasst seien. Auch nach Streichung des Ausnahmetatbestandes für gaststättenrechtliche Erlaubnisse bleibt es also dabei, dass eine Konzentration in diesen Fällen nicht erfolgt und die baurechtliche Gestattung neben der gaststättenrechtlichen Erlaubnis erforderlich ist.

**Der HDE sieht diese Neureglung kritisch, da dadurch das Anbringen von Werbeanlagen grundsätzlich erschwert wird. Es sollte bei der alten Regelung bleiben. Rechtliche Probleme in der Auseinandersetzung von Oberverwaltungsgerichten sowie innerhalb und zwischen Landes- und Bundesrecht werden nicht gesehen.**

### **§ 61 Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen**

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien wird im Katalog der verfahrensfreien Bauvorhaben mit der neuen Nr. 3 eine eigenständige Regelung für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien geschaffen, die neben den bisher schon als Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung freigestellten Solaranlagen auch Kleinwindkraftanlagen erfasst. Die bisher als Unterfall der technischen Gebäudeausrüstung geregelten Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren werden unter dem Oberbegriff Solaranlagen zusammengefasst und nun unter der neuen Nr. 3 geregelt. Im Hinblick auf die Verfahrensfreiheit der Anlage kann somit die Frage, ob die durch die Solaranlage erzeugte Energie dem Eigengebrauch dient oder ins Stromnetz eingespeist wird, dahinstehen. Neben Anlagen in und an Dach- und Außenwandflächen sind nach der Neuregelung auch Anlagen auf solchen Flächen erfasst, so dass die Anlagen nicht mehr in die Dachfläche oder die Fassade eingelassen sein müssen, sondern auch aufgeständert sein können, was insbesondere im Hinblick auf die Errichtung von Solaranlagen auf Flachdächern von Bedeutung ist. Ferner ist zur Klarstellung auch die mit der Errichtung der Anlage gegebenenfalls verbundene Änderung der Nutzung des Gebäudes oder - im Hinblick auf die nun freigestellten aufgeständerten Anlagen - seiner äußeren Gestalt von der Freistellung erfasst.

**Diese Neuregelung wird vom HDE ausdrücklich begrüßt.**

Vor dem Hintergrund der Bestrebungen zur Energieeinsparung und der Regelungen der EnEV werden auch Maßnahmen der Wärmedämmung in den Freistellungskatalog aufgenommen. Auch wenn das Aufbringen einer Dämmung auf Wände bereits unter dem Begriff der Außenwandbekleidung subsumiert werden könnte, sind Maßnahmen zur Wärmedämmung nun zur Klarstellung ausdrücklich genannt worden. Ferner ist durch den neuen Buchst. e) auch das Aufbringen einer Dämmung auf Dächer erfasst.

**Diese Klarstellung wird vom HDE begrüßt.**

Nach der bisherigen Fassung der Regelung war ein bauaufsichtliches Genehmigungsverfahren bei Nutzungsänderungen erforderlich, wenn an die neue Nutzung andere öffentlich-rechtliche Anforderungen gestellt wurden. Dies galt unabhängig davon, ob diese anderen Anforderungen im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren Gegenstand der Prüfung waren oder nicht. Durch die Änderung wird nun der Kreis der verfahrensfreien Nutzungsänderungen erweitert, indem nur noch solche Anforderungen an die neue Nutzung zur Genehmigungspflichtigkeit der Nutzungsänderung führen, die im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 Satz 1 Prüfgegenstand sind.

**Auch diese Änderung wird vom HDE ausdrücklich unterstützt.**

### **§ 66 Bautechnische Nachweise**

Im Hinblick darauf, dass der EnEV-Nachweis den bauordnungsrechtlichen Wärmeschutznachweis großteils mit abdeckt, erfolgte eine Streichung dieser Anforderung und somit eine Vereinfachung des Verfahrens zugunsten des Bauherrn. Diese Vereinfachung ist möglich, da auch in Konstellationen, in denen den Anforderungen an den bauordnungsrechtlichen Wärmeschutznachweis beispielsweise mangels Erforderlichkeit des EnEV-Nachweises oder aufgrund unterschiedlich gut gedämmter Gebäudeteile nicht durch den Wärmeschutznachweis der EnEV genügt ist, nur der Nachweis entfällt, während die materiellen Anforderungen an den bauordnungsrechtlichen Wärmeschutz nach § 15 MBO bestehen bleiben.

**Die Streichung des bauordnungsrechtlichen Wärmeschutznachweises und die damit verbundene Vereinfachung des Verfahrens findet die uneingeschränkte Unterstützung des HDE.**

### **§ 70 Beteiligung der Nachbarn**

Die Neuregelung soll der Bauaufsichtsbehörde die Bekanntgabe der Baugenehmigung in Massenverfahren, in denen eine Vielzahl von Nachbarn im gleichen Interesse betroffen ist und diese dem Bauvorhaben nicht zugestimmt haben, erleichtern, indem die Zustellung durch eine öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden kann. Die Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Durchführung der Nachbarbeteiligung bei der Errichtung von Anlagen, deren Auswirkungen sich auf einen größeren Umkreis erstrecken, für den Bauherrn mit der Schwierigkeit verbunden ist, dass der Kreis durch das Vorhaben möglicherweise in ihren Rechten berührter Dritter (Nachbarn) im Vorfeld des Genehmigungsverfahrens nur schwer überschaubar ist. Auch im Hinblick darauf, dass eine Vielzahl solcher Vorhaben zwar nicht (mehr) der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegt, aber materielles Immissionsschutzrecht mit der Folge berührt, dass möglicherweise der über den Kreis der Grundstückseigentümer und grundstücksgleich an Nachbargrundstücken dinglich Berechtigten hinausgehende immissionsschutzrechtliche Nachbarbegriff zum Tragen kommt, wurde mit dem neuen Abs. 5 eine Regelung geschaffen, die eine rechtssichere Drittbeteiligung auch in diesen Fällen ermöglicht und dem Bauherrn durch die Präklusionsregelung eine gewisse Investitionssicherheit gewährleistet. Hierbei soll dem Bauherrn die Drittbeteiligung durch öffentliche Bekanntmachung nicht aufgezwungen werden, sondern lediglich zu seiner Erleichterung dienen, so dass sie von seinem Antrag abhängt. Um zu gewährleisten, dass sich der Bauherr nicht auch in unproblematischen Fällen von der in erster Linie ihm obliegenden Verpflichtung zur Nachbarbeteiligung durch die öffentliche Bekanntmachung entlasten kann, ist der Bauaufsichtsbehörde hierbei ein Ermessensspielraum eingeräumt. Aufwendungen, die durch die öffentliche Bekanntmachung entstehen, sind vom Bauherrn zu erstatten.

**Die vorgesehenen Änderungen werden vom HDE begrüßt.**

### **§ 76 Genehmigung Fliegender Bauten**

Erdgeschossige betretbare Verkaufsstände bedurften als Fliegende Bauten nach der bisherigen Regelung nur dann keiner Ausführungsgenehmigung, wenn sie nicht dazu bestimmt waren von Besuchern betreten zu werden (Nr. 1), wohingegen Zelte, die Fliegende Bauten sind, bis zu einer Größe von 75 m<sup>2</sup> auch bei Besucherverkehr keiner Ausführungsgenehmigung bedurften.

**Nach Auffassungen des HDE sind die Ausführungsgenehmigungen für erdgeschossige betretbare Verkaufsstände als Fliegende Bauten mit Besucherverkehr generell zu lockern. Der administrative und finanzielle Aufwand zum Betrieb Fliegender Bauten ist gerade für den Einzelhandel teilweise immens. Speziell der innerstädtische Einzelhandel, der im Rahmen von Stadtfesten, Weihnachtsmärkten und/oder sonstigen Events auf Fliegende Bauten angewiesen ist, sieht sich mit zunehmenden Auflagen belegt.**

Rolf Pangels

Geschäftsführung  
Standort- und Verkehrspolitik

#### **Handelsverband Deutschland (HDE)**

##### **Der Einzelhandel**

Am Weidendamm 1A  
10117 Berlin

Telefon: 0 30 / 72 62 50-24  
Telefax: 0 30 / 72 62 50-29  
Mobil: 0172 / 323 43 71  
E-Mail: [pangels@hde.de](mailto:pangels@hde.de)  
Web: [www.einzelhandel.de](http://www.einzelhandel.de)