



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 **09.08.2023**

Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018

Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 18/4593

Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am 17. August 2023

Sehr geehrter Herr Präsident,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem oben näher bezeichneten Gesetzentwurf 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 21. Juni 2023 und dem oben näher bezeichneten Gesetzentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

Der Landesverband Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN hat an der Baukostensenkungskommission teilgenommen und hatte insbesondere in den letzten Monaten Gelegenheit, am Entwurf des Gesetzes zur

Präsident RA Konrad Adenauer
Vizepräsident Dr. Johann Werner Fliescher
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Stadtparkasse 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

Änderung der Landesbauordnung 2018 mitzuwirken. Wir beschränken uns in unserer Stellungnahme auf die für Haus- und Wohnungseigentümer geplanten Anpassungen.

1.

Bislang gilt in Nordrhein-Westfalen ein gesetzlich vorgeschriebener Mindestabstand von 1.000 Metern zwischen neuen Windenergieanlagen und Wohngebieten. Diese generelle Abstandsregelung soll künftig gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauO entfallen. Künftig soll eine Windenergieanlage einen bauordnungsrechtlichen Abstand zu Grundstücksgrenze und Wohngebäuden einhalten. Dieser Abstand richtet sich dann nach 30 Prozent der größten Höhe der konkreten Windenergieanlage. Außerdem soll nicht mehr das bauaufsichtliche Vollverfahren, sondern nur noch das vereinfachte Verfahren gelten. Wir sehen die Notwendigkeit, dass mehr Windenergieanlagen zur Erreichung der Energiewende in Nordrhein-Westfalen erforderlich sind. Gleichwohl sind aber auch die Interessen der betroffenen Haus- und Wohnungseigentümer im Hinblick des Gesundheitsschutzes, wozu Lärmimmissionen gehören, zu beachten.

2.

Für neue Wohngebäude soll gem. dem neuen § 42a BauO ab dem 1. Januar 2025 eine Solaranlagen-Pflicht eingeführt werden. Und das, obwohl schon heute insbesondere die privaten Haushalte mehr als 30 Prozent aller Solaranlagen betreiben – auf freiwilliger Basis. Wie das Statistische Bundesamt (DeStatis) mitteilt, waren im März 2023 auf Dächern und Grundstücken hierzulande gut 2,6 Millionen Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) mit einer Nennleistung von insgesamt rund 70.600 Megawatt installiert. Damit nahm die Zahl der Anlagen gegenüber dem Vorjahresmonat um 16 Prozent zu; die installierte Leistung stieg im selben Zeitraum um 21 Prozent.

Für bereits bestehende Wohngebäude soll die Pflicht genau ein Jahr später – allerdings nur bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut gelten. Wir begrüßen, dass die Pflicht hingegen entfallen soll, wenn u. a. die Dachfläche nicht mehr als 50 m² umfasst, es sich um Behelfsbauen und untergeordnete Gebäude handelt (z. B. Carports oder Gartenlauben), die Erfüllung im Einzelfall technisch unmöglich, wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde. Damit können Härtefälle vermieden werden. Es wird verhindert, dass betroffene Haus- und Wohnungseigentümer finanziell überfordert werden. Unabhängig davon, würden trotzdem viele Eigentümer Photovoltaikanlagen installieren, auch wenn sie hierzu nach der novellierten Bauordnung nicht verpflichtet wären.

Wichtig ist allerdings, dass die Solaranlagen auch lieferbar sind. 85 Prozent der weltweiten Solaranlagen werden

in China produziert. Noch heute laufen auf Grund der Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs die Lieferketten nicht vollkommen reibungslos. Außerdem müssen die Handwerker für eine fachgerechte Installation zur Verfügung stehen. Die fachgerechte Installation ist vor allem für den Brandschutz enorm wichtig.

3.

Mit der neuen Bauordnung sollen in diesem Zusammenhang auch die bisherigen Mindestabstände von 50 cm zu Brandwänden gem. § 6 Abs. 8 BauO aufgegeben werden, welche die Feuerwehr immer eingefordert hat. Damit kann der wirtschaftliche Betrieb von Solaranlagen auf Dächern von schmalen Gebäuden (z. B. Reihen- und Doppelhäusern) ermöglicht werden. Aus unserer Sicht wäre es jedoch erforderlich, dass es sich nur um eine Obliegenheit- und nicht um eine Rechtspflicht bei der Installation von Solaranlagen handelt.

