

Musterbauordnung (MBO) 2002

Erfahrungen aus der Praxis

Die Musterbauordnung 2002⁽¹⁾ ist vor etwas mehr als einem Jahr von der Verkehrsministerkonferenz beschlossen und von einigen Ländern bereits umgesetzt worden. Ihr Ziel liegt in der Zusammenführung der in einzelnen Bundesländern vor etwa 15 Jahren einsetzenden Reformbestrebungen für ein vereinfachtes und wirtschaftliches öffentliches Baurecht.

Dieses viel gestaltete Bauordnungsrecht führte neben einem durchgreifend veränderten Verfahrensrecht auch zu einem materiell-rechtlich veränderten Bereich. Im Verlauf der Rechtssetzungsverfahren entwickelten sich die Landesbauordnungen unterschiedlich und von der Musterbauordnung fort. Sie behielt damit nur in Teilbereichen ihre Grundlagenfunktion. Die zum Teil deutlich unterschiedlichen Ausformungen in den Ländern, insbesondere im Verfahrensrecht, führten zu einer ausreichend großen Zahl unterschiedlicher Regelungsmodelle, die nach gut einem Jahrzehnt Praxiserprobung eine gesicherte Einschätzung ihrer Wirkungen zuließen.

Hatten die von den Ländern in ihren Zuständigkeiten erlassenen Gesetze im Einzelnen unterschiedliche Ziele, so lassen sich doch die Themenbereiche

- ▶ Verfahrensvereinfachung
- ▶ Privatisierung
- ▶ Materielles Anforderungsniveau (wirtschaftliches Bauen, Brandschutz)
- ▶ Prüfumfang
- ▶ Ökologisches Bauen (Holz als wesentlicher Baustoff, Abstände, Versiegelung)

erkennen.

Die gemeinsame Absicht der Bauminister, die mit den Landesbauordnungen gewonnenen Erkenntnisse in einer neuen Musterbauordnung zu berücksichtigen und diese Erfahrungen zusammenzufassen, um ihr damit wieder den Orientierungswert zu

geben, der ihr im föderalen System zuzuschreiben ist, wurde in Stufen umgesetzt.

Die insbesondere von der Europäischen Gemeinschaft angestoßene Diskussion über das Niveau des baulichen Personenschutzes mündete in das von der Verkehrsministerkonferenz grundsätzlich bestätigte Brandschutzkonzept. Mit seiner an fünf Gebäudeklassen orientierten Einteilung veränderte es formal die für Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze bisherige Gebäudehöhen und/oder geschoss- bzw. nutzungsbezogene Betrachtungsweise. Es schaffte unter Aufgabe der Einteilung in Wohn- oder Gewerbebenutzung Raum für ein differenziertes Anforderungsniveau, das Erleichterungen im behördlichen Verfahren und materiell-rechtlichen Bereich unter weitgehender Berücksichtigung der Ländererfahrungen gestattete (**Bild 1**).

Brandschutzkonzept

Das Brandschutzkonzept unterscheidet im Wesentlichen frei stehende Gebäude (offene Bauweise) mit einer Höhe von 7 m (über einer gemittelten Geländehöhe) mit nicht mehr als 2 Nutzungseinheiten und nicht mehr als 400 m² (Brutto-Grundfläche, Gebäudeklasse 1) von gleichen Gebäuden in geschlossener Bauweise (Gebäudeklasse 2) und von sonstigen Gebäuden bis zu 7 m Höhe (Gebäudeklasse 3) sowie Gebäuden mit einer Höhe von 13 m mit Nutzungseinheiten von jeweils nicht mehr als 400 m² (Gebäudeklasse 4) und sonstigen Gebäuden (Sonderbauten) einschließlich unterirdischer Gebäude (Gebäudeklasse 5). Die Einstufung in die Gebäudeklassen ist unabhängig von der Eigenschaft eines Sonderbaus.

Neben einer nun in der MBO 2002 vorgenommenen Klassifizierung des Brandverhaltens der Baustoffe erfolgt auch eine Ausweitung der Anforderungen hinsichtlich der Feuerwiderstandsfähigkeit. In ihr wird zwischen den bisherigen Anforderungen feuerbeständig (90 Minuten Feuerwiderstandsdauer) und feuerhemmend (30



Bild 1: Die neue Musterbauordnung kennt nur noch fünf Gebäudetypen, unabhängig von deren Nutzung.

Minuten Feuerwiderstandsdauer) die neue Anforderung hochfeuerhemmend (60 Minuten Feuerwiderstandsdauer) eingefügt. Gleichzeitig beschreibt die MBO 2002 das Ziel der Anforderungen, indem sie für tragende und aussteifende Bauteile die Standsicherheit und für raumabschließende den Widerstand gegen Brandausbreitung nennt.

Im Wesentlichen sind für Gebäude der Gebäudeklasse 5 feuerbeständige, für die Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmende und für die Gebäudeklassen 2 und 3 feuerhemmende Bauteile vorgesehen. Abweichungen bestehen für Wohngebäude sowie für Dach- und Kellergeschosse. Einhergehend mit der neuen Bauteilklassifizierung erfolgt eine Festlegung der Anforderungen für feuerbeständige und hochfeuerhemmende Bauteile. Feuerbeständige Bauteile müssen in den tragenden und aussteifenden Teilen aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen und bei raumabschließenden Bauteilen zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nicht brennbaren Baustoffen haben. Hochfeuerhemmende Bauteile können in den tragenden und aussteifenden Teilen aus brennbaren Baustoffen bestehen und müssen allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nicht brennbaren Stoffen (Brandschutzkleidung) und Dämmstoffe

aus nicht brennbaren Baustoffen aufweisen. Eine Klarstellung erfolgt hinsichtlich der Anforderungen an den ersten und zweiten Rettungsweg, die jedoch weitestgehend der bestehenden Praxis Rechnung tragen (**Bild 2**).

Zusätzlich reduziert die MBO 2002 die Abstandsflächenregelungen auf einen minimalen, aber angemessenen Brandschutzstandard. Sie führt eine mindestens einzuhaltende Tiefe der Abstandsfläche auf dem Grundstück oder auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen von 0,4, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 der Außenwandhöhe, mindestens jedoch 3 m ein. Damit trägt sie auch den Anforderungen an gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse Rechnung (**Bild 3**).

Des Weiteren sollte ein Zurückführen des behördlich zu behandelnden Regelungsumfangs insgesamt auf einen aus heutiger Sicht angemessenen Standard erfolgen, ohne das beschriebene und gewollte Sicherheitsniveau zu verlassen. Dazu konnten die in den Ländern gewonnenen Erfahrungen mit verändertem materiellrechtlichem Regelungsumfang bzw. partiellen Prüfübertragungen oder Sachverständigen-/Gutachtererfahrungen einschließen und daraus ein Verfahrenskatalog entwickelt werden.

Bild 2:
Hinsichtlich der Gestaltung vom ersten und zweiten Rettungsweg erfolgte eine Klarstellung.

Bild 3:
Hier wird nicht einmal der neu geforderte Mindestabstand von 3 m eingehalten.



Verfahrensänderungen

6

Die Musterbauordnung von 2002 geht von der Einschätzung aus, dass in einem überschaubaren Zeitraum eine Abkehr von der gegenwärtig ordnungsbehördlich basierten Verfahrensweise nicht als realistisch einzuschätzen ist. Sie hat deshalb von einer u. a. auf ausländische Bauordnungsmodelle gestützten weiteren Privatisierung des formellen und materiellen Bauordnungsrechts abgesehen. Das gilt ebenso für weiter reichende Erwägungen für eine grundsätzliche Systemänderung im Sinne einer Ausgliederung des Verfahrensrechts aus den Bauordnungen wie für die Schaffung eines eigenen Anlagenrechts.

Die Neufassung der Musterbauordnung verknüpft die in den Ländern erprobten Regelungen, indem sie neben das bekannte Baugenehmigungsverfahren (§ 64) ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 63) stellt, und fügt neben den verfahrensfreien Bauvorhaben die neue Genehmigungsfreistellung (§ 62) ein. Diese drei Verfahrenswege zielen auf eine möglichst weitgehend gleichartige Praxisanwendung. Alle drei Verfahrenswege berücksichtigen die Fachkompetenz der am Bau Beteiligten und ihre mögliche kompetente und verantwortbare Mitwirkung (**Bild 4**).

Im neu gestalteten Baugenehmigungsverfahren stellt das Prüfprogramm nicht mehr auf eine umfassende Prüfung aller das jeweilige Bauvorhaben betreffenden

öffentlich-rechtlichen Anforderungen durch eine Behörde ab. Es beschränkt ihre präventive Prüfung auf die wesentlichen spezifischen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Im Verbund mit diesem reduzierten behördlichen Prüfumfang einher gehen eine Verantwortungsübertragung des Einhaltens der öffentlichen-rechtlichen Vorschriften in den Bauvorlagen und ihr ordnungsgemäßes Ineinandergreifen auf den Entwurfsverfasser, die entsprechende Verpflichtung für die Ausführung und die Bauleitung auf den Unternehmer bzw. den Bauleiter.

Weiter gehendes öffentliches Recht wird im behördlichen Genehmigungsverfahren darüber hinaus nur geprüft, soweit dies das nicht bauspezifische Fachrecht als aufgedrängtes sonstiges öffentliches Recht explizit vorschreibt. Dem jeweiligen Fachrecht wird damit neben dem Prüfumfang auch die rechtspolitische Verantwortung für den durch die jeweilige Ausgestaltung bewirkten Verfahrensaufwand zugewiesen.

Aus den in verschiedenen Landesbauordnungen kodifizierten Anzeige- und Freistellungsverfahren formuliert die Musterbauordnung 2002 die Genehmigungsfreistellung für verschiedene Gebäudeklassen sowie Nebengebäude, soweit sie keine Sonderbauten sind und u. a. im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen und dessen Festsetzungen nicht widersprechen.

Eine inhaltliche Neufassung erfolgt für die Prüfung und Überwachung bautechnischer Anforderungen, indem sie eigenständig und vorhabenabhängig geregelt wurde. Unterschieden wird sie nach Schwierigkeitsgrad und Gefährdungspotential. Für die einfacheren Gebäudeklassen genügt die Qualität des Entwurfsverfassers in Verbindung mit einem ausreichend erfahrenen Tragwerkplaner. Für höhere Gebäudeklassen, insbesondere in Verbindung mit Sonderbauten, werden zusätzlich qualitative Nachweise, z. B. für den Brandschutz, aber auch höhere Prüf- und Überwachungsanforderungen formuliert (Vier-Augen-Prinzip). Die in diesem Bereich gewonnenen Erfahrungen in den Ländern bildet die Musterbauordnung 2002 auch mit einer großen Variationsbreite ab, die von der bekannten, überwiegend hoheitlich/behördlichen geprägten Prüfung unter Einsatz privater Prüfingenieure für Baustatik bis hin zu einem weitestgehenden Einsatz privater Prüfer reicht. Die Musterbauordnung 2002 stellt beide Systemansätze nebeneinander und bietet damit den Ländern einen entwicklungs-offenen Rahmen, indem sie nach ihren Belangen den Grad der Privatisierung der Überwachung zur Auswahl stellt. Für die gebotene einheitliche Qualifikation von prüfenden Ingenieuren und Sachverständigen dient eine Rechtsverordnung als Grundlage, die gleichzeitig die wechselseitige Anerkennung in den Ländern sicherstellt, unabhängig von der Ausgestaltung des Genehmigungsverfahrens.

Die Musterbauordnung 2002 berücksichtigt im materiellen Recht die Veränderungen aus der Verbreiterung des genehmigungsfreien Bauens in Form der geschaffenen Genehmigungsfreistellung und dem verringerten Prüfungsumfang im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Des Weiteren wandelt sie die bisher über „Kann- und Soll-Vorschriften“ den Bauaufsichtsbehörden gegebenen gebundenen Ermessensspielräume im Einzelfall durchgängig in unmittelbar rechtsabhängige Zulässigkeitsstatbestände um, damit in diesen Fällen ein hoheitliches Wirken nicht mehr geboten ist.

Zur Verdeutlichung dieser inhaltlichen Änderung wird auf die bisher fallweise und nur für einen begrenzten Bereich anzuwendenden Regelungen über Ausnahmen und Befreiungen verzichtet und über einen Abweichungsparagrafen, jetzt mit Ausnahme der technischen Baubestimmungen, werden alle bauordnungs-

rechtlichen Regelungen erfasst. Über die Abweichensregel soll das in der Musterbauordnung formulierte Schutzziel der jeweiligen Norm stärker verdeutlicht und ohne Bindung an einen atypischen Einzelfall im Rahmen des materiellen Bauordnungsrechts vollzugstauglich erreicht werden.

Der Entwurfsverfasser ist auch hier aufgerufen, den öffentlich-rechtlichen Vorschriftenkanon selbst oder z. B. unter Mitwirkung von anerkannten Prüfsachverständigen auch hinsichtlich der bautechnischen Nachweise einzuhalten.

Die Baugenehmigung ist in Änderung der bisherigen Auffassung und unabhängig davon, welches Genehmigungsverfahren zum Tragen kommt, dann zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtliche Vorschrift entgegensteht, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen ist.

Zu den Grundpflichten der am Bau Beteiligten erklärt die Musterbauordnung das Einhalten der öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Detailliert verpflichten sich die Bauherren (§ 53), soweit sie nicht selbst die erforderliche Befähigung haben, zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines nicht verfahrensfreien – früher genehmigungsbedürftigen – Bauvorhabens geeignete Beteiligte zu bestellen und außerdem die erforderlichen Anträge, Anzeigen und Nachweise zu erbringen.

Der Entwurfsverfasser (§ 54) muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit seines Entwurfs verantwortlich und hat gegebenenfalls geeignete Fachplaner hinzuzuziehen. Er bleibt für das geordnete Ineinandergreifen aller Fachplanungen verantwortlich.

Dem Unternehmer (§ 55) ist die mit den öffentlichen Anforderungen übereinstimmende Ausführung übertragen. Er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendung der eingesetzten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen sowie auf der Baustelle bereitzuhalten und einen Eignungsnachweis für die übernommenen Arbeiten zu erbringen.

Der Bauleiter (§ 56) hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme entsprechend den öffentlich-rechtlichen Anforderungen durch-

Die am Bau Beteiligten



8

geführt wird, und die dafür erforderlichen Weisungen zu erteilen. Im Rahmen dieser Aufgabe hat er auf einen sicheren Baustellenbetrieb und das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten. Er muss über die für seine Aufgabe erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügen und gegebenenfalls weitere Fachbauleiter hinzuziehen.

Dieser Aufgabenkanon besteht im Wesentlichen seit langem. Die Veränderungen hinsichtlich der Aufgaben- und Verantwortungstragung ergeben sich aus den geänderten Verwaltungsverfahren für verfahrensfreie, genehmigungsfreigestellte oder vereinfachte Baugenehmigungsverfahren und dem damit einhergehenden veränderten Prüfumfang. So stellen die Einzelregelungen für die am Bau Beteiligten nicht mehr auf das Einhalten der genehmigten Bauvorlagen ab, sondern legen ihnen grundsätzlich das Einhalten der öffentlich-rechtlichen Vorschriften auf.

Genehmigungspflicht und Genehmigungsfreiheit

Nach dem Grundsatz der Genehmigungspflicht für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung der von der Musterbauordnung erfassten Anlagen (§ 59) sind nur Anlagen anderen Verfahren zu unterziehen, für die im Gesetz andere Regelungen vorgeschrieben werden. Gleichwohl wird hier die Verpflichtung zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften unabhängig vom Verfahren deutlich gemacht, wie ebenfalls die Eingriffsbefugnisse der Bauaufsichtsbehörden unberührt bleiben.

Die Musterbauordnung 2002 enthält wie schon ihre Vorgänger eine Anzahl von behördlicher Befassung freigestellter Bauvorhaben. Im Unterschied zu ihren Vorgängern, die eine Genehmigungsfrei-



Bild 4: Es gibt drei Verfahrenswege in der Baugenehmigung (§§ 62 - 64), welche die Fachkompetenz der am Bau Beteiligten und ihre mögliche kompetente und verantwortbare Mitwirkung berücksichtigen.

stellung vorschrieben, sieht die Musterbauordnung 2002 eine Verfahrensfreiheit (§ 61) vor. Die Vorschrift stellt für bestimmte selbständige, aber zumeist untergeordnete Gebäude, Anlagen der technischen Gebäudeausstattung, Ver- und Entsorgungsanlagen, Behälter und weitere derartige Anlagen, die unter ordnungsbehördlichen Gesichtspunkten eigene Genehmigungsverfahren kaum rechtfertigen würden, verfahrensfrei. Der Grundsatz, dass ein insgesamt einem Genehmigungsverfahren zu unterziehendes Bauvorhaben nicht in genehmigungsbedürftige und genehmigungsfreie Teile aufgespalten werden darf, bleibt bestehen. Der Wechsel von der Genehmigungs- zur Verfahrensfreiheit wurde zur Unterscheidung zu den anzeige- und genehmigungsgebundenen Bauvorhaben (§§ 62 bis 64) gewählt.

Die Verfahrensfreiheit erfasst für alle aufgeführten Anlagen die Errichtung, Ände-

rung und Nutzungsänderung. Für die Beschränkung des Kataloginhalts war das bundesrechtliche Bauplanungsrecht in dem Sinne zu berücksichtigen, dass planungsrechtlich relevante Anlagen nach § 29 Baugesetzbuch (BauGB) nicht erfasst werden durften (Urteil vom 7. Mai 2001 BverwG 6 C 18.00 – NVwZ 2001, S. 1046). Damit konnte der Katalog der verfahrensfreigestellten Vorhaben nur hinter dem bekannten Umfang zurückbleiben, da anderenfalls weitere notwendige Verfahrensvarianten die rechtliche Systematik kompliziert hätten.

Die Musterbauordnung hat einen anderen Weg eingeschlagen. Sie hat für Anlagen, die vom § 61 nicht mehr erfasst werden, sowie für weitere bauliche Anlagen, die innerhalb eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen, keine Abweichung von jenen Festsetzungen enthalten, deren Erschließung gesichert ist, und wenn gemeindliche Bedenken nicht bestehen, die Genehmigungsfreistellung (§ 62) eingeführt.

Die Genehmigungsfreistellung ist modular aufgebaut und bietet den Ländern Auswahlmöglichkeiten von

/A/

baulichen Anlagen, die keine Sonderbauten sind

/B/

- a) Wohngebäuden
- b) sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3
- c) sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind
- d) Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach Buchstaben a) bis c).

Das Modul /B/ wird viermal variiert, ausgenommen sind jeweils Sonderbauten.

Der Bauherr hat – als eine Form des Anzeigeverfahrens – die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen und eine Ausfertigung der unteren Bauaufsichtsbehörde zuzuleiten, soweit sie nicht selbst eine Baubehörde ist. Der Gemeinde bleibt ein Monat Zeit, ihre rechtlichen Bedenken vorzutragen, ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren oder eine Zurückstellung des Baugesuchs zu beantragen.

Aus den vorstehend genannten Anforderungen ergibt sich auch der Prüfumfang, der hier grundsätzlich nur die gemeindliche Planungshoheit berücksichtigt. Das Vorhaben muss daher in allen Punkten den Regelungen eines – vorhandenen – qualifizierten oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen. Ausnahmen oder Befreiungen können in diesem Verfahren nicht erteilt werden.

Mit dem Einreichen aller erforderlichen Unterlagen – hier wird die Bauvorlagenverordnung zu Grunde zu legen sein – bei der Gemeinde wird die Monatsfrist in Gang gesetzt, nach deren Ablauf der Bauherr formal legal mit dem Bauvorhaben beginnen kann. Mit der Weiterleitung einer Ausfertigung der Bauvorlagen oder einer Erklärung der Gemeinde über das Nichtvorhandensein von Bedenken wächst dem Bauherrn kein bauordnungs-

rechtlicher Vertrauensschutz, denn über die Genehmigungsfreistellung entwickelt sich keine der Baugenehmigung vergleichbare inhaltliche Schutzwirkung. Schlussendlich (§ 62 Abs. 5) wird klargestellt, dass die Genehmigungsfreistellung nicht von der Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz auch bezüglich der Erstellung und Prüfung dieser bautechnischen Nachweise befreit.

Genehmigungsverfahren

Der dritte Abschnitt der Musterbauordnung beginnt mit der einfachsten Form der Genehmigungsverfahren, dem vereinfachten (§ 62), das den geringsten behördlichen Prüfumfang aufweist.

Grundlage des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens ist wieder ein modularer Katalog, wie er schon der Genehmigungsfreistellung (§ 62) zu Grunde liegt, und aus dem die Länder den für ihre Belange geeigneten Anwendungsbereich auswählen können. Gleichzeitig regelt er das mit Ausnahme der Prüfung der bautechnischen Nachweise (§ 66) im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren abzuarbeitende Prüfprogramm, das neben der Übereinstimmungsprüfung mit den planungsrechtlichen Vorschriften §§ 29 bis 38 BauGB wie Ausnahmen von einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB oder § 67 noch das so genannte „aufgedrängte“ öffentliche Recht zum Gegenstand hat.

Andererseits wird deutlich, dass es Angelegenheit des Bauherrn bzw. seines Entwurfsverfassers ist, Abweichungen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ausdrücklich einer Prüfung unterziehen zu lassen. Nicht regelkonform ist es, von der Bauaufsichtsbehörde zu erwarten, dass sie die Unterlagen auf Abweichungen vom nicht zum Prüfprogramm gehörenden Vorschriften unterzieht. Aus dem Prüfprogramm geht hervor, dass eine materielle bauordnungsrechtliche Prüfung nicht vorgeschrieben ist und daher behördlicherseits nicht erfolgt – es sei denn, dass im Zusammenhang mit einer beantragten Abweichung ein Teilbereich des Vorhabens zu betrachten ist. Ande-

rerseits ist der Prüfumfang abhängig von der Ausgestaltung des § 66 „Bautechnische Nachweise“ gefertigt, der z. B. für Standsicherheitsnachweise für Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 eine Prüfpflicht durch die Bauaufsicht oder einen Prüfsachverständigen ausschließt (§ 66 Abs. 4) und hier erfahrene Tragwerkplaner für die Erstellung der Nachweise vorschreibt. Anderes gilt für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5. Hier können die Länder zwischen einer bauaufsichtlichen Prüfung unter Einbeziehung beliehener privater Unternehmer (Prüfingenieure) oder privaten Bescheinigung durch einen Prüfsachverständigen wählen. Entsprechendes gilt für Brandschutznachweise.

Das herkömmliche behördliche Baugenehmigungsverfahren (§ 64) mit dem bekannten umfangreichen Prüfumfang gilt in Abhängigkeit von den ausgewählten Modulen für die Genehmigungsfreistellung und das vereinfachte Genehmigungsverfahren für Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5, gegebenenfalls auch für Gebäudeklasse 3.

Bauantrag

Der Bauantrag (§ 68) wird wie bisher schriftlich, vollständig und entsprechend der Bauvorlagenverordnung bei der unteren Bauaufsichtsbehörde für Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren einzureichen sein. Seine Behandlung (§ 69) ist präziser und vollzugstauglicher ausgestaltet, indem neben der gemeindlichen Beteiligung nur jene Stellen, die durch Rechtsverordnung festgelegt sind, oder jene, ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit nicht beurteilt werden kann, einbezogen werden. Für die Stellungnahme sieht die Musterbauordnung 2002 eine Frist von einem Monat vor, soweit nicht anderes Recht andere Fristen vorgibt, nach deren Verstreichen Nichtberücksichtigung eintritt, wenn sie nicht für die Rechtmäßigkeit der Entscheidung von Bedeutung ist. Wesentlich für eine Beschleunigung der Behandlung des Bauantrags ist auch die Möglichkeit des Einholens von Stellungnahmen der zu beteiligenden Stellen durch den Bauherrn oder Entwurfsverfasser, die ohne erneute Beteiligung dieser Stellen in die Beurteilung eingehen.

Gesondert ist unter Fristsetzung von zwei Wochen die Beteiligung der Nachbarn geregelt.

Mit Blick auf das verfassungsrechtliche Gebot der Baufreiheit (§ 72) wird die Baugenehmigung unbeschadet der Rechte Dritter dann erteilt, wenn keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften dem Vorhaben entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Dies sind nicht alle bekannten Vorschriften, sondern jene mit besonderer Relevanz für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, den Schutz von Leben und Gesundheit oder soweit sie öffentlich-rechtlich nachbarschützenden Charakter besitzen. Damit wird z. B. nicht jede Technische Baubestimmung (§ 3 Abs. 3) zum Verfahrensgegenstand, sondern nur die durch öffentliche Bekanntmachung eingeführten.

Der Bauaufsichtsbehörde wird in der Musterbauordnung 2002 – wie schon in ihren Vorgängern – die Pflicht zur Prüfung der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten (§ 81) aufgetragen. Ihr stehen damit die bisherigen Anordnungs- und Eingriffsrechte zu.

Entsprechend der Regelungen des § 66 bildet § 81 Abs. 2 die Entsprechung zu dem dort angelegten gestuften System der Kompensation entfallender bauaufsichtlicher vorsorglicher Prüfungen. Dem Landesgesetzgeber ist es überlassen, ob er sich für eine hoheitliche Prüfung unter Einbeziehung beliehener Unternehmer (Prüfingenieure) oder für eine Privatisierung mittels Prüfsachverständiger auch in der Bauüberwachung entscheidet. Der Überwachungsumfang findet seine Beschränkung (§ 81 Abs. 2), indem er die nach § 66 Abs. 3 vorgenommenen geprüften Stand- oder Brandschutznachweise zur Grundlage erklärt. Andererseits wird klargestellt, dass der die Nachweise im Auftrag der Bauaufsichtsbehörde prüfende Ingenieur oder bescheinigende Sachverständige auch die Bauüberwachung wahrzunehmen hat, soweit nicht die Verordnung nach § 85 Abs. 2 etwas anderes regelt.

⁽¹⁾Bernd Ammon, Musterbauordnung mit ergänzenden Bestimmungen und Erläuterungen, Kulturbuchverlag GmbH, Berlin

Bernd Ammon,
Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und
Verkehr des Landes Brandenburg, Potsdam