



**Deutscher Mieterbund**  
Nordrhein-Westfalen e.V.

## **Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.**

**zum Entwurf des**

## **Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018**

**Düsseldorf, den 28. Januar 2021**

Ansprechpartner:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.  
Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender  
Kreuzstraße 60, 40210 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 50 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.

Der Deutsche Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V. bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zum „Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018“ mit Schreiben vom 15. Dezember 2020.

Hierzu nimmt der Deutsche Mieterbund NRW e.V. wie folgt Stellung:

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 beispielsweise Dachgeschossaus- und aufbauten zu fördern, begrüßt der Deutsche Mieterbund NRW e.V. ausdrücklich.

Das Ziel mit Erleichterungen im Abstandsflächenrecht nachhaltiges Bauen zu fördern, ist ebenfalls im Sinne des Deutschen Mieterbundes NRW e.V.

Darüber hinaus begrüßt der Deutsche Mieterbund NRW e.V. die Maßnahmen zur Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren.

Erfreut nehmen wir zur Kenntnis, dass § 48 u.a. dahingehend geändert werden soll, dass er im Wesentlichen auf die Inhalte der Musterbauordnung zurückgeführt wird. Hiermit wird einer Forderung des Deutschen Mieterbundes NRW e.V. entsprochen. Insbesondere der Vorrang kommunaler Regelungen über einen Bebauungsplan (§ 89 Absatz 2) bzw. eine örtliche Bauvorschrift (§ 89 Absatz 1 Nummer 4) ist sinnvoll, denn die Kommunen besitzen ausreichende Kenntnis über die örtlichen Gegebenheiten.

Kritisch sieht der Deutsche Mieterbund NRW e.V. die geplanten Änderungen in § 49, die Barrierefreiheit betreffend. Dass die Verwendung der Begrifflichkeit „barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein“ zu zahlreichen Rückfragen aus der Praxis führt, leuchtet ein. Die Formulierung „im erforderlichen Umfang barrierefrei“ stellt aus unserer Sicht allerdings einen mindestens ebenso unbestimmten Rechtsbegriff dar und führt damit nicht zu der laut der Begründung angestrebten „gesetzlichen Klarstellung“. Aus der Perspektive des DMB NRW e.V. birgt diese Formulierung vor allem die Gefahr, dass sie zu einer Aufweichung von Standards führt und das Ziel in der Begründung zum Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 „Mindeststandards zu definieren und transparent zu machen“ damit nicht erreicht wird. Vielmehr sind durch die geplante Veränderung Rückschritte im Sachen Barrierefreiheit zu erwarten.

Daher fordert der Deutsche Mieterbund NRW e.V. § 49 Absatz 1 wie folgt zu formulieren: „Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 müssen barrierefrei auffindbar, zugänglich und nutzbar sein“.

Vor dem Hintergrund des weiterhin voranschreitenden demografischen Wandels, ist eine stärkere Fokussierung auf die Realisierung von barrierefreien Standards in der Landesbauordnung aus Sicht des Deutschen Mieterbundes NRW e.V. weiterhin dringend erforderlich. So prognostiziert die Wohnungsmarktprognose des Landes Nordrhein-Westfalen, dass bis zum Jahr 2040 672.320<sup>1</sup> „altersgerechte“ Wohnungen entstehen müssen, um dem Bedarf gerecht zu werden. Gemessen am gesamten prognostizierten Neubaubedarf von knapp über einer Millionen Wohnungen bis 2040, wären dies zwei Drittel aller Wohnungen. Die Mehrheit dieser Wohnungen wird barrierefrei sein müssen. Insofern halten wir es für geboten, in der Landesbauordnung entsprechende Standards zu formulieren. Der erste Teilhabebericht Nordrhein-Westfalen stellt zudem fest, dass nur 18% der Menschen mit Beeinträchtigungen ihren Wohnraum als „altersgerecht, barrierefrei“ bewerten<sup>2</sup>. Auch dieser Befund spricht deutlich dafür, dass es klare Vorgaben für ein barrierefreies Bauen braucht.

Des Weiteren weist der Teilhabebericht darauf hin, dass weder angemessene Informationen über den Stand der Barrierefreiheit im aktuellen Wohnungsbestand vorliegen noch eine belastbare Analyse des tatsächlichen Bedarfs an barrierefreien Wohnungen.<sup>3</sup> In diesem Zusammenhang wiederholen wir noch einmal die Forderung aus unserer Stellungnahme aus 2018 zum „Entwurf des Gesetzes zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz“, dass es notwendig ist, den tatsächlichen und den zukünftigen Bedarf für barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen passgenau zu ermitteln, um dann bedarfsorientiert zu bauen.

---

<sup>1</sup> Ergebnisbericht I Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040, S. 46 und 48.

<sup>2</sup> Teilhabebericht Nordrhein-Westfalen. Bericht zur Lebenssituation von Menschen mit Beeinträchtigungen und zum Stand der Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention, S. 137.

<sup>3</sup> Teilhabebericht Nordrhein-Westfalen. Bericht zur Lebenssituation von Menschen mit Beeinträchtigungen und zum Stand der Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention, S. 136.