Bauherren-Schutzbund e.V.

STELLUNGNAHME

des Bauherren-Schutzbund e. V.

zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für ein Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) ist eine gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation und Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. Der BSB vertritt bauorientierte Verbraucherinteressen privater Bauherren im Neubau und Bestand sowie von Immobilienerwerber:innen im selbstgenutzten Wohneigentum. Der BSB ist in der Liste qualifizierter Einrichtungen nach § 4 des Unterlassungsklagegesetzes eingetragen und somit befugt, bei verbraucherfeindlichen Vertragsklauseln das Recht auf Abmahnung und Unterlassungsklage auszuüben. Darüber hinaus ist der BSB im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter der Registernummer R000670 eingetragen.

Zusammenfassende Bewertung

Der Bauherren-Schutzbund e.V. unterstützt das Ziel der Bundesregierung, Planungs- und Genehmigungsverfahren zu modernisieren, transparenter zu gestalten und stärker an Wohnraumbedarf, Digitalisierung und Klimaanpassung auszurichten. Entscheidend ist aus Sicht des BSB, dass Beschleunigung nicht nur institutionellen Akteuren zugutekommt, sondern auch privaten Eigentümer:innen, die anbauen, nachverdichten, modernisieren, energetisch sanieren oder auf dem eigenen Grundstück Wohnraum für ihre Familie schaffen wollen. Beschleunigung darf dabei nicht zulasten von Beteiligung, Verständlichkeit, Rechtsschutz und Kostenkalkulierbarkeit gehen.

Der Referentenentwurf enthält hierfür sinnvolle Ansätze, insbesondere bei der familienbezogenen Wohnraumschaffung im Außenbereich, bei selbstnutzendem Eigentum in sozialen Erhaltungsgebieten, bei der Innenentwicklung im Bestand sowie mit der Einführung des § 1 Abs. 7a BauGB.

Insgesamt bleibt der Entwurf aus Verbraucherschutzsicht jedoch unausgewogen. Er modernisiert zwar Verfahren, verlagert aber an mehreren Stellen Verfahrens-, Kosten- und Handlungslasten auf private Betroffene, ohne ausreichende Schutzmechanismen, Zumutbarkeitsgrenzen und Transparenzvorgaben vorzusehen. Selbstnutzende

Brückenstr. 6
10179 Berlin
T. 030 400 339 500
office@bsb-ev.de
www.bsb-ev.de

Eigentümer:innen dürfen durch neue Genehmigungsauflagen, Bindungen oder formale Anforderungen nicht übermäßig belastet werden.

Verbraucherschutz im Bauplanungsrecht bedeutet, Beteiligung wirksam, Verfahren verständlich, Kosten kalkulierbar und Eigentumseingriffe verhältnismäßig auszugestalten. Damit das neue Städtebau- und Raumordnungsrecht nicht nur schneller, sondern auch verständlicher, rechtssicherer und handhabbar wird, müssen die Belange privater Bauherren und selbstnutzender Hauseigentümer:innen im weiteren Gesetzgebungsverfahren deutlich stärker berücksichtigt werden.

Drei zentrale Forderungen des BSB:

- **Verfahrensfristen verbindlich ausgestalten (§ 4b BauGB)**: Die vorgesehenen Fristen für Bauleitplanverfahren müssen für eigentumsbetroffene Verfahren rechtlich verbindlich sein und bei Überschreitung einen einklagbaren Anspruch auf Verfahrensfortgang oder Entschädigung ermöglichen.
- **Anforderungen an „dringenden Wohnbedarf“ klären (§ 1 Abs. 7a BauGB)**: Es braucht klare Kriterien, unter welchen Voraussetzungen Gemeinden Bebauungspläne zur Deckung dringenden Wohnbedarfs qualifizieren müssen. Betroffene benötigen das Recht, die Nichtausweisung auf klarer rechtlicher Grundlage zu rügen.
- **Neue Kosteninstrumente begrenzen (§ 135d BauGB-E u. a.):** Ersatzgeld, Wiederherstellungsbeiträge und vergleichbare Kosteninstrumente brauchen bundeseinheitliche Obergrenzen, Härtefallregelungen und Freigrenzen für selbstnutzende Eigentümer:innen.

I. Positive Ansätze aus Verbrauchersicht

1. Wohnungsbau als überragendes öffentliches Interesse (§ 1 Abs. 7a BauGB)

Grundsätzlich zu begrüßen ist die Einführung des § 1 Abs. 7a BauGB, der Wohnbebauung und wohnraumergänzende Nutzungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt als überragendes öffentliches Interesse qualifiziert und als vorrangigen Belang in der planerischen Abwägung verankert. Der Mechanismus knüpft an den bewährten Regelungsansatz im Energie- und Infrastrukturrecht an und überträgt ihn erstmals auf die Bauleitplanung. Für private Bauherren und selbstnutzende Eigentümer:innen kann diese Regelung mittelbar vorteilhaft sein: In Gebieten mit nachgewiesenem Wohnungsbedarf soll die Ausweisung neuer Wohngebiete gegenüber entgegenstehenden Belangen leichter durchsetzbar werden. Das kann Planungsverfahren beschleunigen

Brückenstr. 6
10179 Berlin
T. 030 400 339 500
office@bsb-ev.de
www.bsb-ev.de

und das Baurechtsrisiko für private Vorhaben auf bereits ausgewiesenen oder in Planung befindlichen Wohnflächen verringern.

Damit der Vorschlag in der Praxis möglichst breite Wirkung entfalten kann, bedarf es aus Sicht des BSB jedoch grundlegender Anpassungen. In der vorliegenden Fassung bestehen strukturelle Einschränkungen, die den Anwendungsbereich der Regelung erheblich verengen und insbesondere für Verbraucher:innen zu erheblicher Rechtsunsicherheit führen:

1. **Anforderungen an „dringenden Wohnbedarf“ definieren:** Die Anwendung des § 1 Abs. 7a BauGB hängt davon ab, dass die Gemeinde den Bebauungsplan im Aufstellungsbeschluss ausdrücklich als „Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs” bezeichnet. Diese Entscheidung liegt allein im Ermessen der Gemeinde; private Bauherren und Eigentümer:innen haben darauf weder Einfluss noch einen durchsetzbaren Anspruch. Um die Regelung praxiswirksam zu machen, sollte daher gesetzlich klargestellt werden, unter welchen Voraussetzungen Gemeinden zur entsprechenden Qualifizierung verpflichtet sind. Betroffenen sollte zudem das Recht eingeräumt werden, die Nichtausweisung als Wohnbedarfsgebiet gegenüber der Gemeinde auf einer klaren rechtlichen Grundlage zu rügen, wenn nachweislich ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.
2. **Räumlichen Anwendungsbereich ausweiten:** Das überragende öffentliche Interesse gilt bislang ausdrücklich nur in nach § 201a BauGB festgestellten Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Für private Bauherren in ländlichen Räumen oder in Regionen ohne entsprechende Feststellung bleibt die Regelung wirkungslos. Um die angestrebte Breitenwirkung zu erzielen, sollte geprüft werden, ob die Tatbestandsvoraussetzungen flexibilisiert oder ergänzende Kriterien für Regionen ohne formelle Feststellung eingeführt werden können.
3. **Abwägungsunsicherheit beseitigen:** Die Entwurfsbegründung stellt klar, dass kein absoluter Vorrang des Wohninteresses besteht: Das überragende öffentliche Interesse setzt sich nur „gegenüber Belangen gleichen oder niederen Ranges regelmäßig durch”. Für private Eigentümer:innen, die auf eine planungsrechtlich gesicherte Grundlage angewiesen sind, verbleibt damit ein erheblicher Unsicherheitsspielraum. Der BSB fordert daher, dass die Regelung durch klare Kriterien zur Abgrenzung gegenüber dem Planungsnaturschutzrecht sowie durch transparente Verfahrensanforderungen für die Ausweisung von Wohnbedarfsgebieten ergänzt wird.

Brückenstr. 6
10179 Berlin
T. 030 400 339 500
office@bsb-ev.de
www.bsb-ev.de

2. Erleichterungen für familienbezogene Wohnraumschaffung im Außenbereich

Positiv zu bewerten ist die vorgesehene Erweiterung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB. Künftig soll im Außenbereich statt bislang zwei Wohnungen die Schaffung von bis zu vier Wohnungen beziehungsweise eines selbständigen Wohngebäudes als Anbau an ein bestehendes Wohngebäude ermöglicht werden. Das ist aus Verbrauchersicht zu begrüßen, weil die Regelung auf reale Wohnbedürfnisse privater Haushalte im Bestand reagiert.

Die Änderung kann insbesondere generationenübergreifendes Wohnen, familiäre Pflegearrangements und altersgerechte Wohnlösungen erleichtern. Gerade für selbstnutzende Eigentümer:innen eröffnet sie mehr Spielraum, auf dem eigenen Grundstück auf veränderte Lebenslagen zu reagieren, ohne auf kostenintensiveren Neubau an anderer Stelle ausweichen zu müssen.

Auch wenn die Erweiterung im Außenbereich lebensnah ist, bleibt sie in ihrer praktischen Reichweite auslegungsanfällig. Erforderlich sind daher klarere gesetzliche Vorgaben, einfachere Nachweis- und Verfahrensregeln sowie eine rechtssichere Begrenzung zusätzlicher Auflagen und Bindungen für selbstnutzende Eigentümer:innen.

3. Erleichterungen für selbstnutzende Eigentümer:innen in sozialen Erhaltungsgebieten

Zu begrüßen sind die vorgesehenen Erleichterungen für selbstnutzende Eigentümer:innen in sozialen Erhaltungsgebieten. Soziale Erhaltungsgebiete dienen dem Schutz vor Verdrängung.

In der Praxis werden bislang jedoch häufig auch Menschen erfasst, die ihre Wohnung oder ihr Haus selbst bewohnen und es lediglich an veränderte Lebenslagen anpassen wollen, etwa für Barrierefreiheit, altersgerechten Umbau, familiäre Veränderungen oder energetische Modernisierung.

Diese Gruppe unterscheidet sich grundlegend von renditeorientierten Aufwertungs- und Verwertungsstrategien nicht natürlicher Personen für die Wohnhäuser nur ein Wirtschaftsgut sind. Selbstnutzende Eigentümer:innen nutzen ihr Eigentum nicht als Anlageobjekt, sondern als Lebensmittelpunkt. Maßnahmen dieser Gruppe tragen nicht zur Verdrängung bei, sondern sichern häufig gerade die langfristige Selbstnutzung und soziale Stabilität im Quartier.

Brückenstr. 6
10179 Berlin
T. 030 400 339 500
office@bsb-ev.de
www.bsb-ev.de

Dass der Entwurf hier eine spezifische Erleichterung für natürliche Personen mit selbstgenutztem Wohneigentum vorsieht, ist daher sachgerecht und überfällig. Dieser Ansatz sollte im weiteren Verfahren nicht nur beibehalten, sondern weiter gestärkt und bei allen neuen Steuerungs- und Eingriffsinstrumenten berücksichtigt werden.

Erforderlich sind insbesondere:

- eine eindeutige Anspruchsgrundlage,
- eine lebensnahe Definition der Selbstnutzung,
- eine unbürokratische Nachweisführung und
- eine zügige Bearbeitung entsprechender Genehmigungsanträge, sowie
- eine Klarstellung, dass Maßnahmen zur Barrierefreiheit, altersgerechten oder familiären Anpassung, energetischen Sanierung und Herstellung zeitgemäßer Wohnverhältnisse regelmäßig genehmigungsfähig sind.

Die Regelung muss außerdem klarer und einfacher sein. Denn die Begünstigung würde gemäß dem Entwurf an zusätzliche Bindungen und Verfahrensanforderungen geknüpft: Eigentümer:innen müssen sich für die Dauer der Erhaltungssatzung verpflichten, die Wohnung selbst zu nutzen oder bei späterer Vermietung sicherzustellen, dass keine weitergehenden Verdrängungswirkungen entstehen. Beim Verkauf müssen diese Pflichten auf den Käufer übertragen werden. Außerdem muss der Antragsteller den Ausschluss zusätzlicher Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gegenüber der Gemeinde nachweisen. Die Genehmigung kann mit Auflagen, Nutzungsbedingungen, Befristungen oder einem städtebaulichen Vertrag verknüpft werden. Sogar zusätzliche Genehmigungspflichten für spätere Veräußerung oder Vermietung können angeordnet und ins Wohnungsgrundbuch eingetragen werden.

Aus Verbrauchersicht liegen hier weitere Unklarheiten und Unsicherheiten. Die Regelung eröffnet zwar neue Spielräume, macht sie aber zugleich formal, nachweis- und bindungsintensiv. Für selbstnutzende Eigentümer:innen ist dies zu aufwendig und greift tief in individuelle Nutzungsentscheidungen ein.

Es müsste deshalb insbesondere klarer geregelt werden:

- wie genau der Nachweis fehlender zusätzlicher Verdrängungswirkungen geführt werden soll,
- welche Verpflichtungen inhaltlich übernommen werden müssen,
- welche Bindungen maximal zulässig sind,
- und welche Folgen spätere Vermietung, Verkauf oder familiäre Übergangssituationen haben.

Brückenstr. 6
10179 Berlin
T. 030 400 339 500
office@bsb-ev.de
www.bsb-ev.de

Diese Anforderungen sollten für selbstnutzende Eigentümer:innen möglichst gering ausfallen. Andernfalls droht die Entlastung in der Praxis durch neue Genehmigungsauflagen und formale Hürden wieder relativiert zu werden. Besonders heikel ist aus Verbraucherschutzsicht, dass eine eigentlich privilegierende Regelung am Ende zu neuen vertraglichen Bindungen, Nachweispflichten und sogar grundbuchbezogenen Sicherungen führen kann.

4. Unterstützung der Innenentwicklung

Der BSB begrüßt den Ansatz, die Innenentwicklung zu stärken und hierfür die Anwendungsbereiche beschleunigter Verfahren anzupassen. Gerade für private Bauherren und selbstnutzende Eigentümer:innen ist Nachverdichtung im Bestand häufig der realistischste Weg, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, etwa durch Anbau, Aufstockung, Hinterliegerbebauung oder Umnutzung auf bereits erschlossenen Grundstücken.

Dass der Entwurf die Schwellenwerte des § 13a BauGB von 20.000 m² auf 30.000 m² und von 70.000 m² auf 100.000 m² anheben will, kann insoweit zu praxistauglicheren Verfahren beitragen. Wer im Bestand baut oder umbaut, kann vorhandene Infrastruktur, bestehende Nachbarschaften und vorhandene Versorgungsanschlüsse nutzen. Das senkt regelmäßig Kosten, reduziert Planungsaufwand und erleichtert die Realisierung.

Aus Verbraucherschutzsicht liegt das Defizit aber darin, dass diese Erleichterung vor allem das kommunale Planverfahren erleichtert, nicht unmittelbar das einzelne Vorhaben privater Eigentümer:innen. Für Selbstnutzer:innen entsteht daraus kein eigener Anspruch auf Planänderung, Nachverdichtung oder Genehmigung. Ob Anbau, Aufstockung oder Umnutzung tatsächlich erleichtert werden, hängt weiterhin maßgeblich von der kommunalen Planung, dem konkreten Bebauungsplan und der Bereitschaft der Gemeinde ab, das Instrument auch zugunsten kleiner privater Vorhaben einzusetzen. Hier besteht Nachbesserungsbedarf.

Bundesrechtlich klarer und einfacher wäre die Regelung deshalb erst dann, wenn deutlicher erkennbar wird

- welche typischen Vorhaben (Fallkonstellationen) selbstnutzender Eigentümer:innen von der Innenentwicklung besonders erfasst und erleichtert werden sollen und
- wie eng der funktionale und bauliche Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude sein muss.

Brückenstr. 6
10179 Berlin
T. 030 400 339 500
office@bsb-ev.de

Sonst bleibt der Mehrwert abstrakt. Für Verbraucher:innen ist ein Instrument nur dann wirklich hilfreich, wenn sich aus dem Gesetz verlässlich ablesen lässt, dass etwa Anbau, Aufstockung, Einliegerwohnung oder Umnutzung im Bestand nicht nur planungspolitisch erwünscht, sondern auch praktisch leichter umsetzbar sind.

Wenn die Erleichterung nur über kommunale Bauleitplanung wirkt, bleiben Selbstnutzer:innen weiterhin darauf angewiesen, kommunale Verfahren abzuwarten, planungsrechtliche Festsetzungen einzuhalten und gegebenenfalls zusätzliche Anforderungen aus Bebauungsplänen oder ergänzenden kommunalen Konzepten zu erfüllen.

II. Kritische Punkte aus Verbraucherschutzsicht

1. Verfahrensbeschleunigung wirksam ausgestalten

Der neu gefasste § 4b BauGB sieht vor, dass Bauleitplanverfahren in der Regel innerhalb von zwei Jahren ab förmlicher Einleitung abgeschlossen werden sollen und zwischen dem Ende der Beteiligungsfrist und der Veröffentlichung des Bauleitplans nicht mehr als zwölf Monate liegen sollen. Darüber hinaus werden Gemeinden verpflichtet, den Verfahrensstand fortlaufend im Internet zu veröffentlichen, einschließlich der Angabe von Gründen bei Fristüberschreitung.

Diese Regelung greift ein langjähriges Reformanliegen auf. Für private Bauherren und selbstnutzende Eigentümer:innen sind langwierige Bauleitplanverfahren ein erhebliches praktisches Problem: Sie binden Kapital, verzögern Entscheidungen und schaffen planungsrechtliche Unsicherheiten. Dass der Gesetzgeber hier erstmals Zielfristen setzt und Gemeinden zur aktiven Verfahrenstransparenz verpflichtet, ist ein Schritt in die richtige Richtung. Allerdings besteht an dieser Stelle Nachbesserungsbedarf. Der Entwurf selbst hält ausdrücklich fest, dass beide Fristenregelungen als Soll-Vorschriften ausgestaltet sind und eine Überschreitung keine Rechtsfolgen für den betroffenen Bauleitplan auslöst. Eine Fristüberschreitung führt also weder zur Fehlerhaftigkeit des Plans noch zu einem Anspruch betroffener Menschen auf Verfahrensbeschleunigung oder einem Entschädigungsanspruch.

Dies ist aus Sicht privater Bauherren unbefriedigend. Denn die Transparenzpflicht allein – die Pflicht zur Veröffentlichung des Verfahrensstands und der Gründe für Verzögerungen – entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung für Betroffene.

Dementsprechend sollten mindestens folgende zwei Anpassungen vorgenommen werden:

Brückenstr. 6
10179 Berlin
T. 030 400 339 500
office@bsb-ev.de
www.bsb-ev.de

- Die Zwei-Jahres-Frist und die Zwölf-Monats-Frist sollten zumindest dann verbindliche Wirkung entfalten, wenn private Eigentümer:innen durch laufende Veränderungssperren oder Zurückstellungen von Baugesuchen in ihrer Eigentumsnutzung konkret eingeschränkt sind. In diesen Fällen muss die Fristüberschreitung zu einem einklagbaren Anspruch auf Verfahrensfortgang oder Entschädigung führen.
- Die fortlaufende Verfahrensstandpublizierung im Internet ist zwar zu begrüßen, muss jedoch durch eine niedrigschwellige Informationspflicht ergänzt werden. Betroffene Eigentümer:innen und Nachbar:innen, die sich als Einwender:innen registriert haben, sollten bei wesentlichen Verfahrensschritten oder Fristüberschreitungen automatisch benachrichtigt werden.

2. Beteiligungsrechte der Öffentlichkeit dürfen nicht ausgehöhlt werden

Kritisch zu bewerten ist die vorgesehene Neustrukturierung der Öffentlichkeitsbeteiligung. Zwar kann eine stärkere Digitalisierung Verfahren vereinheitlichen und beschleunigen. Der Entwurf verbindet die digitale Veröffentlichung des Planentwurfs und die elektronische Stellungnahme jedoch mit einer fakultativen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, einer Parallelisierung von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, einer enger gefassten Wiederholungsbeteiligung sowie einer materiellen Präklusion. In dieser Kombination droht eine Verlagerung von Aufmerksamkeits-, Reaktions- und Rechtswahrnehmungslasten auf private Betroffene.

Gerade für private Bauherren und selbstnutzende Eigentümer:innen (als Nachbar:innen) ist dies problematisch. Anders als professionelle Marktakteure verfügen sie in aller Regel nicht über eine frühzeitige fachliche Beratung und erkennen die Tragweite planerischer Festsetzungen häufig erst im Verlauf des Verfahrens. Die frühe Öffentlichkeitsbeteiligung ist deshalb kein entbehrlicher Verfahrensschritt, sondern eine wichtige Voraussetzung dafür, dass private Betroffene ihre Belange erkennen und rechtzeitig einbringen können. Auch um Streitigkeiten in der Zukunft zu vermeiden.

Aus BSB-Sicht darf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung daher nicht zur bloßen Option werden, wenn private Wohnnutzung, Nachbarbelange oder eigentumsrelevante Festsetzungen betroffen sind. Auch der Maßstab für eine erneute Beteiligung darf nicht zu eng gefasst werden. Gerade scheinbar technische oder punktuelle Änderungen können erhebliche Auswirkungen auf Belichtung, Erschließung, Immissionen, Abstandsflächen oder Nutzungsmöglichkeiten benachbarter Grundstücke haben.

Brückenstr. 6
10179 Berlin
T. 030 400 339 500
office@bsb-ev.de
www.bsb-ev.de

3. Materielle Präklusion kann zu unverhältnismäßigem Rechtsverlust führen

Besonders kritisch ist die vorgesehene materielle Präklusion, die parallel dazu eingeführt wird. Wenn Einwendungen nicht fristgerecht erhoben werden, sollen sie später grundsätzlich auch im Rechtsbehelfsverfahren nicht mehr geltend gemacht werden können. Für private Eigentümer:innen und Nachbar:innen ist das problematisch.

Planunterlagen sind häufig komplex, ihre Auswirkungen nicht ohne Weiteres erkennbar, und fachkundige Beratung wird in frühen Stadien oft gerade nicht in Anspruch genommen. Hinzu kommt, dass digitale Veröffentlichung allein noch keine echte Verständlichkeit gewährleistet. Gerade bei Fragen der Erschließung, Entwässerung, Klimaanpassung, Lärmbelastung oder Verschattung zeigt sich die tatsächliche Betroffenheit oft erst im weiteren Verfahren oder nach Änderungen des Entwurfs.

Unter diesen Bedingungen kann materielle Präklusion zu erheblichem Rechtsverlust durch Überforderung führen. Das ist mit einem verbrauchergerechten Verfahrensrecht nicht vereinbar. Auf eine materielle Präklusion gegenüber privaten Einwender:innen sollte daher verzichtet werden. Mindestens bedarf es ausdrücklicher Ausnahmen bei unzureichender Bekanntmachung, digitalen Zugangshürden, später oder erst nach Planänderungen erkennbarer Betroffenheit sowie bei Auswirkungen, die für nicht fachkundig beratene Betroffene nicht ohne Weiteres erkennbar waren.

4. Neue Kosteninstrumente dürfen private Eigentümer:innen nicht unkalkulierbar belasten

Kritisch zu bewerten sind auch neue Kosteninstrumente wie das in § 135d BauGB-E vorgesehene Ersatzgeld. Für private Bauherren und Hausbesitzer:innen entsteht damit eine zusätzliche Kostenkategorie, deren Höhe im Einzelfall nur schwer vorhersehbar ist. Gerade bei kleineren Wohnbauvorhaben oder Anbauten können solche unklaren Zusatzlasten die Finanzierung gefährden.

Hinzu kommt, dass auch klimaanpassungsbezogene Anforderungen, Kostenübernahmen und Grundstücksbereitstellungen künftig stärker über städtebauliche Verträge oder ergänzende Satzungsinstrumente auf private Eigentümer:innen verlagert werden können. Neue finanzielle Lasten sind aus Verbraucherschutzsicht aber nur dann vertretbar, wenn sie klar begrenzt, transparent kalkulierbar und sozial zumutbar sind.

Deshalb braucht es für Ersatzgeld, Wiederherstellungsbeiträge und vergleichbare Kosteninstrumente bundeseinheitliche Bemessungsgrundsätze, Transparenzpflichten, Obergrenzen und Härtefallregelungen. Für selbstnutzende Eigentümer:innen und

Brückenstr. 6
10179 Berlin
T. 030 400 339 500
office@bsb-ev.de
www.bsb-ev.de

kleinere private Vorhaben sollten Freigrenzen und Privilegierungen vorgesehen werden.

5. Klimaanpassung ist richtig – Pflichten für Eigentümer:innen müssen zumutbar bleiben

Die stärkere Berücksichtigung von Klimaanpassung ist richtig. Problematisch ist jedoch, wenn private Eigentümer:innen zu einem unbegrenzten Auffangbecken kommunaler Klimaanpassungspolitik werden. Neue Vorgaben zu Begrünung, Entsiegelung, Niederschlagswassermanagement oder Pflanzbindungen können insbesondere bei Bestandsimmobilien, kleinen Grundstücken und selbstgenutztem Wohneigentum technisch, wirtschaftlich oder flächenmäßig an Grenzen stoßen.

Der Entwurf enthält zwar punktuell Unzumutbarkeitsklauseln, greift damit aber nicht systematisch genug. Es braucht eine allgemeine gesetzliche Klarstellung, dass neue Pflichten für private Eigentümer:innen nur bei tatsächlicher technischer Machbarkeit und wirtschaftlicher Zumutbarkeit angeordnet werden dürfen. Außerdem sollten Förderansprüche oder zumindest ein Fördervorrang vorgesehen werden, bevor belastende Anordnungen ergehen.

Berlin, 29. April 2026
Bauherren-Schutzbund e.V.

Brückenstr. 6
10179 Berlin
T. 030 400 339 500
office@bsb-ev.de