Abstände sollen auch für die Errichtung von Wärmepumpen abgeschafft werden, so dass sie abstandflächenrechtlich privilegiert werden. Allerdings befreit die Bauordnung nicht davon, Schutzvorschriften zur Vermeidung von Lärmimmissionen einzuhalten.

4.

Die geplante Ausnahmeregelung in Satz 2 in § 39 Abs. 4 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 – nunmehr unabhängig vom Gebäudealter – 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.

5.

Die Aufhebung des § 47 Abs. 2 BauO, wonach Wohn- und Schlafräume in reiner Nordlage unzulässig sind begrüßen wir. Die Aufhebung war längst überfällig und haben wir seit Jahren immer wieder empfohlen, weil auch Wohnungen mit reiner Nordlage z. B. durch bodentiefe Fenster oder einen Balkon-Wintergarten genug Tageslicht erhalten können.

6.

Ebenfalls ist eine unserer Empfehlungen nunmehr im neuen § 48 Abs. 1a Satz 3 umgesetzt, dass anstelle der Errichtung von Solaranlagen über einer Stellplatzfläche von mehr als 35 notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, die einem Nichtwohngebäude dient, für je fünf Stellplätze ein geeigneter Laubbaum gepflanzt und unterhalten werden kann. Das ist insbesondere unter städtebaulichen und klimatischen Aspekten sinnvoll.

7.

Ein großer Sprung in Richtung Erleichterung wird mit der Aufgabe des Schriftformerfordernisses zugunsten der Textform in § 70 Abs. 1 BauO gemacht. Das heißt, dass Bauherren für die Erteilung einer Baugenehmigung Anträge nicht mehr in schriftlicher Form und dreifacher Ausfertigung einreichen müssen. Eine Antragstellung per E-Mail würde dann genügen. Allerdings setzt das voraus, dass die zuständigen Bauaufsichtsbehörden im Bereich der Digitalisierung entsprechend aufgestellt sind. Konsequenz ist im Übrigen, dass an zahlreichen Stellen der neuen Bauordnung auf das Schriftformerfordernis zu Gunsten der Textform verzichtet wird.

8.

Der Gesetzentwurf sieht weitere Vereinfachungen im Baugenehmigungsverfahren vor. So soll eine Genehmigungsfreistellung sogar bei Wohngebäuden bis Gebäudeklasse 4 (also bis zu einer Höhe von 13 m) möglich werden. Zudem soll gem. dem neuen § 67 Abs. 4a BauO die sog. „kleine Bauvorlageberechtigung“ eingeführt werden. Das würde ermöglichen, dass z. B. Handwerksmeister Bauvorlagen für Gebäude der Klassen 1 und 2 (z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser bis zu einer Höhe von 7 m) erstellen dürften. Das begrüßen wir ausdrücklich. Hier sehen wir einen entscheidenden Beitrag zur Reduzierung der Verfahrenszeit und der Kosten.

9.

Zur Stärkung der ländlichen Regionen wird der Ausbau des Mobilfunks beschleunigt. Um Funklöcher im Außenbereich zu minimieren, soll es bei Mobilfunkantennen keine Höhenbegrenzung mehr geben und diese somit bauordnungsrechtlich gem. § 62 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauO verfahrensfrei gestellt werden. Das halten wir für eine sehr sinnvolle Änderung. Die ländlichen Regionen können so an Attraktivität gewinnen. Dies ist auch zur Entlastung der Ballungsgebiete wichtig. Allerdings sind weitere Maßnahmen erforderlich, um diese Regionen attraktiver zu gestalten. Die Infrastruktur ist in jeglicher Hinsicht zu verbessern.

10.

In § 69 Abs. 1 Satz 1 empfehlen wir, anstelle einer „Kann“- eine „Muss“-Vorschrift zu formulieren. Außerdem sollte folgender neuer Satz 2 eingefügt werden: „Es sei denn, die Nichtberücksichtigung der Abweichungsregelungen in § 69 Abs. 1 dieses Gesetzes wird hinreichend begründet.“

In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Bauaufsichtsbehörden diesen sehr sinnvollen Abweichungsparagraphen überwiegend nicht anwenden. Mit einer Begründungspflicht sind die Behörden gezwungen, sich mit entsprechenden Anträgen von Bauherren tatsächlich auseinander zu setzen.

II.

Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) empfiehlt, dem Gesetzentwurf zuzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) e.V.



RA Konrad Adenauer
Präsident



Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor