



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

An den
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN

Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Unsere Zeichen Am
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Datum 28. Januar 2021

Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018

Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/12033

Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am 5. Februar 2021

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zum oben näher bezeichneten Antrag abgeben zu können. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., vertritt über 108.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband in der Haus & Grund-Organisation in Deutschland.

Zu Ihrem Schreiben vom 15. Dezember 2020 und dem oben näher bezeichneten Gesetzentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

Der Landesverband Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN hat bisher an allen Sitzungen der Baukostensenkungskommission teilgenommen und hatte insbesondere in den letzten Monaten Gelegenheit, am Entwurf des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018 mitzuwirken. Wir

Präsident RA Konrad Adenauer
Vizepräsident Dr. Johann Werner Fliescher
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Stadtsparkasse Düsseldorf
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39
BIC: DUSSEDDXXX
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914
Finanzamt Düsseldorf-Süd
Steuer-Nr. 106/5746/1395

Anschrift Aachener Str. 172
40223 Düsseldorf
Telefon 02 11 / 416 317 - 60
Telefax 02 11 / 416 317 - 89
E-Mail info@HausundGrund-Verband.de
Internet www.HausundGrund-Verband.de
Facebook facebook.com/HausundGrundVerband
Youtube youtube.com/HausundGrundVerband
Twitter twitter.com/HausundGrundRW

beschränken uns in unserer Stellungnahme auf die für Haus- und Wohnungseigentümer geplanten Anpassungen.

1.

Die geplante Neuregelung in § 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 im Entwurf zur Änderung der Landesbauordnung (E-BauO), wonach die nachträgliche Wärmedämmung auf Außenwänden bis 0,30 m abstandsflächenrechtlich unbeachtlich bleibt, begrüßen wir. Wesentliche Beeinträchtigungen zum Nachbarn sind bei der Anpassung um lediglich 5 cm nicht gegeben. Damit wird eine energetisch sinnvolle, dickere Wärmedämmung vor allem im Gebäudebestand zwar ermöglicht. Inwieweit Kosten und Nutzen aber in Relation zueinander stehen, ist eine Frage des Einzelfalls und bleibt dem jeweiligen Investor selbst überlassen.

2.

Die geplante Neureglung in § 8 Abs. 2 E-BauO sehen wir kritisch. Danach soll beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 25 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage installiert werden, wenn der Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Januar 2022 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingeht. Die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung soll dieser Erfüllung gleich kommen. Diese Vorgabe soll lediglich für Parkplätze nicht gelten, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind. Die untere Bauaufsichtsbehörde kann insbesondere aus städtebaulichen Gründen Ausnahmen oder auf Antrag eine Befreiung erteilen, wenn die Erfüllung mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden ist.

Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) ist über diese geplante Neuregelung sehr überrascht. In zahlreichen Sitzungen der Baukostensenkungskommission, die vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung eingesetzt worden ist, ist die komplette Landesbauordnung von Vertretern der Kommunen, der wohnungswirtschaftlichen Verbände, der Architekten- und Ingenieurkammer, der Feuerwehr und der zuständigen Abteilungen des Bauministeriums ausführlich beraten und Änderungsvorschläge eingebracht worden. Zu keinem Zeitpunkt wurde die Pflicht zum Bau einer Solaranlage über offenen Parkplätzen thematisiert. Auch im P.K.W.-Bündnis (Prima.Klima.Wohnen.), das vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung sowie vom Ministerium Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz initiiert worden ist, war eine entsprechende Verpflichtung kein Thema.

