



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 56 60325 Frankfurt am Main

Ministerium der Finanzen
Rheinland-Pfalz
Frau Susanne Zajonz
Kaiser-Friedrich-Str. 5
55116 Mainz

per E-Mail: 4528@fm.rlp.de

Friedrich-Ebert-Anlage 56
60325 Frankfurt am Main
Tel.: 069 768 039 10
Fax.: 069 768 039 11

E-Mail: info@bfw-hrs.de
www.bfw-hrs.de

23.06.2020

Stellungnahme Landesgesetz zur Änderung baurechtlicher Vorschriften
Hier: Verbändeanhörung
Aktenzeichen: 5111-0002#2019/0006-0401 4528

Sehr geehrte Frau Zajonz,
sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danke ich für die Gelegenheit im Namen des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland eine Stellungnahme zu den geplanten Änderungen baurechtlicher Vorschriften abgeben zu dürfen.

Die im BFW bundesweit organisierten Unternehmen sind für mehr als 50 % des Wohnungsneubaus in Deutschland und für 30 % bei Gewerbeimmobilien verantwortlich.

Im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert, die sich meist mit dem Wohnungsneubau beschäftigen. Viele der Unternehmen haben keine oder nur kleinere eigene Wohnungsbestände. Mit dem Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern leisten sie einen ganz wesentlichen Teil zur Wohnraumversorgung in der Bevölkerung. Dies gilt sowohl für den Bereich der Eigentumsbildung als auch der Schaffung von Mietwohnraum, da etwa die Hälfte der neugebauten Eigentumswohnungen vermietet werden.

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland unterstützt ausdrücklich die Bemühungen des Landes Rheinland-Pfalz auch die Baugenehmigungsverfahren weiter zu digitalisieren und zukünftig eine ausschließliche elektronische Kommunikation zu ermöglichen.

Bankverbindung:
COMMERZBANK AG Mainz
IBAN: DE 66 5504 0022 0223 4847 00
BIC: COBADEFF550
Steuernummer: GEM 26.9888
USt-IdNr.: DE301711114
Vorstand gem. § 26 BGB:
Sonja Steffen
Geschäftsführer: RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Mainz Nummer: VR 928

Die hiermit begründeten Anpassungen der baurechtlichen Vorschriften sind sachgerecht. Zu Recht geht der Entwurf davon aus, dass in vielen Fällen kein Bedürfnis für eine Schriftform mit Unterschrift besteht, sondern eine niederschwellige Identifizierung und Übermittlung von Dateien in Textform oder ganz ohne Formerfordernis möglich ist. Die Festlegung auf das elektronische Regelverfahren dient der Beschleunigung und wird deshalb vom BFW Landesverband begrüßt. Die Festlegung auf allgemein verbreitete Dateiformate wie das PDF/A oder den Datenaustausch über den Standard X Bau erleichtern die Akzeptanz.

Die in Art. 2 § 1 des Entwurfs vorgesehenen Detailregelungen sind in der Praxis leistbar. Das Festhalten an einzelnen Datenträgern (Abs. 5) ist allerdings schon heute wenig zeitgemäß. Cloud Lösungen sind nicht ausdrücklich vorgesehen. Chancen könnten hier in der Ausgestaltung der BauuntPrüfVO genutzt werden, um auch größere Dateimengen elektronisch übermitteln zu können. Die in (Abs. 8) zugelassene Nachforderung von Papierexemplaren ist inkonsequent. Soweit in der Begründung angeführt wird, dass eine hybride Aktenführung für einen Übergangszeitraum notwendig sei, sollte eine zeitliche Befristung vorgesehen werden und im Übrigen deutlich gemacht werden, nur in begründeten Ausnahmefällen (wie Abs. 9) erfolgen soll.

Auf die vorgesehene Erweiterung der Einsatzmöglichkeiten des Baustoffes Holz und die Einführung einer Typengenehmigung werden im Grundsatz begrüßt. Sie erweitern die zulässigen Herstellungsmöglichkeiten für Gebäude. Die in § 15 Abs. 3 Satz 7 vorgesehene Ergänzung ist konsequent und findet sich auch in ähnlicher Form in den Bauordnungen anderer Bundesländer.

Die geplante Änderung von § 50 Abs. 2 Ziffer 6 der Landesbauordnung und die enthaltenen Erweiterungen gegenüber der Musterbauordnung werden vom BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland begrüßt. Die Anhebung der Grenzen für die Einordnung als Sonderbauten auf acht Personen (a) bzw. 16 Personen (b) führt zu erweiterten Möglichkeiten für Wohngemeinschaften älterer oder pflegebedürftiger volljähriger Menschen. Die in der Begründung angesprochene Erläuterung, wonach ausschließlich der (bei Antragstellung) geplante Zweck maßgeblich für die Eingruppierung ist. Wichtig ist der Hinweis, dass Wohnungen deshalb nicht nachträglich zu Sonderbauten werden, wenn im Laufe der Zeit ein höherer Anteil der Bewohnerinnen oder Bewohner pflegebedürftig wird.

Der BFW Hessen Rheinland-Pfalz Saarland unterstützt grundsätzlich die Verbesserung der mobilen Datendienstleistungen. Daher bestehen auch keine Einwände gegen die in § 62 Ziff. 4a vorgesehene Einstufung von Masten von bis zu 15 m Höhe als genehmigungsfreie Bauten.

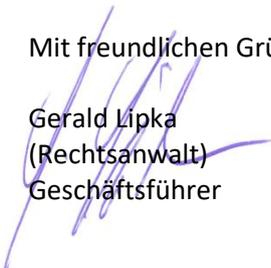
Ebenfalls unsere Zustimmung findet die in § 66 vorgesehene Klarstellung, dass auch Gebäude der Gebäudeklasse 1, die nicht dem Wohnen dienen, im vereinfachten Genehmigungsverfahren behandelt werden. Die ebenfalls in Abs. 2 vorgesehene Einschränkung, wonach das vereinfachte Verfahren auf Verlangen der Bauherrin oder des Bauherrn durchgeführt werden kann, wird hingegen nach unserer Einschätzung wenig Praxisrelevanz gewinnen, da in den meisten Fällen die Bauherren selbst Interesse an dem vereinfachten Genehmigungsverfahren haben.

Auch die vorgesehene Ergänzung in § 69 Abs. 1 Satz 3 findet die Zustimmung des BFW Landesverbandes. Die Stärkung der Rolle von Prüfsachverständigen für Brandschutz macht Sinn. Wichtig ist auch die länderübergreifende gegenseitige Anerkennung der Prüfsachverständigen für Brandschutz. Da diese Regelung in weiteren Landesbauordnungen vorgesehen ist, ergibt sich eine erleichterte Bearbeitung von Bauprojekten über die Landesgrenzen hinaus.

Da schon inhaltlich wenig Konfliktpotenzial in den vorgesehenen Änderungen der Landesbauordnung enthalten war, darf ich zusätzlich abschließend auch noch für die äußerst hilfreiche Synopse der Gesetzesänderungen danken, die die Bearbeitung deutlich erleichtert hat.

Soweit die Stellungnahme des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland.

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer