

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW Stellungnahme

### **zur Verbändeanhörung Fortschreibung der Musterbauordnung vom 17.08.2020**

MBO Fortschreibung 2020

29. September 2020

Herausgeber:  
GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

## **Inhalt**

|  | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| <b>1</b><br><b>Präambel</b>  | <b>1</b>     |
| <b>2</b><br><b>Generelles</b>                                      | <b>2</b>     |
| <b>3</b><br><b>Bewertung des Referentenentwurfs vom 14.09.2020</b> | <b>3</b>     |

## **1 Präambel**

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist Dachverband der 14 wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Regionalverbände, in denen rund 3.000 Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften organisiert sind.

Dazu zählen rund 740 kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen mit ca. 2,5 Mio. Wohnungen, 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit ca. 2,2 Mio. Wohnungen, 130 Wohnungs- und Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft mit mehr als 1 Mio. Wohnungen und 50 kirchliche Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit mehr als 130.000 Wohnungen. Sie bewirtschaften insgesamt rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen, darunter rund 61 % der deutschen Sozialwohnungen.

Durch diese Mitgliederstruktur ist der GdW **Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft.**

Unsere Wohnungsunternehmen sind mit ihren Investitionen wichtige Partner der lokalen Wirtschaft und sichern ca. 65.000 Arbeitsplätze vor Ort. Mit einem Anteil von rund 11 % an der Wirtschaftsleistung in Deutschland übertrifft die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und gehört zu den großen Branchen des Landes.

## **2 Generelles**

Der GdW bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf der Musterbauordnung (MBO). Der GdW erkennt in den Änderungsvorschlägen zur MBO viele positive Aspekte. Beispielsweise sind in den Regelungen zum Thema Aufzüge sehr positive Effekte für die Aufstockung von bestehenden Gebäuden. Auch beim Thema Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit sehen wir für einige Fälle die Präklusion in der neuen Formulierung klarer geregelt. Beim Thema Barrierefreiheit bzw. Abweichung von der Barrierefreiheit sind jedoch auch Punkte erkennbar, die es in der Zukunft schwieriger erscheinen lassen, praxisnahe Regelungen in Zusammenarbeit mit den Genehmigungsbehörden zu erlangen. Auch das Thema Barrierefreiheit von Freisitzen können wir in der Form nicht uneingeschränkt teilen, da unklar bleibt, ob beispielsweise bei Nachrüstungen von Balkonen § 50 ebenso zu erfüllen ist wie im Neubau.

Dem GdW ist bewusst, dass die MBO eine Empfehlung für die Länder darstellt und keinen zwingenden Gesetzgebungscharakter aufweist. Dennoch freuen wir uns, dass einige Belange der Wohnungswirtschaft zukünftig in die MBO Einzug halten. Wir würden uns wünschen, wenn die Bauministerkonferenz weiterhin darauf hinwirkt, dass die MBO als Grundlage für die Entscheidungen zu den Landesbauordnungen (LBO) herangezogen wird und diese sich sehr stark an die vorhandenen Formulierungen der MBO orientieren. Aktuell gibt es Beispiele für genau gegenteilige Entwicklungen.

Wir bitten die Bauministerkonferenz, weiterhin darauf hinzuwirken, dass die LBO nicht für diverse, andere als dem ursprünglichen Zweck der Bauordnung dienende Regelungen, adressiert werden. Eine LBO darf kein beliebiges Regelungssammelsurium für Bauangelegenheiten werden.

### 3

#### **Bewertung des Entwurfs vom 17.08.2020**

##### *Zu § 39 Aufzüge*

Die vorgeschlagene Änderung ersetzt das Wort "Wohnung" durch das Wort "Nutzungseinheit". Dies erweitert den Anwendungsbereich geringfügig. Eine Nutzungseinheit ist eine Summe von Räumen, die aufgrund der organisatorischen und räumlichen Struktur als Einheit betrachtet werden kann. Beispiele für Nutzungseinheiten sind Wohnungen, Praxen, selbständige Betriebs- und Arbeitsstätten wie Büros oder Läden. Insgesamt sehen wir hierin jedoch keine gravierende Verschärfung.

Die weiteren Änderungen in § 39 haben insbesondere für die nachträgliche Aufstockung bzw. den nachträglichen Ausbau oberster Geschosse jedoch nur positive Auswirkungen und insofern sehen wir hier eine deutliche Verbesserung der bestehenden Regelung.

##### *Zu § 43 Abs. 2 Streichung der Anforderung an Wasserzähler*

Die Streichung der Anforderung zum Einbau von Wasserzählern betrachtet die Wohnungswirtschaft generell als positiv, denn der Einbau von Wasserzählern ist erstens keine Frage der Gefahrenabwehr, wofür die MBO in erster Linie steht. Zweitens bleibt es den Wohnungsunternehmen unbenommen, weiterhin Wasserzähler einzubauen und hierdurch eine verursachergerechte Kostenverteilung auf die Mieter bzw. Mieteinheiten zu gewährleisten. Im Übrigen ist hier das Betriebskostenrecht der richtige Adressat.

##### *Zu § 48 Rauchwarnmelder*

Die Wohnungswirtschaft betrachtet die vorgesehene Einfügung des § 48 Absatz 4 als letztendlich positiv. Alle LBO haben in unterschiedlicher Form die Verpflichtung zur Installation von Rauchwarnmeldern formuliert. Insofern ist es nur folgerichtig, dass die MBO die Rauchwarnmelder ebenso in den Regelungsbereich einbezieht. Hervorzuheben ist hier insbesondere im positiven Sinne, dass die Begründung klarstellt, dass batteriebetriebene Modelle ebenso ausreichen wie eine Funktionsprüfung durch geschultes Personal, so dass die Wartung auch auf den Mieter übertragen werden kann. Dies ist in Anbetracht der Vielzahl an potentiell möglichen Erfüllungsmodellen in der Wohnungswirtschaft positiv zu werten.

##### *Zu § 50 Absatz 1 Barrierefreiheit*

Die Einführung des Begriffs "Aufenthaltsräume" erweitert zwar die Verpflichtung der Barrierefreiheit, allerdings dürfte dies kaum praktisch von Bedeutung sein. Die Verpflichtung, auch den sofern vorhandenen Freisitz barrierefrei zu gestalten, stellt einen neuen Punkt dar. Soweit dies sich nur auf den Neubau bezieht, ist die Erfüllung der Anforderung aus unserer Sicht technisch ohne Mehraufwand bzw. mit begrenztem Mehraufwand erfüllbar und insofern unkritisch und im Hinblick auf die geforderte Zielsetzung auch nur konsequent. Satz 4 schließt insofern konsequent den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses bzw. die Aufstockung oder Teilung aus. Für uns unklar ist indes noch, ob die Anforderungen an einen barrierefreien Freisitz auch für die nachträgliche Anstellung von Balkonen vor vorhandene Gebäude gilt. Vom Ziel her gedacht wäre auch hier konsequenterweise eine barrierefreie Erreichbarkeit des Freisitzes zu fordern. Rein technisch gesehen stellt dies jedoch vielfach eine enorme

Hürde dar und ist oft technisch nicht oder nur äußerst aufwendig lösbar. Wir würden uns freuen, wenn hierzu noch eine Klarstellung derart erfolgen würde, dass die Regelung bei nachträglich aufgestellten Balkonen nicht zwingend anzuwenden ist.

#### *Zu § 50 Absatz 4 Abweichungen von der Barrierefreiheit*

Nach bisheriger Regelung galten die Anforderungen an die Barrierefreiheit unter bestimmten tatbestandlichen Voraussetzungen nicht. Eine Entscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde war nicht erforderlich, da es sich um eine gesetzliche Ausnahme handelte. Nun soll bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzung eine Entscheidung der unteren Bauaufsicht notwendig werden. Die Auslegung erfolgt nunmehr seitens der Bauaufsicht. Der Bauherr muss sich also um eine Zulassung der Abweichung bemühen. Im Ergebnis wird die Anwendung der Ausnahmen nun deutlich schwieriger und wieder von Einzelpersonen in der unteren Bauaufsicht abhängig. Nach allgemeinem Erfahrungsschatz wird der Ermessensspielraum in Verwaltungen regelmäßig nicht oder nur in einem geringen Maße ausgenutzt, so dass im Ergebnis die Anwendung von Ausnahmeregelungen deutlich erschwert wird. Daneben wird der Aufwand auf Verwaltungs- und Bauherrenseite erhöht.

#### *Zu § 62 Absatz 3 Satz 4*

Die Ergänzung des Satzes 4 in Absatz 3 halten wir für eine positive Entwicklung. Hierdurch könnte dem spekulativen Aspekt des Grundstückhandels mittels Aufwertung von Grundstücken durch Baugenehmigung entgegengewirkt werden. Dies kann für den Wohnungsmarkt nur als sinnvoll betrachtet werden. An dieser Stelle sei nur darauf verwiesen, dass es als sinnvoll erachtet wird, wenn möglichst alle Bundesländer sich auf eine Regelung in ihren LBO hinsichtlich der Fristen einigen, so dass hier nicht zwischen Bundesland und Bundesland unterschiedliche Regelungen bestehen bleiben. In diesem Zusammenhang begrüßen wir die in § 67 Absatz 4 getroffene Regelung, die in gleicher Weise eine unbegrenzte zeitliche "Bevorratung von Befreiungen" in gleichem Zeitraum verhindert.

#### *Zu § 70 Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit*

Die Vorschriften gemäß § 70 sind für die Wohnungswirtschaft von wesentlicher Bedeutung, da sie die Einspruchs- und Klagemöglichkeiten der Nachbarn betreffen. Wir sehen jedoch in der Neugliederung keine nachteiligen Auswirkungen. Die Präklusion wird für einige Fälle zudem klarer geregelt. Allerdings kann die Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie in Einzelfällen dazu führen, dass die hier vorgesehene Beteiligung bei betroffenen Wohnungsbauvorhaben zu einer mitunter erheblichen zeitlichen Verzögerung führen kann, da Einwendungen bei der Entscheidung zu berücksichtigen sind. Die Entscheidung ist auch nachvollziehbar zu dokumentieren. Da jedoch in Umsetzung einer EU-Richtlinie der rechtliche Spielraum stark begrenzt ist, sehen wir hier aktuell keine Möglichkeiten für eine Verbesserung der getroffenen Regelung.

#### *Zu § 75 Vorbescheid*

Der Vorbescheid ist in der wohnungswirtschaftlichen Praxis von wesentlicher Bedeutung. Nach bisheriger Regelung kann ein Vorbescheid beantragt werden "zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens". Nunmehr soll eingefügt werden: "soweit diese im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind". Als Begründung wird angeführt:

"Da der Vorbescheid vorweggenommener Teil der Baugenehmigung ist, kommt er nur bei baugenehmigungsbedürftigen Vorhaben in Betracht." Das ist zwar grundsätzlich zutreffend, denn der Zweck des Bauvorbescheids, im Vorgriff auf ein späteres Baugenehmigungsverfahren eine verbindliche Klärung einzelner vorhabenbezogener Fragen herbeizuführen und mit diesem Inhalt ohne erneute Prüfung in eine Baugenehmigung übernommen zu werden, beschreibt zugleich seinen Anwendungsbereich: Er kann für baugenehmigungspflichtige Vorhaben beantragt und erteilt werden. Dabei ist aber Folgendes zu beachten: Gemessen am Zweck eines Vorbescheids scheiden verfahrensfreie Vorhaben als Gegenstand einer Bauvoranfrage zwar aus. Die Beantragung eines Bauvorbescheids kann, zumindest in einigen Bundesländern, aber auch für nur kenntnisgabepflichtige Vorhaben erfolgen, obwohl es in diesen Fällen dem Bauherrn überlassen ist, die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen und diese Wahl zum Zeitpunkt der Stellung der Bauvoranfrage noch nicht getroffen zu sein braucht. Im Ergebnis kann ein Bauvorbescheid daher für baugenehmigungs- und kenntnisgabepflichtige Vorhaben erteilt werden.

Da das Vorbescheidsverfahren für die Wohnungswirtschaft von erheblichem praktischem Vorteil ist (schnelle und kostengünstige rechtsverbindliche Klärung einzelner Fragen), sollte durch die Begründung nicht der Eindruck erweckt werden, dass der Anwendungsbereich sehr begrenzt ist. Ggf. sollten die oben skizzierten Aspekte generell Berücksichtigung in der MBO finden. Daher sollte zumindest in der Begründung angefügt werden, "soweit die Landesbauordnungen nicht davon abweichen":

Der Text würde also lauten: *"Da der Vorbescheid vorweggenommener Teil der Baugenehmigung ist, kommt er nur bei baugenehmigungsbedürftigen Vorhaben in Betracht, soweit die Landesbauordnungen nicht davon abweichen."*

Alternativ: *"Da der Vorbescheid vorweggenommener Teil der Baugenehmigung ist, kommt er grundsätzlich nur bei baugenehmigungsbedürftigen Vorhaben in Betracht".*



GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
3, rue du Luxembourg  
1000 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>