

# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## GdW Stellungnahme

### **zur Verbändeanhörung Fortschreibung der Musterbauordnung vom 06./07.12.2021**

MBO Fortschreibung 2021

15. Februar 2022

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> <b>Präambel</b>	<b>1</b>
<b>2</b> <b>Generelles</b>	<b>2</b>
<b>3</b> <b>Bewertung des Referentenentwurfs vom 06./07.12.2021</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 Millionen Wohnungen, 2.000 Wohnungsgenossenschaften mit ca. 2,2 Millionen Wohnungen, 130 Wohnungs- und Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft mit mehr als 1 Million Wohnungen und 50 kirchliche Wohnungs- und Immobilienunternehmen mit mehr als 130.000 Wohnungen. Sie bewirtschaften insgesamt rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen 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. Die aus unserer Sicht kritischen Hinweise sind im nachfolgenden Kapitel dargestellt.

Dem GdW ist bewusst, dass die MBO eine Empfehlung für die Länder darstellt und keinen zwingenden Gesetzgebungscharakter aufweist. Wir würden uns wünschen, dass die Bauministerkonferenz darauf drängt, 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, bestenfalls übernehmen. Aktuell gibt es Beispiele für genau gegenteilige Entwicklungen.

Wir bitten die Bauministerkonferenz, zukünftig stärker darauf hinzuwirken, wieder einfaches und kostengünstiges Bauen und damit bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Die gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen für bezahlbares Bauen und Wohnen müssen in allen baurelevanten Regelungsbereichen Niederschlag finden. Es finden sich weiterhin viele Sonderregelungen, die deutlich über bloße Gefahrenabwehr hinausgehen. Jede Einzelregelung ist sicherlich begründbar, aber in der Folge führt dies zu einer Überfrachtung der MBO.

Wir bitten die Bauministerkonferenz, 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 06./07.12.2021**

##### *Zu § 6 Absatz 1 S. 2 MBO-E*

Die zusätzliche Benennung von Schutzziele im Abstandsflächenrecht ist nicht sachgerecht. § 6 Abs. 1 S. 2 MBO-E ist daher zu streichen.

Die Schutzziele Belichtung, Belüftung und Sozialabstand finden sich auch ohne ausdrückliche gesetzliche Benennung bereits jetzt inzident in der Berechnungsmethodik der Abstandsflächen wieder. Die Schutzziele definieren damit bereits jetzt die bauordnungsrechtlich berechneten Abstandsflächen. Zusätzliche bauordnungsrechtliche Ermessensspielräume für Abweichungsentscheidungen sind damit nicht geboten.

Aufwendige bauordnungsrechtliche Berechnungen zur Ermittlung von Abstandsflächen werden durch die Erweiterung der Ermessensspielräume entwertet. Das passt nicht zusammen und schafft Rechtsunsicherheit. Denn es wird nie ganz klar sein, wie das Ermessen von der jeweiligen Baubehörde genutzt wird. Korrekte Berechnungen werden in das Belieben der Ermessensspielräume in der jeweiligen Baubehörde gestellt. Es ist damit nicht ausgeschlossen, dass die jeweils zuständige Baubehörde wegen der Schutzziele zusätzliche Abstandsflächen einfordert, auch wenn dies rein rechnerisch nicht erforderlich wäre. Zudem ist "ausreichender Sozialabstand" ein sehr unbestimmter Rechtsbegriff, was einen großen Spielraum für die Bauaufsichtsbehörden, aber auch für die Planersteller lässt.

Ein bauordnungsrechtlicher Flickenteppich unterschiedlicher Rechtsanwendungen im Anwendungsbereich einer gemeinsamen Landesbauordnung wäre die Folge. Die Ausübung dieser Ermessensspielräume erhöht zudem die Baukosten. Eine einheitliche Rechtsanwendung würde verhindert.

##### *Zu § 6 Absatz 8 Satz 1 Nummer 5*

Der neue Passus ist grundsätzlich sehr begrüßenswert. Allerdings ist vor dem Hintergrund der im Koalitionsvertrag festgelegten gewünschten energetischen Ertüchtigung von Bestandsbauteilen insbesondere mit seriellen Fertigungstechniken nicht nachvollziehbar, weshalb das Austauschen von ganzen Bauteilen wie Wänden oder Dächern zum Zwecke der energetischen Ertüchtigung anders bewertet wird, als wenn wie unter Nr. 7 weitere Sanierungsmaßnahmen auf eine bestehende Gebäudehülle aufgebracht werden sollen. Beispielhaft sind neue Dachelemente auf bestehendem Dachstuhl zu nennen, die inklusive Dämmung und PV mit hoher Wahrscheinlichkeit eine größere Dicke als die alte Dachkonstruktion aufweisen, da sich im Vergleich zur Regelung nach Nummer 7 kein Unterschied ergibt.

Wir empfehlen folgende Formulierung:

*"5. der Ersatz von Gebäuden oder Gebäudeteilen **in** den bisherigen Abmessungen **sowie einem Plus von nicht mehr als 0,25 m, wenn die Ersatzbauteile einen wesentlichen Beitrag zur Energieeinsparung des Gebäudes leisten.**"*

*Zu § 34 Absatz 3 Satz 1 Nummer 5*

Die neue Einschränkung der Ausnahme wird die baulichen Möglichkeiten zur Erfüllung der Brandschutzanforderungen an Fluchtwege stark einschränken. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass zweite Rettungswege wahrscheinlich häufiger über baulichen Weg zu erbringen sind, wird diese Änderung nach unserer Einschätzung eine Verkleinerung der bewohnbaren Fläche mit gleichzeitiger Steigerung der Baukosten zur Folge haben.

Wir empfehlen die alte Regelung beizubehalten:

*"1. in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 **bis 3,**"*

*Zu § 47 Absatz 1 Satz 2 und 3*

Die vorgeschlagenen Änderungen in den Sätzen 2 und 3 schränken die Flexibilität der Gebäudeplanung von mehrgeschossigen Gebäuden ein, da diese innerhalb der Höhenbegrenzung, Dachform und Neigung des Bebauungsplans zu erfolgen hat. Die Festlegung einer minimalen lichten Höhe, die zudem über der festgelegten Höhe vieler Landesbauordnungen liegt, kann dazu führen, dass Wohnraum in Dachräumen nicht mehr realisiert werden kann. Eine Einschränkung der Möglichkeit von Aufstockung und Nachverdichtung halten wir vor dem Hintergrund des dringend benötigten Wohnraums nicht für zielführend.

Wir empfehlen die Streichung der neuen Formulierung und Beibehaltung der alten Formulierung:

*"(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Aufenthaltsräume im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2. **Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie für Aufenthaltsräume im Dachraum.**"*

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  
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>