An sich ist die Errichtung von Photovoltaik- bzw. solarthermischen Anlagen zur Wärmeerzeugung eine interessante Idee, um einerseits großflächige – versiegelte – Parkplätze effektiv zu nutzen und einen Beitrag für den Klimaschutz zu leisten. Eine pauschale Festlegung auf Solaranlagen halten wir jedoch für schwierig. Auch Bäume spenden Schatten, nehmen Wärme auf und filtern zudem Feinstaub. Das nützt Natur und

Gesellschaft. Nicht jeder Parkplatz ist auf Grund der Lage zudem für Photovoltaik-Anlagen geeignet. Das wird im Gesetzentwurf immerhin berücksichtigt. Um mögliche Angsträume wie in Parkhäusern zu verhindern, müssten die Flächen unterhalb der Anlagen eventuell auch tagsüber künstlich beleuchtet werden. Investoren könnten auch dazu geneigt sein, auf mehr als 25 Parkplätze zu verzichten, um der Pflicht zu entgehen.

Von der Gesetzesänderung wären auch Parkflächen von Wohnanlagen betroffen. Dies würde die Baukosten für den Wohnungsneubau erhöhen. Das wäre kein Beitrag für bezahlbares Wohnen. Ziel muss sein, Baukosten – vor allem im (Miet-)Wohnungsbau – zu senken und nicht weiter zu erhöhen. Effektiver könnten entsprechende Fördermittel sein, um auf freiwilliger Basis entsprechende Anlagen zu errichten. Alternativ wäre ein Mix aus Photovoltaik-Anlagen und Bäumen sinnvoll.

Ein Grundstückseigentümer muss zudem Blendwirkungen von einer das Sonnenlicht reflektierenden Photovoltaikanlage des Nachbarn, z. B. von dem Parkplatz ausgehend, nicht hinnehmen. Der 9. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Düsseldorf entschied mit Berufungsurteil vom 21. Juli 2017 (Aktenzeichen: OLG Düsseldorf I-9 U 35/17) zu Gunsten des klagenden Eigentümers. Im vorliegenden Fall handelte es sich um Blendwirkungen, die sich zeitweise über die gesamte Grundstücksbreite erstreckten und lediglich bis zu zwei Stunden am Tag andauerten. Das OLG stellte außerdem klar, dass die gesetzgeberische Wertentscheidung zu Gunsten der Förderung von Photovoltaikanlagen, das OLG nannte hierbei als Beispiel das Erneuerbare-Energien-Gesetz, zu keiner grundsätzlichen Duldungspflicht führe. Die Blendung der Nachbarschaft durch Photovoltaikanlagen sei nicht als ortsüblich hinzunehmen.

Dass das Anliegen, mehr Photovoltaik-Anlagen zu errichten, auch ohne Zwang geht, beweist das Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie. Führende Handels-, Logistik- und Immobilienunternehmen haben in einer gemeinsamen Erklärung die Absicht erklärt, den Einsatz der erneuerbaren Energie, insbesondere Photovoltaik, zu verstärken. In Nordrhein-Westfalen sind aufgrund der dichten Besiedlung geeignete Flächen knapp. Deshalb sind besonders bereits versiegelte Flächen für den Ausbau von erneuerbaren Energien zu nutzen. Insbesondere auf den Dächern bietet sich hierfür ein erhebliches Potenzial. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen hat für alle Dachflächen in Nordrhein-Westfalen ein theoretisches Photovoltaik-Potenzial von 81,4 Gigawatt bzw. 68 Terawattstunden Strom im Jahr 2030 errechnet.

Wir empfehlen daher, die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen nicht einzuführen.

3.

Die geplante Ausnahmeregelung nach Satz 1 in § 39 Abs. 4 E-BauO unterstützen wir ausdrücklich. Schon in vorherigen Stellungnahmen haben wir die Verpflichtung kritisiert, dass bei Gebäuden mit mehr als drei oberirdischen Geschossen Aufzüge in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen müssen. Insbesondere der nachträgliche Einbau eines Aufzuges im Gebäudebestand sorgt für hohe Investitions- und Wartungskosten. Das schreckt Gebäudeeigentümer regelmäßig vor entsprechenden baulichen Veränderungen, wie z. B. der Dachaufstockung bzw. einem Dachgeschossausbau ab. Das Entfallen der Pflicht zur Herstellung von Aufzügen, wenn in Bestandsgebäuden durch den Ausbau des Dachgeschosses oder durch Aufstockung um zusätzliche Geschosse neuer Wohnraum geschaffen wird, halten wir für eine zentrale Verbesserung hinsichtlich der Schaffung neuen und „bezahlbaren“ Wohnraums.

4.

Die Klarstellung im § 47 Abs. 1 Satz 2 E-BauO, dass fensterlose Küchen und insbesondere Kochnischen zulässig sind, dient vor allem den tatsächlichen Begebenheiten in einer Vielzahl von Wohnungen.

5.

Die Schaffung von Stellplätzen bzw. die Stellplatzabgabe verursacht Kosten, die für das politische gewollte Ziel nach „bezahlbarem“ Wohnen nicht förderlich sind. Dass die inhaltlichen Vorgaben an örtliche Satzungen gem. § 48 E-BauO aus der Bauordnung in die Rechtsverordnung verlegt werden, verbinden wir mit der Hoffnung, dass dadurch die Kosten für Neubau- und Bestandsvorhaben in vertretbarem Rahmen gehalten werden. Wenn das Land ebenfalls ein Interesse daran hat, dass Wohnen für selbstnutzende Eigentümer*innen und vor allem Mieter*innen „bezahlbar“ wird bzw. bleiben soll, dann sollte den Gemeinden keine allzu umfangreiche Satzungsbefugnis über Umfang und Erfüllungsmodalitäten der Stellplatzpflicht zur freien Entscheidung eingeräumt werden. Hier sind Grenzen in der Rechtsverordnung zu ziehen. Nach unserer Auffassung ist die Freihaltung des öffentlichen Verkehrsraums von ruhendem Verkehr durchaus ein bauordnungsrechtliches Anliegen und nicht nur eine Frage der jeweiligen kommunalen Verkehrskonzeption und -politik. Die Ablösesumme wird seitens der Bauherren dafür gezahlt, dass Stellplätze geschaffen werden. Die rechtliche Vorgabe in der neuen Landesbauordnung sieht nicht vor, dass diese Stellplätze quartiersbezogen errichtet werden müssen. Dies führt dazu, dass Stellplätze, je nach kommunaler Interessenlage/Verkehrspolitik nicht dort errichtet werden, wo sie auch aufgrund der Neubauvorhaben benötigt werden. Darüber hinaus sollte die Ablösesumme nur dafür verwendet werden, wofür sie auch gezahlt wurde (Fahrradstellplätze/Kfz-Stellplätze).

6.

Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) hat stets gefordert, dass die Mittelzentren und ländlichen Regionen attraktiver gestaltet werden müssen, um die angespannten Wohnungsmärkte in den sog. Hotspots zu

entlasten. Das geht nur, wenn auch die Infrastruktur so ausgebaut wird, dass das Interesse in den ländlichen Räumen wohnen zu bleiben bzw. dorthin umzuziehen, wieder gesteigert werden kann. In der digitalen Welt von heute ist vor allem der Zugang zu schnellem und zuverlässigem Internet unerlässlich. Den Plan, Antennen insbesondere für den Mobilfunk gem. § 62 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 E-BauO verfahrensfrei zu stellen, halten wir daher für unausweichlich. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass hier, wie auch bei Änderung von baulichen Anlagen in der Landesbauordnung vorgesehen, entsprechende statische Nachweise (§ 62 Nr. 11 E-BauO) vorzusehen sind. Neben dem Gewicht von Antennenanlagen kommt noch das Gewicht weiterer technischer Anlagen im Dachgeschoss als Belastung hinzu.

7.

Die derzeitige Corona-Situation hat gezeigt, wie wichtig die Digitalisierung bei zwingend erforderlichen Verfahren sein kann. Hierzu gehört insbesondere auch das Baugenehmigungsverfahren. Vom Schriftformerfordernis beim Bauantrag durch die Möglichkeit einer elektronischen Abwicklung gem. § 70 Abs. 1 Satz 1 E-BauO in Verbindung mit einer entsprechenden Rechtsverordnung nach § 87 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 BauO abweichen zu können, ist eine sinnvolle Änderung.

8.

Den neu geplanten § 82 Abs. 2 E-BauO sehen wir kritisch. Geplant ist, dass für den Fall, dass bauliche Anlagen nicht genutzt werden und im Verfall begriffen sind, die Bauaufsichtsbehörde die Grundstückseigentümer*in und Erbbauberechtigte verpflichten können soll, die Anlage abzureißen oder zu beseitigen. Hier handelt es sich mit „im Verfall begriffen“ um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Nach welchen Kriterien ein Gebäude als „verfallen“ gelten soll, ist dem Gesetz nicht zu entnehmen. In der Praxis werden die Meinungen hierzu auch sehr unterschiedlich ausfallen. Die Rechtsprechung wird sich stets mit der Frage auseinandersetzen müssen, ob eine bauliche Anlage tatsächlich als „im Verfall begriffen“ anzusehen ist. Zwar werden in der Gesetzesbegründung Regelbeispiele genannt, wie z. B. die Bedrohung des Lebens und der Gesundheit von Menschen durch die mangelnde Standsicherheit. Aber schon beim zweiten Beispiel hinsichtlich der „optischen Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbilds, so dass diese von der Öffentlichkeit nicht selten als Schandfleck empfunden werden“ bewegt sich die Gesetzesbegründung auf sehr unbestimmtem Terrain. Wir können auch eine Reihe von kommunalen Liegenschaften benennen, die schon im Zeitpunkt ihrer Errichtung eine „optische Beeinträchtigung des Ortsbilds“ für Nachbarn darstellten. Die Einräumung eines weiten und unbestimmbaren und damit mit der Eigentumsgarantie nicht vereinbaren Beurteilungsspielraums zugunsten der Kommunen wird schon durch die Verwendung des Begriffs „Schandfleck“ in der Gesetzesbegründung deutlich.

Des Weiteren sind es oftmals auch stadtentwicklungspolitische Fehlentscheidungen, die dazu führen, dass Immobilien als Mietobjekte nicht mehr wirtschaftlich angeboten werden können. Auf verfehlte

Stadtentwicklungspolitik haben betroffene Vermieter bzw. selbstnutzende Eigentümer keinen Einfluss. Es wird auch nicht unterschieden, ob der „Verfall“ durch eigentümergeitiges Fehlverhalten entsteht oder es sich um Sachbeschädigungen handelt. Es besteht die Gefahr, dass Kommunen planmäßig Quartiere durch fehlende Unterstützung von Eigentümern bei einer negativen Stadtentwicklung „verfallen“ lassen, sodann „im Verfall begriffene“ Gebäude abreißen lassen, um ggfs. dann entsprechende Grundstücke für eigene Zwecke kostengünstig selbst zu erwerben. Darüber hinaus stellt eine Verpflichtung zum Abbruch nicht das mildeste Mittel dar.

Als milderer Mittel ist im Vorfeld einer Verpflichtung zum Abriss auf jeden Fall eine Verpflichtung zur Instandsetzung mit angemessener Frist vorzuschalten. Rein optische Beeinträchtigungen dürfen aufgrund von verfassungsrechtlichen Bedenken nicht zum Anlass genommen werden, solch tiefgreifende Eigentumseingriffe vorzunehmen.

II.

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN sieht im vorliegenden Entwurf des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung 2018 überwiegend positive Anpassungen. Allerdings empfehlen wir bei der Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen über Parkplätzen sowie bei der Regelung zum Abriss von „im Verfall begriffenen“ baulichen Anlagen unsere vorgeschlagenen Änderungen.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN e.V.

gez.

RA Konrad Adenauer
Präsident


Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor