

vbw • Postfach 10 50 23 • 70044 Stuttgart

Ministerium für Wirtschaft Arbeit und  
Wohnungsbau Baden-Württemberg  
Herrn Abteilungsleiter  
Prof. Dr. Markus Müller  
Schlossplatz 4  
70173 Stuttgart

Ihre Gesprächspartnerin  
Dr. Iris Beuerle  
Mitglied der Geschäftsführung  
Telefon 0711 16345-113  
Telefax 0711 16345-108  
beuerle@vbw-online.de

Stuttgart, 13.11.2018

## **Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg**

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Müller,

herzlichen Dank für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung. Wir freuen uns, dass es nach langer Diskussion gelungen ist, die Novelle der Landesbauordnung auf den Weg zu bringen und dass auch Anregungen des vbw und der KOWO eingeflossen sind. Allerdings plädieren wir dafür, dass das Land verstärkt auf die Übernahme der Musterbauordnung, beziehungsweise auf eine bundeseinheitliche Bauordnung hinwirkt, um zu weiteren Vereinfachungs- und Beschleunigungspotentialen für mehr Wohnungsbau zu kommen. Die Bauministerkonferenz hat dies in ihrer Sitzung am 26.10.2018 bekräftigt.

Wir bewerten zwar den vorliegenden Gesetzesentwurf in weiten Teilen positiv, möchten aber auf einige Punkte eingehen, die wir kritisch beurteilen und die für unsere Mitgliedsunternehmen von besonderer Relevanz sind:

### **§ 9 Abs. 2 - Nichtüberbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze**

Wir begrüßen die Vereinfachung zur Herstellung von Kinderspielplätzen im Wohnungsbau. Insbesondere die Anhebung des Schwellenwertes für den Eintritt der Herstellungspflicht auf Gebäude mit mehr als drei Wohnungen stellt eine Erleichterung beim Wohnungsneubau dar. Die vorgesehene Regelung, wonach künftig Spielgeräte nur noch bei Bedarf aufgestellt werden müssen, sowie die Möglichkeit einer Ablösungszahlung, können in der Praxis aber zu Unsicherheiten führen. So ist die Begrifflichkeit „bei Bedarf“ zu unbestimmt, was entsprechenden Interpretationsspielraum eröffnet.

**Wir plädieren dafür, dass die Pflicht zur Erstellung eines Spielplatzes entfällt, wenn es im Umkreis von 500 m einen öffentlichen Spielplatz gibt.**

**In diesem Zusammenhang muss ausgeschlossen werden, dass die geplanten Erleichterungen durch die in § 74 Abs. 4 ausgeführte kommunale Abweichungsmöglichkeit eingeschränkt werden.**

## § 15 – Brandschutz

Aus der in § 15 Abs. 7 Satz 3 angedachten Gesetzesänderung ergeben sich rechtliche Bedenken. Ausweislich der Gesetzesbegründung soll die Änderung der Klarstellung dienen, da ein Teil der Rechtsprechung aus dem Wort „Gebäude“ eine Berechtigung von Wohnungseigentümergeinschaften ableitet, die Nachrüstung mit Rauchwarnmeldern an sich zu ziehen. Dies sei vom Gesetzgeber gerade nicht gewollt; vielmehr solle die Verpflichtung allein beim Wohnungseigentümer liegen.

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass nicht Teile der Rechtsprechung, sondern der BGH in seinem Urteil vom 08.02.2013 (Az.: V ZR 238/11) eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft sieht, wenn das Landesrecht eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht. Bei Einführung der Regelung von § 15 Abs. 7 LBO wurde die Ausstattungspflicht den Eigentümerinnen und Eigentümern bereits bestehender Gebäude auferlegt. Im Wohnungseigentumsrecht steht das Eigentum am WEG-Grundstück bzw. -Gebäude im Gemeinschaftseigentum und daher den Wohnungseigentümern als Bruchteilseigentümern zu. Insofern steht die jetzige Regelung in Einklang mit der herrschenden Rechtsprechung. Die Wohnungseigentümer können eine Vergemeinschaftung beschließen, müssen dies jedoch nicht tun. Da jedoch auf Basis von § 15 Abs. 7 LBO eine Vielzahl von Wohnungseigentümergeinschaften in der Vergangenheit eine solche Vergemeinschaftung durchgeführt haben und sowohl die technischen als auch vertraglichen Gegebenheiten auf diese Vergemeinschaftung ausgerichtet wurden, ergibt sich durch die nun geplante Gesetzesänderung für diese Eigentümergeinschaften eine erhebliche Rechtsunsicherheit. Dies im Hinblick darauf, ob die Vergemeinschaftung unter Berücksichtigung der Gesetzesänderung noch Wirkung entfaltet oder ob es beispielsweise einzelnen Sondereigentümern (also den Eigentümern der Nutzungseinheiten) freisteht, losgelöst von den übrigen Wohnungseigentümern und trotz bestehender Verträge und gefasster Beschlüsse selbst für die weitere Ausstattung verantwortlich zu sein.

