



Landesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen  
Baden-Württemberg



Landesverband Baden-Württemberg e.V.  
Hospitalstr. 35, 70174 Stuttgart

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau  
Baden-Württemberg  
Postfach 100141  
70001 Stuttgart

Hospitalstr. 35  
70174 Stuttgart  
Tel.: 0711/870 380-0  
Fax.: 0711/870 380-29

E-Mail: [info@bfw-bw.de](mailto:info@bfw-bw.de)  
[www.bfw-bw.de](http://www.bfw-bw.de)

13.11.2018

## **Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 5-2600.0/215**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danke ich im Namen des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg für die Möglichkeit zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg Stellung nehmen zu dürfen.

Im Hinblick auf den E-Mail Versand erlaube ich mir allerdings noch einmal den Hinweis, dass der BFW Baden-Württemberg seit Anfang des Jahres neue E-Mail-Adressen verwendet.

Ich bitte daher bei Versand von E-Mails noch die folgenden E-Mail-Adressen zu verwenden:

[info@bfw-bw.de](mailto:info@bfw-bw.de)

sowie

[gerald.lipka@bfw-bw.de](mailto:gerald.lipka@bfw-bw.de)

Die im BFW organisierten mittelständischen Unternehmen sind bundesweit für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus verantwortlich. Auch im BFW Baden-Württemberg sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert, die als Unternehmen eng mit der Region verwurzelt sind.

Die geplante Reform der Landesbauordnung hat für die im BFW Baden-Württemberg organisierten Unternehmen hohe praktische Bedeutung. Dennoch werden wir uns inhaltlich auf die geplanten Änderungen beschränken, die für unsere Unternehmen eine besondere Bedeutung haben.

Vorbemerkung:

Grundsätzlich begrüßt der BFW Baden-Württemberg, die mit dem Gesetzentwurf zur Landesbauordnung verbundene Absicht, die Schaffung neuen Wohnraums zu fördern.

Diese Absicht der Wohnraumförderung zu kombinieren mit der Reduzierung baulicher Standards, um Kosten des Bauens zu reduzieren, trifft ebenfalls auf die Zustimmung unseres Verbandes.

Allerdings – und dies darf kritisch vermerkt werden – hat der BFW Baden-Württemberg mit seinem ausdrücklichen Engagement in der Wohnraum-Allianz des Landes die Hoffnung auf sehr viel weitergehende gesetzliche Reformen in der Landesbauordnung verbunden. Im Hinblick auf die Beschlussfassungen in der Wohnraum-Allianz hätten wir deshalb auch deutlich weitergehende Reformen in der Landesbauordnung erwartet.

Im Einzelnen:

§ 5 Abs. 6 S. 2 LBO

Vor dem Hintergrund verschärfter energetischer Anforderungen begrüßt der BFW Baden-Württemberg die in § 5 Abs. 6 vorgesehene weitergehende Unterschreitung des Grenzabstands um weitere 5 cm.

Gerade bei engen räumlichen Verhältnissen ist die Aufbringung von Wärmedämmungen in ausreichender Stärke zu ermöglichen, um das Ziel der geplanten Energieeinsparung zu ermöglichen.

Neben der Änderung der Landesbauordnung sollte allerdings auch die korrespondierende Regelung in § 7 Buchst. c Abs. 1 S. 2 des Nachbarrechtsgesetzes auf eine Grenzüberschreitung um bis zu 0,30 m angepasst werden.

#### § 5 Abs. 7 Nr. 2 LBO

Die geplante Ergänzung um das neu geschaffene urbane Gebiet in § 5 Abs. 7 Nr. 2 LBO ist zu begrüßen. Die Gleichstellung des urbanen Gebietes mit Kerngebieten oder Dorfgebieten bei den Abstandsflächen stellt einen Beitrag für eine effektive Flächenausnutzung dar.

#### § 9 Abs. 2 und Abs. 3 LBO

Wie schon im Rahmen der Wohnraum-Allianz unterstützt der BFW Baden-Württemberg die Neugestaltung der Verpflichtung zur Herstellung von Kinderspielplätzen.

Positiv sehen wir, dass Kinderspielplätze erst bei Gebäuden mit mindestens drei Wohnungen hergestellt werden sollen.

Ebenso positiv ist zu werten, dass selbst für Gebäude mit mehr als drei Wohnungen eine Flexibilisierung in der Umsetzung vorgesehen ist. Statt unattraktive Spielplätze zu errichten, kann die Freihaltung einer für die nachträgliche Aufstellung von Spielgeräten notwendige Fläche ausreichend sein. Die Aufstellung von Spielgeräten ist daher nur noch bei Bedarf erforderlich. Offen bleibt jedoch, wie der Bedarf im Einzelfall festgestellt wird.

Nach der bisherigen Regelung war die Herstellungspflicht eines Kinderspielplatzes auf dem Grundstück oder in räumlicher Nähe des Baugrundstücks oft nur schwer zu erfüllen.

Statt viele unattraktive, in der Summe aber kostspielige, einzelne Spielplätze mit jedem Bauvorhaben zu errichten, ist deshalb die neu geschaffene Lösung in dem neuen Abs. 3 zu begrüßen. Die Schaffung eines nahe gelegenen, gefahrlos zu erreichenden kommunalen Kinderspielplatzes kann die Attraktivität des Quartiers für junge Familien erhöhen. Da die Ablösung, die der Bauherr zur Erfüllung seiner Verpflichtung aus Abs. 2 an die Gemeinde leisten soll zweckgebunden ist, kann der BFW Baden-Württemberg dieser Regelung zustimmen.

#### § 15 Abs. 7

Die Begründung stellt darauf ab, dass durch den Austausch des Wortes Gebäude gegen das Wort Nutzungseinheiten in

Wohnungseigentümergeinschaften der Austausch der Rauchwarnmelder nicht mehr von der Wohnungseigentümergeinschaft an sich gezogen werden könne.

Ob dieses Ergebnis tatsächlich erreicht wird, ist zweifelhaft. Denn die aus § 10 Abs. 6 WEG abgeleitete Ermächtigung eine bestimmte, den einzelnen Eigentümer treffende Verpflichtungen gemeinschaftlich auszuüben, wird hierdurch nicht ausgeschlossen. Bei Ausübung des so genannten Zugriffsermessens nehmen die Wohnungseigentümergeinschaften ohnehin individuell bestehende Verpflichtungen gemeinschaftlich wahr, soweit die gemeinschaftliche Ausübung für die Erfüllung dieser Verpflichtung Sinn macht. Notwendig ist hierfür ein Mehrheitsbeschluss (Vergleich Bärmann, WEG, § 10 Rn. 251)

Der im Gesetzentwurf vorgenommene Austausch des Wortes Gebäude gegen Nutzungseinheit ändert hieran nichts.

#### § 26 Abs. 3

Die Klarstellung im Gesetzentwurf, dass auch bei der Verwendung von Holzbau insbesondere die Standsicherheit sichergestellt sein muss, begegnet keinen Bedenken.

#### § 35 Abs. 1 LBO

Grundsätzlich begrüßt der BFW Baden-Württemberg die neu geschaffene Möglichkeit, die gesetzlich geforderte Barrierefreiheit nicht nur in einem Geschoss herstellen zu müssen. Gerade aufgrund der notwendigen Grundrissgestaltung kann es sinnvoll sein, mehrere im Grundriss gleich geschnittene Wohnungen zur Herstellung der Barrierefreiheit übereinander in mehreren Stockwerken zu planen.

Die hiermit verbundene Flexibilisierung wird ausdrücklich befürwortet.

Überdacht werden sollte jedoch noch einmal die vorgesehene Einschränkung, dass bei der Verteilung der barrierefreien Wohnungen über mehrere Geschosse die Grundfläche des Erdgeschosses nicht unterschritten werden darf.

Geringfügige Abweichungen in der Gesamtfläche sollten für diese Fallgestaltung ermöglicht werden.

Der letzte Halbsatz sollte deshalb, wie folgt, gefasst werden:

„..., wenn die gesamte Grundfläche dieser Wohnungen die Grundfläche des Erdgeschosses nicht *wesentlich* unterschreitet.“

Durch eine solche Flexibilisierung auch bei der herzustellenden Gesamtfläche barrierefreier Wohnungen, wird Streit um minimale Flächenabweichungen vermieden.

Der neu gefasste Satz 4, der Ausnahmen für beispielsweise Ausbau, Anbau oder Teilung von Wohnungen vorsieht, wird ebenfalls begrüßt. Er trägt dem Umstand Rechnung, dass die nachträgliche Herstellung der Barrierefreiheit technisch und wirtschaftlich ein Hemmnis bei der Schaffung von neuem Wohnraum wäre.

#### § 35 / § 37 LBO

Die ersatzlose Streichung von § 35 Abs. 4 S. 1 wird vom BFW Baden-Württemberg ausdrücklich begrüßt.

Die bisherige Regelung, wonach für jede Wohnung zwei geeignete wettergeschützte Fahrradstellplätze (notwendige Fahrradstellplätze) herzustellen waren, war mit hohen Kosten verbunden. Die Planung dieser notwendigen Fahrradstellplätze ging häufig am Bedarf der Bewohner vorbei. Der Flächenverbrauch war groß.

Schon heute stellen unsere Unternehmen des BFW Baden-Württemberg Fahrradstellplätze her, wo diese von den künftigen Nutzern der Wohnungen benötigt und nachgefragt werden. Zu Recht stellt die Begründung zu § 37 Abs. 2 LBO darauf ab, dass die Orientierung am Markt eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Fahrradabstellplätzen sicherstellen wird.

Die in § 37 Abs. 2 vorgesehene Flexibilisierung bei der Zahl der zu schaffenden notwendigen Fahrradstellplätze ist positiv zu werten. Die Bestimmung der Zahl der notwendigen Fahrradstellplätze nach Art, Größe und Lage der Anlage bedarf der inhaltlichen Ausfüllung, mit der die Kommunen nicht alleine gelassen werden sollten.

Für die Unternehmen des BFW Baden-Württemberg geht es dabei um die Planbarkeit ihrer Bauvorhaben.

Ebenso positiv bewerten wir als BFW Baden-Württemberg, dass nach dem neugefassten § 35 Abs. 4 S. 2 LBO künftig kein Wäschetrockenraum mehr herzustellen ist. Hier trägt der Gesetzgeber der technischen Entwicklung Rechnung. In der Praxis fehlte ohnehin oft die Akzeptanz.

### §§ 51 / 53 LBO

Die vorgesehene Regelung in § 51 Abs. 5 wird vom BFW Baden-Württemberg befürwortet. Für Wohngebäude der Gebäude Klassen 1-3 ist die regelmäßige Beschränkung auf das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren vor allen Dingen mit deutlichen Kostenersparnissen verbunden. Insgesamt trägt der eingeschränkte Prüfungsumfang im vereinfachten Verfahren zu einer personellen Entlastung in den Genehmigungsbehörden bei.

Ebenfalls wären deutlich größere Kostenersparnisse möglich gewesen, wenn das Kenntnisgabeverfahren insgesamt – wie vor der Reform 2015 – wieder für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen zugänglich gemacht worden wäre.

Professionelle Bauherren hätten hierbei weitere erhebliche Kostenersparnispotenziale nutzen können.

Umgekehrt ist nicht erkennbar, warum sich ein Bauherr ausnahmsweise nicht bewusst auch für das deutlich teurere und zeitaufwendiger förmliche Baugenehmigungsverfahren entscheiden darf, um eine vollständige Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen zu erhalten. Eine solche Ausnahme sollte weiter zugelassen werden.

Positiv steht der BFW Baden-Württemberg auch der Änderung in § 53 Abs. 1 S. 1 gegenüber, wonach die Bauanträge, außer im Kenntnisgabeverfahren, direkt bei der Baurechtsbehörde einzureichen sind.

Die Bearbeitung von Bauanträgen kann dadurch effizienter gestaltet und (hoffentlich) auch beschleunigt werden.

Die mit der Neufassung von § 53 Abs. 4 LBO und dem Verweis auf § 58 Abs. 1 S. 1 verbundene Klarstellung, dass Träger öffentlicher Belange nur Vorschriften ihres jeweiligen Fachbereichs zu prüfen haben, wird begrüßt. Eine solche Beschränkung kann zur Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens beitragen.

## § 54 LBO

Die Neuregelung des behördlichen Vorgehens, wie es in § 54 LBO vorgesehen ist, findet im Grundsatz die Zustimmung des BFW Baden-Württemberg.

Die unverzügliche Rückgabe unvollständiger oder mangelhafter Bauantragsunterlagen, ohne förmliche Zurückweisung, kann eine kostengünstige Regelung für Bauherrn und Genehmigungsbehörde darstellen.

Zweifel bestehen allerdings, ob die Genehmigungsbehörden landesweit über das notwendige Personal verfügen, um eingereichte Unterlagen tatsächlich unverzüglich (ohne schuldhaftes Zögern) auf Vollständigkeit oder Mangelhaftigkeit prüfen zu können.

Ebenfalls positiv bewertet wird die Neuregelung in S. 3.

Die Möglichkeit Nachbesserungen an einem Bauantrag vorzunehmen, ohne dass hierdurch alle Fristen von neuem zu laufen beginnen, kann das Baugenehmigungsverfahren deutlich beschleunigen. Die vorgesehene Hemmung der in Lauf gesetzten Fristen ist der verfahrensrechtlich richtige Ansatz zur Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens.

Problematisch bleibt auch hier die bestehende Personalausstattung in den jeweils zuständigen Genehmigungsbehörden.

## § 58 LBO

Die Bearbeitung und Erteilung von Baugenehmigungen in digitaler Form wird ausdrücklich befürwortet. Die dauerhafte Speicherung von Baugenehmigungsunterlagen in digitaler Form ist unproblematisch.

## §§ 62 / 65 LBO

Die mit der Neuregelung verbundene Absicht Innenentwicklung auch in Gemeinden des ländlichen Raums zu ermöglichen, werden unterstützt. Allerdings sind die im BFW organisierten Unternehmen von der

angesprochenen Problematik stillgelegter Tierhaltungsanlagen im dörflichen Bereich bisher kaum betroffen und verfügen daher über geringe eigene Erfahrungen.

Die weiteren vorgesehenen Änderungen zu LBO betreffen Ermächtigungsgrundlagen für Gemeinden zur notwendigen Umsetzung der in der LBO neu geschaffenen Kompetenzen, so dass eine Kommentierung im Einzelnen entbehrlich ist.

Mit freundlichen Grüßen

G. Lipka  
(Rechtsanwalt)

