



Deutscher Mieterbund
Nordrhein-Westfalen e.V.

Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

zum Gesetzesentwurf „Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 und weiterer Vorschriften im Land Nordrhein-Westfalen“.

Düsseldorf, 20.08.2025

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.

Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender

Helmholtzstraße 19, 40215 Düsseldorf

Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, Mobil: 0173/5384431

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. (DMB NRW) ist die Dachorganisation für 47 örtliche Mietervereine. Er vertritt die wohnungspolitischen Interessen der Mieterinnen und Mieter in Nordrhein-Westfalen. Über eine halbe Million Mieterinnen und Mieter vertrauen auf die Rechtsberatung der Mietervereine im DMB NRW.

Mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf setzt die Landesregierung Vereinbarungen, die auf Bund-Länderebene getroffen wurden und Vorschläge, die im Rahmen der Initiative „Bürokratie am Bau? Ciao!“ an sie herangetragen wurden, um. Die vorliegenden Änderungsvorschläge in der Landesbauordnung sind umfassend. Der Deutsche Mieterbund NRW e.V. (DMB NRW) begrüßt es prinzipiell, wenn Bauen einfacher und kostengünstiger wird, sofern gleichzeitig die Interessen der Mieterinnen und Mieter gewahrt bleiben. Dieser Prämisse folgend, nehmen wir zu aus unserer Sicht zentralen Änderungen Stellung.

Zu § 3: Allgemeine Anforderungen

Durch die im Gesetzesentwurf vorgeschlagene Änderung soll leichter von den allgemein anerkannten Regeln der Technik abgewichen werden können. Dies ist vor dem Hintergrund einer Vielzahl an Normen und Regeln nachvollziehbar und wird dem Grundsatz nach vom DMB NRW unterstützt. In der Praxis darf dies jedoch nicht dazu führen, dass Einschränkungen beim Kälte-, Wärme-, und Schallschutz oder beim Trittschall erfolgen. Denn dies würde den Wohnkomfort beeinträchtigen und viele Mieterinnen und Mieter betreffen.

Zu § 47: Umnutzung von Bestandswohnungen

Durch die vorgeschlagenen Regelungen soll die Umnutzung von Bestandsgebäuden, die bisher nicht zu Wohnzwecken verwendet wurden, erleichtert werden. So sind bestimmte bestehende Bauteile davon ausgenommen, den heutigen Standards zu entsprechen. Dieser Ansatz ist prinzipiell zu begrüßen, da in der Umnutzung von Bestandsgebäuden erhebliches Potential zur Schaffung von Wohnraum besteht und diese Form der Wohnraumschaffung ressourcenschonender und flächenschonender umgesetzt werden kann als durch Neubau. Aus Sicht des DMB NRW ist wichtig, dass die Änderungen zu keiner Einschränkung beim erforderlichen Brandschutz führen. Wir möchten auch betonen, dass die Standards für den Schallschutz nicht zurückgeschraubt werden dürfen. Denn dies kann – vor allem durch mangelnden Trittschallschutz in der Geschossdecke – zur Einschränkung des Wohnkomforts und zu Konflikten unter den Bewohnerinnen und Bewohnern führen. Dies zeigt die tägliche Beratungspraxis unserer 47 Mietervereine.

Zu § 59: Bestandsgeschützte Anlagen

Durch die Änderungen in diesem Paragraphen soll eine umfassende Modernisierung oder Umgestaltung bestehender Gebäude vereinfacht werden. Es soll verhindert werden, dass durch das Bauvorhaben unveränderte Bauteile nach aktuellen

Vorgaben zum Brandschutz oder zur Statik beurteilt werden müssen. Denn dies führt in der Praxis oftmals zu erheblichen Mehrkosten bis hin zur Verhinderung des Vorhabens. Hier mahnt der DMB NRW eine kritische Folgeabschätzung durch Fachleute aus den technischen Berufen an.

Eine weitere Neuerung betrifft die Regelung, dass die nicht veränderten Bauteile nicht mehr in Einklang mit aktuell gültigen Vorgaben gebracht werden müssen. Dies soll ausgeschlossen werden, wenn es dem Bauherrn aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit ist unbestimmt, schwer zu prüfen und unklar bzgl. der praktischen Umsetzung. Eine notwendige Veränderung bestehender Bauteile verliert nicht durch die ökonomischen Verhältnisse des Bauherrn an Wichtigkeit. Aufgrund der Tragweite der damit verbundenen Folgen, plädiert der DMB NRW für eine Streichung dieser Neuerung.

Zu § 63: Genehmigungsfreistellung

Der Gesetzgeber verfolgt mit den vorliegenden Änderungen Erleichterungen bei Genehmigungsverfahren. Der DMB NRW begrüßt die Genehmigungsfreistellung im Falle einer Änderung oder Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken. Dies kann zur beschleunigten Fertigstellung von Wohnraum führen.

Zu § 68: Bautechnische Nachweise

Ziel der Änderungen im § 68 ist die Einhaltung von Anforderungen bzgl. des Brandschutzes, der Statik sowie des Wärme- und Schallschutzes in die Verantwortung der Bauherrschaft zu legen. Den Vorteil dieser Verantwortungsverschiebung sieht der Gesetzgeber darin, dass bereits früher mit dem Bau begonnen werden kann. Das Ansinnen kann der DMB NRW nachvollziehen. Dennoch sind die Folgen dieser „Privatisierung des Baugenehmigungsverfahrens“ nicht absehbar. Je nachdem wie fortgeschritten der Bau ist und ob im Zuge der Einholung von Nachweisen noch Änderungen vorgenommen werden müssen, kann diese Beschleunigung des Bauvorhabens zu erheblichen Verzögerungen und Mehrkosten führen.

Zu § 71: Behandlung eines Bauantrags

Im Wesentlichen sollen durch die Änderungen zwei Neuerungen eingeführt werden, um Genehmigungsprozesse zu beschleunigen.

Nach Prüfung des Bauantrags sollen in Zukunft nur noch einmalig fehlende Unterlagen nachgefordert werden. In vielen Fällen sind auch nachgereichte Unterlagen unvollständig. Genau darin haben lange Genehmigungszeiten häufig ihre Ursache. Die

vorgeschlagene Änderung ist aus Sicht des DMB NRW zum Nachteil beider Seiten. Die Genehmigungsbehörden stehen unter dem Zugzwang nach bereits 10 Arbeitstagen den eingereichten Antrag geprüft und abschließend festgelegt zu haben, welche Unterlagen noch fehlen. Gerade in kleineren Kommunen mit dünner Personaldecke ist diese Vorgabe schwer umzusetzen. Auf der anderen Seite ist es im Interesse des Antragsstellers eine gründliche Prüfung seines Vorhabens zu bekommen.

Die zweite Änderung besagt, dass Stellungnahmen, die nach der Monatsfrist eingereicht werden, unberücksichtigt bleiben sollen. Hier sieht der DMB NRW die Gefahr, dass wichtige Einwände bspw. zum Brandschutz aus Fristgründen unberücksichtigt bleiben.

Zu § 74: Baugenehmigung, Genehmigungsfiktion, Baubeginn

Der Absatz 1 soll in Zukunft eingeschränkt werden. Eine Baugenehmigung ist bereits zu erteilen, wenn „dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind“. Die Einschränkung durch den letzten Nebensatz kann zur Folge haben, dass sich die Bauherrschaft – nach Erhalt der Baugenehmigung – um weitere Genehmigungen (die nicht im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind) selbst beschaffen muss. Dies führt nicht automatisch zu einer Beschleunigung des Gesamtverfahrens, sondern kann dieses eher in die Länge ziehen. Wenn in der Zwischenzeit mit dem Bau begonnen wurde und nachträglich Änderungen vorgenommen werden müssen, kann diese Regelung zu erheblichen Mehrkosten und Rechtsunsicherheit ob der Kostenübernahme führen.

In den Absätzen 2 und 3 wird die neu eingeführte Genehmigungsfiktion geregelt. Diese soll unter verschiedenen Voraussetzungen für Anträge im beschleunigten, wie auch im regulären Verfahren gelten. Nach einer bestimmten Frist gelten die Anträge als genehmigt, auch wenn die Behörde noch nicht darüber entschieden hat. Aus Sicht des DMB NRW besteht die Gefahr, dass so Anträgen indirekt stattgegeben wird, die fehlerhaft sind oder Folgen mit sich bringen, die zu Rechtsstreitigkeiten führen könnten. Die Neureglung kann auch dazu führen, dass Anträge im Zweifel vor Ablauf der Frist ohne die nötige Befassung abgelehnt werden. Beides kann nicht im Sinne einer Beschleunigung des Bauens sein. Zielführender wäre es, die verantwortlichen kommunalen Behörden technisch und personell besser auszustatten.

Fazit:

Aus Sicht des DMB NRW enthält der vorgelegte Gesetzesentwurf Licht und Schatten. Wir begrüßen ausdrücklich die Bestrebungen, den Wohnungsbau schneller und

kostengünstiger zu machen, sofern dabei die Belange der Mieterinnen und Mieter berücksichtigt werden.

Unter diesen Prämissen sind die Befreiungen und Vereinfachungen in den §§ 3, 47 und 63 zu begrüßen. Um das politisch gewünschte Ziel, Wohnen bezahlbarer zu machen, zu erreichen, müssen sich die mit den Vereinfachungen einhergehenden Kostenersparnissen in günstigeren Neubaumieten widerspiegeln.

Der „Privatisierung des Baugenehmigungsverfahrens“ in den §§ 59, 68, 71 und 74 steht der DMB NRW ambivalent gegenüber. Denn nach wie vor gibt es einen Bauüberhang von rund 110.000 Wohnungen, wie das Statistische Landesamt NRW für 2023 ermittelte. Hohe Baukosten, Fachkräftemangel und teures Bauland sind weitere wichtige Faktoren. Vor diesem Hintergrund sollte vorsichtig abgewogen werden, welchen Mehrwert die vorgeschlagenen Maßnahmen zur „Privatisierung des Baugenehmigungsverfahrens“ bringen. Der DMB NRW sieht die Ursache für die Verzögerungen bei Genehmigungsverfahren in vielen Fällen in der mangelhaften technischen und personellen Ausstattung der entsprechenden Behörden. Eine bessere Ausstattung dieser Behörden sehen wir als deutlich erfolgsversprechender und mit weniger Rechtsunsicherheiten behafteten Weg, um Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. Die nicht intendierten Nebeneffekte der „Privatisierung des Baugenehmigungsverfahrens“ sind nicht absehbar. In der hier vorliegenden Summe sind die Folgen noch nicht abzuschätzen und bergen erhebliche Rechtsunsicherheiten.