

Stellungnahme

**des Verbands der saarländischen Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft e.V.**

**zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung
und weiterer Rechtsvorschriften**

Vorbemerkung

Der VdW saar e.V. vertritt die sozial orientierte Wohnungswirtschaft des Saarlandes. Seine Mitgliedsunternehmen sind die kommunalen, die genossenschaftlichen und das landeseigene Wohnungsunternehmen, deren Unternehmenszweck in der Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums besteht. Der Verband bedankt sich für die Möglichkeit, zu dem vorgelegten Gesetzentwurf Stellung zu beziehen. Insbesondere Artikel 1 und Artikel 5 sind für unsere Mitgliedsunternehmen relevant, weshalb diese Artikel im Folgenden kommentiert werden. Grundsätzlich lässt sich sagen, dass die geplante LBO-Novelle einen wichtigen Schritt in die richtige Richtung geht. Gleichzeitig muss jedoch angemerkt werden, dass eine weitere umfangreichere, an der Musterbauordnung orientierte Novelle der LBO, so wie sie in anderen Bundesländern geplant oder schon umgesetzt ist, noch aussteht.

Zu Artikel 1 – Änderung der Landesbauordnung

Zu Nummer 4

Die neue Definition der Gebäudehöhe kann zur Herabstufung der zugeordneten Gebäudeklasse eines Gebäudes führen und somit das Genehmigungsverfahren in bestimmten Fällen vereinfachen. Diese Neudefinition sollte daher im Entwurf beibehalten werden.

Zu Nummer 8

Wenn Teile von Wohngebäuden auch gewerblich genutzt werden, ist dieses Gebäude gewerblich genutzt. Damit würden Wohngebäude unter Umständen den Verpflichtungen nach §12a unterliegen. Sinnvoll wären hier die Formulierungen „ausschließlich (oder überwiegend) gewerblich genutzt“ oder „zur ausschließlich (oder überwiegend) gewerblichen Nutzung bestimmt“.

Nach §12b Absatz 2 Satz 2 Buchstabe b sind Wohngebäude kommunaler und landeseigener Wohnungsunternehmen öffentliche Gebäude. Damit würden Sie den Verpflichtungen des §12b unterliegen, selbst wenn es nicht die Intention des Gesetzgebers gewesen ist, Wohngebäude zu inkludieren. Auch die Vorgaben der Europäischen Gebäuderichtlinie, die mit dieser Gesetzesnovelle umgesetzt werden sollen, sehen nicht vor, die Definition eines öffentlichen Gebäudes so weit zu fassen. Dieser Zustand einer Benachteiligung öffentlicher Wohnungsunternehmen gegenüber anderen Wohnungsunternehmen wäre absolut inakzeptabel. Es bedarf an geeigneter Stelle einer Klarstellung, dass Wohngebäude von der Verpflichtung ausgenommen sind. Bei Bedarf könnten ja die Kommunen von ihrem neuen Recht nach §85 Gebrauch machen und ihre kommunalen Unternehmen entsprechend verpflichten.

Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, warum eine Abweichung im Einzelfall (wenn die Erfüllung der Verpflichtungen technisch unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist oder zu einer unbilligen Härte führen würde) hier gar nicht möglich ist.

Die Verpflichtungen nach §12c könnten den Prozess der Prüfstatik womöglich noch weiter in die Länge ziehen. Dem muss vorgebeugt werden.

Zu Nummer 12

Die Änderung des §30 Absatz 5 verhindert unnötige bauliche Vorschriften für Gebäude, die durch einen Dachausbau in ihrer Gebäudeklasse aufsteigen und ist daher zu begrüßen.

Zu Nummer 15

Die Ergänzung des §33 Absatz 1 stellt eine praxisorientierte Anpassung der Brandschutzvorgaben dar und ist damit eine Verbesserung gegenüber der derzeit geltenden Regelung.

Zu Nummer 22

Der Verband begrüßt die Änderung des §45, rät aber zu grundlegenden und wirkungsvolleren Erleichterungen in diesem Paragrafen.

Zu Nummer 23

Die Änderung des §46 vereinfacht die Umnutzung bestehender Gebäude in Wohnraum und ist positiv zu bewerten.

Zu Nummer 24

Mit einer Übertragung der Verantwortung für Stellplatzaufgaben auf die Kommunen kann örtlichen Gegebenheiten womöglich besser und flexibler entsprochen werden. Die Befreiung von den Stellplatzaufgaben für Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen sollte dennoch erhalten bleiben; auch dann, wenn die Gemeinden von ihrer neuen Kompetenz nach §85 Gebrauch machen. Noch besser wäre es, dem Beispiel des Landes Niedersachsen zu folgen. Dort wurde die Stellplatzpflicht für neue Wohngebäude gänzlich abgeschafft.

Zur Änderung des Absatzes 7: Der in der Begründung angegebene Klimaschutzeffekt dieser Maßnahme ist natürlich marginal.

Zu Nummer 27

Die Änderung des §57 Absatz 4 ist zu begrüßen.

Zu Nummer 28

Die Änderung des §58 Absatz 3 kann in der Folge zu einer besseren personellen Ausstattung der unteren Bauaufsichtsbehörden beitragen und ist daher positiv zu bewerten.

Zu Nummer 30

Die Erweiterung der verfahrensfreien Bauten ist ein notwendiger und überfälliger Schritt in die richtige Richtung.

Zu Nummer 31

Die Erweiterung des Anwendungsbereiches von §63 ist richtig.

Zu Nummer 32

Die Anpassung des §64 an Vorgaben der EU-Richtlinie 2018/2001 ist zu begrüßen.

Zu Nummer 33

Die Änderung des §65 ist zweckmäßig und beugt zusätzlicher Bürokratie vor.

Zu Nummer 35

Die vorgesehene Neufassung des §68 kann zu einer leichteren Genehmigung von Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen beitragen und ist daher zu

begrüßen. In gleicher Weise sollte §86a verändert werden, um Abweichungen von technischen Anforderungen einfacher zu ermöglichen.

Zu Nummer 37

Die Aufnahme einer Typengenehmigung in die LBO ist notwendig. Daher ist die Einführung des neuen §76a sehr zu begrüßen.

Zu Nummer 40

Wie im Kontext von Nummer 24 erwähnt, könnte die Übertragung der Verantwortung für Stellplatzauflagen auf die Kommunen zu einer besseren Entsprechung der örtlichen Gegebenheiten beitragen. Dennoch sollte die Kompetenz zum Erlass solcher Vorschriften im Rahmen bleiben. Für Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten sollten die Kommunen keine Stellplatzauflagen erteilen dürfen.

Zur Änderung von Absatz 2: Es versteht sich von selbst, dass eine Örtliche Bauvorschrift, die eine Errichtung von Anlagen zur Energieerzeugung vorschreibt, Baukosten und damit auch Mietkosten erhöht. Wenn die Errichtung z.B. einer Photovoltaikanlage aus ökonomischer Sicht sinnvoll ist, würde sie auch ohne entsprechende Verpflichtung errichtet werden. Wenn die Erweiterung des Absatzes 2 dennoch vorgenommen werden soll, muss dies zum Anlass genommen werden, Wohngebäude (auch kommunaler und landeseigener Unternehmen) aus den Verpflichtungen nach §12b herauszunehmen.

Zu Artikel 5 – Änderung weiterer Rechtsvorschriften

Zu (1) – Bauvorlagenverordnung

Zu Nummern 4, 6 und 7

Die Anpassung der Vorgaben, die der elektronischen Verfahrensführung entgegenstehen, ist richtig und notwendig.

Zu Nummer 9

Die Angleichung der §§ 10-11 an die Musterbauvorlagenverordnung ist insgesamt zu begrüßen.

Zu (2) - Anlage zu der Verordnung über den Erlass eines Besonderen Gebührenverzeichnisses für die Bauaufsichtsbehörden des Saarlandes sowie für Amtshandlungen der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegerinnen und -feger nach der Landesbauordnung

Die Mindestgebühren im Bereich der Typengenehmigung sollten verringert werden. Auch in Rheinland-Pfalz sind diese Mindestgebühren geringer.

Fazit

Der VdW saar e.V. begrüßt die geplante Änderung der LBO und weiterer Rechtsvorschriften bei gleichzeitiger Kritik einiger Punkte. Für eine weitere Novellierung der LBO besteht unter anderem in folgenden Bereichen Verbesserungsbedarf:

- 1.) Das Genehmigungsverfahren im Hinblick auf die Prüfstatik und den Brandschutz müssen beschleunigt werden.
- 2.) Genehmigungsfiktionen müssen in weiteren Bereichen Anwendung finden. Genehmigungszeiten von 12 Monaten sind für größere Projekte leider die Regel statt der Ausnahme.

Saarbrücken, den 08.01.2025