



Haus & Grund[®]
RHEINLANDWESTFALEN

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

An den
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen
Landtag NRW
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Per E-Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN
Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Unsere Zeichen Am
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Datum 07.04.2026

**Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 und weiterer Vorschriften im Land
Nordrhein-Westfalen
Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 18/17474
Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am 14. April 2026**

Sehr geehrter Herr Präsident,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem oben näher bezeichneten Gesetzentwurf abgeben zu können. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., vertritt 119.815 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen und kooperiert mit Haus & Grund Ruhr (35.235 Mitglieder). Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband in der Haus & Grund-Organisation in Deutschland.

Zu Ihrem Schreiben vom 16. März 2026 und dem oben näher bezeichneten Gesetzentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

1.

Die Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen ist weiterhin angespannt und durch eine deutliche Diskrepanz zwischen Wohnraumbedarf und Bautätigkeit geprägt. Nach aktuellen Daten von

Präsident Dipl.-Ing. Walter Eilert
Vizepräsident Dr. Johann Werner Fliescher
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Stadtsparkasse Düsseldorf
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39
BIC: DUSSEDDXXX
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914
Finanzamt Düsseldorf-Süd
Steuer-Nr. 106/5746/1395

Anschrift Aachener Str. 172
40223 Düsseldorf
Telefon 02 11 / 416 317 - 60
Telefax 02 11 / 416 317 - 89
E-Mail info@HausundGrund-Verband.de
Internet www.HausundGrund-Verband.de
Facebook facebook.com/HausundGrundVerband
Youtube youtube.com/HausundGrundVerband
X x.com/HausundGrundRW

IT.NRW ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im Jahr 2024 gegenüber dem Jahr 2021 um rund 25 bis 30 Prozent zurückgegangen (IT.NRW, „Baugenehmigungen in Nordrhein-Westfalen“, Statistische Berichte, Ausgabe 2024, S. 5 f.). Parallel dazu ist auch die Zahl der Baufertigstellungen rückläufig, sodass sich die Angebotslücke weiter vergrößert. Gleichzeitig haben sich die Baukosten erheblich erhöht. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) sind die Preise für den Neubau von Wohngebäuden zwischen 2020 und 2024 um mehr als 35 Prozent gestiegen (Destatis, Baupreisindex für Wohngebäude, Fachserie 17, Reihe 4, 2024, S. 7). Diese Entwicklung wird durch gestiegene Finanzierungskosten zusätzlich verstärkt, nachdem sich die Zinssätze für Wohnungsbaukredite zwischen 2021 und 2023 zeitweise mehr als verdoppelt haben. Darüber hinaus zeigen Berechnungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., dass inzwischen etwa 30 bis 40 Prozent der Baukosten auf staatlich induzierte Anforderungen zurückzuführen sind (ARGE e.V., „Kostentreiber im Wohnungsbau“, Kiel 2023, S. 12 ff.). Diese Entwicklung wirkt sich insbesondere auf private Bauherren und kleinere Investoren aus, die einen wesentlichen Teil der Wohnungsbauleistung erbringen.

2.

Der Gesetzentwurf verfolgt das erklärte Ziel, das Bauordnungsrecht zu vereinfachen, Verfahren zu beschleunigen und die Baukosten zu reduzieren. Diese Zielsetzung ist ausdrücklich zu begrüßen. Nach Einschätzung des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes (ZDB) gehören langwierige Genehmigungsverfahren zu den zentralen Hemmnissen im Wohnungsbau. In einer Auswertung aus dem Jahr 2023 wird darauf hingewiesen, dass Genehmigungsverfahren regelmäßig mehrere Monate und in Einzelfällen deutlich über ein Jahr dauern (ZDB, „Wohnungsbau in der Krise“, Berlin 2023, S. 9). Diese Verzögerungen führen zu erheblichen Mehrkosten, da Baupreise und Finanzierungskosten während der Planungsphase weiter steigen. Der Gesetzentwurf setzt an diesen strukturellen Problemen an und versucht, durch eine Kombination aus materiellen und verfahrensrechtlichen Änderungen eine spürbare Entlastung zu erreichen.

3.

Die Neuregelung des § 3 BauO NRW stellt einen zentralen Hebel zur Reduzierung von Baukosten dar. Die bisherige Praxis, wonach die allgemein anerkannten Regeln der Technik – insbesondere DIN-Normen – faktisch verbindlich einzuhalten waren, hat in den vergangenen Jahren maßgeblich zur Kostensteigerung beigetragen. DIN-Normen entstehen hierbei fernab von jeglicher demokratischer Legitimation. Untersuchungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zeigen, dass technische Normen und gestiegene Qualitätsanforderungen einen erheblichen Anteil an der Baukostenentwicklung haben (BBSR, „Baukostensteigerungen im Wohnungsbau“, Bonn 2022, S. 18 ff.). So wird dort ausgeführt, dass sich die Baukostenentwicklung in den letzten Jahren nicht allein durch Material- und Lohnkosten

erklären lässt, sondern in erheblichem Maße durch steigende regulatorische Anforderungen beeinflusst wird. Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass kostengünstiges Bauen zunehmend erschwert wurde.

Mit der Anpassung des § 3 BauO NRW würde ein sehr großer Sprung für die Baupolitik in NRW gelingen. Wenn die sogenannten anerkannten Regeln der Technik nicht mehr in der Landbauordnung vorgeschrieben werden, müssen rund 90 Prozent der DIN-Normen nicht mehr beachtet werden. Stattdessen wird auf die Einhaltung von Schutzziele abgestellt. Dies eröffnet die Möglichkeit, alternative und kostengünstigere Lösungen zu wählen. Es werden künftig lediglich die Verwaltungsvorschriften und technischen Baubestimmungen gelten. Das ist eine enorme Erleichterung, die kostengünstigeres Bauen ermöglicht. NRW geht hier vorbildhaft voran. Genauso wichtig wie diese ordnungsrechtliche Erleichterung ist allerdings die zivilrechtliche Absicherung der neuen Freiheiten. Hierzu muss der Bund nachziehen und den sogenannten Gebäudetyp E zeitnah einführen.

Aus Sicht von Haus & Grund Rheinland Westfalen ist dies ein zwingend notwendiger Schritt mit großer Wirkung. In unserer Pressemitteilung vom 29. Januar 2026 haben wir dies als „baupolitisches Erdbeben“ bezeichnet. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass die praktische Wirksamkeit entscheidend davon abhängt, ob die Verwaltung die neue Regelung tatsächlich im Sinne des Gesetzgebers anwendet.

4.

Die Stärkung des Bauens im Bestand ist sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch geboten. Nach Analysen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW Köln) kann ein erheblicher Teil des zusätzlichen Wohnraumbedarfs durch Maßnahmen im Bestand gedeckt werden. In einer Studie aus dem Jahr 2022 wird darauf hingewiesen, dass insbesondere durch Nachverdichtung und Aufstockung kurzfristig relevante Wohnraumpotenziale erschlossen werden können (IW Köln, „Wohnraumpotenziale durch Nachverdichtung“, Köln 2022, S. 6 ff.).

Zugleich ist zu berücksichtigen, dass der Gebäudesektor nach Angaben des Umweltbundesamtes für rund 30 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland verantwortlich ist. Der Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender Gebäude leisten daher einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

Die bisherigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen haben jedoch häufig dazu geführt, dass Maßnahmen im Bestand wirtschaftlich nicht darstellbar waren. Die im Gesetzentwurf vorgesehene Flexibilisierung kann hier eine deutliche Verbesserung bewirken.

5.

Die Dauer von Genehmigungsverfahren stellt einen wesentlichen Kostenfaktor dar. Nach Branchenanalysen führt bereits eine Verzögerung von sechs bis zwölf Monaten regelmäßig zu erheblichen Mehrkosten. Diese ergeben sich aus steigenden Baupreisen sowie zusätzlichen Finanzierungskosten. Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Verzögerungen ein zentrales Investitionshemmnis darstellen (ZDB, Titel der Publikation, 2023, S. 10). Gerade in einem Umfeld steigender Zinsen kann dies die Wirtschaftlichkeit eines Projekts vollständig infrage stellen. Vor diesem Hintergrund ist die im Gesetzentwurf vorgesehene Beschleunigung von Verfahren ausdrücklich zu begrüßen.

6.

Die Anpassungen in § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) tragen dazu bei, die bauliche Nutzung von Grundstücken effizienter zu gestalten. Studien zur Stadtentwicklung zeigen, dass insbesondere in Ballungsräumen erhebliche Potenziale für Nachverdichtung bestehen (vgl. IW Köln 2022, „Wohnraumpotenziale durch Nachverdichtung“, S. 8).

Auch die Änderungen im Bereich des Brandschutzes nach § 30 BauO NRW erleichtern insbesondere den Ausbau von Dachgeschossen und leisten damit einen Beitrag zur kurzfristigen Wohnraumschaffung im Bestand.

Die Anpassungen bei § 7 BauO NRW (Grundstücksteilung) tragen zur Entbürokratisierung bei und erleichtern kleinere Bauvorhaben, die häufig von privaten Eigentümern umgesetzt werden.

7.

Die Bauwirtschaft ist ein zentraler Wirtschaftsfaktor. Ein Rückgang der Bautätigkeit hat nicht nur Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, sondern auch auf Beschäftigung und wirtschaftliche Entwicklung. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes trägt die Bauwirtschaft in erheblichem Umfang zur Bruttowertschöpfung bei (Destatis, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, 2023). Vor diesem Hintergrund ist es von großer Bedeutung, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu verbessern.

8.

Private Eigentümer und Vermieter stellen einen erheblichen Teil des Wohnungsbestandes. Studien zeigen, dass ihr Anteil am Mietwohnungsmarkt bei über 60 Prozent liegt (IW Köln / ZIA, „Struktur des Mietwohnungsmarktes“, 2021, S. 3). Diese Akteure reagieren besonders sensibel auf steigende Kosten und regulatorische Anforderungen. Der Gesetzentwurf enthält wichtige Ansätze, um die Investitionsbedingungen zu verbessern.

II.

Artikel 1 Änderung der Landesbauordnung 2018

§ 3 Abs. 2

Viele technische Normen sind zwar grundsätzlich sinnvoll, führen im Einzelfall jedoch zu Konflikten zwischen Baukosten, architektonischen Vorgaben, Denkmalschutz und Nutzbarkeit und haben oft nur geringe positive Auswirkungen auf die tatsächliche Nutzung durch die Bewohner. Haus & Grund Rheinland Westfalen begrüßt daher die Streichung, dass anerkannte Regeln der Technik zu beachten sind, aus den oben unter I. 3. genannten Gründen außerordentlich. Wir sind der Auffassung, dass dies auch eine Vorbildfunktion für Bauordnungen anderer Bundesländer haben wird.

§ 30 Abs. 5

Haus & Grund Rheinland Westfalen begrüßt die im Entwurf enthaltene Vereinfachung, Brandwände bei der Erweiterung von Wohnraum nur bis unter die Dachhaut zu führen, wenn durch einen Dachausbau das Gebäude in die Gebäudeklasse 4 gelangt. Die vorherige Differenzierung nach dem Baujahr wurde zu Recht aufgegeben. Dies ist sinnvoll, da die Nennung einer Jahreszahl in der bisherigen Regelung willkürlich war und insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz keine sachliche Relevanz hatte. Zudem führt der Dachgeschossausbau nicht zu einer sicherheitsrelevanten Verschlechterung des Brandschutzes im Gebäude.

§ 33 Abs. 1

Hier wird klargestellt, dass ein zweiter Rettungsweg für eingeschossige, ebenerdig liegende Nutzungseinheiten – unabhängig davon, ob es sich um Gewerbe- oder Wohneinheiten handelt (Ausnahme: Versammlungsstätten) – erforderlich ist. Es gilt eine maximale Grenze für den ebenerdigen Rettungsweg von 35 m, die durch andere baurechtliche Vorgaben abgesichert ist. Dies ermöglicht eine flexiblere Nutzung von Gewerbeimmobilien, insbesondere bei einer Nutzungsänderung, die häufig eine Umnutzung leerstehender Gewerbeflächen in Innenstädten verhindert.

§ 33 Abs. 2

Hier wird klargestellt, dass der zweite Rettungsweg über eine weitere Treppe oder über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle möglich ist. Die Art der notwendigen Treppe ist nicht näher definiert; eine Fachkommission soll hierzu künftig Entscheidungen treffen. Es wäre zu begrüßen, wenn – unter Berücksichtigung geringerer Anforderungen in anderen Bundesländern – Leitern mit Rückenstütze als Selbstrettungsweg zugelassen würden. Diese Möglichkeit könnte in dicht bebauten Bestandsbereichen erhebliche bauliche Erleichterungen bringen.

§ 47 Abs. 7

In bisherigen Novellierungen der Bauordnung gab es verschiedene Versuche, die Erweiterung und Umnutzung von Wohngebäuden durch vereinfachte Regeln zu fördern. Dies hat jedoch weder zu einer deutlichen Steigerung der Bautätigkeit noch zu Kostensenkungen geführt. Vielmehr haben umfangreiche Regelungen u. a. zu Brandschutz und Abstandsflächen diese Form der Wohnraumschaffung nahezu unmöglich gemacht – obwohl gerade die Erweiterung von Bestandsgebäuden eine kostengünstige, flächenschonende Möglichkeit darstellt, vor allem in städtischen Gebieten.

Die vorgesehenen Änderungen in §§ 47 und 59 sind daher grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings bleibt unklar, welche Vorschrift in welchem Anwendungsfall maßgeblich ist und welche Folgen sich daraus ergeben. Wir schlagen vor, eine einheitliche Vorschrift zur Umnutzung und Erweiterung von Wohngebäuden zu schaffen, die alle Varianten abdeckt.

§ 63 Abs. 1

Haus & Grund Rheinland Westfalen begrüßt die Einführung einer Genehmigungsfiktion für Bauvorhaben. Nordrhein-Westfalen ist das einzige Bundesland, in dem eine solche Regelung im Bereich von Bebauungsplänen bislang nicht existiert. Bundesweit hat sich das Verfahren bewährt und führt nur in einer verschwindend geringen Zahl von Fällen zu Problemen. Architekten und Bauingenieure sind in der Lage zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, und können entsprechende Anträge fachgerecht einreichen. Eine Genehmigungsfiktion im Bauordnungsrecht beschleunigt die Errichtung und Änderung von Gebäuden innerhalb bestehender Bebauungspläne.

Positiv ist auch, dass Abweichungen und Befreiungen innerhalb der Freistellung möglich sein sollen. Ergänzend schlagen wir vor, einen Passus aufzunehmen, wonach eine Freistellung auch bei Geländeänderungen infolge der Stellplatzpflicht möglich ist, da diese oft erforderlich sind und nicht zu formal rechtswidrigen Bauwerken führen dürfen. In Neubaugebieten leiten die neuen Verkehrsflächen mit ihrer Höhenlage eine Veränderung des Urgeländes ein. Lediglich eine Anpassung der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen sollte innerhalb der Freistellung möglich sein und ausdrücklich zugelassen werden.

§ 63 Abs. 2

Jetzt sind Befreiungen und Abweichungen in der „Freistellung“ möglich. Das halten wir für eine gute Anpassung.

§ 68 Abs. 2

Die geplanten Änderungen in § 68 führen zu einer erheblichen Erleichterung von Bauvorhaben und dienen gleichzeitig dem Ziel der Gefahrenabwehr. Die Beschränkung der Prüfung des Brandschutzes durch einen Prüfsachverständigen auf die Gebäudeklasse 4 ist sachgerecht, da hier das Gefahrenpotenzial deutlich größer ist. Für andere Vorhaben bleibt die Bestätigung des Entwurfsverfassers erforderlich, sodass das Schutzniveau gewahrt bleibt.

§ 68 Abs. 3

Auch die Beschränkung der Prüfung des Standsicherheitsnachweises auf Gebäude ab Gebäudeklasse 4 ist sinnvoll. Die zeitliche Verschiebung zur Vorlage des geprüften Nachweises auf den Zeitpunkt der Anzeige des Baubeginns beschleunigt zusätzlich das Verfahren.

§ 68 Abs. 6

Die Klarstellung in § 68 Abs. 5, dass eine gesonderte Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde entfällt, wenn ein Prüfenieur die Standsicherheit bescheinigt, ist folgerichtig.

§ 69 Abs. 1

Die Klarstellung, dass die Baurechtsbehörde Abweichungen zulassen soll, ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings sind die Voraussetzungen hierfür nur unzureichend definiert. Begriffe wie „überragende öffentliche Interessen“ oder „öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Interessen“ sollten konkretisiert und durch Beispiele ergänzt werden, um Rechtsklarheit zu schaffen.

§ 70 Abs. 1

Dass der Bauantrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich elektronisch einzureichen ist, unterstreicht den Digital-First-Ansatz und begrüßen wir daher. Das setzt voraus, dass die Bauaufsichtsbehörden Zugänge für die elektronische Antragstellung eröffnen. Hiermit wird die Grundlage geschaffen, entsprechende Verfahren deutlich zu beschleunigen.

§ 71 Abs. 1

Es ist zu begrüßen, dass klargestellt wird, dass schon ab Eingang des Bauantrags die Bauaufsichtsbehörde diesen innerhalb von zehn Arbeitstagen auf Vollständigkeit zu prüfen hat. Sinnvoll ist auch, dass die bauaufsichtlichen Anforderungen als eingehalten gelten, wenn der Bauherr Bescheinigungen einer sachverständigen Person nach § 87 Absatz 2 vorlegt. Wir gehen davon aus, dass die Bauaufsichtsbehörde unverzüglich, also innerhalb von zwei Wochen, den Bauherren auffordert, unter Nennung der Gründe zur Behebung von Mängeln innerhalb einer angemessenen Frist, den Bauantrag zu vervollständigen bzw. Mängel zu beseitigen. Um kostenpflichtige Zurückweisungen zu vermeiden, sollte jedoch vorgesehen

werden, dass die Bauherrschaft zumindest einmalig eine Fristverlängerung beantragen kann, falls die Nachreichung geforderter Unterlagen längere Zeit in Anspruch nimmt. Anmerken wollen wir, dass aber auch die Gefahr bestehen könnte, dass durch nicht berechnete Forderungen der Bauaufsichtsbehörde Anträge plötzlich als zurückgezogen gelten.

§ 74 Abs. 2

Die vorgesehene Dreimonatsfrist für die Entscheidung über Bauanträge ist positiv zu bewerten. Es muss jedoch organisatorisch und personell sichergestellt werden, dass die Behörden diese Frist einhalten können, um zu vermeiden, dass Anträge vorschnell abgelehnt werden.

§ 89 Abs. 1

Auch örtliche Bauvorschriften verhindern oft die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden. Die gestalterischen Festsetzungen in Bebauungsplänen oder Satzungen sind dem Zeitgeist geschuldet, der heute oft nicht mehr für moderne Bauweisen/Bauvorhaben relevant ist. Teilweise sind in diesen Gebieten auch schon nicht satzungskonforme Bauten/Änderungen ohne Sanktion errichtet worden. Dennoch wird dann auf Einhaltung dieser Vorgaben beim Bauherrn bestanden. Vor diesem Hintergrund plädiert Haus & Grund Rheinland Westfalen dafür, ein gebundenes Ermessen der Baubehörde für sachgerechte Änderungen von diesen satzungsgemäßen Vorgaben zu ermöglichen, wenn unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange keine Nachteile entstehen.

III.

Artikel 2 | Änderung des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen

§ 28 Abs. 2, 4 h)

In Nordrhein-Westfalen existieren aktuell fünf Haus & Grund-Landesverbände. Zwei Drittel aller Haus & Grund-Mitglieder in Nordrhein-Westfalen sind nach der Eintragung der Verschmelzung der beiden Haus & Grund-Landesverbände Rheinland Westfalen und Ruhr in das Vereinsregister (voraussichtlich ab Mai 2026) im künftigen Landesverband Haus & Grund Rheinland Ruhr vertreten. Wir empfehlen daher, „Haus & Grund Nordrhein-Westfalen“ durch „Haus & Grund Rheinland Ruhr“ zu ersetzen oder aber „Nordrhein-Westfalen“ zu streichen, so dass die Oberste Denkmalbehörde entscheiden kann, welcher Haus & Grund-Landesverband zur Beratung in den Landesdenkmalrat berufen wird.

IV.

Artikel 3 | Änderung des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften

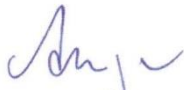
§ 2 Abs. 3

Zu § 2 Abs. 3 bestehen keine Einwendungen, sofern sich die Änderung auf die datenschutzrechtliche Weitergabe von Adressen und Namen der Grundstückseigentümer bezieht.

Haus & Grund Rheinland Westfalen begrüßt zwar, dass entgegen dem ursprünglichen Entwurf für die Zustimmung der Grundstückseigentümer nicht nur mindestens 10 % der Anzahl der Grundstücke sondern zugleich auch 10 Prozent der Gesamtfläche der betroffenen Grundstücke erforderlich sein sollen, da der Beitrag grundstücksbezogen erhoben wird (§ 4 Abs. 6). Gleichwohl halten wir eine Quote von 10 % in Anbetracht der finanziellen Tragweite für zu gering; es sollte mindestens eine Quote von 50 % gelten. Ferner sollte eine sinnvolle Gebietsabgrenzung gesetzlich vorgeschrieben werden, um eine willkürliche Zuschnittsbildung zu verhindern.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) e.V.



Ass. jur. Erik Uwe Amaya
Verbandsdirektor