



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
NRW

Haus & Grund NRW - Aachener Straße 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 NRW

Aachener Straße 172
40223 Düsseldorf

Telefon (0211) 41 63 17-60

Telefax (0211) 41 63 17-89

E-Mail: mail@haus-und-grund-nrw.de

Internet: www.haus-und-grund-nrw.de

Durchwahl

Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya

Datum 25. April 2018

Gesetz zur Förderung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG), Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/2166
Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am 4. Mai 2018

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, an der Anhörung teilzunehmen. Haus & Grund NRW vertritt mit seinen fünf Landesverbänden über 226.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen.

Zu Ihrem Schreiben vom 23. März 2018 und dem oben näher bezeichneten Gesetzentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

I. Anpassung an die Musterbauordnung

Wir begrüßen, dass sich die Landesbauordnung an die Musterbauordnung anpassen soll. Für die in NRW am Bau Beteiligten, die bisher nur die nordrhein-westfälische Landesbauordnung angewendet haben, wird die neue Paraphierung zunächst eine große Herausforderung sein. Gleichwohl unterstützten wir dieses Anliegen ausdrücklich. Wir gehen davon aus, dass durch die Anpassung an die Musterbauordnung Baukostenenkungen ermöglicht werden.

Haus & Grund NRW e.V.

Aachener Straße 172

40223 Düsseldorf

Steuernummer: 106/5746/1431

Vereinsregister: AG Düsseldorf VR 6464

Präsident:

Klaus-Dieter Stallmann

Vizepräsident:

Prof. Dr. Peter Rasche

E-Mail:

info@haus-und-grund-nrw.de

Internet:

www.haus-und-grund-nrw.de

Bankverbindung:

Postbank Dortmund

IBAN: DE43 4401 0046 0728 5124 66

BIC: PB NKD EFF XXX

Hervorzuheben ist hierbei das geplante neue Abstandsflächenrecht in § 6 Abs. 5 BauModG. Insbesondere in den Ballungsgebieten kann der erhöhten Nachfrage nach Wohnungen durch den Grundsatz Innen- vor Außenverdichtung entgegengewirkt werden. Da die Innenverdichtung allerdings nicht überall möglich ist, begrüßen wir § 6 Abs. 12 Satz 2 BauModG. Hiermit wird ermöglicht, dass ein Wohngebäude als Ersatzneubau an gleicher Stelle und in gleicher Größe ohne Einhaltung der Abstandsflächen errichtet werden kann.

II. Rollstuhlgerechte Wohnungen

Zentrales Element der BauO 2016 war die Ausweitung der Barrierefreiheit in Gebäuden. Es sollten demnach mehr Wohnungen gebaut werden, die insgesamt barrierefrei sind. Im BauModG wird in § 2 die Barrierefreiheit definiert und an die Musterbauordnung angepasst. Die Allianz für mehr Wohnungsbau, die vom BFW NRW, dem VdW Rheinland Westfalen und Haus & Grund NRW zusammen mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung gegründet worden ist, unterstützt die Zielsetzung zur Schaffung von mehr barrierefreiem Wohnraum.

In § 48 Abs. 2 BauO 2016 wurde eine rollstuhlgerechte Wohnung bereits bei mehr als acht Wohnungen, die zweite rollstuhlgerechte Wohnung bereits bei mehr als 15 Wohnungen verlangt. Diese Entscheidung ging über den tatsächlichen Bedarf hinaus und hätte den Neubau von Wohnungen deutlich verteuert. Wohnungen hätten mit dieser Vorgabe zukünftig nicht mehr einfach übereinanderliegende Grundrisse haben können. Es wären unterschiedliche Leitungsstränge nötig gewesen. Durch die breiten, rollstuhlgerechten Türen wären die Gebäude statisch anspruchsvoller. Eine derartige umfassende Barrierefreiheit hätte auf Grund des veränderten Wohnungszuschnitts zu einer eingeschränkten Vermietbarkeit und Veräußerbarkeit geführt. Es hätten mehr Rampen oder Aufzuganlagen errichtet werden müssen. Ebenerdige Zugänge zu Häusern dürften vor allem unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen in den meisten Fällen nicht geeignet sein oder nur mit hohen Kosten errichtet werden können.

Eine verbindliche Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen in der Landesbauordnung ist gerade für die bedarfsgerechte Wohnungsbaupolitik nicht zweckdienlich. Der tatsächliche Bedarf hätte zunächst ermittelt werden müssen, bevor einfach eine starre Quote festgelegt wird. Nicht an allen Standorten werden rollstuhlgerechte Wohnungen benötigt oder sind ratsam. Hier müsste auch die Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs mit einbezogen werden. Andererseits wird es Quartiere geben, in denen eine höhere Nachfrage nach rollstuhlgerechten Wohnungen festgestellt werden kann.

Die Aufgabe einer verbindlichen Quote von rollstuhlgerechten Wohnungen, wie ursprünglich in § 48 Abs. 2 BauO 2016 vorgesehen, halten wir von daher für sinnvoll. Die starren Quoten hätten die Baukosten einerseits erhöht und andererseits nicht den verfolgten Zweck erreicht, bezahlbaren Wohnraum für Menschen, die auf den Rollstuhl angewiesen sind, zu schaffen. Für diese Menschen hätten theoretisch Wohnungen zur Verfügung gestanden, die sie aber praktisch auf Grund der Höhe der Miete oder des Kaufpreises nicht hätten anmieten bzw. erwerben können.

Die Anpassung der sozialen Wohnraumförderung mit attraktiven Fördermitteln für die Schaffung rollstuhlgerechter Wohnungen ist sachdienlicher. Seit dem Programmjahr 2018 gilt die Förderung der Neuschaffung von rollstuhlgerechtem Wohnraum. Hierfür ist ein neues Zusatzdarlehen mit einer Pauschale von 4.000 Euro vorgesehen. Für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich (Hauseingang, Terrasse, Balkon) stehen pauschal 1.000 Euro, für jede Tür in der Wohnung und im Gebäude mit elektrischer Bedienung pauschal 1.500 Euro und für eine rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche pauschal 5.000 Euro abrufbereit. Auf das neue Zusatzdarlehen wird zudem ein Tilgungsnachlass von bis zu 50 Prozent gewährt.

Wir empfehlen, dass den Immobilienportalen Immobilienscout24, Immowelt etc. vorgeschlagen wird, dass in Inseraten auch das Merkmal „rollstuhlgerechte Wohnung (R-Standard)“ ausgewählt werden kann.

III. Aufzüge, § 39

Da es der überwiegenden Baupraxis entspricht und es inzwischen zum Standard gehört, Gebäude mit einer Höhe von mehr als 13 m mit Aufzügen auszustatten, halten wir die verpflichtende Regelung in § 39 Abs. 4 Satz 1 BauModG nicht für sinnvoll, wonach statt bisher ab fünf nun bereits ab mehr als drei oberirdischen Geschossen Aufzüge in ausreichender Zahl vorhanden sein müssen. Entsprechende Vorgaben sollten - wenn überhaupt - für erstmals neu errichtete Gebäude, nicht aber für den Ausbau im Bestand gelten. In diesem Zusammenhang sei insbesondere auf zulässige Mietsteigerungen durch Modernisierungsmieterhöhungen und anfallende Betriebskosten hingewiesen.

IV. Aufbewahrung fester Abfallstoffe, § 44

Wir begrüßen, dass § 44 Abs. 2 BauModG die vorgesehene Regelung des § 46 Satz 2 der BauO 2016 unverändert aufrechterhält.

V. Wohnungen, § 47 Abs. 3 (Rauchwarnmelder)

Es ist sinnvoll, dass die Fristen in § 47 Abs. 3 BauModG zur Einführung der Rauchwarnmelder bis zum 31.12.2016 gestrichen worden sind. Zur Klarstellung empfehlen wir aber, dass zumindest geregelt wird, ob der Eigentümer oder aber die unmittelbar beschabende Person (mit der Option, dass der Eigentümer diese Verpflichtung übernimmt) die Verpflichtung hat, die Wohnräume entsprechend den Anforderungen nach Satz 1 und 2 auszustatten. Wir hatten uns im damaligen Anhörungsverfahren zur Einführung der Rauchwarnmelderpflicht dafür ausgesprochen, dass für die Installation und Wartung von Rauchwarnmeldern der unmittelbare Besitzer (selbstnutzender Eigentümer oder Mieter) die Verantwortung tragen sollte. Da allerdings bereits seit dem 1. April 2013 der Eigentümer die Verantwortung für die Installation der Rauchwarnmelder getragen hat und diese Regelung akzeptiert worden ist, empfehlen wir, an der Installationspflicht des Eigentümers festzuhalten mit der Option, dass diese Verantwortung auf die unmittelbar beschabende Person übertragen werden kann.

VI. Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze, § 48

Grundsätzlich bewerten wir die Stellplatzabgabe als problematisch. Kommunen werden auf diese für sie wichtige Einnahmequelle nicht verzichten wollen. Oftmals werden die Einnahmen nicht zweckgerichtet verwendet, sondern kommen dem allgemeinen städtischen Haushalt zu Gute. Gleichwohl hoffen wir, dass die Kommunen die Neuregelung bzgl. Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen für Fahrräder in § 48 Abs. 3 BauModG bei örtlichen Bauvorschriften berücksichtigen, um einen Beitrag für bezahlbares Wohnen in den Städten zu leisten.

Die Möglichkeit, dass von der Schaffung von Stellplätzen bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen gem. § 48. Abs. 1 Satz 4 BauModG abgewichen werden kann, wenn sonst die Schaffung oder Erneuerung von Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer Ablösung erheblich erschwert oder verhindert würde, unterstützen wir ausdrücklich. Bisher wurden Nachverdichtungspotentiale z. B. durch den Ausbau von Dachgeschosswohnungen auf Grund der bisherigen Stellplatzregelungen nicht voll ausgeschöpft. Wir erwarten, dass die Kommunen beim Erlass einer Satzung den ausdrücklichen Hinweis in § 48 Abs. 3 Nr. 4 b) BauModG in diesem Zusammenhang beachten.

Ebenfalls positiv hervorzuheben ist gem. § 48 Abs. 3 Satz 6 BauModG die neue Möglichkeit, dass die Schaffung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen durch die Schaffung von Fahrrad-Stellplätzen ersetzt werden kann. Hier empfehlen wir allerdings, dass die Kommunen über die Anzahl für den Ersatz der Kraftfahrzeug-Stellplätze vollständig selbst entscheiden können und nicht auf ein Viertel beschränkt sind.

VII. Genehmigungsfreistellung, § 63

Wir begrüßen, dass gem. § 63 BauModG grundsätzlich am Freistellungsverfahren festgehalten wird. Bisher ist es ein großer zeitlicher Vorteil, dass keine Baugenehmigung für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern eingeholt werden muss. Die Bearbeitungszeit von Bauanträgen, die sechs bis acht Monate dauert, ist ein großes Ärgernis für jeden Investor von Wohnungsbauprojekten. Derzeit kann der Bauherr im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, wenn die Erschließung gesichert ist, bereits mit der Bautätigkeit beginnen, wenn er die Baumaßname angezeigt und die Bauunterlagen eingereicht hat. Für die Errichtung und die Änderung einer baulichen Anlage war keine Baugenehmigung erforderlich. Bauherren mit mittleren und kleinen Einkommen können so ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen.

Wir begrüßen, dass gem. § 62 Abs. 5 BauModG keine Prüfstatik für jedes Gebäude Pflicht wird, unabhängig von seiner Größe, statischen Komplexität oder Höhe, sondern nur bei Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen der Nachweis über die Standsicherheit erbracht werden muss. Im Vergleich zur beschlossenen Novellierung der Bauordnung von 2016 ist dies eine Kostenreduzierung bei den Baukosten.

VIII. Behandlung des Bauantrags, § 71

Wir begrüßen § 71 Abs. 1 BauModG und erwarten, dass sich die Bauaufsichtsbehörden an die Frist von zwei Wochen für eine Vollständigkeitsprüfung des Bauantrages halten.

Oftmals sind zudem bei Erteilung einer Baugenehmigung andere Körperschaften, Behörden oder Dienststellen zu beteiligen. Die Fiktion in § 71 Abs. 2 BauModG, dass das Einvernehmen oder das Benehmen als erteilt gilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe der Gründe verweigert wird, ist eine besonders hervorzuhebende Neuerung. Diese Regelung wird zu einer Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren beitragen.

In der Praxis sind derzeit Baugenehmigungsverfahren viel zeitaufwendiger. Die Bearbeitungszeit von Bauanträgen, die sechs bis acht Monate dauert, ist ein großes Ärgernis für jeden Investor von Wohnungsbauprojekten. Nach Einreichung der Bauanträge vergeht zunächst eine erhebliche Zeit der Vorprüfung. Werden Fehler/Probleme gefunden, so werden diese oftmals erst auf Nachfrage oder nach mehreren Monaten mitgeteilt. Dies gilt auch für möglicherweise fehlende Unterlagen und Berechnungen. Nicht selten sind hier Baugenehmigungsverfahren, insbesondere bei größeren Projekten, bekannt, die sich über einen Zeitraum von 3 Jahren hinziehen, weil von der Bescheinigung der Asbestfreiheit der abzureißenden Immobilie bis zu komplexen statischen Berechnungen von dem Bauherren diverse Unterlagen gefordert werden, die noch im Laufe des Genehmigungsverfahrens angefordert werden. In dieser Zeit laufen aber die Finanzierungskosten für das Grundstück.

IX. Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung, § 82

Wir begrüßen außerordentlich, dass das BauModG die Fälle von sog. Schwarzbauten im Außenbereich für die betroffenen Eigentümer deutlich besser regelt, als in § 61 Abs. 7 BauO 2016 vorgesehen war. Hervorzuheben ist, dass sich die Ausnahmeregelung nicht mehr nur auf vor dem Jahr 1960 ohne Baugenehmigung errichtete Wohnhäuser beschränkt, sondern sämtliche Anlagen umfasst sind. Vorteilhaft ist zudem, dass die Bauaufsichtsbehörden keine zehnjährige Kenntnis von der Rechtswidrigkeit haben mussten. Wir hoffen, dass die Bauaufsichtsbehörden von ihrem Ermessensspielraum in den entsprechenden Einzelfällen tatsächlich auch Gebrauch machen. Wir gehen von dem Prinzip der Einheit der Verwaltung aus. Sofern ein Eigentümer zu sämtlichen Gebühren und Abgaben wegen seinem Grundstück und seinem Haus von der Kommune seit je her in Anspruch genommen worden ist, muss dies ebenfalls bei einem möglichen Abriss mit Berücksichtigung finden.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund NRW

gez.

Klaus-Dieter Stallmann
Präsident


Ass. jur Erik Uwe Amaya
Geschäftsführer