

Rechtsanwalt, M. A.
Alexander Rychter
Verbandsdirektor

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
16. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
16/4308

A02



VdW Rheinland Westfalen • Postfach 24 01 14 • 40090 Düsseldorf

Landtag Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Düsseldorf, 4. Oktober 2016
VD/CM

Antrag der Fraktion der FDP, Drucksache 16/12353 „Investitionen in den nordrhein-westfälischen Wohnungsmarkt fördern – NRW-Mietpreisbremse außer Kraft setzen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorstehend benannten Antrag verweisen wir auf den beiliegenden, beantworteten Fragenkatalog.

Darüber hinaus nimmt der Verband wie folgt Stellung:

1.

Dem VdW Rheinland Westfalen gehören 470 Mitgliedsunternehmen der kommunalen/öffentlichen, genossenschaftlichen, kirchlichen sowie industrie-verbundenen/privaten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an, die über eine Millionen Wohnungen allein in Nordrhein-Westfalen bewirtschaften. Mehr als jeder Fünfte der nordrhein-westfälischen Mieter lebt in diesen Wohnungsbeständen.

Die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zeichnen sich ebenfalls durch eine faire Ausgestaltung der Mietverhältnisse aus. Dies zeigt sich insbesondere in der Höhe der Mietpreise. Die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW liegen mit 5,36 Euro/m² deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten (5,71 Euro/m²). Die durchschnittliche Bestandsmiete in NRW betrug im Jahr 2014 6,32 Euro/m² und lag bei den VdW-Unternehmen mit 5,15 Euro/m² unter dem Durchschnitt. Im Jahr 2015 ist die durchschnittliche Bestandsmiete bei den VdW-Mitgliedern lediglich auf 5,25 Euro/m² angestiegen (vgl. VdW Leistungsbericht 2015/2016).

Es ist daher klarzustellen, dass die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft sozial verantwortliche Vermieter sind.

2.

Der Verband stimmt grundsätzlich zu, dass die Vorschriften und Verfahren zur Wohnraumförderung sehr komplex sind und einer Entschlackung bedürfen. Dennoch ist es mit Unterstützung der kommunalen Bewilligungsstellen und des MBWSV NRW sowie der NRW.BANK händelbar – die zudem Informations- und Fortbildungsveranstaltungen anbieten.

Es dürften vor allem andere Gründe ausschlaggebend sein, die Privatpersonen und Kleininvestoren zur Nichtinanspruchnahme der Wohnraumförderung mit ihren Mietpreis- und Belegungsbindungen veranlassen.

3.
Der Verband stimmt zu, dass die Erhöhung der Grunderwerbsteuer auf 6,5 Prozent als investitionshemmend betrachtet wird. Hierzu hat sich der Verband bereits mehrfach in den jeweiligen Stellungnahmen ablehnend geäußert.

Mit freundlichen Grüßen



Alexander Rychter

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

Antworten zum Fragenkatalog

1.

Ist eine fundierte Bewertung / Evaluation bereits jetzt möglich?

Eine fundierte Bewertung setzt eine gesicherte Datenbasis voraus. Da aktuelle Gutachten zu undifferenziert sind und nicht dem Anforderungsprofil an eine wissenschaftliche Analyse genügen, hat sich der Bundesjustizminister Heiko Maas entschieden, die Wirksamkeit der Regelungen zur Mietpreisbremse über ein externes Forschungsvorhaben zu analysieren. Belastbare Erkenntnisse, ob und wie die Mietpreisbremse wirkt, wird es nach bisheriger Planung der Bundesregierung erst 2017 geben. Bis diese vorliegen, ist eine Evaluation nicht möglich.

2.

Welche Schutz- bzw. Abwehrmöglichkeiten bestehen für Mieterinnen und Mieter bei überzogenen Mieten?

Mieterinnen und Mieter werden über verschiedene gesetzliche Regelungen umfassend geschützt, indem die Miethöhe begrenzt wird.

a)

Das BGB enthält in den §§ 557 ff. BGB Regelungen bezüglich der Preisgestaltung in bestehenden Mietverhältnissen. Zentrale Bedeutung hat hierbei § 558 BGB, der die Möglichkeit zu Mieterhöhungen in zweierlei Hinsicht beschränkt.

Zum einen darf gem. § 558 Absatz 1 BGB die Miete maximal bis zur „ortsüblichen Vergleichsmiete“ erhöht werden. Maßgeblich hierfür sind gem. § 558 Absatz 2 BGB die üblichen Entgelte, die für vergleichbaren Wohnraum in den letzten vier Jahren vereinbart wurden. Zum anderen sieht § 558 Absatz 3 Satz 1 BGB vor, dass die Miete innerhalb von drei Jahren maximal um 20 % (bzw. entsprechend der Rechtsverordnungen der Landesregierungen auf 15 %) erhöht werden darf (Kappungsgrenze).

b)

Für den Neuabschluss von Mietverhältnissen findet sich eine Beschränkung der Preisbildung im Ordnungswidrigkeitstatbestand des § 5 WiStG. Unzulässig kann hiernach eine Miete sein, die mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Voraussetzung ist allerdings, dass die Preisvereinbarung von Seiten des Vermieters auf der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen beruht, dann führt § 5 WiStG i. V. m. § 134 BGB in

dem Umfang zur (Teil-)Nichtigkeit der Preisvereinbarung, wie diese die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % übersteigt.

c)

Auch im Strafgesetzbuch wird die Miethöhe in § 291 StGB (Mietwucher) begrenzt. Der Tatbestand ist erfüllt, wenn der Vermieter die Zwangslage, den Leichtsinnsinn oder die Unerfahrenheit des Mieters ausbeutet, indem er sich eine Miete gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu seiner Leistung steht. Dies dann zu bejahen, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50% überschritten wird.

In diesem Fall ist der Mietvertrag insgesamt wegen Verstoßes gegen die guten Sitten (§ 138 BGB) nichtig und den Vermieter erwartet eine Geld- bzw. Freiheitsstrafe.

Der Mieter hat gleichwohl das Recht die Mietsache weiterhin zu nutzen, jedoch ohne den vereinbarten Mietzins zahlen zu müssen. Er kann die Zahlung so lange verweigern bis der Vermieter die Höhe der Miete dem ortsüblichen Mietspiegel angepasst hat und der Mieter kann zudem die in der Vergangenheit überzahlten Mietbeträge vom Vermieter zurückverlangen.

3.

Inwieweit hat die Mietpreisbremse einen abschreckenden, investitionshemmenden Charakter auf dem Wohnungsmarkt?

Der Verband stellt in diesem Zusammenhang klar, dass die Mitgliedsunternehmen und –genossenschaften des VdW RW durch die Mietpreisbremse in Hinblick auf die Begrenzung der Miethöhen kaum betroffen sind (siehe nachfolgend unter Frage Nr. 4).

Der Verband sieht die Mietpreisbremse jedoch immer im Zusammenhang mit den weiteren damit einhergehenden bzw. künftig noch zu erwartenden Vorgaben (wie der Verbreiterung des Mietspiegels etc.). Diese Maßnahmen in ihrer Gesamtheit führen zu einer erheblichen Investitionshemmung. So hat eine Umfrage des GdW (Befragungszeitraum 2. – 10. Mai 2016) ergeben, dass über 70% der befragten Unternehmen urteilt, dass die Investitionen im Falle der Verabschiedung des Mietrechtspaketes sinken würden. Nahezu 80% der Befragten bewerteten, dass sich die Erweiterung des Bezugszeitraums von acht Jahren bei der ortsüblichen Vergleichsmiete negativ auf die Bewertung der Bestände sowie auf die Beleihungswerte der Bestände auswirke. Über 70% bewerteten, dass sich die Senkung der möglichen Mieterhöhung auf 8% der Modernisierungskosten negativ auf die Modernisierungsaktivitäten auswirke, insbesondere bei größeren Modernisierungen.

Die nachfolgende Frage Nr. 4 wird zusammen mit Frage Nr. 10 (Wie stellt sich die Mietpreisentwicklung in NRW nach Ihrer Beobachtung dar, insbesondere mit Blick auf die Ballungsräume?) beantwortet.

4.

Welche Erkenntnisse haben Sie über die Mietpreisentwicklungen nach Einführung der NRW-Mietpreisbremse?

Die Wachstumsraten der nominalen Mieten gehen seit den 90er Jahren stark zurück, von zuvor mehr als vier Prozent auf etwa ein Prozent im Durchschnitt der vergangenen 15 Jahre. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Teuerung sind die Mieten stellenweise sogar ge-

sunken. Starke Mietsteigerungen scheinen eher ein Problem der Groß- und Universitätsstädte zu sein.

Die neuste Umfrage des GdW (Befragungszeitraum vom 8. – 16. September 2016) hat ergeben, dass nur knapp die Hälfte der befragten Unternehmen überhaupt Wohnungsbestände besitzt, in denen die Mietpreisbremse gilt. Bei mehr als zwei Drittel der befragten Unternehmen hat sich durch diese zudem keine Veränderung ergeben.

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2014 auf 2015 um 9 Cent auf 5,36 Euro/m² gestiegen. Der Anstieg hat sich im Vergleich zum Vorjahr verlangsamt. Von 2013 auf 2014 war die Durchschnittsmiete noch um 12 Cent/m² gestiegen. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW noch deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten (5,71 Euro/m²). Letztere sind im Verlauf des Jahres 2015 um 1,2 Prozent bzw. um 7 Cent/m² gestiegen.

Die durchschnittliche Bestandsmiete in NRW betrug im Jahr 2014 6,32 Euro/m² und lag bei den VdW Unternehmen mit 5,15 Euro/m² unter dem Durchschnitt. Im Jahr 2015 ist die durchschnittliche Bestandsmiete bei den VdW-Mitgliedern lediglich auf 5,25 Euro/m² angestiegen (vgl. VdW Leistungsbericht 2015/2016).

In deutschen Großstädten hebeln zudem immer mehr Vermieter die Mietpreisbremse aus, indem sie Wohnungen nur möbliert vermieten. Das Beratungsunternehmen Empirica hat hierzu im Auftrag der Süddeutschen Zeitung eine Studie durchgeführt, in der monatlich Wohnungsinserate in großen Internetportalen und Zeitungen erfasst wurden; Zimmer in Wohnungsgemeinschaften wurden hierbei nicht berücksichtigt. So beziehen sich nach dieser Studie in München inzwischen 60 Prozent aller Wohnungsinserate auf möblierte Apartments; im Jahr 2012 lag der Anteil nur bei 35 Prozent. In Stuttgart wurden ebenfalls 61 Prozent aller angebotenen Wohnungen inklusive Einrichtung vermietet; vor vier Jahren waren es nur 34 Prozent. Auch in Berlin, Hamburg, Köln, Düsseldorf und Frankfurt wurden 35 Prozent der inserierten Wohnungen inklusive Einrichtung vermietet.

5. **Hat die Mietpreisbremse die mit ihrer Einführung beabsichtigten, politisch gewünschten, Effekte gezeigt und ist demnach ein zielführendes Instrument für eine durchdachte Wohnungsmarktpolitik?**

Eine abschließende Beurteilung ist mangels fundierter Studien noch nicht möglich. Ungeachtet dessen ist in diesem Zusammenhang auf die Beantwortung der Fragen Nr. 3 und Nr. 4 zu verweisen, die deutlich aufzeigt, dass die negativen Effekte überwiegen.

Der Verband spricht sich zudem gegen die Ausweitung des Betrachtungszeitraums bei der ortsüblichen Vergleichsmiete auf 8 Jahre aus. Zwar wurde hier eine leichte Verbesserung eingebaut – ursprünglich war eine Verbreiterung auf 10 Jahre vorgesehen – dennoch wird die ortsübliche Vergleichsmiete so auf niedrigem Niveau eingefroren. Neue, effektive Maßnahmen der energetischen Modernisierung werden dadurch viel später Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete – und diese selbst damit letztlich ein Hemmnis für Investitionen in die energetische Sanierung.

Das einzige Mittel, um Mieter vor überzogenen Mietpreissteigerungen in Deutschland zu schützen ist der Bau von mehr bezahlbarem Wohnraum.

Die nachfolgenden Fragen Nr. 6 bis 9 werden zusammenhängend beantwortet.

6.

Inwieweit führt die in dem Gesetzesentwurf der Landesregierung für eine neue Landesbauordnung vorgesehene feste Quote für rollstuhlgerechte Wohnungen zu einer bedarfsorientierten, zielorientierten Wohnungsbaupolitik?

7.

Mit welchen Baupreissteigerungen ist durch die feste Quote von rollstuhlgerechten Wohnungen zu rechnen?

8.

Welche Erkenntnisse haben Sie über die konkrete Nachfrage nach komplett rollstuhlgerechten Wohnungen in der Fläche von Nordrhein-Westfalen? Ist diese gleichverteilt im ländlichen Raum und in urbanen Metropolen?

9.

Welche bedarfsorientierten Alternativen zur festen Quote von rollstuhlgerechten Wohnungen sind aus Ihrer Sicht geeigneter?

Zunächst stellt der Verband klar, dass er die Vorschriften zum barrierefreien Bauen als sachgerechte Fortentwicklung der LBauO NRW im Zuge der demographischen Entwicklung der Wohnbevölkerung mitträgt. Eine klare Ablehnung von Vorschriften seitens des Verbandes bezieht sich ausschließlich auf barrierefreie Wohnungen, die zugleich mit dem Rollstuhl uneingeschränkt nutzbar sein müssen (somit auf die sogenannten R-Anforderungen der einschlägigen DIN).

Aus der reichhaltigen Vermietungspraxis der Wohnungsunternehmen ist festzustellen, dass barrierefreie Wohnungen (ohne R) für auf den Rollstuhl angewiesene Menschen gut nutzbar sind und häufig mit großer Zufriedenheit so genutzt werden. Auffällig ist dabei, dass unter den Wohnwünschen der Rollstuhlfahrer der Wohnstandort (aufgrund der persönlichen Netzwerke) eine weitaus höhere Gewichtung erfährt als die nach DIN (R) ausgeführte Wohnung. Dies führt empirisch beobachtet dazu, dass teilweise so ausgeführte Wohnungen am „falschen“ Standort leerstehen oder nur schwer zu vermieten sind.

Weiterhin ist, auch aus den zahlreichen bereits geführten Gesprächen mit den Sozialverbänden und Kommunen festzustellen, dass keine konkreten Bedarfs-/Nachfragezahlen für R-gerechte Wohnungen für Kommunen bekannt sind und/oder benannt werden können. Dies trifft genauso für eine mögliche regionale Verteilung (ländlicher Raum und urbane Metropolen) oder eine landesweite Aussage zu.

Die schematische Quotierung gemäß Gesetzesentwurf zur LBauO NRW wirkt somit als „Versuch ohne Beleg“ und birgt die große Gefahr, dass ein solch spezifisches Wohnangebot an „falschen“ Standorten errichtet wird.

Der Verband wirbt daher eindringlich für eine freiwillige Lösung, um Angebot und Nachfrage zielsicher zu einander führen zu können. Viele Wohnungsunternehmen des Verbandes praktizieren dies durch den Bau vorbereitende kooperative Gespräche mit einschlägigen Sozial- und kirchlichen Organisationen zur Vermittlung von Wohnungssuchenden für sog. R-Wohnungen. Dieses Matching könnte im Rahmen des Landesweiten Bündnisses für Wohnen verbindlicher strukturiert werden. Der Verband beteiligt sich aktuell an einer Kooperation mit dem Mieterbund NRW und Sozialverbänden, mit dem Ziel, unter Einbezug von Kommunen verbindliche Verfahren zu entwickeln, wie passgenau Angebot und Nachfrage von und nach R-Wohnungen zueinander kommen können.

Einen weiteren Lösungsvorschlag, der eine Kommunalisierung der quotengesteuerten Regelung beinhaltet, hat der Verband im Einklang mit einer Forderung der Architektenkammer NRW nach einer Satzungscompetenz der Kommune bereits an anderer Stelle mit Schreiben vom 18. Juli 2016 unterbreitet (Anlage 1).

Die verbindliche Quotierung von Wohnungen mit uneingeschränkter Nutzbarkeit für Rollstühle bewirkt nachweislich nicht unerhebliche Mehrkosten. Der VdW Rheinland Westfalen hat zusammen mit der Architektenkammer NRW bereits im letzten Jahr dazu Auftragsstudien an drei Architekturbüros vergeben und diese beauftragt, Planungen anhand typischer Grundrisse zu optimieren und Kostenaussagen zu treffen. Im Ergebnis können die Anforderungen der Novelle der LBauO NRW je nach Standard zu Kostensteigerungen zwischen 12 bis zu 22 % führen. Kostenfaktoren sind die zusätzlichen Bewegungsflächen, Ausstattungen und der erforderliche Aufzug. Auch zur Stapelbarkeit von Wohnungen bei einer Optimierung der Wohnungsgrößen geben die Studien Auskünfte.

10.

Wie stellt sich die Mietpreisentwicklung in NRW nach Ihrer Beobachtung dar, insbesondere mit Blick auf die Ballungsräume?

Siehe oben unter Frage Nr. 4.

11.

Welche sozialen Probleme ruft diese Entwicklung hervor?

Der Verband stellt in diesem Zusammenhang klar, dass soziale Probleme durch viele Faktoren bedingt sind. Es herrscht kein monokausaler Zusammenhang im Hinblick auf die Mietpreisentwicklung vor. Es liegt dem Verband darüber hinaus bisher keine Studie zu dieser Thematik vor.

Die nachfolgenden Fragen Nr. 12 und 13 werden zusammenhängend beantwortet.

12.

Ist der Mieterschutz vor ungerechtfertigter Mietpreiserhöhung umfassend oder muss er fortentwickelt werden?

13.

Welche Maßnahmen sind nach Ihrer Auffassung sinnvoll?

Den vorstehenden Ausführungen entsprechend hält der Verband den Mieterschutz vor ungerechtfertigter Mietpreiserhöhung für umfassend.

Es muss eine Balance zwischen Vermieter und Mieterinteressen herrschen, die aktuell sogar eher zu Gunsten der Mieterinteressen verschoben ist. Eine Fortentwicklung ist dementsprechend nicht notwendig.

14.

Wie bewerten Sie das Instrument der Mietpreisbremse, hat es negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und Neubauaktivitäten/Investitionstätigkeiten, trotz der Ausnahme von Neubau und umfassenden Modernisierungen?

Der Verband stellt trotz der Ausnahmen von Neubau und umfassenden Modernisierungen negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und Neubauaktivitäten/Investitionstätigkeiten fest. Zur Begründung wird auf die Beantwortung der Frage Nr. 3 verwiesen.

15.

Welche Erfahrungen und objektiv nachvollziehbaren Daten liegen Ihnen rund ein Jahr nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse vor?

Im Hinblick auf die Erfahrungen und Daten wird auf die Beantwortung der Fragen Nr. 4 und 10 verwiesen.

16.

Sind Ihnen konkrete Fälle bekannt, in denen sich Mieterinnen oder Mieter bzw. Mieterschutzvereine auf die Mietpreisbremse berufen und gegen Vermieter oder ihre Vermieterin vorgehen/vorgegangen sind?

Dem Verband sind keine konkreten Fälle bekannt.

17.

Sollten die Regelungen der Mietpreisbremse (auf Bundesebene) verschärft und der Schutz der Mieterinnen und Mieter verstärkt werden?

Eine Verschärfung des Schutzes ist aus Sicht des Verbandes nicht notwendig. Zur Begründung wird auf die Beantwortung der Frage Nr. 3 verwiesen.

Anlage 1

Novelle Bauordnung NRW Vorschlag zu § 48 Abs. 2 BauO NRW

Wir schlagen folgende Anpassung des § 48 Abs. 2 BauO NRW n. F. gegenüber dem Gesetzentwurf der Landesregierung vom 31. Mail 2016:

„In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei, aber nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. In Gebäuden, die gemäß § 37 Abs. 7 Satz 1 Aufzüge haben müssen, müssen alle Wohnungen barrierefrei, aber nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.

Abweichungen von den Sätzen 1 und 2 können bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden zugelassen werden, soweit die Anforderungen nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllt werden können.

Die Gemeinden können durch Satzung regeln, dass bei der Errichtung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen von den Wohnungen nach Satz 1 und Satz 2 in Gebäuden mit mehr als sechs Wohnungen eine, in Gebäuden mit mehr als fünfzehn Wohnungen zwei uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein müssen.“

Erläuterung:

a) Satzungsbefugnis der Bauaufsichtsbehörden

Die bislang in § 48 Abs. 2 Satz 3 BauO NRW n. F. vorgesehene Regelung (R-Quote) wird dazu führen, dass in vielen Regionen am Bedarf vorbei gebaut wird. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der erheblichen Mehrkosten der R-Quoten im Geschossbau und der durch den besonderen Grundriss bedingten eingeschränkten Vermietbarkeit solcher Wohnungen problematisch.

Es erscheint uns daher sinnvoller, den Kommunen eine Entscheidung zu ermöglichen, ob sie über das ohnehin in § 48 Abs. 2 festgelegte Maß an Barrierefreiheit auch R-Quoten einführen wollen. Vorbild für die vorgeschlagene Regelung ist die Neuregelung des § 50 Abs. 1 BauO NRW, in der die Herstellung von Stellplätzen oder Garagen und Abstellplätzen für Fahrräder in die Hoheit der gemeindlichen Satzungsgeber gegeben wurde.

Auch juristisch handelt es sich um die gleiche Konstruktion. Hier wie dort geht es sich um örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 BauO NRW n. F. Örtliche Bauvorschriften können auch als Festsetzung in einem Bebauungsplan im Sinne von § 8 oder § 12 des BauGB aufgenommen werden (vgl. § 88 Abs. 4 Satz 1 BauO NRW n. F.).

Allerdings soll den Gemeinden keine Satzungsbefugnis bei der Änderung baulicher Anlagen gegeben werden. Das liegt an Folgendem: Um die Wohnungsnot in vielen Teilen des Landes zu lindern, wird insbesondere diskutiert, Bestandsgebäude aufzustocken. Diese Aufstockungen stellen jedoch in der Regel „Änderungen“ der Bestandsgebäude dar. Würde diese Konstellation mit R-Quoten durch die Satzungsgeber belastet, liefe dieser sinnvolle Ansatz aller Voraussicht nach leer. Kein Investor wird ein mehrgeschossiges Gebäude mit einem Geschoss aufstocken, also baulich ändern, um dann mit seinen „restlichen Geschossen“ der R-Quote zu unterfallen.

b) Abweichungsregelung

Der Gesetzesentwurf der Landesregierung beinhaltet eine Abweichungsregelung (ehemals § 48 Abs. 2 Satz 5 BauO NRW n. F.). Diese enthält eine ermessenseröffnende Voraussetzung, wonach die Anforderungen nur mit unverhältnismäßigem Mehraufwand erfüllbar sein müssen. Gemäß unserem Vorschlag (s. o. § 48 Abs. 2 Satz 3 BauO NRW) sind die Bauaufsichtsbehörden hingegen an die allgemeinen Grundsätze der Ermessensausübung gebunden.

Da es sich bei der ermessenseröffnenden Voraussetzung um einen unbestimmten Rechtsbegriff handelt, wäre die Zulassung von Ausnahmen andernfalls mit einer erheblichen Rechtsunsicherheit für die Bauaufsichtsbehörden und die Bauherren verbunden. Es ist zu erwarten, dass die Abweichungsregelung – ähnlich den Befreiungsregelungen der Energieeinsparverordnung (vgl. § 25 Abs. 1 EnEV) – nicht praktiziert würde und leerliefe.

Anders als in der Begründung zum Gesetzentwurf angeführt, hätte die Bauaufsichtsbehörde demnach gerade nicht die Möglichkeit, *„in den Fällen, in denen völlige Barrierefreiheit nicht verhältnismäßig wäre, den Bauherren weniger belastende Anpassungen der baulichen Anlage zu fordern“*.

Durch einen Streichung wird hingegen erreicht, dass die Bauaufsichtsbehörde – als sachnächste öffentliche Stelle – erheblich flexibler auf Umstände reagieren kann, die einer Erfüllung der Anforderungen des § 48 Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 BauO NRW n. F. bei Änderungen und Nutzungsänderungen entgegenstehen. Dabei ist Sie in Ihrer Entscheidung in ausreichendem Maße gebunden, da sie im Rahmen der allgemeinen Grundsätze der Ermessensausübung zu einer Gewichtung der öffentlichen und privaten Belange verpflichtet ist und Zweck- oder sachfremde Erwägungen unzulässig sind.