**Die geplante Änderung wird daher in Wohnungseigentümergeinschaften zu erheblichen Problemen und Streitpotenzial führen und ist abzulehnen.**

## § 35 – Wohnungen

Die Intention, die Umsetzung der Vorschrift zu flexibilisieren, begrüßen wir. Sowohl den Bezug auf die Grundfläche des Erdgeschosses als auch die unklare Formulierung „barrierefrei erreichbare“ Wohnungen beurteilen wir jedoch kritisch.

Zur Klarstellung der Bezugsgröße schlagen wir folgende Formulierung vor

*„(...) wenn die gesamte Grundfläche dieser Wohnungen **die Grundfläche des Erdgeschosses ohne die Flächen für Treppenhäuser und Flure außerhalb von Nutzungseinheiten nicht unterschreitet.**“*

Im Sinne einer Vereinfachung und einer eindeutigen Regelung zur Barrierefreiheit schlagen wir die Aufnahme etablierter Standards vor, die klarstellen, dass **in einem ersten Schritt nur die bauliche Ausführung notwendig ist, die dann nachträglich die einfache und leichte Erreichung und Ausstattung für Menschen mit Behinderung ermöglicht.**

### § 37 – Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Garagen

(1) Hinsichtlich der notwendigen Kfz-Stellplätze ist es Kommunen nach § 74 möglich, Satzungen örtlicher Bauvorschriften zu erlassen, um die Stellplatzverpflichtung einzuschränken. Um die Kleinteiligkeit der Vorschriften einzudämmen, **halten wir eine generelle Anrechnung von Mobilitätskonzepten in Quartieren sowie eine Reduktion der Anzahl an notwendigen Stellplätzen aufgrund guter ÖPNV-Anbindung für sinnvoll.** Dies sollte in der LBO, respektive durch Rechtsverordnung, geregelt werden.

(2) Die gleichzeitige Streichung der Stellplatzregelung, wie sie in § 35 Abs. 4 Satz 1 ausgeführt war, begrüßen wir. Dass die Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze seitens der Kommunen nun am „regelmäßig zu erwartenden Bedarf“ (§ 37 Abs. 2 Satz 2) auszurichten ist, kann zu einer praxisnahen Flexibilisierung beitragen. Ob diese unklare Formulierung von den Kommunen dann tatsächlich im Sinne einer Erleichterung für den Wohnungsbau gelebt wird, muss sich zeigen.

### § 68 – Typenprüfung/ Einführung einer Typengenehmigung

Wie im Rahmen der Wohnraum-Allianz angesprochen, treten wir für die Einführung einer Typengenehmigung in der Landesbauordnung ein. In § 68 LBO gibt es zwar eine Typenprüfung, eine Typengenehmigung geht jedoch dahin gehend weiter, dass eine allgemeine Genehmigung für bauliche Anlagen erteilt wird, die mehrfach an unterschiedlichen Stellen errichtet werden können. In der Praxis führen Typengenehmigungen zu Erleichterungen, weil die untere Bauaufsicht nur noch die grundstücksbezogenen Anforderungen, in der Regel also die Einhaltung des Bauplanungsrechts, zu prüfen hat. Auf diese Weise wird es möglich, dass standortunabhängige bauordnungsrechtliche Anforderungen einschließlich der Anforderungen an einzelne Bauteile in einem Baugenehmigungsverfahren nicht nochmals im Einzelfall geprüft werden müssen. Die Typenprüfung umfasst hingegen nur die Prüfung der bautechnischen Nachweise. Eine Typengenehmigung ist damit ein vorweggenommener Teil einer Baugenehmigung - im besten Fall mit Gültigkeit in allen Bundesländern. Insbesondere vor dem Hintergrund der GdW-Rahmenvereinbarung zum seriellen Bauen versprechen wir uns von einer Typengenehmigung eine schnellere Genehmigung von Bauvorhaben sowie eine Verminderung von kleinteiliger Einflussnahme der örtlichen Genehmigungsstellen.

Wir hoffen, dass unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Wir sind auch in Zukunft gerne bereit, mit Ihnen und den weiteren Partnern der Wohnraum-Allianz nach praxisgerechten Lösungen für Bauen und Wohnen zu suchen und die Wohnraumsituation in Baden-Württemberg sukzessive und spürbar zu verbessern.

Wir freuen uns auf eine weiterhin gute, erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Iris Beuerle  
Mitglied der Geschäftsführung vbw



Peter Bresinski  
Vorsitzender der KOWO BW