Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen

Städtetag Nordrhein-Westfalen

LANDKREISTAG NORDRHEIN-WESTFALEN

Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen

Landtag NRW
Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen
Herrn Vorsitzenden
Hans-Willi Körfges MdL
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

per E-Mail: [redacted]
Stichwort „A02 - WBau – zum 25.06.2021"

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/4076

A02

17.06.2021

Schriftliche Anhörung von Sachverständigen im Ausschuss für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen - zum Termin 25.06.2021; Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Spekulationen und Fehlentwicklungen im Wohnungsbau verhindern" (Drucksache 17/13391)
Ihr Schreiben vom 19.05.2021

Sehr geehrter Herr Körfges,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum o.g. Antrag danken wir Ihnen.

Wir möchten uns auf die unter Ziffer III., 3. und 4. Aufzählungspunkt genannten Vorschläge beschränken.

Befristung der Baugenehmigungen auf eine Gültigkeitsdauer von zwei Jahren

Zunächst ist festzustellen, dass nach unseren Erfahrungen aus der Praxis Baugenehmigungen in der Regel zügig genutzt werden, da die Antragsteller und Investoren insbesondere bei größeren Vorhaben im Wohnungsbau ein hohes Interesse an einer baldigen Fertigstellung der Bauvorhaben haben. Dessen ungeachtet ist u.a. anlässlich der Bilanzkonferenz zur Wohnraumoffensive der Bundesregierung im Februar d.J. festgestellt worden, dass es eine erhebliche „Bugwelle" an genehmigten und nicht realisierten Bauvorhaben i.H.v. ca. 20 % der ausgereichten Baugenehmigungen gibt. Diese besteht mit großer Wahrscheinlichkeit wiederum zu einem Teil aus Baugenehmigungen, die der Werterhöhung beim Grundstücksverkehr dienen und insbesondere für Anlageobjekte auch aus spekulativen Gründen beantragt wurden.

Städtetag NRW
Eva Maria Niemeyer
Hauptreferentin
Telefon 0221 3771-287
evamaria.niemeyer@
staedtetag.de
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln
www.staedtetag-nrw.de
Aktenzeichen: 63.40.65 N

Landkreistag NRW
Dr. Andrea Garrelmann
Hauptreferentin
Telefon 0211 300491-320
a.garrelmann@
lkt-nrw.de
Kavalleriestraße 8
40213 Düsseldorf
www.lkt-nrw.de
Aktenzeichen: 64.10.04 Ga/Zie

Städte- und Gemeindebund NRW
Milena Magrowski
Referentin
Telefon 0211 4587-244
milena.magrowski@
kommunen.nrw
Kaiserswerther Straße 199 - 201
40474 Düsseldorf
www.kommunen.nrw
Aktenzeichen: 20.4.1.2-001/006

Eine generelle Verkürzung der Geltungsdauer der Baugenehmigung auf zwei Jahre würde dem jedoch u.E. nicht wirksam entgegentreten. Diese Zeitspanne ist häufig für die Bauherrschaft zu kurz bemessen, da gerade die Umsetzung großer Vorhaben längere Zeit in Anspruch nehmen kann: Nach der Genehmigung ist die Ausführungsplanung zu erstellen, oft wird ein Unternehmen als Generalunternehmen ausgeschrieben, danach kann die Beauftragung von Subunternehmen erforderlich sein. Hier ist der Spielraum von drei Jahren angemessen und hat sich in der Praxis auch bewährt. Überdies sieht auch die Musterbauordnung eine Geltungsdauer von drei Jahren vor, die nach unserer Kenntnis auch in den anderen Ländern so übernommen wurde.

Weiterveräußerung von Grundstücken mit einer Baugenehmigung nur in eng umrissenen Ausnahmefällen

Die hinter dieser Forderung stehende Zielsetzung der Eindämmung von Spekulationsgeschäften können wir nachvollziehen. Gleichzeitig hegen wir aber erhebliche Zweifel, dass ein Veräußerungsverbot in der vorgeschlagenen Form rechtlich möglich und praktikabel ist.

Ein grundsätzliches „Weiterveräußerungsverbot" eines Grundstücks mit Baugenehmigung könnte unverhältnismäßig in die grundgesetzlich geschützte Position des Eigentümers eingreifen. Die Baugenehmigung dokumentiert lediglich, was auf dem Grundstück rechtlich zulässig ist. Insoweit kommt ihr eine deutlich geringere wertbeeinflussende Funktion zu, als beispielsweise einem Bebauungsplan. Für Erwerber ist es zwar deutlich komfortabler, ein Grundstück bereits mit einer Baugenehmigung zu erwerben, wofür sie in der Regel und in Abhängigkeit von Lage und Art des Bauvorhabens auch bereit sind, einen höheren Preis zu zahlen. Würden sie als Bauwillige diese Genehmigung selbst beantragen, erhielten sie jedoch in aller Regel die gleiche Baugenehmigung. Das rechtfertigt nach unserer Einschätzung nicht, solche Verkäufe generell unter einen engen Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Zum anderen stellt sich die Frage der Praktikabilität: So müssen insbesondere folgende wichtige Fragen mitgedacht werden: Wo soll der „eng umrissene Ausnahmefall" definiert und gesetzlich geregelt werden? Die Bauordnung ist dafür nicht der richtige Ort; da es sich um eine Regelung mit bodenrechtlichem Bezug handelt, deutet das auf eine Gesetzgebungskompetenz des Bundes hin. Wie wird sichergestellt, dass bei Verkaufsvorgängen die Notariate und Grundbuchämter vom Vorliegen einer Baugenehmigung erfahren?

Verlängerung der Baugenehmigung nur aufgrund bestimmter, vom Eigentümer nicht verschuldeter Umstände

Wenn ein Verlängerungsantrag gestellt wird, prüft die Bauaufsichtsbehörde, ob sich die Rechtslage verändert hat. Somit ist die Verlängerung einer Baugenehmigung als eine vereinfachte Form der Neuprüfung zu verstehen: Bei unveränderter Rechtslage würde die Baugenehmigung ohnehin unverändert neu erteilt werden müssen. Wenn Rechtsänderungen festgestellt werden, wird geprüft, ob durch Nachreichung von Unterlagen eine Verlängerung gewährt werden kann. Sollte die Rechtsänderung zu umfangreich sein, sodass eine Prüfung nur aufgrund nachgereichter Unterlagen nicht mehr in ausreichendem Umfang möglich ist, kann der Verlängerungsantrag auch abgelehnt und die Bauherrschaft auf ein neues Verfahren verwiesen werden.

Die Verlängerung der Baugenehmigung von einem vom Eigentümer „nicht verschuldeten Umstand" abhängig zu machen, erscheint auf den ersten Blick als probates Mittel, um der möglichen Spekulation mit Grundstücken, die bereits eine Baugenehmigung aufweisen, entgegenzuwirken. Allerdings ist dies nicht mit dem System der Bauordnung NRW vereinbar: Die Bauherrschaft hat einen Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung, wenn die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Dieser Grundsatz gilt auch bei einem Verlängerungsantrag. Auf in der Person der Bauherrschaft liegende Umstände kommt es dabei nicht

an. Auch wäre es den Bauaufsichtsbehörden nicht zuzumuten und im Übrigen auch eine sachfremde Aufgabe, im Fall von Verlängerungsanträgen ein persönliches Verschulden der Bauherrschaft prüfen zu müssen.

Damit beantragte und genehmigte Bauvorhaben auch tatsächlich zur Umsetzung kommen, könnte eine Regelung zielführend sein, wonach die Geltungsdauer von Baugenehmigungen z.B. nur zwei oder drei Mal verlängert werden kann. Insbesondere für Wohnbau- oder anderweitig städtebaulich relevante Vorhaben besteht in der Regel ein hohes öffentliches Interesse an der Verwirklichung der Vorhaben. Die BauO NRW 2018 sieht derzeit in § 75 Abs. 2 keine Begrenzung für die Anzahl möglicher Verlängerungsanträge vor. Eine Begrenzung der Verlängerungsmöglichkeiten könnte dazu beitragen, dass erteilte Baugenehmigungen dann auch schneller zur Umsetzung kommen, da nach Ausnutzung der begrenzten Verlängerungsmöglichkeit ein neuer Bauantrag (mit entsprechender Gebührenforderung) zu stellen wäre. Auch könnte man damit das „Lagern" von noch nicht abgeschlossenen Akten verkürzen und die Bauaufsichtsbehörden dadurch entlasten, dass sie nicht immer wieder bereits durch eine Baugenehmigung abgeschlossene Fälle erneut überprüfen müssten.

Wiedereinführung der bis 2020 gültigen Umwandlungsverordnung zur Verhinderung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Der Deutsche Bundestag hat am 7. Mai 2021 das Baulandmobilisierungsgesetz beschlossen und damit das Baugesetzbuch (BauGB) novelliert. Der Bundesrat hat keine Einwände erhoben, so dass das Gesetz zeitnah in Kraft treten kann. Ziel des Gesetzes ist es, Bauland schneller zu aktivieren, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu beschränken. Die Anwendung einiger Neuregelungen ist jedoch nur in – nach dem BauGB neu festzulegenden – Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt möglich. Dies gilt u.a. für die in § 250 BauGB neu geregelte Möglichkeit, die Umwandlung von Miet- in Wohneigentum einer Genehmigung zu unterstellen. Anstelle einer Wiedereinführung der bisherigen Umwandlungsverordnung, die auch nur eng begrenzt in sog. „Milieuschutzgebieten" zur Anwendung käme, halten wir es für erforderlich, dass die Landesregierung zügig von den neuen Verordnungsermächtigungen nach dem BauGB Gebrauch macht. Hierzu muss die Landesregierung feststellen, dass in einer Vielzahl der Kommunen in Nordrhein-Westfalen ein angespannter Wohnungsmarkt besteht. Dies würde die Handlungsfähigkeit der Städte und Gemeinden stärken und zum Erhalt von angestammten Wohnquartieren für die dortige Bevölkerung beitragen.

Zur Festlegung der Gebietskulisse nach dem BauGB sollte aber nicht einfach auf die vorhandene Gebietskulisse für die MietSchVO NRW zurückgegriffen werden. Das seinerzeitige Verfahren zur gutachterlichen Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte wurde deutlich kritisiert. Entgegen eigener fachlicher Einschätzung und der vor Ort erlebten Empirie gelten zahlreiche Städte seit Inkrafttreten der MietSchVO NRW zum 1. Juli 2020 nicht mehr als angespannte Wohnungsmärkte. Zudem beruht die Gebietskulisse auf Daten von 2018 und ist damit nicht ausreichend aktuell. Stattdessen sollte die Kategorie „erhöhter Wohnungsbedarf" aus der Gebietskulisse zum aktuellen Wohnraumförderprogramm des Landes zugrunde gelegt werden.

Für eine Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren wären wir dankbar.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
des Städtetages Nordrhein-Westfalen

Dr. Marco Kuhn
Erster Beigeordneter
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen

Rudolf Graaff
Beigeordneter
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen