

Rechtsanwalt, M. A.  
**Alexander Rychter**  
Verbandsdirektor

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
17. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME**  
**17/531**

Alle Abg



VdW Rheinland Westfalen • Postfach 24 01 14 • 40090 Düsseldorf

Landtag Nordrhein-Westfalen  
Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen  
und Wohnen  
Herrn Stefan Kämmerling MdL  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

Düsseldorf, 23. April 2018  
VD/ea

Per E-Mail: [anhörung@landtag.nrw.de](mailto:anhörung@landtag.nrw.de)

**Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW); Gesetzesentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/2166**

BauModG – Anhörung A02 – 04.05.2018; Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen

Sehr geehrter Herr Kämmerling,

wir möchten uns herzlich für die Gelegenheit einer schriftlichen Stellungnahme zum Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW), Gesetzesentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/2166 bedanken.

Dem Anschreiben ist unsere Stellungnahme beigelegt.

Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Alexander Rychter

## **Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.**

### **Stellungnahme**

**zum**

### **Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW)**

### **Gesetzesentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/2166**

*Dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. (VdW Rheinland Westfalen) gehören 480 Mitgliedsunternehmen der kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie industrieverbundenen/privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an, die über eine Millionen Wohnungen allein in Nordrhein-Westfalen bewirtschaften. Mehr als jeder Fünfte der nordrhein-westfälischen Mieter lebt in diesen Wohnungsbeständen.*

### **Vorbemerkungen**

Der Prozess zur Entwicklung eines zeitgemäßen Baurechts begann im Jahr 2011. Der Verband hat sich dabei sehr frühzeitig eingebracht. Gemeinsam mit der Architektenkammer NRW wurden der Politik im Verlauf der Diskussion drei Expertisen\* zu den Auswirkungen der verschärften Anforderungen durch eine quotengesteuerte Verpflichtung zur Errichtung von rollstuhlgerechten Wohnraum auf die Baukostenentwicklung vorgelegt.

Zwei Positionen hat der Verband in den zurückliegenden Jahren immer wieder deutlich gemacht:

1. Die Novellierung der BauO NRW sollte sich grundlegend an der Musterbauordnung orientieren.
2. Die Errichtung von uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarem Wohnraum sollte bedarfsgesteuert sein. Von einer flächendeckenden Quotenreglung sollte Abstand

\*„Geltung der Vorgaben der R-Anforderungen der DIN 18040 Teil 2 bei Wohnbauvorhaben“ vom Februar 2014 und „Kostenanalyse der Mehraufwendungen rollstuhlgerechter Wohnungen und deren Erschließung nach DIN 18040 Teil 2 (R)“ vom Juli 2013 sowie „Optimierung und Kosten rollstuhlgerechter Wohnungen nach dem Referentenentwurf zur Novelle der BauO NRW“ aus Januar 2016.

genommen werden, da die Auswirkungen auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum für alle Mieter erheblich sind.

Daher begrüßt der Verband die weiteren Anpassungen der BauO NRW an die Musterbauordnung sowie die Abschaffung der starren R-Quote ausdrücklich. Dies sind wichtige Faktoren für die Vermeidung einer weiteren Baukostensteigerung sowie die verbesserte Ausnutzung vorhandener Potentiale zur innerstädtischen Nachverdichtung, um dem dringenden Bedarf an Wohnraum gerecht werden zu können. Denn die Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum ist eine der zentralen gesellschaftlichen Aufgaben in Nordrhein-Westfalen.

### **Stellungnahme im Einzelnen**

Der Verband nimmt insoweit zum Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG), Gesetzesentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/2166 vom 13. März 2018 Stellung, wie veränderte Regelungen die Kompetenz und Interessen der Wohnungswirtschaft direkt berühren. Naheliegend sind dies eine Reihe von Regelungen beziehungsweise eine Verschärfung von Vorgaben, die das Bauen weiterhin verteuern werden.

### **Erster Teil**

### **Allgemeine Vorschriften**

#### **Zu § 2 Begriffe**

#### **§ 2 Abs. 6 (Definition Vollgeschoss)**

In § 2 Abs. 6 wird das „Vollgeschoss“ definiert. Neben dem Bau eines Vollgeschosses ist auch eine gestaffelte Bauweise möglich, wobei das Staffelgeschoss nicht immer ein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 6 ist.

Staffelgeschosse gelten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als ein besonders geeignetes Mittel zur Aufstockung von Bestandswohngebäuden und damit zur verbesserten Ausnutzbarkeit des Baugrundes und Schaffung neuen Wohnraums.

Der Verband regt daher die textliche Angleichung des BauModG an die Regelungen des Bundeslands Baden-Württemberg an. Dies würde eine erhöhte Bebaubarkeit des obersten Geschosses und damit ein noch größeres Nachverdichtungspotential bieten. Der § 2 Abs. 6 könnte wie folgt formuliert werden:

*„Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als **drei Viertel** der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.“*

## **Zweiter Teil**

### **Das Grundstück und seine Bebauung**

#### **Zu § 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken**

In § 5 finden sich Regelungen zu Zugängen und Zufahrten von Grundstücken.

In der Gesetzesbegründung wird bereits auf die höheren Anforderungen der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ aus dem Jahr 2009 (MRFIFw) hingewiesen. Diese bauaufsichtliche Einführung im Rahmen der Novellierung bedeutet für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein weiterer Anstieg der Baukosten. Die notwendigen Flächen und Konstruktionen im Außenbereich wirken sich direkt auf die Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit von Wohnungsbauprojekten aus. Die Festlegung auf Flächen für den Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen sowie der Ausweitung auf Bewegungsflächen führt in der Praxis dazu, weitaus größere Flächen in der Umfahrt von Gebäuden und weit aufwändiger im Tiefbau gestalten zu müssen. Die neuen Fahrzeuge der Berufsfeuerwehren benötigen vor den anzuleitenden Fenstern eine Aufstellfläche mit einer Breite von 6,0 m. Das bedeutet in der Regel für die Eigen-

tümer, dass sie eine auf die Länge des Gebäudes anzielende und eine um die Bewegungsfläche zu ergänzende und für die Belastung und Nutzung gesonderte zu befestigende Zufahrt bauen müssen, was bei den üblichen Gebäuden im Geschosswohnungsbau die Baukosten um 80 – 120 T€ ansteigen lassen wird. Dabei handelt es sich um Kosten, die letztlich über die Mieten amortisiert werden müssen. Weiter ist zu berücksichtigen, dass in der Befestigung der Zufahrt versiegelte Flächen entstehen, die die Grundflächenzahl belasten. Im Falle einer Änderung der gesetzlichen Regelung bestünde zudem die Gefahr der Bestandsbetroffenheit, da die Reichweite des baurechtlichen Bestandschutzes zumindest dann stark in Frage gestellt wird, wenn es um Sicherheitsaspekte für die Bewohner geht.

Die Einführung der verschärften Anforderungen wird daher abgelehnt.

### **Zu § 6 Abstandsflächen, Abstände**

Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist das Thema Nachverdichtung und die kontinuierliche Weiterentwicklung von Stadtteilquartieren ein besonderes Anliegen. Das damit verbundene ressourcen- und flächenschonende Bauen sollte gefördert werden und im Rahmen der Novellierung der Landesbauordnung weitergehende Beachtung finden.

Der Verband begrüßt daher die im BauModG vorgenommene Beibehaltung der landestypischen Vorteile innerhalb der Berechnung von Abstandsflächen sowie die Anpassung der Regelung der Abstandsflächen und Abstände entsprechend der MBO.

## **Dritter Teil Bauliche Anlagen**

### **Vierter Abschnitt Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände, Decken, Dächer**

#### **Zu § 28 Außenwände**

In § 28 Abs. 4 ist geregelt, dass bei Außenwandkonstruktionen mit geschossübergreifenden Hohl- oder Lufträumen besondere Vorkehrungen gegen die Brandausbreitung zu treffen sind. Diese nicht näher definierten Vorkehrungen sollen zukünftig der Brandgefahr durch Brandüberschlag geschossübergreifender, hinterlüfteter Fassadenkonstruktionen begegnen.

Der Verband bittet um eine nähere Definition notwendiger Maßnahmen, auch um mögliche Mehrkosten einschätzen zu können.

Inwiefern eine erhöhte Brandgefahr besteht, kann diesseits nicht eingeschätzt werden. Dem Verband sind von Seiten der 480 Mitgliedsunternehmen, mit ihren ca. 1,1 Mio. bewirtschafteten Wohneinheiten, derartige besondere Gefahren zum Brandüberschlag von hinterlüfteten Fassadenkonstruktionen nicht bekannt; ebenso keine Schadensfälle.

Gegebenenfalls notwendige Maßnahmen sollten auch in Hinblick auf die damit verbundenen erhöhten Herstellungskosten mit dem notwendigen Augenmaß entwickelt werden.

## **Vierter Abschnitt**

### **Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände, Decken, Dächer**

#### **Zu § 34 Treppen**

In § 34 sind die baulichen Anforderungen an (notwendige) Treppen näher geregelt. Gemäß § 34 Abs. 5 muss die nutzbare Breite der Treppenläufe und Treppenabsätze notwendiger Treppen für den größten zu erwarteten Verkehr ausreichend sein. In der Begründung (S. 25) wird hierzu ausgeführt, dass sich die Bestimmung der notwendigen Breite nach der DIN 18065 richtet.

In der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) vom 15. Dezember 2016 war die notwendige Breite von Treppen in § 34 Abs. 5 wie folgt geregelt:

*Die nutzbare Breite der Treppenläufe und Treppenabsätze notwendiger Treppen muss mindestens 1 m betragen. In Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen genügt eine Breite von 0,80 m. Eine geringere Breite als 1 m kann beim nachträglichen Einbau von Treppenliften gestattet werden, wenn*

- 1. die Führungskonstruktion des Treppenliftes höchstens 0,20 m breit und 0,50 m hoch ist, gemessen von der unteren Begrenzung des Lichtraumprofils der Treppe,*
- 2. bei einer Leerfahrt des Lifts eine zusammenhängende Restlaufbreite der Treppe von mindestens 0,60 m verbleibt und*
- 3. der nicht benutzte Lift sich in einer Parkposition befindet, die den Treppenlauf nicht mehr als nach Nummer 1 zulässig einschränkt.*

Entgegen § 34 Abs. 5 enthielt § 34 Abs. 5 BauO NRW 2016 also eine Privilegierung für die Fälle, in denen nachträglich ein Treppenlift eingebaut werden soll. Ausnahmsweise wäre

unter den in § 34 Abs. 5 BauO NRW 2016 genannten Voraussetzungen ein Treppenhaus mit einer Breite von 0,80 m zulässig.

