



**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“.  
Drs. 18/17474**

**Düsseldorf, 01.04.2026**

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 46 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 46 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.

Eine weitere Neuerung betrifft die Regelung, dass die nicht veränderten Bauteile nur im Einzelfall zur Abwehr von Gefahren für Leben und Gesundheit geändert werden müssen. Wir sehen die Problematik, dass Umbaumaßnahmen durch Vorgaben, die nicht veränderte Bauteile betreffen, unwirtschaftlich werden. Dennoch halten wir die Neuerung in §59 (2) für zu weitgehend. Wir halten es durchaus für zumutbar unter der Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, Vorgaben zu machen. Wenn beispielsweise durch vertretbare Veränderungen an bestehenden und nicht veränderten Bauteilen Wohnraum barrierefrei oder barrierearm gestaltet werden kann, sollten entsprechende Anforderungen gestellt werden können.

#### 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 vermehrt 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 § 74: Baugenehmigung, Genehmigungsfiktion, Baubeginn

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 §§ 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.