



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

zum Entwurf für ein

**„Zweites Gesetz zur Änderung der Landes-
bauordnung NRW 2018“**

Düsseldorf, 17. August 2023

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf
Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 48 Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine Mio. Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine.

Zielsetzungen:

Durch die Änderungen in der BauO NRW soll der Ausbau erneuerbarer Energien beschleunigt werden sowie Erleichterungen für Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Nachhaltigkeit eingeführt werden. Der Gebäudebestand ist nach wie vor für einen erheblichen Teil der CO₂-Emissionen verantwortlich. Der DMB NRW unterstützt die Zielsetzung, dass NRW CO₂-neutral werden soll. Gleichzeitig müssen Maßnahmen zur Reduktion des CO₂-Austusses so gestaltet werden, dass sie sozial verträglich erfolgen können und nicht zu untragbaren Kosten für die Mieterinnen und Mieter der Gebäude führen.

Auch soll der Wohnungsbau beschleunigt werden. Insbesondere sind Maßnahmen enthalten, die zu einer Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren führen sollen. Der Bau neuer, insbesondere bezahlbarer, Wohnungen ist eine der zentralen Forderungen des DMB NRW, unnötige Hürden beim Wohnungsbau sind daher dringend abzubauen. In der Vergangenheit sind sowohl insgesamt, aber vor allem auch im bezahlbaren, preisgebundenen Segment stets deutlich zu wenige Wohnungen in NRW gebaut worden. Auch wenn aus Sicht des DMB NRW die Bürokratie der Genehmigungsverfahren nur zu einem kleinen Teil für die mangelnde Bautätigkeit verantwortlich ist, wird eine Vereinfachung und Modernisierung in diesem Gebiet begrüßt.

Weitere Zielsetzung des Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in NRW ist die Angleichung an die Regelungen der Musterbauordnung. Hintergrund ist, dass sich das Bauordnungsrecht infolge der unterschiedlichen Regelungen der Bundesländer als nachteilig erweist. Dem kann durch die Harmonisierung der Bauordnungen in den Ländern entgegengewirkt werden. Insbesondere für die Anwender der Vorschriften, wie zum Beispiel Architekten, Ingenieure und Handwerker, wird dadurch der Gesamtaufwand bei Bauprojekten reduziert, was wiederum zu einer Kostensenkung führt. Deshalb unterstützt der Deutsche Mieterbund NRW auch diese Zielsetzung.

Einzelne Maßnahmen / Änderungen

Insgesamt sind im vorliegenden Gesetzentwurf eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen enthalten, der DMB NRW beschränkt seine Stellungnahme auf die Änderungen, die eine Auswirkung auf die Interessen der Mieterinnen und Mieter in NRW haben. Im Einzelnen bewertet der DMB NRW die folgenden Maßnahmen des Gesetzentwurfes:

Abstandsflächenrecht

Die Ermöglichung von Solaranlagen, Dämmungen sowie Wärmepumpen innerhalb von Abstandsflächen zu errichten, vereinfacht energetische Modernisierungen und wirkt sich in den jeweiligen Anwendungsfällen preisreduzierend aus. Dies befürwortet der DMB NRW. Auch die erleichterte Änderung bei Bestandsgebäuden, die derzeitige Abstandsflächen nicht einhalten, führt zu einer Reduzierung von Hemmnissen bei notwendigen Sanierungen und wird unterstützt.

Ersetzung des Erfordernisses der Schriftform durch Textform

Der Entwurf sieht die Ersetzung des Schriftformerfordernisses durch die Textform vor. Hierdurch können insbesondere digitale Möglichkeiten genutzt werden. Hierdurch sollten sich nach Einschätzung des DMB NRW Verfahren beschleunigen lassen und dadurch im Planungs- und Genehmigungsverfahren kosteneffizienter gearbeitet werden können, was letztlich zu einer Reduzierung der Baukosten führen kann. Die bislang notwendige Schriftform war längst nicht mehr zeitgemäß. Insoweit wird diese überfällige Änderung begrüßt.

Solaranlagenpflicht

Mit dem Gesetzentwurf wird die Pflicht eingeführt, Solaranlagen auf geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Grundsätzlich befürwortet der DMB NRW die Nutzung dieser Flächen zur Energiegewinnung durch Solaranlagen. Es besteht jedoch ein Zielkonflikt mit dem Bedürfnis, schnell und preisgünstig Wohnraum zu schaffen. Zudem ist bislang die (bundes-) rechtliche Grundlage zum Mieterstrom nicht geeignet, um in allen Fällen rechtssicher und wirtschaftlich im Geschosswohnungsbau Solaranlagen betreiben zu können, von denen sowohl Eigentümer- als auch Mieterseite profitieren könnten. Der DMB NRW kritisiert, dass durch die vorgeschlagene Gesetzesreform eine Pflicht zum Bau solcher Anlagen eingeführt wird, bevor eine befriedigende Lösung für die Nutzung vorliegt. Zumindest sollte in dem geplanten Ausnahmetatbestand zur wirtschaftlichen Unzumutbarkeit klargestellt werden, dass die Bezahlbarkeit des zu schaffenden Mietwohnraumes einen tauglichen Härtegrund darstellen kann.

Anforderungen an Wohnungen

Eine Anpassung an die Musterbauordnung wird im Sinne der Rechtsklarheit und Transparenz begrüßt. Die durch den Entwurf geänderten bzw. abgeschafften Standards werden aus Sicht des DMB NRW nicht zu einer verringerten Wohnqualität in der Praxis führen. Begrüßt wird zudem, dass Doppelungen von Vorschriften der Bauordnung mit anderen Gesetzen ausgeräumt werden sollen.

Barrierefreiheit

Der Gesetzentwurf möchte im Bereich der Barrierefreiheit lediglich redaktionelle Änderungen umfassen. Soweit hier Klarstellungen erfolgen, die dazu führen, dass aufgrund des geringeren Interpretationsspielraums mehr Barrierefreiheit geschaffen wird, ist dies begrüßenswert. Begrüßt wird insbesondere die Streichung des vom DMB NRW stets kritisierten unbestimmten Rechtsbegriffs „im erforderlichen Umfang“. Darüber hinaus bleibt der DMB NRW bei seiner bereits bei vorherigen Änderungen der Bauordnung gestellten Forderung, dass eine passgenaue Quote, die den tatsächlichen heutigen Bedarf, aber auch den anzunehmenden zukünftigen Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen berücksichtigt, notwendig ist. Die Ermittlung der Höhe der Quote ist dabei Aufgabe der Landesregierung. Die Ablehnung einer Quote kann nicht darauf gestützt werden, dass seitens der am Anhörungsverfahren beteiligten Verbände und Organisationen nicht ausreichendes Zahlenmaterial über den tatsächlichen Bedarf beigebracht wurde. Wenn die Landesregierung Gesetze initiiert bzw. verändert, ist sie auch verpflichtet, die dafür erforderlichen Fakten und Statistiken einzuholen.

Verfahrensvereinfachungen

Die geplanten Regelungen zu den verfahrensfreien Bauvorhaben für Solaranlagen können einen Beitrag zur Beschleunigung solcher Bauvorhaben leisten. Der DMB NRW begrüßt diese. Hinsichtlich der beiden genannten Varianten für § 62 Nr. 3 b) BauO NRW hält der DMB NRW die Regelung, die sich an die Vorlage der Musterbauordnung anlehnt, aus grundsätzlichen Überlegungen für vorzugswürdig. Das Ziel einer länderübergreifenden Einheitlichkeit sollte nur in Fällen erheblicher inhaltlicher Verbesserungen zurücktreten. Die genannte Alternative der flächenmäßigen Begrenzung mag minimal klarer und eingängiger erscheinen, führt aber bei einer nur geringfügigen Veränderung im Ergebnis zu einem landeseigenen Sonderweg, der für überregional und länderübergreifende Akteure eine Verfahrensschwerung darstellen könnte.

Fazit

Grundsätzlich sind viele der vorgeschlagenen Änderungen zu begrüßen, weil es zu zahlreichen Angleichungen an die Regelungen der Musterbauordnung kommt. Dies führt letztendlich zu mehr Rechtssicherheit und Transparenz und kann in der Folge zu vermehrter Bautätigkeit führen.

Auch das erklärte Ziel, mit den Änderungen der Vorschriften das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum über Verfahrenserleichterungen zu fördern, begrüßt der Deutsche Mieterbund NRW e.V. ausdrücklich.

Die Maßnahmen mit dem Ziel der CO₂-Redizierung werden grundsätzlich begrüßt, jedoch sollte aus Sicht des DMB NRW in Bezug auf Solaranlagen zunächst eine praxistaugliche Gesetzeslage, insbesondere zum Mieterstrom vorliegen, bevor eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Nutzung von Dachflächen für Solaranlagen eingeführt wird.