Diese Vorschrift sollte wieder eingeführt werden.

Nicht alle Wohnhäuser sind mit Aufzügen ausgestattet. Gerade im Hinblick auf den demografischen Wandel denken manche Eigentümer über den nachträglichen Einbau eines Treppenliftes nach. Sollte das Treppenhaus jedoch nur eine Breite von einem Meter aufweisen (vgl. hierzu § 36 Abs. 5 BauO NRW 2000) wäre der nachträgliche Einbau eines Treppenlifts nach der Regelung des § 34 Abs. 5 unzulässig. Denn mit dem Einbau des Treppenlifts würde das Treppenhaus nicht mehr über die erforderliche Mindestbreite von einem Meter verfügen. Der Treppenlift kann nicht rechtmäßig errichtet werden. Daher sollte die Privilegierung für den nachträglichen Einbau eines Treppenlifts aus § 34 Abs. 5 BauO NRW 2016 wieder aufgenommen werden. Nur so haben auch die Eigentümer von Bestandsgebäuden die Möglichkeit, nachträglich einen Treppenlift einzubauen und den (älteren) Bewohnern der oberen Stockwerke die Erreichbarkeit ihrer Wohnung zu erleichtern.

## **Sechster Abschnitt**

### **Technische Gebäudeausrüstung**

#### **Zu § 39 Aufzüge**

Der § 39 Abs. 4 sieht als Neuregelung vor, dass Gebäude mit mehr als drei oberirdischen Geschossen Aufzüge in ausreichender Zahl haben müssen. Zudem muss bei Gebäuden mit mehr als fünf oberirdischen Geschossen davon mindestens ein Aufzug Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben.

Gegenüber den bisher geltenden Anforderungen stellt diese Neuregelung eine Verschärfung dar, die zu weiteren Baukostensteigerungen führen kann.



Wohnungsunternehmen statten aus Gründen der Marktfähigkeit in der Regel jeden Neubau ab dem vierten Geschoss mit einem Aufzug aus. Diese Praxis sollte als freiwillige Maßnahme beibehalten werden und nicht ordnungspolitisch geregelt werden. Vorhabenträger müssen weiterhin die Möglichkeit haben, in besonderen Fällen, wie beispielsweise bei der Errichtung von Studentenwohnheimen, auch bei baulichen Anlagen mit mehr als drei Geschossen auf den Aufzug zu verzichten.

Die geplante Ausnahmeregelung für das Schaffen einer ausreichenden Anzahl von Aufzügen für den Fall, dass im Rahmen einer Gebäudeaufstockung die Verpflichtung nach § 39 Absatz 4 Satz 1 eintritt, ist positiv. Allerdings ist nicht ersichtlich wie dieser Nachweis zu erbringen sein soll. Es bleibt offen, ob nur rein bautechnisch relevante Kriterien oder auch die Berücksichtigung der Auswirkung geforderter Aufzugsanlagen auf die Baukostenentwicklung als Argumentation im Sinne einer Ausnahmeregelung in Betracht gezogen werden können. Diese Ungewissheiten führen zu erheblichen Rechtsunsicherheiten und zu etwaigen Verzögerungen während der Planungs- und Genehmigungsphase, so dass eine Konkretisierung erforderlich ist.

## **Siebenter Abschnitt**

### **Nutzungsbedingte Anforderungen**

#### **Zu § 47 Wohnungen**

In § 47 sind die erforderlichen Ausstattungen einer Wohnung geregelt. Die Regelung § 47 Abs. 4 betreffend der Abstellräume und Abstellflächen wird positiv bewertet. Besonders die offen gehaltene Größenangabe eines zu errichtenden Abstellraums sichert individuelle Projektlösungen.

Jedoch wird angeregt, den Begriff der „Abstellräume“ durch „Abstellflächen“ zu ersetzen. Diese Anpassung würde eine größere Variabilität bei der Gestaltung des Wohnraums ermöglichen und gleichzeitig den Bedarf nach Stauraum Rechnung tragen. Insbesondere bei der

Gestaltung „offener“ oder variabler Grundrisse könnte die Ausweisung eines Teils der Wohnfläche als Abstellfläche innerhalb einer Wohnung zielführend sein.

## **Zu § 48 Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder**

### **Allgemeine Empfehlung**

Bezogen auf die in den letzten Jahren stark gestiegenen Gestehungskosten für Wohnbauten empfiehlt der Verband, den „Hamburger Weg“ zu wählen und auf eine Regelung von Stellplätzen in der BauO NRW ganz zu verzichten. Es ist die feste Überzeugung des Verbandes, dass die Bauherren in Selbstverantwortung die nachhaltige Markt- und Vermietungsfähigkeit ihrer Gebäude beurteilen können und standortgemäß die erforderliche Ausstattung mit Stellplätzen vornehmen.

Die anteiligen Baukosten von Stellplätzen, die in städtischen Lagen in der Regel nur mit dem Bau von Tiefgaragen umgesetzt werden können, betragen ca. 10 Prozent der Gesamtbaukosten (so die Baukostensenkungskommission). Mit einer starren Verpflichtung zum Bau von Stellplätzen mittels Stellplatzschlüssel werden die Baukosten und damit auch die Mieten auch für solche Wohnbauten verteuert, die Nutzer- und/oder standortbedingt keine/weniger Stellplätze benötigen. Die weitere Folge ist, dass Wohnungsunternehmen an solchen Standorten Stellplätze fremdvermieten müssen, wollen sie nicht auf notwendige Einnahmen verzichten. Alternativ werden diese als rasenähnliche Freiflächen zweckentfremdet genutzt.

Hilfsweise begrüßt der Verband, dass die Zahl der notwendigen Stellplätze durch eine Rechtsverordnung des Ministeriums beziehungsweise durch eine Satzung der Gemeinde festgelegt werden soll.

Der Verband regt jedoch hierbei an, die Anzahl der erforderlichen Stellplätze in der Rechtsverordnung des Ministeriums so gering wie möglich festzusetzen und auch wesentliche Einflussfaktoren auf die Stellplatzanzahl als bindende Grundlage zur Entwicklung einer angemessenen örtlichen Stellplatzsatzung festzusetzen. So könnte beispielsweise festgesetzt werden, wie die Größe der Gemeinde, die Einwohnerzahl, der Ausbau des vorhandenen

ÖPNV, der Ausbau neuer Mobilitätskonzepte und ähnliche Faktoren bei der Festsetzung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen zu berücksichtigen sind. Das Ziel sollte es sein, bei vergleichbaren Städten/Gemeinden auch vergleichbare Stellplatzanforderungen festzusetzen. Diese Einheitlichkeit führt in der Praxis, besonders für über kommunale Grenzen agierende Wohnungs- und Immobilienunternehmen, zu einer besseren Handhabbarkeit und Planungssicherheit.

### **§ 48 Abs. 1 (Herstellungspflicht Stellplätze)**

In § 48 Abs. 1 ist geregelt, dass Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen sind.

In § 48 Absatz 1 Satz 4 findet sich eine Ausnahmeregelung, die es ermöglicht, von der notwendigen Anzahl der Stellplätze abzuweichen, wenn dadurch die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde. Diese neu aufgenommene Vorschrift wird dazu beitragen, Nachverdichtungspotentiale in den Ballungsräumen Nordrhein-Westfalens besser nutzen zu können. Allerdings ist nicht ersichtlich wie dieser Nachweis zukünftig zu erbringen sein wird. Es bleibt offen, ob nur rein bautechnisch relevante Kriterien oder auch die Berücksichtigung der Auswirkung geforderter Stellplätze auf die Baukostenentwicklung herangezogen werden können. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte eine Konkretisierung vorgenommen werden.

### **§ 48 Abs. 2 (Inhalt Rechtsverordnung des Ministeriums)**

Gemäß § 48 Abs. 2 legt das Ministerium die Zahl der notwendigen Stellplätze in einer Rechtsverordnung fest.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze sollte hierbei so gering wie möglich festgesetzt werden, um eine Verpflichtung zur Errichtung im Ergebnis nicht benötigter Stellplätze zu verhindern. Schon im eigenen Interesse wird der Vermieter die erforderliche Anzahl an Stellplätze errichten.

Gerne unterstützen wir das Ministerium bei der Erstellung der Rechtsverordnung.

### **§ 48 Abs. 3 (Stellplatzsatzungen der Gemeinde)**

Gemäß § 48 Abs. 3 haben Gemeinden die Möglichkeit, Stellplatzsatzungen zu erlassen. Um überhöhte Anforderungen an die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu verhindern, sollten die Gemeinden verpflichtet werden, sich an der festgesetzten Anzahl der Stellplätze der Rechtsverordnung des Ministeriums zu orientieren. Umfassende Abweichungen nach oben sollten einer Begründungspflicht unterliegen.

Gleiches sollte für die Festsetzung der erforderlichen Stellplätze im Einzelfall (§ 48 Abs. 3 Satz 4) gelten. Offen bleibt, nach welchen Kriterien die erforderliche Anzahl im Einzelfall bestimmt wird. Jedenfalls wäre in den jeweiligen Fällen darauf zu achten, eine Einzelfallgerechtigkeit herzustellen. Auch sollte aus Gründen der Rechtssicherheit näher festgesetzt werden, unter welchen Voraussetzungen die Gemeinden „Garagen“ verlangen können.

Gemäß § 48 Abs. 3 Nr. 7 können die Gemeinden durch Satzung regeln, dass bei der Errichtung von Anlagen, ggf. unter Berücksichtigung einer Quote, notwendige Stellplätze mit einer Stromzuleitung für die Ladung von Elektrofahrzeugen versehen werden.

Die verbindliche Errichtung notwendiger Stellplätze mit einer Stromzuleitung für die Ladung von Elektrofahrzeugen lehnt der Verband ab. Die Praxis zeigt vielerorts, dass nicht die fehlende Bereitschaft von Bauherrn zur Errichtung von E-Ladestationen der Hinderungsgrund zum Ausbau der E-Mobilität darstellt, sondern vielmehr die beschränkte Leistungsfähigkeit der lokalen Stromnetze. Oftmals sind die Bauherren gewillt Elektroladesäulen zu errichten, doch reichen die vorhandenen Netzkapazitäten nicht aus. Diesen dann notwendigen Ausbau der Netzkapazität im Umkehrschluss auf den Rücken und vermutlich auch den Kosten der Bauherren zu fördern, lehnt der Verband ab. Die hierbei anfallenden Kosten werden zu weiteren Baukostensteigerungen führen. Der Bauherr sollte daher allein dazu verpflichtet werden, die erforderlichen Leerrohre für die etwaig nachträgliche Errichtung einer Ladesäule zu schaffen, nicht jedoch Stellplätze mit einer Stromzuleitung für die Ladung von Elektrofahrzeugen.

Der Verband regt daher an, § 48 Abs. 3 Nr. 7 klarstellend wie folgt zu formulieren:

*„dass bei der Errichtung von Anlagen, ggf. unter Berücksichtigung einer Quote, notwendige Stellplätze mit einer **Vorbereitung** der Stromleitung für die Ladung von Elektrofahrzeugen versehen werden sowie“*

## **Zu § 49 Barrierefreies Bauen**

### **§ 49 Abs. 1 (Barrierefreiheit)**

Der Gesetzgeber stellt in der Begründung zu § 49 klar, dass zur Vermeidung des Einbaus von Barrieren verbindliche Baunormen – in dem Fall über die Definition von Mindeststandards über das barrierefreie Bauen im Rahmen der Einführung der DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen) als Technische Baubestimmung in Nordrhein-Westfalen – zu treffen sind.

Die Wohnungswirtschaft ist schon immer ein wichtiger Partner für die Lösung der Herausforderungen des demografischen Wandels. Insofern hat das Thema Barrierefreiheit für die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften einen hohen Stellenwert. Daher ist es auch aus Gründen der Rechtssicherheit positiv, dass erstmals eine landesweit einheitliche Definition der geforderten Mindeststandards zum barrierefreien Bauen durch Einführung der DIN 18040-2 als Technische Baubestimmung eingeführt werden soll. Zur Begrenzung einer weiteren Baukostensteigerung sollte die DIN 18040-2 im Detail jedoch einer kritischen Durchsicht unterzogen und geprüft werden, inwieweit die einzelnen Vorschriften umfassend übernommen werden sollen.

Der Verband konnte im Rahmen der vormaligen ministeriellen Arbeitsgruppe zur Erarbeitung der Technischen Baubestimmungen zur Barrierefreiheit Punkte der DIN 18040-2 benennen, die aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive in Frage zu stellen sind.

Beispielhaft soll im Folgenden auf eine Forderung aus der DIN 18040-2, Abs. 4.3.6.3 Handläufe verwiesen werden: „Beidseitig von Treppenläufen und Zwischenpodesten müssen

Handläufe einen sicheren Halt bei der Benutzung der Treppe bieten“. Diese Forderung führt zu einem Flächenmehrbedarf von ca. 4 qm pro Geschoss und je Treppenhaus eines typischen Wohngebäudes. Der Flächenmehrbedarf beruht allein auf der Tatsache, dass die Laufbreite einer Treppe und die Tiefe eines Treppenpodests umlaufend um mindestens 20 cm verbreitert werden müssten. Neben der Betrachtung der ohnehin schon sehr hohen Investitionskosten für den Baugrund, der erhöhten Herstellungs- und Betriebskosten, wird zusätzlich der potenziell nutzbare Wohnraum reduziert. Davon ausgehend, dass zukünftig sehr viele Wohngebäude mit einem Aufzug ausgestattet werden, würde die zusätzliche Errichtung eines zweiten Handlaufs eine Verschärfung ohne zusätzlichen Nutzer Mehrwert bedeuten.

Vor diesem Hintergrund regt der Verband eine kritische Durchsicht der DIN 18040-2, besonders mit Blick auf die Baukostenentwicklung, an. Der Verband ist gerne bereit, diesen Dialog konstruktiv zu begleiten.

### **§ 49 Abs. 3 (Ausnahmeregelung)**

Gemäß § 49 Abs. 3 gelten die Anforderungen an die Barrierefreiheit gemäß § 49 Abs. 1 und 2 nicht, soweit die Anforderungen wegen schwieriger Geländeverhältnisse oder wegen ungünstiger vorhandener Bebauung nur mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können. Diese Ausnahmeregelung ist positiv. Allerdings ist auch hier nicht ersichtlich wie der Nachweis „unverhältnismäßiger Mehraufwand“ zu erbringen sein wird. So bleibt offen, ob nur rein bautechnisch relevante Kriterien oder auch die Baukostenentwicklung als Argumentation herangezogen werden können. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte dieses unbestimmte Tatbestandsmerkmal konkretisiert werden.

## **Fünfter Teil**

### **Bauaufsichtsbehörden, Verfahren**

#### **Zweiter Abschnitt**

#### **Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit**

#### **Zu § 62 Genehmigungsfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen**

In § 62 sind genehmigungsfreie Bauvorhaben sowie die Beseitigung von Anlagen geregelt.

Im § 62 Abs. 1 sollte aus Klarstellungsgründen entsprechend der Begründung einleitend aufgenommen werden, was genau genehmigungsfrei ist, nämlich die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und ihre Beseitigung (vgl. Begründung S. 159).

Beispielsweise könnte einleitend wie folgt formuliert werden:

*„Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung folgender Anlagen bedarf keiner Baugenehmigung.“*

#### **§ 63 Genehmigungsfreistellung**

Nach der Neuregelung zur Genehmigungsfreistellung sind Bauvorhaben unter den in § 63 genannten Voraussetzungen von einer Genehmigung freigestellt. Gemäß § 63 Abs. 1 Nr. 1 ist die erste Voraussetzung, dass ein Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 vorliegt. Gemäß § 67 Abs. 1 BauO NRW 2000 waren von der Genehmigungsfreistellung die „Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden mittlerer und geringer Höhe“ umfasst. Die Definition der Gebäudeklassen bzw. Wohngebäude mittlerer und geringer Höhe finden sich jeweils in § 2. Gebäude mittlerer Höhe sind gemäß § 2 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW 2000 Gebäude, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraumes im Mittel mehr als 7 m und nicht mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt. Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 sind sonstige Gebäude, mit einer Höhe bis zu 7 m (§ 2 Abs. 3 Nr. 3).

Mithin können nach der aktuellen Gesetzeslage Gebäude bis zu 22 m im sogenannten Freistellungsverfahren errichtet werden. Nach den neuen Regelungen wären Gebäude mit einer Höhe von mehr als 7 m jedoch genehmigungspflichtig.

Mithin könnte der Fall eintreten, dass ein Vorhabenträger vor Inkrafttreten der novellierten Fassung der Bauordnung ein Vorhaben im Freistellungsverfahren beginnt, das Vorhaben zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der novellierten Fassung der Bauordnung noch nicht fertig gestellt ist und entsprechend der Regelung des § 63 auch nicht mehr im Freistellungsverfahren errichtet werden darf.

In diesen Fällen wäre fraglich, ob dieses Vorhaben genehmigungspflichtig wird. Aus Klarstellungsgründen sollte dieser Fall in den Übergangsvorschriften berücksichtigt werden (vergleiche hierzu die nachstehende Anmerkung und den Formulierungsvorschlag unter § 90).

### **Dritter Abschnitt Genehmigungsverfahren**

#### **Zu § 64 Einfaches Baugenehmigungsverfahren**

In § 64 ist das einfache Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Aufgrund der Personalknappheit in den Baubehörden vergeht häufig lange Zeit zwischen dem Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung für ein Vorhaben und der Erteilung der Baugenehmigung, sodass die Errichtung dringend benötigten Wohnraums verzögert wird.

Aus diesem Grund regt der Verband an, verbindliche Fristen in § 64 aufzunehmen, innerhalb derer die Bauaufsichtsbehörden über den Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung zu entscheiden haben.



Zwar ist in § 64 Abs. 2 entsprechend § 68 Abs. 8 BauO 2000 geregelt, dass unter den dort näher bezeichneten Voraussetzungen eine Entscheidung innerhalb von sechs Wochen nach Eingang des vollständigen Antrags ergehen muss. Doch zum ersten gilt diese Frist lediglich in wenigen Fällen. Zum zweiten kann diese Frist gemäß § 64 Abs. 2 Satz 2 aus wichtigem Grund verlängert werden. Und zum dritten ist die Rechtsfolge des Ablaufs der sechs Wochen nicht geregelt. Mithin erscheint diese Regelung nicht ausreichend, die Genehmigungsprozesse zu beschleunigen. Eine Fristverlängerung sollte nur in wenigen Ausnahmefällen zulässig sein. Zusätzlich könnte geregelt werden, dass nach Ablauf der Frist eine Genehmigungsfiktion eintritt.

Positiv in diesem Zusammenhang ist die in § 91 eingeführte Berichtspflicht der Bauaufsichtsbehörden über die durchschnittliche Verfahrensdauer.

### **Zu § 65 Baugenehmigungsverfahren**

Auch in § 65 sollten Fristen aufgenommen werden, innerhalb derer die Bauaufsichtsbehörden über den Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung entscheiden müssen. Nach Ablauf der Frist sollte eine Genehmigungsfiktion eintreten (vgl. hierzu vorstehend die Anmerkungen zu § 64).

### **Zu § 66 Typengenehmigung, referentielle Baugenehmigung**

Die Typengenehmigung ist ein sehr wichtiges Instrument zur Realisierung der angestrebten Baukostenreduzierung. Es besteht ein erheblicher Bedarf an diesem Instrument, da durch die serielle Fertigung von Bauteilen beziehungsweise -modulen eine erhebliche Kosteneinsparung bei der Schaffung von Wohnraum zu realisieren ist. Die Regelung sollte deshalb von einigen Verfahrenshemmnissen befreit werden. Hierzu im Einzelnen:

- **Konkretisierung des Prüfungsumfangs**

Der Prüfungsumfang bei der Erteilung einer Typengenehmigung sollte präzisiert werden. In § 66 Abs. 1 S. 1 wird die Erteilung der Typengenehmigung von der Einhaltung der „bauaufsichtlichen Vorschriften“ abhängig gemacht.

Es sollte klargestellt werden, dass allein die nicht standortbezogenen Vorschriften des Bauordnungsrechts geprüft werden. Denkbar wäre eine Auflistung der zu prüfenden Vorschriften, ähnlich wie in § 64 oder § 65.

- **Entfall des Nachweises der Brauchbarkeit**

Nach § 66 Abs. 1 S. 1 kommt die Erteilung einer Typengenehmigung nur dann in Betracht, wenn die Brauchbarkeit der baulichen Anlagen für den jeweiligen Verwendungszweck nachgewiesen ist.

Das Erfordernis des Nachweises der Brauchbarkeit ist überflüssig und sollte deshalb gestrichen werden. Die Brauchbarkeit stellt gem. § 3 Abs. 2 BauO NRW eine Grundforderung an bauliche Anlagen dar und ist von der Bauaufsichtsbehörde ohnehin bei der Genehmigungserteilung zu prüfen. Durch das bislang im Gesetz enthaltene Erfordernis der Beibringung eines Nachweises wird dem Antragsteller ein unnötiger und kostentreibender Aufwand auferlegt, welchem in der bisherigen Genehmigungspraxis kein Vorteil gegenüberstand.

- **Ausweitung des Anwendungsbereiches für Systembauten**

Schon bislang kommt die Erteilung einer Typengenehmigung auch für bauliche Anlagen in Betracht, die in unterschiedlicher Ausführung, aber nach einem bestimmten System oder aus bestimmten Bauteilen an mehreren Stellen errichtet werden sollen (Systembauten).

Diese Regelung sollte zur Erhöhung der Flexibilität dahingehend angepasst werden, dass auch geringfügige Modifikationen der Bauteile noch von der Typengenehmigung umfasst sind, soweit der Rahmen der erteilten Typengenehmigung nicht verlassen wird. Hintergrund für eine solche Regelung ist, dass in der Praxis bei der Anwendung einer kostensparenden Modulbauweise häufig der Bedarf besteht, geringfügige Modifikationen des mit einer Typengenehmigung versehenen „Master-Moduls“ vorzunehmen. Hierdurch darf nicht erneut ein Genehmigungsbedarf ausgelöst werden.

### **Zu § 69 Abweichungen**

In § 69 sind die Voraussetzungen für die Zulassung von Abweichungen von Anforderungen der Bauordnung und aufgrund der Bauordnung erlassener Vorschriften geregelt.

In § 69 Abs. 1 Satz 2 könnte zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum nach „Wasser und Energie“ noch „oder der Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum“ ergänzt werden. So werden auch die Schaffung und Erneuerung des dringend benötigten Wohnraums privilegiert, indem eine Abweichung zu erteilen ist.

Gemäß § 69 Abs. 3 soll über den Abweichungsantrag innerhalb von sechs Wochen nach Eingang des vollständigen Antrags entschieden werden. Die Frist kann aus wichtigen Gründen bis zu sechs Wochen verlängert werden. Offen bleibt, welche Rechtsfolge an die Nichteinhaltung der Frist geknüpft ist. Daher sollte an dieser Stelle als § 69 Abs. 3 letzter Satz eine Genehmigungsfiktion ergänzt werden:

*„Der Abweichungsantrag gilt als zugelassen, wenn der Antrag nicht innerhalb dieser Frist verweigert wird.“*

### **Zu § 71 Behandlung des Bauantrags**

In § 71 ist die Behandlung des Bauantrags geregelt.

Wie vorstehend bereits zu § 64 und § 65 ausgeführt, sollten verbindliche Fristen aufgenommen werden, innerhalb derer die Bauaufsichtsbehörden über den Antrag zu entscheiden haben. Nach Ablauf der Frist sollte die Baugenehmigung als erteilt gelten.

In § 71 Abs. 2 ist das Verfahren der Beteiligung anderer Körperschaften, Behörden und Dienststellen geregelt. Der Verband bekommt von den Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften immer wieder die Rückmeldung, dass Baugenehmigungsverfahren gerade durch die notwendige Beteiligung anderer Körperschaften, Behörden und Dienststellen erheblich verzögert werden. Daher ist es auch an dieser Stelle erforderlich, verbindliche Fristen für die Beteiligung und die Rückmeldung der einzubeziehenden Körperschaften, Behörden und Dienststellen aufzunehmen.

Die Regelung des § 71 Abs. 2 vorletzter Satz birgt aus Sicht des Verbandes das Risiko der Verfahrensverzögerung. In dieser Vorschrift ist geregelt, dass wenn sich die berührten Stellen nicht fristgemäß äußern, die Bauaufsichtsbehörde davon „ausgehen“ „kann“, dass Bedenken nicht bestehen. Es ist jedoch gerade nicht ausdrücklich geregelt, dass die Bauaufsichtsbehörde nicht fristgerecht eingegangene Stellungnahmen unberücksichtigt lassen muss. Diese weiche Formulierung könnte zu einer Rechtsunsicherheit bei den Bauaufsichtsbehörden führen. Denn bevor die Stellungnahme nicht vorliegt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese möglicherweise Punkte enthält, die sich auf die Rechtmäßigkeit der Entscheidung auswirken könnten. Damit könnte die Bauaufsichtsbehörde aus Vorsichtsgründen jede Stellungnahme abwarten, sichten und auswerten, bevor sie über den Antrag auf Erteilung des Bauantrags entscheidet. Die vorstehend in § 71 Abs. 2 geregelte Frist läuft mithin leer. Zusätzlich könnte aufgenommen werden, dass eine Fristverlängerung nicht zulässig ist.

Um Verfahrensverzögerungen zu verhindern, könnte mithin der vorletzte Satz des § 71 Abs. 2 wie folgt formuliert werden:

*„Nicht fristgerecht eingegangene Stellungnahmen bleiben unberücksichtigt. Eine Fristverlängerung ist nicht zulässig.“*

## **Zu § 72 Beteiligung der Angrenzer und der Öffentlichkeit**

Zunächst fällt auf, dass § 72 entsprechend der Überschrift die „Beteiligung von Angrenzern“ regeln soll, unserem Verständnis nach jedoch die Beteiligung von „Nachbarn“ im Rechtssinne regelt. Unserem Verständnis nach geht es nicht nur um die Beteiligung der Eigentümer unmittelbar angrenzender Grundstücke, sondern jeden Eigentümers, dessen Grundstück von etwaigen Auswirkungen des geplanten Vorhabens betroffen sein könnte. Die Überschrift könnte entsprechend angepasst werden und „Angrenzer“ durch „Nachbarn“ ersetzt werden.

Fraglich ist, was unter „auf andere Weise zugestimmt“ im Sinne des § 72 Abs. 2 zu verstehen ist. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte eine Konkretisierung vorgenommen werden oder Regelbeispiele benannt werden.

Gemäß § 72 Abs. 7 ist unter den dort genannten Voraussetzungen die Anhörung der zuständigen Behindertenbeauftragten oder die örtliche Interessenvertretung der Menschen mit Behinderung zur Barrierefreiheit erforderlich. Diese Regelung könnte zu Verzögerungen führen. Es fehlt an einer Frist, in der eine Antwort erfolgen muss. Aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung sollte eine angemessen kurze Frist im Gesetz aufgenommen werden.

## **Zu § 74 Baugenehmigung, Baubeginn**

In § 74 werden die Erteilung der Baugenehmigung sowie der Baubeginn geregelt. Der § 74 Abs. 2 Satz 3 widerspricht in Teilen dem § 74 Abs. 2 Satz 2. In § 74 Abs. 2 Satz 2 heißt es, dass die Baugenehmigung insoweit zu begründen ist, als Abweichungen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften zugelassen werden und der Nachbar nicht nach § 72 Abs. 2 zugestimmt hat. In § 74 Abs. 2 Satz 3 heißt es, dass die Baugenehmigung nicht begründet werden muss.

## **§ 75 Geltungsdauer der Baugenehmigung**

In § 75 ist die Geltungsdauer der Baugenehmigung geregelt. Aus Klarstellungsgründen empfehlen wir in § 75 Abs. 2 letzter Halbsatz nach „Fristablauf“ noch „nach Absatz 1“ zu ergänzen.

## **Sechster Teil Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften, Übergangs- und Schlussvorschriften**

### **Zu § 90 Übergangsvorschriften**

Der Anwendungsbereich des sog. Freistellungsverfahrens wurde eingeschränkt (vgl. hierzu vorstehend zu § 63). Fraglich ist daher, wie mit Vorhaben umzugehen ist, die vor Inkrafttreten der novellierten Fassung der BauO NRW begonnen, bis zum Inkrafttreten der novellierten Fassung der BauO NRW neu jedoch nicht abgeschlossen sind.

Zwar enthält § 90 Abs. 4 Satz 3 nun eine Übergangsregelung, jedoch erscheint uns diese nicht ausreichend. Unserer Einschätzung nach geht aus dieser Regelung nicht ausreichend rechtssicher hervor, dass begonnene, jedoch noch nicht abgeschlossene Vorhaben weiterhin keiner Baugenehmigung bedürfen und nicht etwa formell illegal werden. § 90 Abs. 4 Satz 3 könnte möglicherweise wie folgt formuliert werden:

*„Verfahren, die nach dem zuvor geltenden Recht nach § 67 BauO NRW (Genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen) eingeleitet wurden, sind auf Antrag des Bauherrn auch nach Inkrafttreten dieses Gesetzes nach dem zuvor geltenden Recht fortzuführen. Auch nach Inkrafttreten dieses Gesetzes bedürfen diese Vorhaben weiterhin keine Baugenehmigung.“*

Düsseldorf, 23. April 2018