Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Stellungnahme

zum Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

29.April 2026

Präambel

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts.

Der Gesetzentwurf enthält Ansätze zur Vereinfachung des Bauplanungsrechts. Hierzu zählen längst überfällige Regelungen zur Digitalisierung und Vereinfachungen in der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese können im Ergebnis zu einer spürbaren Vereinfachung und Beschleunigung von bauplanungsrechtlichen Verfahren beitragen.

Besonders kritisch ist die im Entwurf angelegte Ausweitung kommunaler Steuerungs- und Eingriffsbefugnisse zu bewerten. Die Stärkung kommunaler Vorkaufsrechte vertieft eigentumsrechtliche Eingriffe und erhöht zugleich die rechtlichen und wirtschaftlichen Unsicherheiten für Investitionen in den Wohnungsbau. Kommunale Vorkaufsrechte binden öffentliche Ressourcen, kosten Geld, bauen keine Wohnungen und sind verfassungsrechtlich fragwürdig.

Klimaschutz und Klimaanpassung sind zweifellos zentrale gesellschaftliche Aufgaben, müssen jedoch zwingend mit der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Bauvorhaben in Einklang gebracht werden. Der Gesetzentwurf bleibt jedoch eine systematische Auseinandersetzung mit den wirtschaftlichen Folgen für bezahlbares Bauen ebenso schuldig wie eine belastbare Prüfung der verfassungsrechtlichen Grenzen staatlicher Eingriffe in das Eigentum nach Art. 14 GG.

Stattdessen führt der verstärkte Fokus auf Klimaschutz und Klimaanpassung im Bauplanungsrecht zu einer deutlichen Ausweitung der Regelungsdichte. Dies erhöht die Komplexität der Verfahren und verstärkt den bürokratischen und wirtschaftlichen Aufwand für Vorhabenträger. Es besteht insbesondere das Risko, dass städtebauliche Verträge mit Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaresilienz überfrachtet werden. Hier ist Augenmaß gefragt, weil ansonsten Bauprojekte nicht wirtschaftlich tragfähig umgesetzt werden können. Vor diesem Hintergrund ist auch zu prüfen, ob staatliche Eigenbeteiligungen an Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ermöglicht werden, um private Investitionen nicht weiter zu belasten und den Wohnungsbau nicht zusätzlich zu verteuern.

Für den Bestand sind die neu geregelten Erleichterungen für energetische Maßnahmen in Erhaltungssatzungsgebieten ein wichtiger erster Schritt. Satzungs- und Genehmigungsvorbehalte bleiben jedoch zumindest teilweise erhalten und erschweren auch weiterhin Klimaschutz in Milieuschutzgebieten. Ziel muss es stattdessen sein, energetische Maßnahmen ohne tatbestandlichen Hindernislauf zu ermöglichen. Nur dann gelingt Klimaschutz auch in Erhaltungssatzungsgebieten.

Eckpunkte der Stellungnahme

- Schaffung bezahlbaren Wohnraums- Gleichbehandlung aller Marktteilnehmer gewährleisten (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB-E)
- Klimaschutz, vorsorgende Klimaanpassung und dreifache Innenentwicklung wirtschaftlich tragfähig ermöglichen (§ 1 Abs. 5 S. 2 und S. 3 BauGB-E)
- Hohe Regelungsdichte in der Bauleitplanung vermeiden -Handlungsfähigkeit der Kommunen gewährleisten (§ 1 Abs. 6 BauGB-E, insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB-E)
- Überragendes öffentliches Interesse des Wohnungsbaus praxisgerecht gestalten (§ 1 Abs. 7a BauGB-E)
- Berücksichtigung von Klimaanpassung und Umweltbelangen praxisgerecht und wirtschaftlich gestalten (§ 1a Absatz 5 BauGB-E)
- Digitalisierung der Bauleitplanverfahren bundesweit gewährleisten (§ 2 Abs. 4 BauGB-E)
- Beteiligung der Öffentlichkeit ausgewogen für das Bauen anwenden (§ 3 BauGB-E)
- Vereinfachte Behördenbeteiligung konsequent anwenden (§ 4 BauGB-E)
- Durchführung der Beteiligung effizient gestalten (§ 4a BauGB-E)
- Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens konsequent umsetzen (§ 4b BauGB-E)
- Teil-Flächennutzungspläne schaffen Flexibilität (§ 5 Abs. 1 S. 2 BauGB-E)
- Digitale Veröffentlichung des Flächennutzungsplans (§ 6a BauGB-E)
- Festsetzungen zur Wasserbewirtschaftung wirtschaftlich und technologieoffen gestalten (§ 9 Absatz 1 Nr. 14, Nr. 16 BauGB-E)
- Digitale Veröffentlichung des Bebauungsplans (§ 10a BauGB-E)
- Städtebaulicher Vertrag: Klimaanpassungsmaßnahmen wirtschaftlich tragfähig gestalten (§ 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB-E
- Beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung anwenden (§ 13a BauGB-E)
- Kommunale Vorkaufsrechte beschränken (§ 24 ff BauGB-E)
- Ausweitung des kommunalen Vorkaufsrechts bei baulichen Missständen vermeiden (§ 24 Abs. 1 Nr. 8 b BauGB-E)
- Erweiterung des kommunalen Vorkaufsrechts wegen der Gesinnung des Erwerbers vermeiden (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB-E)
- Vorkaufsrecht beim Erwerb von Wohnungseigentum vermeiden (§ 24 Absatz 2 BauGB-E)
- Erweiterung des Vorkaufsrechts auf Nutzungsabsichten vermeiden (§ 26 Nr. 4 BauGB-E)
- Erweiterung des Vorkaufsrechts auf Share Deals vermeiden (§ 28a Abs. 1 BauGB-E)
- Sozialer Flächenbeitrag- Anwendungsbereich nach 3 Jahren evaluieren (§ 58a BauGB-E).
- Genehmigungsfreistellung energetischer Maßnahmen in Erhaltungssatzungsgebieten ohne neue Hürden umsetzen (§ 172 Abs. 1 Satz 3 BauGB-E)
- Energetische Maßnahmen in sozialen Erhaltungsgebieten ohne Genehmigungsvorbehalt ermöglichen (§ 172 Abs. 4 BauGB-E)
- Musikclubs- Vorprüfung zum Regelungsbedürfnis nachholen (§§ 4a, 5, 6, 6a, 7, 8, 9 BauNVO-E)
- Bundesweit einheitlicher Vollgeschossbegriff (§ 20 BauNVO-E)

Im Einzelnen:

Schaffung bezahlbaren Wohnraums- Gleichbehandlung aller Marktteilnehmer gewährleisten (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB-E)

Die ausdrückliche Ergänzung der Zweckbestimmung der Bauleitplanung um die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist grundsätzlich sachgerecht und zu begrüßen. Sie unterstreicht die wohnungspolitische Bedeutung des Bauplanungsrechts. Zugleich bedarf die Neuregelung einer klarstellenden Einordnung, um sicherzustellen, dass alle Marktteilnehmer gleichbehandelt werden und private, insbesondere auch mittelständische Immobilienunternehmen, nicht faktisch benachteiligt werden.

Begründung

Nach der Gesetzesbegründung (S. 76) wird die Schaffung bezahlbaren Wohnraums als zentrale gesellschaftliche Aufgabe des Städtebaurechts hervorgehoben und entsprechend ausdrücklich in § 1 Absatz 5 Satz 1 BauGB-E aufgenommen. Die Begründung stellt dabei insbesondere auf eine aktive kommunale Wohnungspolitik ab und betont die Bedeutung kommunaler Grundstücke und Wohnungsbestände, denen eine preisdämpfende Wirkung auf angespannten Wohnungsmärkten zugeschrieben wird.

Dieser Ansatz ist im Ausgangspunkt nachvollziehbar. Kommunale Akteure können einen Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum leisten. Die Begründung bleibt jedoch einseitig auf kommunale Instrumente fokussiert und blendet die Rolle privater Marktteilnehmer weitgehend aus. Dadurch entsteht der Eindruck, als sei die Schaffung bezahlbaren Wohnraums primär eine öffentliche Aufgabe, während private Akteure lediglich eine ergänzende Rolle einnehmen.

Aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft greift diese Darstellung zu kurz. Mittelständische Immobilienunternehmen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Sie sind im geförderten Wohnungsbau tätig, errichten Wohnraum für kommunale und genossenschaftliche Träger und bewirtschaften eigene Bestände langfristig mit stabilen und moderaten Mietstrukturen.

Gerade ihre regionale Verankerung, langfristige Investitionsperspektive und Bestandsorientierung wirken marktstabilisierend. Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht durch die Eigentumszuordnung allein, sondern durch ausreichende Flächenverfügbarkeit, verlässliche Planungsverfahren und wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen für alle Investoren.

Die Aufnahme des Ziels darf daher nicht mit einer Privilegierung einzelner Eigentumsformen oder Marktakteure einhergehen. Eine Bauleitplanung, die kommunale Akteure strukturell bevorzugt, birgt die Gefahr, private Investitionen zurückzudrängen, obwohl diese für die Erreichung des wohnungspolitischen Ziels unverzichtbar sind. Dabei sind auch die verfassungsrechtlichen Maßstäbe zu beachten: Art. 3 Absatz 1 GG gebietet die Gleichbehandlung aller Marktteilnehmer, Art. 14 GG schützt das Privateigentum und dessen Nutzung.

Vorschlag

Es sollte klargestellt werden, dass die Ergänzung des § 1 Absatz 5 Satz 1 BauGB-E nicht als Grundlage für eine abwägungsrechtliche oder faktische Ungleichbehandlung der Marktteilnehmer verstanden wird.

In der Gesetzesbegründung sollte ausdrücklich hervorgehoben werden, dass die Schaffung bezahlbaren Wohnraums eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist, die maßgeblich auch von privaten, insbesondere auch mittelständischen Immobilienunternehmen getragen wird.

Klimaschutz, vorsorgende Klimaanpassung und dreifache Innenentwicklung wirtschaftlich tragfähig ermöglichen (§ 1 Abs. 5 S. 2 und S. 3 BauGB-E)

Die Aufnahme der vorsorgenden Klimaanpassung sowie die ausdrückliche Verankerung der sogenannten dreifachen Innenentwicklung in § 1 Absatz 5 BauGB-E setzen wichtige inhaltliche Akzente für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung. Zugleich bleibt in der Regelung von § 1 Abs. 5 S.2 und S. 3 BauGB-E ein entscheidender Bezugspunkt unbenannt: die wirtschaftliche Tragfähigkeit städtebaulicher Entwicklung als Voraussetzung tatsächlicher Umsetzung. Hier muss nachgebessert werden.

Begründung

§ 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB-E verpflichtet die Bauleitplanung künftig ausdrücklich, neben dem Klimaschutz auch die vorsorgende Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, zu fördern und die Treibhausgasneutralität der Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden im Sinne der Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes zu unterstützen. Ergänzend wird mit § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB-E die sogenannte dreifache Innenentwicklung normativ klargestellt, die neben der baulichen Innenentwicklung auch die Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie der Mobilität umfasst.

Die Zielrichtung dieser Ergänzungen ist im Grundsatz zu begrüßen. Klimaanpassung gewinnt angesichts zunehmender Hitzebelastungen, Starkregen- und Überflutungsereignisse sowie längerer Trockenphasen zu Recht an Bedeutung. Auch der Ansatz der dreifachen Innenentwicklung trägt dem Erfordernis Rechnung, städtische Verdichtung, Freiraumsicherung und Mobilitätsentwicklung integriert zu denken und Nutzungskonflikte vorausschauend zu steuern.

Gleichzeitig führt die neue Schwerpunktsetzung zu einer erheblichen Ausweitung der Anforderungen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Vorsorgende Klimaanpassung ist kein rein planerisches Leitbild, sondern regelmäßig mit konkreten baulichen, freiraumbezogenen und technischen Maßnahmen verbunden. Diese gehen mit zusätzlichen Investitions-, Flächen- und Folgekosten einher, die weder in § 1 Absatz 5 BauGB-E selbst noch in der Gesetzesbegründung systematisch in ein Verhältnis zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Vorhaben gesetzt werden.

Zwar wird in § 1 Abs. 5 S.1 BauGB-E weiterhin auf das Zusammenwirken sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen verwiesen. Die neu ergänzten Zielsetzungen zu Klimaanpassung und dreifacher Innenentwicklung entfalten jedoch aufgrund ihrer detaillierten und ausführlichen Regelungsdichte eine eigenständige Steuerungswirkung, ohne dass deutlich wird, wie Zielkonflikte aufzulösen sind, wenn sich ökologische Zusatzanforderungen und wirtschaftliche Realisierbarkeit gegenüberstehen.

Aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft ist dies von besonderer praktischer Relevanz. Gerade innerstädtische Entwicklungs- und Nachverdichtungsprojekte tragen bereits heute eine hohe regulatorische Last. Zusätzliche Anforderungen an Begrünung, Entsiegelung, Retention, Mobilitätskonzepte oder energetische Standards wirken sich unmittelbar auf Bau- und Bewirtschaftungskosten aus. Bleibt die wirtschaftliche Tragfähigkeit außer Betracht, besteht die Gefahr, dass Planungsziele zwar normativ anspruchsvoll formuliert werden, Projekte jedoch praktisch nicht mehr umgesetzt werden können.

Eine Stadtentwicklung, die Klimaresilienz, Freiraumsicherung und Mobilitätswende verfolgt, wird nur dann erfolgreich sein, wenn sie zugleich investitionsfähig bleibt. Bezahlbarer Wohnraum, klimagerechte Quartiere und resilient ausgebaute Innenstädte entstehen nicht allein durch planerische Zielvorgaben, sondern nur dann, wenn private und öffentliche Investitionen unter realistischen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen möglich bleiben.

Vorschlag

Es sollte in § 1 Absatz 5 BauGB-E klargestellt werden, dass Maßnahmen des Klimaschutzes, der vorsorgenden Klimaanpassung und der dreifachen Innenentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung unter Wahrung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit städtebaulicher Entwicklungen umzusetzen sind.

Hilfreich wäre auch ein klarstellender Hinweis in der Gesetzesbegründung, dass die neuen Zielsetzungen nicht als kostenunabhängige Maximierungsaufgabe zu verstehen sind, sondern im Rahmen einer ausgewogenen Abwägung zu berücksichtigen sind, die Investitionsbereitschaft und Umsetzbarkeit ausdrücklich einbezieht. Nur so kann sichergestellt werden, dass ambitionierte Ziele der Klimaresilienz und der integrierten Stadtentwicklung nicht zu einer weiteren Reduzierung realisierbarer Bauprojekte führen.

Hohe Regelungsdichte in der Bauleitplanung vermeiden -Handlungsfähigkeit der Kommunen gewährleisten (§ 1 Abs. 6 BauGB-E, insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB-E)

Die Neustrukturierung und Erweiterung des Abwägungskatalogs in § 1 Absatz 6 BauGB-E erhöht die Transparenz der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange, führt jedoch zugleich zu einer erheblichen Verdichtung und Ausweitung der planerischen Anforderungen.

Besonders kritisch ist die ausdrückliche Aufnahme des seriellen und modularen Bauens als sonstiger öffentlicher Belang zu bewerten, da hierdurch die gebotene Technologieoffenheit und Regionalität der Bauleitplanung eingeschränkt und die wirtschaftlich tragfähige Umsetzung von Bauvorhaben gefährdet werden könnte.

Begründung

Nach der Gesetzesbegründung (S. 77 f) soll die Neufassung des § 1 Abs. 6 BauGB-E die gewachsenen Anforderungen an eine nachhaltige, sozial ausgewogene und klimabezogene Stadtentwicklung systematisch abbilden. Der neu strukturierte „Belangekatalog" enthält eine detaillierte Aufzählung sozialer, umweltbezogener, wirtschaftlicher und sonstiger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Bauleitplanung zunehmend komplexe gesellschaftliche Zielkonflikte zu bewältigen hat.

Grundsätzlich ist diese Systematisierung nachvollziehbar. Die Aufnahme differenzierter sozialer Belange, insbesondere der Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen sowie der sozialen Stabilität von Quartieren, bildet reale Herausforderungen der Stadtentwicklungspraxis ab. Zugleich steigt jedoch mit der fortschreitenden Ausdifferenzierung der Belange die Abwägungsdichte erheblich. Für die kommunale Planungspraxis wie für Vorhabenträger bedeutet dies eine wachsende Unsicherheit, da immer mehr, teilweise gegenläufige Zielvorgaben gleichzeitig in Einklang zu bringen sind.

Aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft ist hierbei besonders problematisch, dass die wirtschaftliche Umsetzbarkeit zwar als Belang angelegt ist, in der konkreten Ausgestaltung des Katalogs jedoch hinter oder neben einer Vielzahl zusätzlicher Anforderungen steht.

Bauleitplanung kann ihren Steuerungsanspruch jedoch nur dann erfüllen, wenn sie nicht nur normative Zielbilder formuliert, sondern realisierbare Investitionen ermöglicht. Eine bloße Zunahme der Abwägungsgesichtspunkte ohne gleichzeitige Sicherung wirtschaftlicher Tragfähigkeit birgt die Gefahr, dass Bauvorhaben planungsrechtlich gewollt, faktisch jedoch nicht mehr umsetzbar sind.

Dies gilt in besonderer Weise für § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB-E. Dort werden als sonstige öffentliche Belange nun ausdrücklich auch die Anforderungen des kostensparenden, insbesondere des seriellen und modularen Bauens genannt. Diese explizite Heraushebung einzelner Bauweisen stellt eine Abkehr vom bislang technologieoffenen Abwägungskonzept des Baugesetzbuchs dar. Bauleitplanung war bisher darauf ausgerichtet, Ziele zu formulieren, nicht jedoch bestimmte technische oder typologische Lösungen normativ zu bevorzugen.

Zwar kann serielles und modulares Bauen unter bestimmten Rahmenbedingungen einen Beitrag zu Zeit- und Kosteneffizienz leisten. Der Abschlussbericht der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages zum seriellen und modularen Bauen vom 27.04.2023 weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die Kostenvorteile stark von Skaleneffekten, standardisierten

Abläufen und geeigneten Rahmenbedingungen abhängen und nicht pauschal für alle Bauaufgaben angenommen werden können. Insbesondere bei kleinteiligen, innerstädtischen oder standortgebundenen Projekten können serielle und modulare Bauweisen ihre wirtschaftlichen Vorteile nicht oder nur eingeschränkt entfalten. Zudem bestehen Risiken hinsichtlich gestalterischer Vielfalt, Anpassungsfähigkeit an regionale Besonderheiten sowie langfristiger Nutzungsflexibilität.

Die gesetzliche Hervorhebung serieller und modularer Bauweisen birgt daher die Gefahr, dass andere, ebenfalls kostensparende und innovative Lösungen in der planerischen Abwägung verdrängt werden.

Bezahlbares Bauen kann auf vielfältige Weise erreicht werden, etwa durch einfache Bauweisen, reduzierte Standards, flexible Grundrisskonzepte oder standortspezifische Lösungen. Eine normative Privilegierung bestimmter Bauweisen widerspricht diesem Grundverständnis und schränkt die notwendige Vielfalt des Bauens ein.

Vorschlag

Der Katalog ist zu detailliert und wirkt sich ggf. negativ auf die Flexibilität und Handlungsfähigkeit der Kommunen aus. Es sollte noch einmal kritisch überprüft werden, inwieweit der Katalog in § 1 Abs. 6 BauGB-E entschlackt werden kann, um die Handlungsfähigkeit der Kommunen tatsächlich zu stärken.

§ 1 Absatz 6 BauGB-E sollte so ausgestaltet bleiben, dass er die wirtschaftlich tragfähige Schaffung von Wohnraum unterstützt, ohne einzelne Bauweisen vorzugeben oder zu privilegieren. Der Fokus sollte auf dem Ziel des kostensparenden und wirtschaftlich tragfähigen Bauens liegen, nicht auf bestimmte technische oder organisatorische Umsetzungsformen wie zum Beispiel das serielle und modulare Bauen.

Die Bauleitplanung muss technologieoffen bleiben, um regionale Besonderheiten, städtebauliche Vielfalt und innovative Lösungen weiterhin angemessen berücksichtigen zu können.

Regelungsvorschlag für § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB-E: „…Sonstige öffentliche Belange sind insbesondere…1. die Anforderungen des kostensparenden **und wirtschaftlich tragfähigen Bauens** ~~insbesondere des seriellen und modularen Bauens~~, …

Überragendes öffentliches Interesse des Wohnungsbaus praxisgerecht gestalten (§ 1 Abs. 7a BauGB-E)

Die Einordnung des Wohnungsbaus als überragendes öffentliches Interesse ist angesichts des anhaltenden Wohnungsmangels grundsätzlich folgerichtig. In der vorgesehenen Ausgestaltung bleibt § 1 Absatz 7a BauGB-E jedoch stark formalisiert und entfaltet voraussichtlich nur eine

begrenzte praktische Wirkung. Der normative Anspruch eines Vorrangs des Wohnungsbaus wird durch hohe tatbestandliche Voraussetzungen erheblich relativiert.

Begründung

Nach der Gesetzesbegründung (S. 78 f.) soll § 1 Absatz 7a BauGB-E den Wohnungsbau in der planerischen Abwägung stärken, ohne die kommunale Planungshoheit grundsätzlich einzuschränken. Dieses Ziel wird mit der Regelung selbst jedoch kaum erreicht.

Die Eröffnung des Anwendungsbereichs knüpft an kumulative tatbestandliche Voraussetzungen an, die vorgelagert festzustellen sind.

Zentral ist zunächst, dass ein Bebauungsplan ausdrücklich zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs aufgestellt oder geändert wird. Damit setzt § 1 Absatz 7a BauGB-E zwingend eine formalisierte Planungssituation voraus. In der Praxis bedeutet dies, dass der Wohnungsbau erst dann von der Regelung profitieren kann, wenn ein zusätzlich spezialisierter Bebauungsplan existiert, der den dringenden Wohnbedarf ausdrücklich feststellt und begründet. Gerade in angespannten Märkten stellt dies eine weitere verfahrensrechtliche Hürde dar, anstatt Planungen zu beschleunigen.

Hinzu kommt die zwingende Anknüpfung an eine Gebietsfestlegung nach § 201a BauGB durch Rechtsverordnung. Die Wirkung des § 1 Absatz 7a BauGB-E hängt damit von einem weiteren externen, zeitlich und politisch oft verzögerten Verfahren ab. Gemeinden, die unstreitig unter hohem Wohnungsdruck stehen, können den Abwägungsvorrang des Wohnungsbaus nicht eigenständig anwenden, solange keine entsprechende Verordnung besteht.

In der Gesamtschau handelt es sich bei § 1 Absatz 7a BauGB-E daher weniger um eine echte Abwägungsreduktion als um eine zusätzliche qualifizierte Begründungsanforderung innerhalb eines ohnehin komplexen Planungsprozesses. Der Wohnungsbau wird nicht generell privilegiert, sondern lediglich unter eng begrenzten Sonderbedingungen stärker gewichtet. Andere öffentliche Belange bleiben auch dann vollständig abwägungsrelevant.

Besonders kritisch ist zudem, dass der dringende Wohnbedarf ausschließlich über Bebauungsplanung adressiert wird. Ein vergleichbarer Vorrang für den Wohnungsbau im unbeplanten Innenbereich wird nicht eröffnet. Dabei entstehen gerade dort erhebliche Potenziale für Nachverdichtung, Aufstockung und Umnutzung, die ohne aufwendige Planverfahren realisiert werden könnten.

Fazit: § 1 Absatz 7a BauGB-E verengt den Anwendungsbereich auf planungsintensive Konstellationen, statt pragmatische Lösungen zu fördern.

Vorschlag

§ 1 Absatz 7a BauGB-E sollte so weiterentwickelt werden, dass der Vorrang des Wohnungsbaus früher, einfacher und verlässlicher zur Anwendung kommen kann. Insbesondere sollten die

formalen Zugangsvoraussetzungen reduziert und der Regelungsansatz stärker auf eine tatsächliche Beschleunigung von Wohnungsbauvorhaben ausgerichtet werden.

Der Wohnungsbau benötigt keinen symbolischen Vorrang, sondern verfahrensrechtliche Entlastung und Planungssicherheit.

Die Anwendung des § 1 Absatz 7a BauGB-E sollte nicht zwingend an das Vorliegen eines besonderen Bebauungsplans zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs geknüpft werden.

Daneben sollte das überragende öffentlichen Belang des Wohnungsbaus ausdrücklich auch im unbeplanten Innenbereich ermöglicht werden.

Alternativ sollte klargestellt werden, dass bei nachweislich angespannten Wohnungsmärkten der Wohnungsbau regelmäßig vorrangig zu berücksichtigen ist, ohne dass hierfür zusätzliche planerische Sonderinstrumente geschaffen werden müssen. Nur so kann § 1 Absatz 7a BauGB-E von einer überwiegend deklaratorischen Regelung zu einem tatsächlich wirksamen Instrument für mehr Wohnungsbau werden.

Regelungsvorschlag zu § 1 Absatz 7a BauGB-E: „…*Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ist die Schaffung von Wohnraum in einem nach § 201a BauGB-E bestimmten Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt als überragendes öffentliches Interesse zu berücksichtigen, sofern keine besonders gewichtigen entgegenstehenden öffentlichen Belange entgegenstehen.*
Der überragende öffentliche Belang der Wohnraumschaffung ist bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich entsprechend zu berücksichtigen…“

Ersatzgeldzahlung verbessert Flexibilität- Evaluation nach 3 Jahren (§ 1a Absatz 3 S. 6 BauGB-E)

Die Regelung zur Ersatzgeldzahlung nach § 1a Absatz 3 BauGB-E eröffnet zusätzliche Flexibilität, ohne den Vorrang der Vermeidung sowie flächenbezogener Ausgleichsmaßnahmen in Frage zu stellen. Gerade bei Vorhaben der Innenentwicklung und Nachverdichtung kann sie dazu beitragen, praktische Umsetzungsprobleme zu lösen. Die Möglichkeit einer Ersatzgeldzahlung verhindert in diesen Fällen, dass sinnvoller Wohnungsbau allein aus Gründen fehlender Flächenverfügbarkeit unterbleibt.

Vorschlag

Eine pauschale oder regelhafte zusätzliche Kostenbelastung des Bauens darf jedoch mit der Neuregelung nicht verbunden sein. Aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft ist die Regelung sachgerecht, sofern sie konsequent als subsidiäre Lösung angewendet wird. In dieser Ausgestaltung kann die Ersatzgeldzahlung einen Beitrag zur Verfahrensvereinfachung leisten und insbesondere den Wohnungsbau unterstützen. Sinnvoll erscheint eine Evaluation nach spätestens 3 Jahren.

Berücksichtigung von Klimaanpassung und Umweltbelangen praxisgerecht und wirtschaftlich gestalten (§ 1a Absatz 5 BauGB-E)

Die Neuregelung des § 1a Absatz 5 BauGB-E trägt der zunehmenden Bedeutung von Klimaanpassung und Umweltbelangen in der städtebaulichen Entwicklung Rechnung. Entscheidend ist jedoch, dass die Anforderungen praxisgerecht angewendet und wirtschaftlich tragfähige Bauvorhaben, insbesondere im Wohnungsbau, nicht unverhältnismäßig erschwert werden.

Begründung

Nach der Gesetzesbegründung auf Seite 80 des Referentenentwurfs soll § 1a Absatz 5 BauGB-E sicherstellen, dass Belange der Klimaanpassung, insbesondere im Rahmen der Innenentwicklung, stärker berücksichtigt werden. Ziel ist es, städtebauliche Entwicklungen widerstandsfähiger gegenüber den Folgen des Klimawandels zu machen und Umweltbelange frühzeitig in die Planung einzubeziehen. Dieses Ziel ist grundsätzlich nachvollziehbar.

Maßnahmen zur Klimaanpassung, etwa zur Minderung von Hitzeeffekten oder zur Verbesserung des Wasserrückhalts, können zur langfristigen Qualität und Funktionsfähigkeit von Quartieren beitragen. Gleichzeitig handelt es sich hierbei um Anforderungen, die regelmäßig mit zusätzlichem planerischem, technischem und finanziellem Aufwand verbunden sind.

Aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft ist vor diesem Hintergrund zentral, dass § 1a Absatz 5 BauGB-E als abwägungsleitender Grundsatz verstanden wird und nicht als starre Vorgabe.

Klimaanpassungsmaßnahmen müssen standortbezogen verhältnismäßig und unter Berücksichtigung der jeweiligen Projektstruktur bewertet werden. Gerade bei Innenentwicklungs-, Nachverdichtungs- und Bestandsprojekten sind die praktischen und wirtschaftlichen Spielräume häufig begrenzt.

Vorschlag

Klimaanpassungs- und Umweltbelange sind in die Planung einzubeziehen, dürfen jedoch nicht losgelöst von der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und der tatsächlichen Realisierbarkeit städtebaulicher Vorhaben betrachtet werden. Insbesondere sollte vermieden werden, dass sich aus der Regelung faktisch zusätzliche, nicht klar definierte Mindeststandards entwickeln, die Planungsverfahren verlängern oder Investitionen hemmen.

Es sollte daher gesetzlich oder zumindest in der Gesetzesbegründung ausdrücklich klargestellt werden, dass § 1a Absatz 5 BauGB-E keinen Vorrang einzelner Maßnahmen begründet, sondern eine standort- und projektbezogene Abwägung verlangt. Klimaanpassung und Umweltbelange sind dabei mit den Erfordernissen der Innenentwicklung, der Wohnraumschaffung und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit in Einklang zu bringen.

Digitalisierung der Bauleitplanverfahren bundesweit gewährleisten (§ 2 Abs. 4 BauGB-E)

Die verbindliche Einführung des Standards XPlanung gem. § 2 Abs. 4 BauGB-E wird ausdrücklich begrüßt. Eine bundesweit einheitliche, digitale Bauleitplanung ist überfällig und zentral für transparente, effiziente und beschleunigte Planungsverfahren.

Begründung

Mit der Formulierung, dass der Standard XPlanung bei der Erstellung von Planungsunterlagen „zu verwenden ist“, entscheidet sich der Gesetzgeber bewusst für eine verbindliche Anwendungspflicht. Dieser Ansatz ist richtig. Einheitliche digitale Standards sind Voraussetzung für Planungssicherheit, medienbruchfreie Verfahren und eine spürbare Beschleunigung der Bauleitplanung.

Gleichzeitig ist festzustellen, dass der Umsetzungsstand in den Kommunen derzeit noch sehr unterschiedlich ist. Während einige Länder und Kommunen XPlanung bereits weitgehend implementiert haben, befinden sich andere noch in der Umstellungsphase. Die gesetzliche Anwendungspflicht setzt jedoch voraus, dass alle Kommunen tatsächlich in der Lage sind, den Standard rechtssicher anzuwenden.

Aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft ist daher entscheidend, dass die gesetzliche Verpflichtung nicht isoliert steht, sondern von einer aktiven Umsetzungs- und Unterstützungsstrategie flankiert wird. Nur wenn die Kommunen frühzeitig über die erforderliche technische, personelle und organisatorische Ausstattung verfügen, kann XPlanung seine beschleunigende Wirkung bundesweit entfalten.

Vorschlag

In der Gesetzesbegründung sollte ausdrücklich klargestellt werden, dass die Anwendungspflicht des Standards XPlanung mit der Erwartung verknüpft ist, die Kommunen bereits vor Inkrafttreten der Neuregelung gezielt bei der Umsetzung zu unterstützen. Hierzu gehören insbesondere technische Standardlösungen, Schulungs- und Beratungsangebote sowie ggf. finanzielle Förderinstrumente.

Zugleich sollte deutlich gemacht werden, dass Bund und Länder gemeinsam dafür Sorge tragen, dass der Standard kurzfristig bundesweit und möglichst einheitlich angewendet werden kann.

Es besteht ein gesamtgesellschaftliches Interesse, dass die Digitalisierung der Bauleitplanung nicht erneut verzögert wird, sondern nun endlich flächendeckend und verbindlich vorankommt.

Ein Monitoring erscheint sinnvoll, um sicherzustellen, dass die gesetzliche Anwendungspflicht tatsächlich zu Beschleunigung, Vereinheitlichung und höherer Verfahrensqualität führt.

Beteiligung der Öffentlichkeit ausgewogen für das Bauen anwenden (§ 3 BauGB-E)

Die Neuregelungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung in § 3 BauGB-E sind ausgewogen ausgestaltet. Sie verbinden Transparenz und Beteiligung mit verfahrensrechtlichen Vereinfachungen und enthalten insbesondere in § 3 Absatz 2 BauGB-E praxisrelevante Entlastungen. Entscheidend für eine beschleunigte Bauleitplanung bleibt jedoch eine differenzierte und zweckgerichtete Anwendung der einzelnen Beteiligungsformate. Öffentlichkeitsbeteiligung ist wichtig, darf Bauen jedoch nicht verhindern.

Begründung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB-E erfolgt auf der Grundlage eines bereits ausgearbeiteten Entwurfs des Bauleitplans, einschließlich Begründung sowie einer Einschätzung der Gemeinde zu den wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Die Beteiligung setzt damit zu einem Zeitpunkt ein, zu dem zentrale planerische Leitentscheidungen bereits getroffen sind und eine sachorientierte Auseinandersetzung möglich ist. Aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft handelt es sich hierbei nicht um eine Beteiligung in einem zu frühen oder offenen Stadium, sondern um eine strukturierte Einbindung der Öffentlichkeit auf belastbarer Grundlage.

Die Möglichkeit, die Veröffentlichungsfrist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes auf bis zu 60 Tage zu verlängern, ist nachvollziehbar, sollte jedoch als Ausnahme verstanden werden. Um dem Ziel der Verfahrensbeschleunigung gerecht zu werden, ist sicherzustellen, dass die reguläre Frist von 30 Tagen der Regelfall bleibt.

§ 3 Abs. 2 BauGB-E enthält eine sinnvolle und praxisgerechte Verfahrensvereinfachung für den Umgang mit einer Vielzahl gleichgerichteter Stellungnahmen. Wenn mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben haben, kann die individuelle Mitteilung des Abwägungsergebnisses durch einen Hinweis auf eine ortsüblich bekannt zu machende Internetadresse ersetzt werden, über die Einsicht in das Ergebnis möglich ist. Diese Möglichkeit trägt den tatsächlichen Abläufen bei größeren Wohnungsbauvorhaben Rechnung, bei denen häufig massenhafte, gleichlautende Einwendungen eingehen. Die Bündelung der Information reduziert erheblich den Verwaltungsaufwand, ohne die Transparenz oder die Beteiligungsrechte der Öffentlichkeit unangemessen einzuschränken. § 3 Abs. 2 BauGB-E leistet damit einen konkreten Beitrag zur Straffung der Bauleitplanverfahren.

Etwas differenzierter ist § 3 Abs. 3 BauGB-E zu bewerten. Die dort eröffnete Möglichkeit einer Öffentlichkeitsbeteiligung bereits vor Vorliegen eines Entwurfs des Bauleitplans stellt eine sehr frühe Beteiligungsform dar. Sie kann im Einzelfall sinnvoll sein, birgt jedoch auch Risiken. In einem Stadium, in dem planerische Grundlagen und Abwägungsspielräume noch nicht ausreichend geklärt sind, besteht die Gefahr, dass Erwartungen geweckt oder Positionen verfestigt werden, die später nicht umgesetzt werden können. Dies kann zu zusätzlichem Konfliktpotenzial und Verfahrensverzögerungen führen.

Positiv ist, dass § 3 Absatz 3 BauGB-E ausdrücklich als Kann-Regelung ausgestaltet ist und den Gemeinden einen Gestaltungsspielraum belässt. Entscheidend ist, dass diese sehr frühe Beteiligungsform nur dann eingesetzt wird, wenn tatsächlich mit einer Straffung der Abläufe gerechnet werden kann.

Vorschlag

In der Gesetzesbegründung sollte klargestellt werden, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB-E auf einem bereits tragfähigen Planungsstand aufbaut und keine Vorfestlegung planerischer Inhalte in frühen, offenen Phasen bezweckt.

Zugleich sollte klargestellt werden, dass die Möglichkeit nach § 3 Abs. 3 BauGB-E ein ergänzendes, optionales Instrument darstellt, dessen Anwendung sich am jeweiligen Planungsstand orientieren muss. Übergeordnetes Ziel muss immer die Beschleunigung der Verfahrensabläufe sein. Auch dies sollte klargestellt werden.

Vereinfachte Behördenbeteiligung konsequent anwenden (§ 4 BauGB-E)

§ 4 BauGB-E enthält praxisrelevante Vereinfachungen der Behördenbeteiligung. Besonders hervorzuheben sind die Klarstellung in § 4 Abs. 1 BauGB-E zur Vermeidung redundanter Beteiligungen sowie die neue verbindliche Fristenregelung in § 4 Absatz 2 BauGB-E mit einer gesetzlich normierten Äußerungsfiktion. Beide Regelungen sind geeignet, Bauleitplanverfahren spürbar zu straffen und die kommunale Planungshoheit zu stärken.

Begründung

§ 4 Abs. 1 S.2 BauGB-E enthält eine wichtige verfahrensökonomische Klarstellung. Der letzte Satz stellt ausdrücklich klar, dass eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entbehrlich ist, soweit diese bereits anderweitig konsultiert worden sind. Diese Regelung trägt der Planungspraxis Rechnung und verhindert doppelte oder rein formale Beteiligungsschritte ohne zusätzlichen Erkenntnisgewinn. Sie stellt damit eine sinnvolle Entlastung der Kommunen dar und unterstützt eine effizientere Verfahrensgestaltung.

Den zentralen Vereinfachungsansatz enthält § 4 Absatz 2 BauGB-E. Die Vorschrift normiert erstmals verbindlich, dass davon auszugehen ist, dass sich eine beteiligte Stelle nicht äußern will, wenn sie innerhalb von 30 Tagen keine Stellungnahme abgegeben hat, sofern sie nicht aus wichtigem Grund einmalig eine Fristverlängerung von bis zu weiteren 30 Tagen beantragt. Diese Regelung geht deutlich über die bisherige Rechtslage hinaus und verleiht der Fristbindung erstmals echten rechtlichen Durchgriff (Präklusion).

Aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft ist diese Neuregelung positiv, um das Bauen bauplanungsrechtlich zu beschleunigen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange stellt in der Praxis einen der größten Zeitfaktoren in Bauleitplanverfahren dar. Verspätete oder erst nach Abschluss der förmlichen Beteiligung vorgebrachte fachliche

Anforderungen führen regelmäßig zu erheblichen Verzögerungen und Planungsunsicherheiten. Die gesetzlich normierte Äußerungsfiktion setzt hier einen klaren Anreiz zur fristgerechten Beteiligung und stärkt zugleich die Verlässlichkeit der kommunalen Planungsverfahren.

Entscheidend wird sein, dass die nachgebesserten Instrumente in der Praxis konsequent angewendet werden, um ihren intendierten Beschleunigungseffekt vollständig zu entfalten.

Durchführung der Beteiligung effizient gestalten (§ 4a BauGB-E

§ 4a BauGB-E enthält sachgerechte und praxisnahe Regelungen zur Beschleunigung und Straffung der Beteiligungsverfahren. Die Bündelung der Beteiligungsschritte, die Eingrenzung erneuter Beteiligungen sowie die Einführung weitergehender Präklusionswirkungen sind aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft grundsätzlich zu begrüßen.

Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens konsequent umsetzen (§ 4b BauGB-E)

§ 4b BauGB-E setzt wichtige Impulse zur Beschleunigung und besseren Planbarkeit von Bauleitplanverfahren. Die Einführung klarer zeitlicher Zielvorgaben sowie transparenter Informationspflichten tragen zur Beschleunigung der Verfahrensdauer bei.

Begründung

Das Bauleitplanverfahren soll künftig in der Regel innerhalb von zwei Jahren nach förmlicher Einleitung mit der Veröffentlichung des Bauleitplans abgeschlossen werden (siehe auch Gesetzesbegründung, S. 87 f). Zudem soll der Zeitraum zwischen dem Ende der Veröffentlichungsfrist und der Bekanntmachung des Bauleitplans regelmäßig zwölf Monate nicht überschreiten. Diese Zielvorgaben reagieren auf die in der Praxis häufig sehr langen Verfahrensdauern und setzen einen klaren Erwartungsrahmen für eine zügige Verfahrensführung.

Ergänzend sieht § 4b Abs. 2 BauGB-E vor, dass die Gemeinden während des laufenden Planverfahrens regelmäßig Informationen zum Verfahrensstand im Internet veröffentlichen. Dies schafft Transparenz, verbessert die Nachvollziehbarkeit des Verfahrens und kann zugleich zu einer stärkeren internen Verfahrensdisziplin beitragen.

Positiv ist, dass die Regelung bewusst als Regel- und Zielvorgabe ausgestaltet ist. Sie wahrt die kommunale Planungshoheit, entfaltet jedoch einen spürbaren Steuerungsdruck, Bauleitplanverfahren nicht ohne sachlichen Grund zu verzögern.

Vorschlag

Entscheidend ist die konsequente Anwendung der vorgesehenen Zielvorgaben in der Planungspraxis. Dies sollte spätestens nach 3 Jahren evaluiert werden.

Teil-Flächennutzungspläne schaffen Flexibilität (§ 5 Abs. 1 S. 2 BauGB-E)

Die Klarstellung in § 5 Abs. 1 S. 2 BauGB-E, dass Flächennutzungspläne auch als sachliche oder räumliche Teil-Flächennutzungspläne aufgestellt werden können, ist sachgerecht und praxisnah. Dies trägt zur Flexibilisierung der kommunalen Planung bei und kann die Bauleitplanung erleichtern und beschleunigen.

Digitale Veröffentlichung des Flächennutzungsplans (§ 6a BauGB-E)

§ 6a BauGB-E stellt einen grundlegenden, aber sachgerechten Systemwechsel bei der Wirksamkeit des Flächennutzungsplans dar. Die Abschaffung der bisherigen Ersatzbekanntmachung zugunsten einer digitalen Veröffentlichung im Standard X-Planung über ein zentrales Landesportal ist aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft zu begrüßen, da sie Rechtssicherheit, Transparenz und Verfahrensbeschleunigung fördert.

Festsetzungen zur Wasserbewirtschaftung wirtschaftlich und technologieoffen gestalten (§ 9 Absatz 1 Nr. 14, Nr. 16 BauGB-E)

Die Erweiterung der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB ist grundsätzlich nachvollziehbar. Sie ermöglicht es, Belange der Wasserbewirtschaftung und der Klimaanpassung städtebaulich zu berücksichtigen.

Für die mittelständische Immobilienwirtschaft ist jedoch entscheidend, dass die Anwendung wirtschaftlich tragfähig bleibt, da andernfalls dringend benötigte Bauvorhaben nicht realisiert werden können. Zudem besteht das Risiko, dass Bebauungspläne künftig zu stark durch technische Detailvorgaben geprägt werden. Der Bebauungsplan darf jedoch kein Instrument zur verbindlichen Festlegung bestimmter technischer Systeme werden. Wirtschaftlichkeit und technische Flexibilität der Vorhaben müssen gewahrt bleiben.

Digitale Veröffentlichung des Bebauungsplans (§ 10a BauGB-E)

Die Neuregelungen in § 10a Absatz 1 und Absatz 2 BauGB-E sind aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft ausdrücklich zu begrüßen. Sie übertragen die Regelungssystematik des § 6a BauGB-E konsequent auf den Bebauungsplan und sorgen damit für Rechtsklarheit, Einheitlichkeit und Transparenz in der Bauleitplanung.

Mit der Abschaffung der bisherigen Ersatzbekanntmachung und der eindeutigen Anknüpfung des Inkrafttretens an die digitale Veröffentlichung des Bebauungsplans im Internet und über ein zentrales Internetportal des Landes wird der Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit klar bestimmbar. Dies erhöht die Planungssicherheit und reduziert formelle Fehlerquellen.

Die Pflicht zur Beifügung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 2 BauGB-E stärkt die Nachvollziehbarkeit der Abwägungsentscheidungen und entspricht bewährten Transparenzanforderungen, ohne zusätzliche materielle Prüfpflichten zu begründen.

Insgesamt leistet § 10a BauGB-E, ebenso wie § 6a BauGB-E, einen wichtigen Beitrag zur Digitalisierung und Verfahrensvereinfachung in der Bauleitplanung und wird daher ausdrücklich unterstützt.

Städtebaulicher Vertrag: Klimaanpassungsmaßnahmen wirtschaftlich tragfähig gestalten (§ 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB-E

Die Erweiterung des § 11 Absatz 1 Nr. 4 BauGB-E, wonach städtebauliche Verträge künftig auch die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen für städtebauliche Maßnahmen der Klimaanpassung vorsehen können, ist aus Sicht der Kommunen wegen der Befreiung von Kosten für die Daseinsvorsorge sicherlich formal nachvollziehbar.

Entscheidend für die Bezahlbarkeit des Bauens ist jedoch auch weiterhin, dass städtebauliche Verträge angemessen, also verhältnismäßig und wirtschaftlich tragfähig ausgestaltet werden. Bereits heute sind städtebauliche Verträge vielfach stark belastet. Eine weitere Ausdehnung kostenintensiver Verpflichtungen birgt die Gefahr einer Überfrachtung, die Vorhaben wirtschaftlich an die Grenze der Realisierbarkeit bringt oder deren Umsetzung letztlich verhindert.

Zudem ist kritisch zu hinterfragen, in welchem Umfang Maßnahmen der Klimaanpassung tatsächlich als vorhabenbedingt deklariert werden oder stattdessen überwiegend der allgemeinen städtebaulichen Daseinsvorsorge dienen. Die Abgrenzung ist kaum rechtssicher möglich.

Insbesondere soweit Maßnahmen nicht eindeutig durch das Bauvorhaben veranlasst sind, darf ihre Finanzierung nicht einseitig auf private Vorhabenträger verlagert werden. Klimaanpassung ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die nicht dazu führen darf, dass sich der Staat faktisch aus eigenen Verantwortlichkeiten zurückzieht.

Vorschläge

In § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB-E, jedoch zumindest in der Gesetzesbegründung sollte noch einmal ausdrücklich klargestellt werden, dass Kostenübernahmen nach § 11 Absatz 1 Nr. 4 BauGB-E nur im Rahmen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Vorhabens zulässig sind und strikt am Veranlassungsprinzip ausgerichtet werden müssen. Maßnahmen, die überwiegend dem allgemeinen öffentlichen Interesse dienen, können von vornherein nicht über städtebauliche Verträge auf private Bauherren verlagert werden.

Zugleich sollte gesetzlich, jedoch zumindest in der Gesetzesbegründung hervorgehoben werden, dass Klimaanpassungsmaßnahmen als Teil der kommunalen Daseinsvorsorge grundsätzlich auch eine Mitverantwortung von Kommunen, Ländern und dem Bund begründen.
Nur durch eine ausgewogene Lastenverteilung lassen sich städtebauliche Verträge praktikabel gestalten und die notwendige Realisierung von Wohnungsbauvorhaben sichern.

Beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung anwenden (§ 13a BauGB-E)

Die Erweiterung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB-E wird von der mittelständischen Immobilienwirtschaft ausdrücklich begrüßt.

Die Anhebung der Schwellenwerte auf bis zu 30.000 m² sowie auf bis zu 100.000 m² mit Vorprüfung des Einzelfalls trägt den heutigen Projektgrößen der Innenentwicklung Rechnung und stärkt die Nachverdichtung im Bestand.

Die bisherigen Schwellenwerte hatten sich in der Praxis zunehmend als zu restriktiv erwiesen und verhinderten bei vielen städtebaulich sinnvollen Vorhaben die Anwendung des beschleunigten Verfahrens. Zugleich bleibt das Schutzkonzept des Umweltrechts gewahrt, da für größere Vorhaben weiterhin eine Vorprüfung vorgesehen ist und UVP-pflichtige Projekte ausgeschlossen bleiben.

Kritisch anzumerken ist jedoch, dass die Gesetzesbegründung die Festlegung der neuen Schwellenwerte nicht nachvollziehbar fachlich herleitet. Es bleibt offen, weshalb die Grenze bei 100.000 m² gezogen wird und ob eine weitergehende Flexibilisierung geprüft wurde.

Vorschlag

In der Gesetzesbegründung sollte die Wahl der Schwellenwerte fachlich erläutert und perspektivisch eine Evaluation vorgesehen werden, um die Praxistauglichkeit des § 13a BauGB-E, ggf. durch eine Erhöhung der Schwellenwerte, dauerhaft sicherzustellen.

Kommunale Vorkaufsrechte beschränken (§ 24 ff BauGB-E)

Eine Erweiterung des Anwendungsbereichs kommunaler Vorkaufsrechte ist aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft nicht zielführend und wird abgelehnt.

Das gemeindliche Vorkaufsrecht dient nicht der Schaffung neuen Wohnraums, sondern führt auf Kosten der Steuerzahler zu einem Eigentumsübergang. Fehllenkungseffekte überwiegen. Vorkaufsrechte bauen keine Wohnungen. Sie binden erhebliche finanzielle Mittel auf kommunaler Seite, ohne einen messbaren Beitrag zum Wohnungsbau zu leisten.

Auch zur Sicherung der Wohnbevölkerungsstruktur ist eine Ausweitung der Vorkaufsrechte weder erforderlich noch geeignet. In Gebieten mit sozialen Erhaltungssatzungen bestehen bereits heute rechtlich wirksame Instrumente zum Milieuschutz. Ein weitergehendes gemeindliches Vorkaufsrecht schafft keinen zusätzlichen Schutz, sondern führt primär zu Marktverzerrungen und Investitionszurückhaltung.

Dem kommunalen Vorkaufsrecht kommt damit bei der Bewältigung der Wohnungsfrage nicht die Bedeutung zu, die ihm in der politischen und medialen Diskussion häufig zugeschrieben wird. Weder zur Baulandmobilisierung noch zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist es ein geeignetes Instrument. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten verfehlt es die eigentliche Zielsetzung, da es ausschließlich auf Bestandsimmobilien zugreift und keine einzige zusätzliche Wohnung schafft.

Die Diskussion über eine Erweiterung der Vorkaufsrechte ist daher weniger fachlich als ideologisch geprägt. Zutreffend weist Köster (ZRP 2022, 79 ff., 81) darauf hin, dass das fachliche Fundament dieser Debatte äußerst brüchig ist. Er führt aus, dass das Vorkaufsrecht im Städtebaurecht verankert ist, einer Materie, die weder der Mietpreisregulierung noch der systematischen Wohnraumschaffung dient. In sozialen Erhaltungsgebieten schützt es ausschließlich Bestandsmieter, ohne zur Erreichung der wohnungspolitischen Zielsetzungen, etwa der Schaffung von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, beizutragen.

Vor diesem Hintergrund ist eine weitere Ausdehnung der gemeindlichen Vorkaufsrechte abzulehnen. Die Wohnungsfrage lässt sich nicht durch Instrumente lösen, die Kapital binden, Investitionen hemmen und staatliche Aufgaben faktisch auf den Grundstücksmarkt verlagern.

Erforderlich sind vielmehr fokussierte Maßnahmen, die Genehmigungsverfahren beschleunigen, Bauland mobilisieren und privates wie öffentliches Investitionskapital aktivieren.

Ausweitung des kommunalen Vorkaufsrechts bei baulichen Missständen vermeiden (§ 24 Abs. 1 Nr. 8 b BauGB-E)

Die vorgesehene Erweiterung des kommunalen Vorkaufsrechts in § 24 Absatz 1 Nr. 8 Buchstabe b BauGB-E wird aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft kritisch beurteilt und abgelehnt. Die Regelung greift erheblich in die Eigentumsgarantie des Artikel 14 Grundgesetz ein, ohne dass Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit hinreichend abgesichert sind.

Begründung

Das kommunale Vorkaufsrecht soll künftig auch dann ausgeübt werden können, wenn bauliche Missstände im Sinne des § 177 Absatz 3 Satz 1 BauGB vorliegen, die anhand des äußerlich wahrnehmbaren Zustands der Immobilie festgestellt werden. Dabei soll die Ausübung ausdrücklich ohne Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers, ohne Zutrittsrechte und ohne Vorortbesichtigung des Gebäudeinneren möglich sein (Gesetzesbegründung, S. 100, zu Nr. 25).

Gerade diese Ausgestaltung wirft erhebliche verfassungsrechtliche Fragen auf. Das kommunale Vorkaufsrecht zählt zu den intensivsten bodenrechtlichen Eingriffsinstrumenten, da es in einen bereits wirksam geschlossenen privatrechtlichen Kaufvertrag eingreift und den Eigentümer zu einem Eigentumsübergang zwingt. Ein solcher Eingriff setzt nach Art. 14 GG eine besonders sorgfältige Tatsachengrundlage und strikte Verhältnismäßigkeit voraus.

Wenn aber für die Annahme eines Missstands allein das äußere Erscheinungsbild ausreichen soll, ohne die Möglichkeit einer gesicherten Prüfung des tatsächlichen Gebäudezustands, wird die Eingriffsschwelle aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft zu weit abgesenkt. Der Zugriff erfolgt dann auf einer lediglich eingeschränkten Tatsachenbasis, obwohl die Rechtsfolge ein endgültiger Eigentumsverlust ist.

Daneben stellt sich die Frage, ob das Vorkaufsrecht das geeignete Instrument ist.
Für die Bekämpfung baulicher Missstände stehen bereits heute abgestufte, zielgenauere und weniger eingriffsintensive Instrumente zur Verfügung, insbesondere das Bauordnungs- und Ordnungsrecht sowie die Instrumente des besonderen Städtebaurechts (Instandsetzungs- und Modernisierungsgebote, Nutzungsuntersagungen, Ersatzvornahmen). Diese Maßnahmen setzen unmittelbar am Zustand der Immobilie an und zielen auf dessen Beseitigung, nicht auf einen Eigentumswechsel.

Das Vorkaufsrecht hingegen behebt keinen Missstand, sondern verlagert lediglich das Eigentum. Zudem bindet es erhebliche kommunale Haushaltsmittel, ohne zu garantieren, dass die Immobilie anschließend tatsächlich saniert oder einer zeitnahen wohnungswirtschaftlichen Nutzung zugeführt wird.

Vor dem Hintergrund des Artikel 14 GG ist insbesondere problematisch, dass der Eingriff nicht mehr an eine umfassend abgesicherte Feststellung des Missstands, sondern an eine äußere Zustandsbewertung ohne Zugang zum Objekt anknüpft. Für ein Instrument mit so erheblicher Eingriffstiefe genügt diese Tatsachengrundlage nicht. Das Vorkaufsrecht droht damit von einem letzten Sicherungsinstrument zu einem kostenintensiven Ersatz ordnungsrechtlicher Maßnahmen zu werden.

Vorschlag

Die Regelung ist zu streichen. Die Bekämpfung baulicher Missstände sollte weiterhin vorrangig über die bestehenden ordnungs- und bauaufsichtsrechtlichen Instrumente erfolgen. Diese sind für genau diesen Zweck geschaffen und erlauben ein verhältnismäßiges, zustandsbezogenes Vorgehen.

Regelungsvorschlag

Die Neuregelung in § 24 Abs. 1 Nr. 8 b BauGB-E ist zu streichen.

Erweiterung des kommunalen Vorkaufsrechts wegen der Gesinnung des Erwerbers vermeiden (§ 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB-E)

Die vorgesehene Erweiterung des kommunalen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB-E wird aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft abgelehnt. Die Regelung geht über den boden- und städtebaulichen Regelungskern des Vorkaufsrechts hinaus und gefährdet die Rechtssicherheit von Immobilientransaktionen. Sie stellt einen Systembruch dar und wirft erhebliche verfassungsrechtliche Bedenken auf.

Begründung

Gemeinden sollen ein Vorkaufsrecht auch dann ausüben können, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass der Erwerber organisierte Kriminalität oder Bestrebungen gegen die freiheitlich-demokratische Grundordnung unterstützt. Teilweise ist hierfür eine Einbindung von Polizei- und Verfassungsschutzbehörden vorgesehen (Begründung, S. 100–102, Nr. 25)

Das kommunale Vorkaufsrecht ist im Baugesetzbuch jedoch ausdrücklich als städtebauliches Sicherungsinstrument ausgestaltet. Seine systematische Stellung im Abschnitt „Sicherung der Bauleitplanung“ verdeutlicht, dass es ausschließlich der Umsetzung konkretisierter planerischer Zielsetzungen dient. Die Rechtsprechung, unter anderem im Zusammenhang mit dem gescheiterten Milieuschutz-Vorkaufsrecht, hat wiederholt klargestellt, dass abstrakte Zielsetzungen, präventive Erwägungen oder bloße Vermutungen keine tragfähige Grundlage für die Ausübung des Vorkaufsrechts darstellen.

Die nun vorgesehene Erweiterung markiert einen deutlichen Systemwechsel. Das Vorkaufsrecht würde nicht mehr an objektbezogene städtebauliche Kriterien anknüpfen, sondern an personelle Eigenschaften und prognostische Einschätzungen des Erwerbers. Damit verlässt das Instrument seinen bodenrechtlichen Kernbereich und nähert sich ordnungs- und sicherheitsrechtlichen Steuerungszwecken an.

Solche prognosebasierten Eingriffe sind rechtsstaatlich besonders problematisch. Der Gesetzesentwurf bleibt unklar, welche Tatsachen eine hinreichende Prognose tragen sollen, und erschwert für Betroffene die Nachvollziehbarkeit sowie den effektiven Rechtsschutz. Ein erheblicher Eingriff in Vertragsfreiheit und Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) würde auf eine rechtlich unscharfe Bewertungsgrundlage gestützt.

Hinzu kommt ein strukturelles Problem: Vorkaufsrechte schaffen keinen einzigen zusätzlichen Quadratmeter Wohnraum. Sie binden erhebliche öffentliche Haushaltsmittel, ohne einen Beitrag zur Wohnraumschaffung oder -mobilisierung zu leisten. Ordnungs- und sicherheitspolitische Ziele lassen sich weder effizient noch systemgerecht über das Bauplanungsrecht verfolgen. Dafür stehen bereits differenzierte Instrumente im Polizei-, Straf- und Verfassungsschutzrecht zur Verfügung.

Vorschlag

Die geplante Erweiterung des kommunalen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB-E muss gestrichen werden. Das Vorkaufsrecht muss ein eng begrenztes, städtebaulich begründetes Instrument bleiben. Eine Verlagerung ordnungs- und sicherheitspolitischer Zielsetzungen in das BauGB überdehnt das Instrument, verwischt Zuständigkeitsgrenzen und gefährdet die Rechtssicherheit im Immobilienverkehr.

Eine sachgerechte Lösung sollte darauf abzielen, bestehende sicherheits- und strafrechtliche Instrumente konsequent anzuwenden und zu stärken, anstatt das Bauplanungsrecht funktional zu überfrachten.

Regelungsvorschlag

Die geplante Erweiterung des kommunalen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB-E ist zu streichen.

Vorkaufsrecht beim Erwerb von Wohnungseigentum vermeiden (§ 24 Absatz 2 BauGB-E)

Die vorgesehene Änderung des § 24 Abs. 2 BauGB-E wird aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft abgelehnt. Sie unterläuft den bislang eindeutig geregelten Ausschluss des gemeindlichen Vorkaufsrechts beim Erwerb von Wohnungseigentum und stellt einen Systembruch im Vorkaufsrecht des Baugesetzbuchs dar.

Begründung

Nach geltender Rechtslage ist das gemeindliche Vorkaufsrecht beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie von Erbbaurechten grundsätzlich ausgeschlossen (§ 24 Abs. 2 BauGB). Diese Regelung beruht auf einer bewussten gesetzgeberischen Entscheidung.

Der historische und systematische Sinn dieser Vorschrift liegt darin, das Vorkaufsrecht auf boden- und grundstücksbezogene Sachverhalte zu beschränken und es nicht auf den Erwerb einzelner Nutzungseinheiten auszuweiten.

Das Vorkaufsrecht ist als Instrument des Städtebaurechts darauf ausgerichtet, flächenbezogene städtebauliche Zielsetzungen zu sichern, etwa die Umsetzung von Bauleitplanung oder die Sicherung von Flächen für öffentliche Zwecke. Der Erwerb einzelner Wohnungseigentumseinheiten ist hierfür strukturell ungeeignet, da er weder die Nutzung eines Grundstücks noch seine städtebauliche Einordnung beeinflusst.

Die nun vorgesehene Aufweichung dieses Ausschlusses greift unmittelbar in diese Systementscheidung ein. Sie führt dazu, dass das Vorkaufsrecht mittelbar auf Vorgänge erstreckt wird, die der Gesetzgeber bewusst aus dem Anwendungsbereich herausgenommen hat. Damit wird der objekt- und bodenbezogene Charakter des Vorkaufsrechts verlassen.

Aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft ist hervorzuheben, dass ein kommunales Vorkaufsrecht beim Erwerb einzelner Wohnungseigentumseinheiten keinen städtebaulichen Mehrwert bietet. Der Kauf einzelner Wohnungen ist weder geeignet, die Bauleitplanung zu sichern, noch trägt er zur Mobilisierung von Bauland oder zur Schaffung neuen Wohnraums bei.

Auch wohnungspolitisch ist ein solcher Ansatz verfehlt. Das kommunale Vorkaufsrecht bei Einzelwohnungen führt ausschließlich zu einem Eigentumswechsel, ohne die Angebotsseite des Wohnungsmarktes zu stärken. Zudem widerspricht es der Zielsetzung, private Investitionen und Eigentumsbildung zu fördern.

Vorschlag

Die in § 24 Absatz 2 BauGB-E vorgesehene Aufweichung des Ausschlusses des Vorkaufsrechts beim Erwerb von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist zu streichen. Der bestehende Ausschluss stellt eine sachgerechte und systemkonforme Begrenzung des kommunalen Vorkaufsrechts dar und muss unverändert beibehalten werden.

Regelungsvorschlag

Die in § 24 Absatz 2 BauGB-E vorgesehene Aufweichung des Ausschlusses des Vorkaufsrechts beim Erwerb von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist zu streichen.

Erweiterung des Vorkaufsrechts auf Nutzungsabsichten vermeiden (§ 26 Nr. 4 BauGB-E)

Die in § 26 Nr. 4 BauGB-E vorgesehene Änderung, mit der die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ausdrücklich korrigiert werden soll, wird aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft abgelehnt. Die Regelung verlässt den bewährten boden- und objektbezogenen Ansatz des Vorkaufsrechts und führt prognosebasierte, nutzungs- bzw. gesinnungsbezogene Kriterien in ein Instrument ein, das hierfür systematisch nicht geeignet ist.

Begründung

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 9. November 2021 (BVerwG 4 C 1.20) unmissverständlich klargestellt, dass das gemeindliche Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten ausschließlich an den tatsächlichen Zustand des Grundstücks im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung anknüpfen darf. Maßgeblich ist, ob das Grundstück entsprechend den Zielen der städtebaulichen Maßnahme genutzt wird und ob bauliche Missstände im Sinne des § 177 Abs. 3 Satz 1 BauGB vorliegen. Künftige Nutzungsabsichten oder prognostizierte Entwicklungen des Erwerbers sind rechtlich unbeachtlich.

Diese Auslegung folgt unmittelbar aus Wortlaut, Systematik und Funktion des § 26 Nr. 4 BauGB. Das Vorkaufsrecht ist kein präventives Instrument zur Steuerung zukünftigen Verhaltens, sondern ein letztes Sicherungsinstrument zur Durchsetzung konkretisierter städtebaulicher Ziele auf bodenbezogener Grundlage.

Die nun vorgesehene gesetzliche Änderung zielt ausdrücklich darauf ab, diese Rechtsprechung zu überwinden und die Ausübung des Vorkaufsrechts auch dann zu ermöglichen, wenn das Grundstück aktuell ordnungsgemäß genutzt wird, künftig aber satzungswidrige Nutzungsabsichten befürchtet werden. Damit würde das bisherige objektbezogene Ausschlusskriterium durch eine prognostische Betrachtung zukünftigen Erwerberverhaltens ersetzt.

Diese gesetzgeberische Korrektur stellt einen Systembruch dar. Das Städtebaurecht ist seinem Wesen nach flächen-, nutzungs- und objektbezogen. Es dient der Ordnung der Bodennutzung, nicht der Bewertung individueller Motive, Gesinnungen oder zukünftiger Marktverhaltensweisen.

Ein Vorkaufsrecht, das nicht mehr an festgestellte bauliche Missstände anknüpft, sondern an angenommene künftige Nutzungsänderungen, verliert seinen städtebaulichen Kern. Es wird zu einem präventiven Ordnungs- oder Sozialsteuerungsinstrument, für das das Baugesetzbuch weder konzipiert noch verfassungsrechtlich legitimiert ist.

Hinzu kommt der grundrechtliche Aspekt: Die Ausübung des Vorkaufsrechts greift tief in das Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG ein, da sie in einen wirksam geschlossenen Kaufvertrag eingreift. Eine solche Eingriffstiefe ist nur auf Grundlage objektiv festgestellter, gegenwärtiger Zustände gerechtfertigt. Prognosen über künftige Nutzungen genügen diesem Maßstab nicht.

Vorschlag

Die Regelungsänderung in § 26 Nr. 4 BauGB-E ist zu streichen. Von einer Korrektur der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist abzusehen. Der geltende § 26 Nr. 4 BauGB bildet den verfassungsrechtlich gebotenen Ausgleich zwischen städtebaulichem Allgemeinwohlinteresse und Eigentumsschutz sachgerecht ab.

Regelungsvorschlag

Die Regelungsänderung in § 26 Nr. 4 BauGB-E ist zu streichen.

Erweiterung des Vorkaufsrechts auf Share Deals vermeiden (§ 28a Abs. 1 BauGB-E)

Die Einführung eines § 28a Abs. 1 BauGB-E zur Erfassung sogenannter Share Deals durch das gemeindliche Vorkaufsrecht wird aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft abgelehnt. Die Regelung überschreitet den Anwendungsbereich des Bauplanungsrechts, verkennt die zivilrechtliche Struktur von Share Deals und ignoriert die von der Rechtsprechung entwickelten engen Voraussetzungen für die Annahme eines kaufähnlichen Umgehungsgeschäfts.

Begründung

Die Einbringung eines Grundstücks in eine Gesellschaft oder die Veräußerung von Gesellschaftsanteilen stellt keinen Grundstückskaufvertrag dar. Das Baugesetzbuch knüpft das gemeindliche Vorkaufsrecht jedoch ausdrücklich an den Kauf eines Grundstücks oder

grundstücksgleicher Rechte (§§ 24 ff. BauGB). Der sachliche Anwendungsbereich des Bauplanungsrechts ist bei Share-Deal-Transaktionen daher grundsätzlich nicht eröffnet.

Entgegen der Gesetzesbegründung handelt es sich bei Share Deals in der Praxis regelmäßig auch nicht um Umgehungsgeschäfte zur Vermeidung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts. Die Annahme eines kaufähnlichen Umgehungsgeschäfts unterliegt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs äußerst engen Voraussetzungen. Der BGH verlangt das kumulative Vorliegen von drei Bedingungen:

- einen übereinstimmenden Parteiwillen zur Eigentumsübertragung der vorkaufsbelasteten Sache gegen Zahlung eines bestimmten Preises,
- ein wirtschaftliches Ergebnis, das dem eines Grundstückskaufvertrags entspricht,
- sowie den ausschließlichen Zweck der Gesellschaftsgründung in der Verwaltung des belasteten Grundstücks (BGH, NJW 2012, 1354, 1355).

Angesichts dieses strengen Maßstabs liegt ein kaufähnliches Rechtsgeschäft nur in äußerst engen Ausnahmefällen vor, etwa wenn eine Grundstücksgesellschaft unmittelbar vor der Veräußerung gegründet wird, ihr einziger Vermögensgegenstand das Grundstück ist und 100 % der Gesellschaftsanteile in derselben Transaktion auf einen Dritten übertragen werden. Eine pauschale Gleichsetzung von Share Deals mit Grundstückskaufverträgen ist rechtlich nicht haltbar.

Diese Bewertung wird sowohl in der Literatur als auch durch die Gesetzgebungsmaterialien bestätigt. Bereits im Gesetzgebungsverfahren zum Baulandmobilisierungsgesetz wurde eine entsprechende Ausdehnung des Vorkaufsrechts diskutiert und bewusst verworfen. Der Bauausschuss des Bundesrates hatte empfohlen, ein Vorkaufsrecht bei Share Deals nur unter den engen Voraussetzungen der BGH-Rechtsprechung vorzusehen; dieser Vorschlag wurde insbesondere wegen ungelöster Verfahrens- und Folgefragen nicht umgesetzt.

Die pauschale Erstreckung des Vorkaufsrechts auf Share Deals würde damit zu einer systemwidrigen Ausdehnung des Bauplanungsrechts führen. Das BauGB ist kein Instrument zur umfassenden Transaktionskontrolle gesellschaftsrechtlicher Vorgänge. Eine solche Regelung würde erhebliche Rechtsunsicherheiten schaffen, ohne einen städtebaulichen Mehrwert zu liefern.

Zudem gilt auch hier: Vorkaufsrechte schaffen keinen neuen Wohnraum. Sie führen lediglich zu Eigentumsübertragungen unter Einsatz öffentlicher Mittel und lenken Ressourcen von tatsächlich wirksamen wohnungspolitischen Maßnahmen ab.

Vorschläge

Die pauschale Regelung zu Share Deals in § 28a Absatz 1 BauGB-E ist zu streichen.

Sollte der Gesetzgeber gleichwohl Regelungsbedarf sehen, kommt eine gesetzliche Erfassung allenfalls unter den sehr engen, von der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten Voraussetzungen in Betracht. In diesem Fall wären zunächst die damit verbundenen verfahrens-, bewertungs- und folgerechtlichen Fragen vollständig zu klären.

Solange diese Vorfragen nicht beantwortet sind, ist eine Ausdehnung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf Share-Deal-Transaktionen nicht sachgerecht.

Regelungsvorschlag
Die pauschale Regelung zu Share Deals in § 28a Abs. 1 BauGB-E ist zu streichen.

Sozialer Flächenbeitrag- Anwendungsbereich nach 3 Jahren evaluieren (§ 58a BauGB-E).

Die Wertumlegung sieht nach bisheriger Rechtslage keinen Flächenbeitrag zugunsten der Gemeinde, sondern nur einen Wertausgleich gem. § 57 BauGB vor. Insofern wird mit der Neuregelung versucht eine Lücke zu schließen, um das Instrument zweckgebunden für die soziale Wohnraumversorgung nutzbar machen zu können. Der soziale Flächenbeitrag kommt jedoch auch wegen der eigentumsrechtlichen Relevanz richtigerweise nur unter sehr engen Voraussetzungen in Betracht. Es bleibt daher abzuwarten, ob der soziale Flächenausgleich gem. § 58a BauGB-E zu einem praktisch relevanten Anwendungsbereich führt.

Vorschlag
Die Neuregelung sollte spätestens nach 3 Jahren evaluiert werden.

Genehmigungsfreistellung energetischer Maßnahmen in Erhaltungssatzungsgebieten ohne neue Hürden umsetzen (§ 172 Abs. 1 Satz 3 BauGB-E)

Die in § 172 Abs. 1 S. 3 BauGB-E vorgesehene Möglichkeit, energetische Maßnahmen in sozialen Erhaltungsgebieten durch Satzung von der Genehmigungspflicht freizustellen, ist zumindest ein erster Schritt, um den Klimaschutz in Milieuschutzgebieten voranzubringen.

Die Regelung erkennt erstmals ausdrücklich den Zielkonflikt zwischen sozialem Erhaltungsrecht und den Erfordernissen der energetischen Transformation des Gebäudebestands an.
In ihrer konkreten Ausgestaltung bleibt die Neuregelung jedoch nicht ausreichend, um die bestehenden rechtlichen und praktischen Hemmnisse für energetische Sanierungen in Milieuschutzgebieten wirksam abzubauen.

Begründung
Der Gesetzgeber stellt in der Begründung (Seite 125 f) zutreffend fest, dass Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Steigerung der Energieeffizienz für die Erreichung der nationalen und europäischen Klimaschutzziele unverzichtbar sind und durch das soziale

Erhaltungsrecht bislang häufig erschwert oder verzögert werden. Die vorgeschlagene Regelung knüpft hieran an, indem sie den Gemeinden eine Satzungsermächtigung zur Genehmigungsfreistellung eröffnet.

Diese Ermächtigung führt jedoch nicht zu einer unmittelbaren rechtlichen Entlastung der Eigentümer. Ob und in welchem Umfang energetische Maßnahmen tatsächlich genehmigungsfrei gestellt werden, hängt vollständig vom jeweiligen kommunalen Satzungsgeber ab. Damit bleibt der bislang bestehende Genehmigungsvorbehalt strukturell erhalten und wird lediglich abgemildert.

Zudem verlangt § 172 Abs. 1 Satz 3 BauGB-E, dass die Gemeinden die Voraussetzungen so festlegen, dass der Erhaltungszweck nicht beeinträchtigt wird. Dadurch wird das zentrale Abwägungsproblem lediglich auf die Satzungsebene verlagert, ohne die bekannten Auslegungsspielräume und Unsicherheiten aufzulösen, die bereits heute zu restriktiven und uneinheitlichen Genehmigungspraxen führen.

Für die mittelständische Immobilienwirtschaft ist entscheidend, dass energetische Sanierungen im Bestand rechtssicher, planbar und förderfähig umgesetzt werden können. Genau daran fehlt es weiterhin.

Die Neuregelung beseitigt weder den Genehmigungsaufwand noch die erhebliche Rechtsunsicherheit, da sie keine bundeseinheitliche Genehmigungsfreistellung vorsieht und auch keine zeitliche Befristung im Einklang mit den Klimazielen bis 2045 enthält. Eigentümer bleiben weiterhin darauf angewiesen, kommunale Satzungen abzuwarten oder individuelle Genehmigungsverfahren zu durchlaufen.

Insbesondere für energetische Maßnahmen, die über gesetzliche Mindeststandards hinausgehen und Voraussetzung für die Inanspruchnahme staatlicher Förderprogramme sind, besteht damit weiterhin die Gefahr faktischer Blockaden. Dies führt in der Praxis dazu, dass notwendige Sanierungen unterbleiben oder auf ein Mindestniveau reduziert werden, mit negativen Folgen für Klimaschutz, Wohnungsbestand und langfristige Energie- und Nebenkosten für Mieter.

Vorschlag

Die mittelständische Immobilienwirtschaft hält eine bundeseinheitliche, zumindest befristete Genehmigungsfreistellung energetischer Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in sozialen Erhaltungsgebieten für erforderlich. Diese sollte mindestens bis zur Erreichung der nationalen Klimaneutralität im Jahr 2045 gelten und alle Maßnahmen umfassen, die der Nutzung erneuerbarer Energien oder der Steigerung der Energieeffizienz dienen.

Eine solche Regelung würde

- Investitionshemmnisse beseitigen,
- die Inanspruchnahme öffentlicher Förderprogramme ermöglichen,
- Genehmigungsbehörden und Gerichte entlasten,

- und einen wirksamen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebestand leisten, ohne den sozialen Erhaltungszweck insgesamt infrage zu stellen.

Energetische Maßnahmen in sozialen Erhaltungsgebieten ohne Genehmigungsvorbehalt ermöglichen (§ 172 Abs. 4 BauGB-E)

Die Neufassung des § 172 Abs. 4 BauGB-E stellt gegenüber der geltenden Rechtslage eine sachliche Klarstellung und teilweise Verbesserung dar. Insbesondere die ausdrückliche Regelung, dass Genehmigungen auch dann zu erteilen sind, wenn energetische Maßnahmen die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes übererfüllen, ist grundsätzlich zu begrüßen.

Gleichwohl bleibt der Genehmigungsvorbehalt als solcher vollständig erhalten und weiterhin mit unbestimmten und auslegungsanfälligen Kriterien verknüpft. Die Neuregelung trägt damit zwar zur rechtlichen Präzisierung bei, beseitigt aber die wesentlichen praktischen Hemmnisse energetischer Sanierungen in sozialen Erhaltungsgebieten nicht.

Begründung

Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn Maßnahmen den baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes entsprechen und auch dann, wenn diese Anforderungen übererfüllt werden, sofern durch diese Maßnahmen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten sind (siehe auch Begründung, S. 126–129).

Damit wird zwar der bisher vielfach vertretenen restriktiven Auslegung entgegengewirkt, wonach nur Mindeststandard-Maßnahmen privilegiert seien. Die zentrale Problematik des sozialen Erhaltungsrechts bleibt jedoch bestehen: Die Genehmigungspflicht entfällt nicht, sondern wird lediglich inhaltlich konkretisiert. Die Entscheidung verbleibt weiterhin bei der Gemeinde, die anhand prognostischer Erwägungen zu prüfen hat, ob mittelbare Verdrängungseffekte zu erwarten sind.

Gerade diese prognostische Komponente ist bereits nach geltendem Recht Gegenstand divergierender Verwaltungspraxis und Rechtsprechung. Die Neuregelung beseitigt diese Rechtsunsicherheiten nicht, sondern bestätigt sie ausdrücklich als Prüfmaßstab.

Aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft ist die Klarstellung, dass auch über das GEG hinausgehende energetische Maßnahmen genehmigungsfähig sind, ein wichtiger Schritt. Sie verbessert die Argumentationsposition der Eigentümer und kann in Einzelfällen zu einer erleichterten Genehmigungspraxis führen. Gleichzeitig bleibt der praktische Effekt begrenzt. Solange energetische Sanierungen weiterhin einer umfassenden Einzelfallprüfung unterliegen und unter dem Vorbehalt möglicher Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung stehen, besteht weder Planungs- noch Förder- oder Investitionssicherheit. Gerade Maßnahmen, die

Voraussetzung für staatliche Förderung sind, bleiben mit erheblichen zeitlichen, finanziellen und rechtlichen Risiken verbunden.

Die Regelung trägt daher nicht ausreichend dazu bei, die energetische Sanierung des Gebäudebestands in sozialen Erhaltungsgebieten planbar und flächendeckend voranzubringen. Für die mittelständischen Eigentümer bedeutet dies weiterhin hohe Rechtsunsicherheit und einen erheblichen administrativen Aufwand.

Vorschlag

Die Neuregelungen in § 172 Abs. 4 BauGB-E sind sinnvoll, gehen aber nicht weit genug. Um die Klimaschutzziele im Gebäudesektor wirksam zu unterstützen, sollte der Gesetzgeber den Genehmigungsvorbehalt bei energetischen Sanierungen streichen.

Erforderlich ist eine weitergehende gesetzliche Privilegierung energetischer Maßnahmen ohne gesonderte Regelung in einer Satzung und ohne Genehmigungsvorbehalt, zumindest für solche Vorhaben, die der Nutzung erneuerbarer Energien oder der Steigerung der Energieeffizienz dienen und keine unmittelbaren wohnungsbezogenen Eingriffe darstellen. Dies kann entweder durch eine bundeseinheitliche Genehmigungsfreistellung oder durch eine deutliche Einschränkung der prognostischen Prüfung sozialer Auswirkungen erfolgen.

Musikclubs- Vorprüfung zum Regelungsbedürfnis nachholen (§§ 4a, 5, 6, 6a, 7, 8, 9 BauNVO-E)

Musikclubs lassen sich ohne weiteres als Anlage für kulturelle Zwecke oder als Vergnügungsstätte definieren. Ein Regelungsbedürfnis wird nicht nachgewiesen.

Es besteht kein nachvollziehbarer Grund mit den Musikclubs einen neuen Nutzungsbegriff einzuführen, der die Komplexität der Regelungen in der BauNVO erhöht.

Auch die Begründung auf den Seiten 151 bis 154 hilft nur teilweise weiter, weil lediglich der bislang kontroverse Diskussionsprozess beschrieben wird. Ein einvernehmliches Meinungsbild besteht nicht. Unstreitig ist jedoch bei Musikclubs mit erheblichen Lärmbelästigungen zu rechnen, die von den Orten durch die Musikveranstaltungen selbst, aber auch durch den anfallenden Publikumsverkehr ausgehen.

Auch Einschätzung des Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestags können Spielstätten für Musikkonzerte ohne nächtliche Öffnungszeiten aber bereits derzeit unter die Nutzungsart der Anlagen für kulturelle Zwecke fallen (siehe Seite 109 der Begründung im Gesetzentwurf aus 2024).

Vorschlag

Es besteht keine nachgewiesene Notwendigkeit mit den Musikclubs einen neuen Nutzungsbegriff einzuführen. Die Vorprüfung zum Regelungsbedürfnis ist nachzuholen. Sollte es bei dem neuen Nutzungsbegriff bleiben, sind Musikclubs in den Baugebietstypologien der BauNVO jeweils nur

ausnahmsweise zuzulassen. Begriffliche Orientierung bietet die jeweilige Zuordnung von Vergnügungsstätten. §§ 6a Abs. 2, 8 Abs. 2 BauNVO sind dementsprechend zu ändern. Danach sollten Musikclubs in einem Urbanen Gebiet oder Gewerbegebiet richtigerweise nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Regelungsvorschlag

§§ 6a Abs. 2, 8 Abs. 2 BauNVO sind zu ändern. Danach sollten Musikclubs in einem Urbanen Gebiet oder Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Bundesweit einheitlicher Vollgeschossbegriff (§ 20 BauNVO-E)

Die Einführung eines bundesweit einheitlichen Vollgeschossbegriffs in § 20 BauNVO-E wird von der mittelständischen Immobilienwirtschaft ausdrücklich begrüßt. Die Neuregelung stellt einen wichtigen Beitrag zur Rechtssicherheit, Vereinheitlichung und Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren dar.

BFW- Ansprechpartner

Andreas Beulich, Bundesgeschäftsführer
Franco Höfling, Justiziar/Leiter Recht

Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN
Charlottenstraße 62
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

Transparenzregister-Nr. 003742

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL
c/o Build Europe
Avenue des Arts 20
1000 Brüssel
Belgien

andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND
Dirk Salewski, Präsident
Andreas Ibel
Frank Vierkötter
Ulrike Wessel
Christian Bretthauer

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER
Andreas Beulich