Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Stellungnahme
Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

Berlin, April 2026

Haus & Grund Deutschland, Anton-Wilhelm-Amo-Str. 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
Telefon: 030 20216-0

I. Allgemeines

Der vorliegende Referentenentwurf zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts verfolgt das Ziel, Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, die Digitalisierung voranzutreiben, die Wohnraumschaffung zu erleichtern und zugleich die Instrumente für Klimaanpassung, Resilienz und kommunale Steuerung auszubauen. Zu den wesentlichen Änderungen zählen insbesondere die weitere Digitalisierung der Bauleitplanung, die Verfahrensstraffung bei Beteiligung und Umweltprüfung, die Stärkung des Wohnungsbaus in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, die Ausweitung kommunaler Vorkaufs- und Erwerbsrechte, neue Instrumente für Problemimmobilien, zusätzliche Beiträge für soziale und ökologische Zwecke sowie Änderungen im Milieuschutz und im besonderen Städtebaurecht.

Haus & Grund Deutschland begrüßt grundsätzlich die Bemühungen des Gesetzgebers, das Bauplanungsrecht an aktuelle Herausforderungen anzupassen und Planungsverfahren effizienter auszugestalten. Die Novelle folgt keiner einheitlichen Linie, sondern kombiniert mehrere Reformansätze zu einem Etikettenschwindel, der zwar formal das Ziel der Beschleunigung verfolgt, tatsächlich jedoch mit politischen Versprechen und dem Koalitionsvertrag bricht:

- **Beschleunigung ohne echte Deregulierung:** Verfahren werden angepasst, materielle Anforderungen bleiben weitgehend bestehen oder nehmen sogar zu.
- **Mehr staatliche Eingriffe in Eigentum:** Insbesondere durch die Ausweitung des Vorkaufsrechts und die stärkere Gewichtung sozialpolitischer Ziele.
- **Zunehmende Komplexität:** Neue Instrumente und Regelungen führen zu mehr – nicht weniger – Regelungsdichte.
- **Wohnungsbau wird politisch priorisiert, aber nicht strukturell erleichtert**

Positiv zu bewerten sind insbesondere die stärkere Digitalisierung, einzelne Beschleunigungselemente, die größere planerische Bedeutung des Wohnungsbaus sowie bestimmte Erleichterungen für die Entwicklung im Bestand und im Außenbereich.

Der Entwurf enthält jedoch zugleich eine Vielzahl von Regelungen, die die Belastungen für private Eigentümer erhöhen, kommunale Eingriffsmöglichkeiten erheblich ausweiten und zusätzliche rechtliche und wirtschaftliche Unsicherheiten schaffen. Die völlig unverhältnismäßige Ausweitung gemeindlicher Eingriffsrechte in das Eigentum und die Unverletzlichkeit der Wohnung zeugen von dem Willen des Gesetzgebers das wohnungspolitische Versagen im deutschen Wohnungswesen zum Schaden von Mietern, Wohnungssuchenden und Eigentümern fortzusetzen. Die weiter zunehmende Regulierung wird Wohnungsmärkte weiter einfrieren, in dem Investitions- und Verfügungsspielräume über das Eigentum weiter

eingeschränkt werden. In seiner jetzigen Fassung wird der Entwurf daher, das Gleichgewicht zwischen Gemeinwohlzielen, Investitionsanreizen und Eigentumsschutz weiter zulasten privater Eigentümer verschlechtern.

Die vorgesehenen Instrumente sind zu oft politisch nicht neutral. Sie mögen heute gegen unerwünschte Entwicklungen gerichtet sein, sie schaffen jedoch zugleich einen Werkzeugkasten, der bei veränderten politischen Mehrheiten in völlig andere Richtungen eingesetzt werden kann. Damit wird ein unnötiges strukturelles Risiko für die Verlässlichkeit und Neutralität des Städtebaurechts – mitunter des Rechtstaates – geschaffen.

Haus & Grund Deutschland hält es für erforderlich, die vorgesehenen Eingriffe in Eigentumspositionen konsequent an rechtsstaatliche Grenzen, belastbare Begründungen, wirtschaftliche Zumutbarkeit und eine stärkere Verpflichtung der öffentlichen Hand zur tatsächlichen Baulandmobilisierung zu binden oder bestenfalls ganz davon abzusehen.

Wer den Wohnungsbau erleichtern will, darf sich nicht auf zusätzliche Eingriffe in bestehende Eigentumspositionen beschränken, sondern muss auch die Angebotsseite stärken, indem gemeindliche Eingriffsrechte zurückgedrängt werden.

II. Zu den einzelnen Regelungen

Ausweitung der Planungs- und Abwägungsmaßstäbe

(§ 1 Abs. 5, 6 und § 1a BauGB)

Der Entwurf erweitert bereits auf der Ebene der allgemeinen Planungsgrundsätze die Zahl und das Gewicht der Belange, die Gemeinden künftig in der Bauleitplanung zu berücksichtigen haben. Dazu zählen insbesondere die stärkere Betonung bezahlbaren Wohnraums, sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der dreifachen Innenentwicklung, der Klimaanpassung, der wassersensiblen Stadtentwicklung sowie hitze- und hochwasserbezogener Vorsorge. Damit werden die planerischen Steuerungsmaßstäbe weiter verdichtet und zusätzliche Belange aufgewertet, die später als Rechtfertigung für Festsetzungen und Eingriffe in Eigentumspositionen herangezogen werden können.

Haus & Grund Deutschland sieht diese Entwicklung kritisch. Je weiter das Baugesetzbuch mit sozialen, klimapolitischen und strukturpolitischen Zielvorgaben aufgeladen wird, desto weiter geraten Rechtssicherheit, Eigentumsschutz und planerische Berechenbarkeit unter Druck. Besonders kritisch ist, dass der Entwurf erneut an Begriffen wie der „Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ festhält und diese damit weiter im Planungsrecht verankert. Solche Kategorien sind auslegungsanfällig und eröffnen zusätzliche Spielräume für Eingriffe, ohne dass der Schutz des Eigentums im gleichen Maße gestärkt wird. Haus & Grund Deutschland fordert daher, die allgemeinen Planungsgrundsätze nicht weiter als Einfallstor für zusätzliche Belastungen der Eigentümer auszubauen.

Stärkung des Wohnungsbaus in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt

(§ 1 Abs. 7a BauGB)

Der Entwurf sieht vor, dass Wohnbebauung in bestimmten Bebauungsplänen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt künftig im überragenden öffentlichen Interesse liegen und als vorrangiger Belang in Abwägungen eingebracht werden soll. Damit will der Gesetzgeber dem Wohnungsbau größeres Gewicht verleihen und insbesondere in angespannten Märkten Planungshemmnisse abbauen.

Haus & Grund Deutschland begrüßt grundsätzlich, dass dem Wohnungsbau im Planungsrecht ein höheres Gewicht eingeräumt werden soll. Richtig ist, dass der Wohnraummangel in vielen Regionen nicht durch zusätzliche Restriktionen, sondern nur durch mehr Angebot überwunden werden kann. Allerdings bleibt der Entwurf an dieser Stelle unvollständig. Er stärkt zwar die Stellung des Wohnungsbaus in der Abwägung, verpflichtet die Gemeinden aber nicht in gleicher Weise dazu, tatsächlich neue Wohnbauflächen zu mobilisieren und entsprechende Planungen voranzutreiben. Damit bleibt das zentrale Ungleichgewicht bestehen. Eigentümer werden an anderer Stelle mit zusätzlichen Eingriffsinstrumenten belastet, ohne dass die öffentliche Hand spiegelbildlich zu einer aktiven Ausweitung des Angebots verpflichtet wird.
Haus & Grund Deutschland fordert daher, die Stärkung des Wohnungsbaus mit verbindlichen Anforderungen an die Baulandmobilisierung in angespannten Wohnungsmärkten zu verknüpfen.

Verfahrensdigitalisierung und Verfahrensbeschleunigung

(§§ 2, 3, 4, 4a, 4b, 6a, 10a BauGB)

Der Entwurf digitalisiert die Bauleitplanung weiter, schreibt den Standard XPlanung verbindlich vor, strafft Beteiligungsverfahren, reduziert Mehrfachbeteiligungen und führt zusätzliche Frist- und Informationspflichten zum Verfahrensstand ein. Zugleich werden Präklusionsregelungen ausgebaut und das Bauleitplanverfahren insgesamt auf mehr Geschwindigkeit und Standardisierung ausgerichtet.

Haus & Grund Deutschland begrüßt die Verfahrensdigitalisierung und die Bemühungen um eine effizientere Durchführung von Bauleitplanverfahren ausdrücklich. Gerade für Eigentümer und Bauherren ist es von erheblicher Bedeutung, dass Verfahren nachvollziehbar, verlässlich und in angemessener Zeit durchgeführt werden. Die Digitalisierung kann dazu beitragen, Planungsunterlagen besser zugänglich zu machen und Verfahrensschritte zu vereinfachen. Voraussetzung ist allerdings, dass die Systeme technisch funktionsfähig, anwenderfreundlich und in der Praxis belastbar ausgestaltet werden.

Kritisch zu bewerten ist, dass die Beschleunigung teilweise mit einer Schwächung von Beteiligungs- und Rechtsschutzmöglichkeiten verbunden wird. Wenn Beteiligungsformate reduziert, Präklusionswirkungen ausgeweitet und Verfahren stärker verdichtet werden, besteht die Gefahr, dass Eigentümer und andere Betroffene ihre Belange nicht mehr in ausreichender Weise wirksam einbringen können. Beschleunigung darf nicht auf Kosten rechtsstaatlicher Verfahrenssicherheit gehen. Haus & Grund Deutschland fordert deshalb, die Digitalisierung und Beschleunigung so auszugestalten, dass sie tatsächliche Effizienzgewinne bringt, ohne Beteiligung, Transparenz und Rechtsschutz auszuhöhlen.

Aufwertung des Flächennutzungsplans und neue Steuerung des Außenbereichs

(§ 5 Abs. 5, § 35 Abs. 1a BauGB)

Der Entwurf wertet den Flächennutzungsplan deutlich auf. Künftig kann die Gemeinde bestimmen, dass bestimmte Darstellungen im Flächennutzungsplan für außenbereichsbezogene Vorhaben privilegierende Wirkung entfalten. Damit wird der Flächennutzungsplan nicht nur als vorbereitendes Planungsinstrument genutzt, sondern erhält unmittelbare Bedeutung für die Zulässigkeit einzelner Vorhaben im Außenbereich.

Haus & Grund Deutschland bewertet diese Änderung ambivalent. Positiv ist, dass dadurch zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden können und sich bestimmte Vorhaben im Außenbereich leichter umsetzen lassen. Gleichzeitig stärkt die Regelung die planerische Vorsteuerung durch die Gemeinde erheblich. Für Eigentümer bedeutet dies nicht nur mehr Chancen, sondern auch mehr Abhängigkeit von vorgelagerten planerischen Entscheidungen, auf die sie selbst nur begrenzten Einfluss haben.
Haus & Grund Deutschland fordert deshalb, die Aufwertung des Flächennutzungsplans nicht zu einer weiteren Verengung privater Entwicklungsmöglichkeiten werden zu lassen, sondern sie strikt an Transparenz, Verlässlichkeit und eine tatsächlich wohnungsbaufördernde Praxis zu binden.

Neue Klimaanpassungslasten durch Festsetzungen, Verträge und Gebote

(§§ 9, 11, 178 BauGB)

Der Entwurf erweitert die Möglichkeiten der Gemeinden, Eigentümern und Vorhabenträgern konkrete Anforderungen zur Klimaanpassung und Begrünung aufzuerlegen. Dies betrifft nicht nur neue Festsetzungen zu Niederschlagswasserbewirtschaftung, Starkregenvorsorge, Begrünung und Bepflanzung, sondern auch die ausdrückliche Erweiterung städtebaulicher Verträge auf Maßnahmen und Kosten der Klimaanpassung. Hinzu kommt, dass die Umsetzung bestimmter Begrünungs- und Pflanzvorgaben künftig durch eigenständige Bescheide gegenüber Eigentümern durchgesetzt werden kann.

Haus & Grund Deutschland kritisiert, dass der Entwurf die Lasten der Klimaanpassung damit weiter auf einzelne Eigentümer und Vorhabenträger verlagert. Die Gemeinde erhält zusätzliche Möglichkeiten, Anforderungen festzusetzen, Kosten vertraglich abzuwälzen und deren Umsetzung hoheitlich durchzusetzen. Das geht über eine bloße planerische Rahmensetzung hinaus und schafft neue konkrete Belastungen am Grundstück selbst. Klimaanpassung ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Sie darf nicht vor allem durch kleinteilige Pflichten, Vertragsdruck und Vollzugsinstrumente auf Private übertragen werden.
Haus & Grund Deutschland fordert daher, die neuen Instrumente auf wirtschaftlich zumutbare und

verhältnismäßige Anforderungen zu begrenzen. Diese Begrenzung ist besonders vor dem Hintergrund, dass der Gesetzgeber allenthalben bemüht ist, die mietrechtliche Weitergabe dieser Kosten an die Bewohner zu begrenzen, zwingend erforderlich.

Erweiterung des kommunalen Vorkaufsrechts und neues Erwerbsrecht

(§§ 24 bis 28b BauGB)

Der Entwurf erweitert die kommunalen Vorkaufsrechte erheblich. Er schafft zusätzliche Zugriffsmöglichkeiten bei Problemimmobilien und sicherheitsbezogenen Konstellationen, stellt kaufvertragsähnliche Gestaltungen stärker in den Anwendungsbereich des kommunalen Zugriffs, führt ein neues Erwerbsrecht bei gesellschaftsrechtlichen Gestaltungen ein und ergänzt neue Mitteilungspflichten bei grundstücksbezogenen Gesellschaftstransaktionen. Damit sollen insbesondere Umgehungen bestehender Zugriffsinstrumente erschwert und die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden gestärkt werden.

Haus & Grund Deutschland sieht diese Ausweitung mit großer Sorge. Das kommunale Vorkaufsrecht ist ein erhebliches Eingriffsinstrument, das nur dann gerechtfertigt ist, wenn es der Umsetzung klar bestimmter städtebaulicher Ziele dient. Der Entwurf droht dieses Instrument weiter in Richtung einer allgemeinen kommunalen Boden- und Bestandssteuerung zu verschieben. Dies erhöht die Rechtsunsicherheit im Grundstücksverkehr, erschwert legitime Transaktionen und belastet private Eigentümer mit zusätzlichen administrativen und wirtschaftlichen Risiken. Hinzu kommt, dass der Entwurf die Grenzen des Vorkaufsrechts auch im Milieuschutz weiter zugunsten der Gemeinden verschiebt. Nicht nur Umgehungsgestaltungen stehen im Blick, sondern der kommunale Zugriff auch in Erhaltungsgebieten soll weiter abgesichert werden. Damit reagiert der Entwurf nicht lediglich auf punktuelle Vollzugsprobleme, sondern baut das Vorkaufsrecht systematisch zu einem weiterreichenden Steuerungsinstrument aus. Dies verschärft die Rechtsunsicherheit für Eigentümer zusätzlich.

Haus & Grund Deutschland lehnt die Nutzung des Vorkaufsrechts als Instrument kommunaler Bestandsvergrößerung oder allgemeiner Bodenbevorratung ab. Vorkaufsrechte sind strikt an konkretisierte städtebauliche Ziele zu binden um missbrauchsanfällige Ausweitungen zu verhindern.

Problemimmobilien: Betretungsrechte, Gebote und Sofortvollzug

(§§ 24, 175, 177, 178, 209, 212a BauGB)

Der Entwurf baut die Eingriffsbefugnisse der Gemeinden gegenüber sogenannten Problemimmobilien in einer Weise aus, die rechtsstaatlich hoch problematisch ist. Vorgesehen sind nicht nur erweiterte Vorkaufsrechte und zusätzliche Absicherungen für Gebotsinstrumente, sondern auch Betretungsrechte für Grundstücke, Gebäude und sogar Wohnraum. Hinzu kommt, dass Widerspruch und Anfechtungsklage gegen bestimmte Maßnahmen keine aufschiebende Wirkung mehr haben sollen. Damit wird ein Bündel an Eingriffsbefugnissen geschaffen, das weit über eine punktuelle Verbesserung der kommunalen Handlungsfähigkeit hinausgeht.

Haus & Grund Deutschland verkennt nicht, dass verwahrloste oder missbräuchlich genutzte Immobilien für Nachbarschaften und Quartiere erhebliche Belastungen verursachen können. Der Gesetzentwurf nutzt dieses Problem jedoch als Rechtfertigung für eine bedenkliche Ausweitung hoheitlicher Durchgriffsrechte. Besonders gravierend ist die vorgesehene Erstreckung der Betretungsrechte auf Wohnungen. Der Staat erhält damit zur Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Zugriff auf einen Bereich, der unter dem besonderen Schutz des Art. 13 GG steht. Ein solcher Eingriff ist nicht deshalb weniger schwerwiegend, weil er verwaltungspraktisch nützlich erscheint. Der Zugewinn an Verwaltungseffizienz steht hier in keinem überzeugenden Verhältnis zu der grundrechtlichen Eingriffsintensität.

Besonders kritisch ist zudem, dass der Entwurf nicht bei Ermittlungsbefugnissen stehen bleibt, sondern mehrere Eingriffsebenen systematisch miteinander verknüpft. Die Gemeinde soll leichter Informationen gewinnen, auf dieser Grundlage schärfere Maßnahmen anordnen und diese Maßnahmen anschließend auch noch unter Abschwächung des vorläufigen Rechtsschutzes durchsetzen können. Genau diese Kumulation macht die Regelung gefährlich. Sie verschiebt das Machtgefüge einseitig zugunsten der Verwaltung und zulasten der Eigentümer. Wo der Staat Wohnraum betreten, Gebote mit erheblicher wirtschaftlicher Tragweite erlassen und diese faktisch sofort vollziehen kann, ohne dass Rechtsbehelfe zunächst aufschiebende Wirkung entfalten, wird effektiver Rechtsschutz ausgehöhlt.

Hinzu kommt, dass der Entwurf zwar politisch mit sogenannten Problemimmobilien operiert, die eigentlichen tatbestandlichen Voraussetzungen der neuen Eingriffsbefugnisse aber über Missstände, Mängel und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld beschrieben werden. Wegen der Weite und Auslegungsbedürftigkeit dieser Kriterien bestehen erhebliche Risiken einer überdehnten Anwendung. Gerade weil die Folgen so weitreichend sind, genügt es nicht, auf städtebauliche Missstände oder soziale Problemlagen in allgemeiner Form zu verweisen. Der Entwurf schafft damit ein Instrumentarium, das in der Sache auf einen weitreichenden kommunalen Zugriff auf einzelne Grundstücke und Gebäude hinauslaufen kann. Das ist nicht mehr bloß Gefahrenabwehr oder Missstandsbekämpfung, sondern eine erhebliche Verschärfung hoheitlicher Eigentumsbeschränkung.

Haus & Grund Deutschland lehnt diese Regelungen in ihrer derzeitigen Fassung daher entschieden ab. Wer in den Schutzbereich des Art. 13 GG eingreift, materielle Eingriffsbefugnisse ausweitet und zugleich den Suspensiveffekt des Rechtsschutzes beseitigt, muss engste Grenzen, klare Tatbestände und starke rechtsstaatliche Sicherungen vorsehen. Daran fehlt es hier. Der Entwurf ist an dieser Stelle nicht ausgewogen, sondern überzogen. Er behandelt Eigentümer nicht als Rechtsträger, sondern als potentielles Vollzugshindernis. Ein solcher Ansatz ist rechtsstaatlich verfehlt. Haus & Grund Deutschland warnt eindringlich davor, dass derartig weitreichende Regelungen bei sich ändernden politischen Mehrheiten auch politischen Akteuren zur Verfügung stehen können, die einer nicht intendierten oder missbräuchlichen Nutzung offen gegenüberstehen.

Neuer Vorkaufsrechtstatbestand zur Bekämpfung organisierter Kriminalität und extremistischer Bestrebungen

(§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB)

Haus & Grund Deutschland lehnt die Einführung dieses neuen Vorkaufsrechtstatbestands entschieden ab. Der Entwurf nutzt die berechtigte Sorge vieler Bürgerinnen und Bürger vor organisierter Kriminalität, extremistischer Raumnahme und sozialer Destabilisierung von Quartieren, um ein weiteres kommunales Zugriffs- und Regulierungsinstrument im Baugesetzbuch zu verankern. Das ist der Sache nach unehrlich. Denn tatsächlich wird hier kein überzeugendes sicherheitspolitisches Instrument geschaffen, sondern das Städtebaurecht für Zwecke in Anspruch genommen, die seinem Regelungsansatz nur sehr vermittelt zugeordnet sind.

Der vorgeschlagene Tatbestand knüpft nicht an objektivierbare städtebauliche Zustände eines Grundstücks an, sondern an sicherheitsbehördliche Bewertungen, politische Zuschreibungen und Prognosen über das künftige Verhalten von Erwerbern und deren mögliche Wirkung auf das Umfeld. Damit verschiebt sich das BauGB weiter von einem bodenrechtlich geprägten Ordnungsrahmen hin zu einem Instrument indirekter Gefahrenabwehr. Gerade dies ist rechtlich hoch problematisch. Wenn die Ausübung eines Vorkaufsrechts davon abhängen soll, ob Tatsachen die Annahme rechtfertigen, ein Käufer leiste organisierter Kriminalität oder extremistischen Bestrebungen Vorschub, dann stützt sich das Instrument in seinem Kern auf

Erkenntnisse der Sicherheitsbehörden. Das Baugesetzbuch wird damit auf eine Erkenntnisgrundlage gestellt, die ihrem Wesen nach nicht städtebaulich, sondern sicherheitsrechtlich ist.

Hinzu kommt, dass das Instrument schon praktisch nicht zu Ende gedacht ist. Ein kommunaler Erwerb verhindert weder, dass entsprechende Personen oder Gruppen später als Mieter in demselben Gebiet oder sogar in derselben Immobilie auftreten, noch verhindert er informelle Raumnahme, soziale Einschüchterung oder die Ausbildung entsprechender Milieus im Quartier. Der Entwurf verlagert das Problem damit lediglich auf die Ebene nach dem Erwerb, ohne hierfür eine rechtlich tragfähige Lösung anzubieten. Eine weitergehende Kontrolle potenzieller Mieter wäre ihrerseits datenschutzrechtlich, gleichheitsrechtlich und freiheitsrechtlich hoch problematisch. Gerade daran zeigt sich die konzeptionelle Schwäche der Regelung: Sie greift tief in Eigentumsrechte ein, ohne das behauptete Problem wirksam lösen zu können.

Besonders bedenklich ist zudem, dass der Entwurf mit dem Begriff der „Segregation“ operiert, als sei jede räumliche Konzentration bestimmter Gruppen per se eine städtebauliche Fehlentwicklung. Eine solche Sichtweise greift zu kurz und ist freiheitlich problematisch. Räumliche Nähe kann auch integrationsfördernde Funktionen haben, etwa wenn Menschen mit gemeinsamer Sprache, kulturellem Hintergrund oder ähnlichen Lebenslagen in einem Quartier Anschluss, Orientierung und gegenseitige Unterstützung finden. Wer jede Form sozialer oder kultureller Konzentration als verdächtig behandelt, verkennt die soziale Realität urbaner Räume und öffnet einer staatlichen Steuerungslogik Tür und Tor, die tief in die Freiheitsausübung der Bürger eingreift. Der Staat darf nicht den Anspruch erheben, über das Städtebaurecht zu definieren, welche soziale Zusammensetzung eines Quartiers politisch erwünscht ist und welche nicht.

Der neue Vorkaufsrechtstatbestand ist deshalb nicht nur systematisch verfehlt, sondern auch freiheitsrechtlich bedenklich. Er instrumentalisiert reale Sicherheitsängste, um die kommunalen Zugriffsmöglichkeiten auf Eigentum weiter auszubauen. Statt zielgenauer ordnungs- und sicherheitsrechtlicher Maßnahmen wird ein bodenrechtliches Instrument überdehnt, das weder dem Problem gerecht wird noch seine Nebenfolgen rechtfertigen kann. Zudem warnt Haus & Grund eindringlich davor, dass ein Instrument, das heute zur Zurückdrängung unerwünschter Akteure eingesetzt werden soll, auch bei veränderten politischen Mehrheiten ebenso zur Verfügung steht, nur um gegen andere – dann politisch missliebige – Nutzungen oder Gruppen eingesetzt zu werden, ohne dass hierfür ein hinreichend klarer städtebaulicher Bezug erforderlich wäre.

Haus & Grund Deutschland fordert daher, auf die Einführung des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB zu verzichten. Wenn der Gesetzgeber organisierte Kriminalität und extremistische Bestrebungen wirksam bekämpfen will, muss er hierfür die sachnäheren Instrumente des Sicherheits-, Ordnungs- und Strafrechts nutzen, anstatt das Baugesetzbuch zu einem Auffangtatbestand politisch motivierter Regulierung auszubauen.

Wiedereinführung des Vorkaufsrechts auf Verdacht im Milieuschutz

(§ 26 Nr. 4, § 27 BauGB)

Mit der geplanten Änderung des § 26 Nr. 4 BauGB will der Entwurf die nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 beendete frühere kommunale Praxis im Milieuschutz ausdrücklich wieder ermöglichen. Die Begründung sagt dies ungewöhnlich offen: Zur „Wiedererermöglichung der früheren kommunalen Praxis“ soll der Ausschlussgrund des § 26 Nr. 4 BauGB in Milieuschutzgebieten aufgehoben werden, wenn künftig „satzungswidrige Nutzungsabsichten“ des Käufers zu erwarten sind. Künftig soll also gerade nicht mehr entscheidend sein, dass das Grundstück im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts entsprechend den Zielen der Erhaltungssatzung genutzt wird. Vielmehr soll bereits die Erwartung einer späteren, vermeintlich satzungswidrigen Entwicklung genügen. Maßgeblich sollen dabei

Prognosen über „nachteilige Ausstrahlungswirkungen“, „Vorbildwirkungen“ und die bloße Eignung einer Aufwertung sein, tendenziell eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auszulösen.

Haus & Grund Deutschland lehnt diesen Ansatz entschieden ab. Der Entwurf reagiert auf die klare rechtsstaatliche Begrenzung des Bundesverwaltungsgerichts nicht mit Zurückhaltung, sondern mit dem Versuch, eben jene frühere Verwaltungspraxis nun gesetzlich nachträglich zu legitimieren. Damit wird das Vorkaufsrecht im sozialen Erhaltungsgebiet wieder auf eine Verdachts- und Prognoselogik umgestellt. Ein so schwerer Eingriff in Eigentums- und Vertragsfreiheit darf aber nicht auf bloße Befürchtungen, generalisierte Vorbildwirkungen oder diffuse und oft ideologisch motivierte Verdrängungsszenarien gestützt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hatte ausdrücklich klargestellt, dass das Vorkaufsrecht nach bisherigem Recht nicht allein auf die Annahme künftiger satzungswidriger Nutzungsabsichten gestützt werden darf, sondern an die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der Entscheidung anknüpft. Genau diese rechtsstaatliche Schutzwirkung soll nun beseitigt werden.

Besonders problematisch ist dabei die Weite der vom Entwurf verwendeten Kriterien. Ob eine „nachteilige Ausstrahlungswirkung“ auf die Umgebung zu erwarten ist, ob eine Aufwertung eines Gebäudes eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung „anbahnt oder verstärkt“ oder ob eine Entwicklung „tendenziell“ in Gang gesetzt wird, ist in hohem Maße wertungsabhängig und prognoseoffen. Dadurch wird die Schwelle für die Ausübung des Vorkaufsrechts erheblich abgesenkt. Aus einem auf konkrete bodenrechtliche Situationen bezogenen Instrument wird erneut ein präventives Steuerungsinstrument, mit dem Gemeinden schon auf bloße Erwartungen und politische Zielvorstellungen hin in Eigentumsübertragungen eingreifen können.

Hinzu kommt, dass die Änderung des § 26 Nr. 4 BauGB ausdrücklich die Grundlage für weitergehende Verpflichtungsvereinbarungen nach § 27 BauGB bilden soll. Die Begründung nennt dies selbst als Ziel. Künftig kann die Gemeinde vom Käufer im sozialen Erhaltungsgebiet verlangen, dass er sich für die Geltungsdauer der Satzung, höchstens jedoch für zwanzig Jahre, zur Nutzung entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung verpflichtet. Darüber hinaus kann sie verlangen, dass bestimmte, insbesondere mietsteigernd wirkende Maßnahmen unterlassen werden. Nach der Begründung soll sogar die Verpflichtung zur Unterlassung von Umwandlungen in Wohnungseigentum Teil solcher Vereinbarungen sein. Damit wird aus dem auf Verdacht eröffneten Vorkaufsrecht ein Hebel für langfristige Bindungen des Käufers weit über den eigentlichen Erwerbsvorgang hinaus.

Haus & Grund Deutschland sieht darin einen rechtsstaatlichen Rückschritt. Der Entwurf will nicht lediglich einzelne Vollzugsfragen klären, sondern die durch die Rechtsprechung gezogenen Grenzen bewusst zurücknehmen und das Vorkaufsrecht im Milieuschutz erneut zu einem Instrument präventiver Verhaltenssteuerung ausbauen. Eigentumsschutz und Vertragsfreiheit werden dadurch weiter geschwächt. Das ist weder systemgerecht noch verhältnismäßig. Der Milieuschutz darf nicht dazu genutzt werden, auf bloßen Verdacht in private Eigentumsübertragungen einzugreifen und Erwerber über Jahre oder Jahrzehnte an kommunale Nutzungs- und Unterlassungserwartungen zu binden. Auf diese Änderung ist daher zu verzichten.

Sozialer Flächenbeitrag

(§ 58a BauGB)

Mit dem neuen sozialen Flächenbeitrag soll es Gemeinden in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ermöglicht werden, im Umlegungsverfahren anstelle eines finanziellen Vorteilsausgleichs ganz oder teilweise Flächen zu verlangen, die zweckgebunden dem sozialen Wohnungsbau dienen. Der Entwurf verfolgt damit das Ziel, kommunale Handlungsmöglichkeiten für die Schaffung sozialen Wohnraums zu stärken.

Haus & Grund Deutschland erkennt die Bedeutung des sozialen Wohnungsbaus an, sieht in dem sozialen Flächenbeitrag jedoch ein besonders eingriffsintensives Instrument. Die Regelung geht über eine klassische bodenordnende Funktion hinaus und eröffnet der öffentlichen Hand zusätzliche Möglichkeiten, private Grundstücksflächen für wohnungspolitische Zwecke abzuschöpfen. Damit wird die Verfügungsfreiheit der Eigentümer weiter eingeschränkt, ohne dass überzeugend dargelegt ist, inwieweit dadurch tatsächlich zusätzliches Bauland mobilisiert oder Wohnungsbau beschleunigt wird.

Haus & Grund Deutschland hat bereits in der früheren Stellungnahme zum Referentenentwurf 2024 darauf hingewiesen, dass eine solche Regelung vor allem als Baulandumverteilung in kommunale Hände wirkt. Diese Kritik gilt auch für den jetzigen Entwurf fort. Notwendig sind Anreize für mehr Wohnungsbau und nicht zusätzliche Abschöpfungsinstrumente, die Investitionen weiter erschweren.

Ersatzgeld, Wiederherstellungssatzung und Wiederherstellungsbeitrag

(§§ 135d bis 135f BauGB)

Der Entwurf führt neue finanzielle und satzungsbezogene Instrumente für naturschutz- und grünflächenbezogene Anforderungen ein. Dazu zählen ein Ersatzgeld für nicht mögliche Ausgleichsmaßnahmen sowie besondere Regelungen für städtische Ökosystemgebiete, einschließlich Wiederherstellungssatzung und Wiederherstellungsbeitrag. Ziel ist es, ökologische Funktionen, Grünflächenanteile und Baumüberschirmung in städtischen Räumen stärker zu sichern oder auszubauen.

Haus & Grund Deutschland unterstützt das Ziel einer klimaangepassten und lebenswerten Stadtentwicklung. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass die neuen Instrumente für Eigentümer zusätzliche wirtschaftliche Lasten und neue Nutzungsbeschränkungen bedeuten. Wenn Ersatzgelder, Begrünungspflichten, Wiederherstellungsbeiträge und weitere ökologische Auflagen kumulativ wirken, verteuern sie Vorhaben und erschweren insbesondere private Investitionen in Bestandsentwicklung und Neubau.

Klimaanpassung und Stadtgrün dürfen nicht vorrangig über immer neue Sonderlasten auf Einzeleigentümer verlagert werden. Schon in der Stellungnahme zur BauGB-Novelle 2024 hat Haus & Grund darauf hingewiesen, dass übergreifende kommunale Verantwortung für Prävention und Klimaanpassung nicht auf private Bauherren und Eigentümer abgewälzt werden darf. Diese Mahnung gilt hier in besonderer Weise. Haus & Grund Deutschland fordert daher, die wirtschaftliche Tragbarkeit und Verhältnismäßigkeit der neuen Instrumente sicherzustellen und kommunale Gesamtverantwortung nicht durch kleinteilige Belastungen Privater zu ersetzen.

Selbstnutzende Eigentümer im Milieuschutz

(§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1c BauGB)

Der Entwurf will den Eindruck erwecken, selbstnutzende Eigentümer im Milieuschutz spürbar zu entlasten. Tatsächlich bleibt von dieser Entlastung bei näherem Hinsehen nichts übrig. Damit verfehlt der Entwurf zugleich die Vereinbarung im Koalitionsvertrag, wonach selbstnutzende Eigentümer von den Regelungen des Milieuschutzes ausgenommen werden sollen.

Zwar wird ein Anspruch auf Genehmigung bestimmter baulicher Änderungen eingeführt. Dieser Anspruch ist jedoch an ein engmaschiges Geflecht aus Selbstnutzungspflichten, Nachweisanforderungen, Bindungen für spätere Vermietung oder Veräußerung sowie weiteren Sicherungsinstrumenten geknüpft. Der Eigentümer muss insbesondere darlegen, dass seine Maßnahme keine Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hat – eine Prognose, die in der Praxis kaum belastbar zu führen ist. Von einer Freistellung kann deshalb keine Rede sein.

Gerade darin liegt das Kernproblem des Entwurfs. Er verkauft eine punktuelle Privilegierung als Eigentümerentlastung, hält aber vollständig am bestehenden Kontrollregime fest und baut dieses in Teilen sogar aus.. Selbstnutzende Eigentümer erhalten keine klare Rechtsposition, sondern bleiben Gegenstand fortdauernder Kontrolle. Die Gemeinde soll weiterhin prüfen, nachfordern, absichern, Bedingungen formulieren und die spätere Nutzung beziehungsweise Veräußerung mittelbar steuern können. Das ist keine Befreiung, sondern eine Ausnahme unter Vorbehalt.

Besonders problematisch ist, dass sich die Bindungswirkungen nicht auf die konkrete bauliche Maßnahme beschränken, sondern in die Zukunft fortgesetzt werden. Wer heute als Selbstnutzer modernisieren will, soll sich für die Dauer der Erhaltungssatzung binden, bei späterer Vermietung zusätzliche Anforderungen erfüllen und im Fall einer Veräußerung sogar dafür sorgen, dass die Pflichten auf den Erwerber übergehen. Diese Verpflichtungen können zudem grundbuchlich abgesichert werden und wirken damit über den Einzelfall hinaus fort. Damit wird aus einer angeblichen Entlastungsregel faktisch ein Instrument, um Eigentümerverhalten langfristig zu steuern und zu kontrollieren. Das verschärft Rechtsunsicherheit und beeinträchtigt die Verkehrsfähigkeit des Eigentums. Gerade für selbstnutzende Wohnungseigentümer, die keine professionellen Marktakteure sind, ist das unzumutbar. Das stellt eine neue Qualität des Eingriffs dar. Der Milieuschutz wirkt nicht mehr nur vorhabenbezogen, sondern greift dauerhaft in die Nutzung und Verwertung des Eigentums ein.

Hinzu kommt ein grundlegender Wertungswiderspruch. Wenn der Gesetzgeber selbstnutzende Eigentümer tatsächlich privilegieren will, dann muss er sie klar und rechtssicher aus dem repressiven Regime des Milieuschutzes herausnehmen. Stattdessen hält der Entwurf an der Logik fest, dass auch der selbstnutzende Eigentümer im Kern ein potenzieller Verdrängungsfaktor ist, dessen Verhalten dauerhaft überwacht und gesteuert werden muss. Das ist weder sachgerecht noch verhältnismäßig. Selbstnutzende Eigentümer sind typischerweise gerade nicht die Adressaten der spekulativen Aufwertungsdynamiken, auf die der Milieuschutz abzielt. Sie dennoch nur unter Auflagen und Bindungen zu privilegieren, zeigt, dass der Entwurf das Problem nicht wirklich löst.

Haus & Grund Deutschland hält deshalb an seiner Forderung nach einer echten, rechtssicheren Freistellung selbstnutzender Eigentümer fest. Wer Eigentümer im Milieuschutz ernsthaft entlasten will, darf nicht nur einen neuen Genehmigungstatbestand mit zusätzlichen Kontroll- und Bindungselementen schaffen. Der Entwurf bleibt hier nicht nur hinter dem Erforderlichen zurück; er droht sogar, unter dem Etikett der Entlastung neue Unsicherheiten und neue Eingriffsmöglichkeiten zu schaffen. Das ist politisch unbefriedigend und rechtlich nicht überzeugend. Selbstnutzende Eigentümer verdienen Vertrauen und Rechtssicherheit – nicht eine weitere Sonderaufsicht im Gewand der Privilegierung.

Forderung

Selbstgenutzte Wohnungen sollen unter der Milieuschutzsatzung grundsätzlich genehmigungsfrei modernisiert und angepasst werden können – auch soweit hierfür Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum erforderlich sind. Ziel ist eine einfache, rechtssichere Ausnahme, die altersgerechte Umbauten, Barrierefreiheit, Sicherheit, Instandhaltung sowie energie-/klimaschutzbezogene Ertüchtigungen ohne Erlaubnisverfahren ermöglicht und Missbrauch wirksam ausschließt.

Änderungsvorschlag

Nach § 172 Abs. 1 Satz 6 wird folgender Satz eingefügt:

„Satz 1 Nummer 2 findet auf Maßnahmen nach Absatz 4a keine Anwendung.“

§ 172 wird wie folgt ergänzt:

„(4a) Genehmigungsfreiheit für Maßnahmen an selbstgenutztem Wohneigentum.

1. Abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 sind Maßnahmen im Sondereigentum einer von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst genutzten Wohnung genehmigungsfrei, soweit sie der Gebrauchstauglichkeit oder Bewohnbarkeit dienen; hierzu zählen insbesondere Maßnahmen der Barrierefreiheit oder altersgerechten Anpassung, der Verbesserung von Sicherheit, Brandschutz, Gesundheits- oder Schallschutz, der Instandhaltung oder Instandsetzung einschließlich des ersatzweisen Austauschs gleichwertiger Bauteile sowie der energetischen Ertüchtigung und des Klimaschutzes.

2. Gemeinschaftseigentum. Gleiches gilt für Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, soweit sie

a) der Barrierefreiheit (insbesondere Aufzüge, Rampen, schwellenfreie Zugänge),
b) der Sicherheits-/Brandschutz- und statischen Ertüchtigung,
c) der Instandhaltung oder Instandsetzung, oder
d) der energetischen Ertüchtigung des Gebäudes

dienen und weder die Zahl der Wohnungen verringern noch den Ausstattungsstandard des Gebäudes über den im Gebiet durchschnittlich üblichen Standard hinaus wesentlich anheben. Maßnahmen, die eine Wohnung oder das Gebäude lediglich auf einen zeitgemäßen Mindeststandard bringen oder den bisherigen Standard wiederherstellen, gelten nicht als Anhebung im Sinne des vorstehenden Halbsatzes.

3. Selbstnutzung liegt vor, wenn die Wohnung den Hauptwohnsitz der Eigentümerin oder des Eigentümers bildet; die Gemeinde kann zum Nachweis der Selbstnutzung geeignete Unterlagen (insbesondere eine Melderegisterauskunft) verlangen. Die Genehmigungsfreiheit bleibt unberührt, wenn die Selbstnutzung aus wichtigem Grund innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss der Maßnahme endet. Bauordnungsrechtliche Anforderungen bleiben unberührt.“

Begründung

Die Milieuschutzsatzung dient städtebaulichen Zwecken; sie darf nicht bewirken, dass altersgerechte Anpassungen, Barrierefreiheit, Sicherheits- und Instandhaltungsmaßnahmen in selbstgenutztem Wohneigentum verhindert oder verzögert werden. Bereits im Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD wurde vereinbart, selbstnutzende Eigentümer von den Regelungen des Milieuschutzes auszunehmen. Die vorgeschlagene Genehmigungsfreiheit kraft Gesetzes nimmt die Genehmigungspflicht des Absatzes 1 Nummer 2 gezielt für verdrängungsferne Maßnahmen aus. Für das Sondereigentum wird der Anwendungsbereich nicht abschließend gefasst (Praxisflexibilität); für das Gemeinschaftseigentum wird ein abgeschlossener Maßnahmenkatalog mit klarer Standardklausel vorgegeben, um Streit über vermeintliche „Luxusmodernisierungen“ zu vermeiden: zulässig sind Maßnahmen, die auf zeitgemäßen Mindeststandard heben oder den bisherigen Standard wiederherstellen – nicht eine wesentliche Anhebung über den durchschnittlich üblichen Standard des Gebiets. Die Hauptwohnsitz-Definition und der Nachweis auf Verlangen sichern Missbrauchsschutz, ohne ein Erlaubnisverfahren „durch die Hintertür“ einzuführen. Das stärkt Eigentumsgarantie und Verhältnismäßigkeit, senkt Vollzugskosten und Verfahrenszeiten und erhält den Kern des Milieuschutzes (keine Wohnungsreduzierung, keine deutliche Standardanhebung).

Klimaschutzmaßnahmen im Milieuschutz

(§ 172 Abs. 1 und 4 BauGB)

Der Entwurf enthält im Milieuschutz punktuelle Öffnungen für Maßnahmen im Zusammenhang mit Energieeffizienz und erneuerbaren Energien. Damit soll vermieden werden, dass sinnvolle energetische Anpassungen unnötig erschwert werden. Zugleich bleibt das Grundmuster des sozialen Erhaltungsrechts

aber erhalten. Maßnahmen sind weiterhin an Anforderungen gebunden, die Verdrängungseffekte verhindern sollen.

Haus & Grund Deutschland begrüßt jede Klarstellung, die energetische Modernisierungen erleichtert. Gleichwohl bleibt der Entwurf auch hier zu zögerlich. Eigentümer benötigen verlässliche und praxistaugliche Rahmenbedingungen für Klimaschutzinvestitionen. Wenn energetische Maßnahmen weiterhin unter einem komplexen Genehmigungs- und Aufwertungsverdacht stehen, werden Investitionen verzögert oder unterlassen. Das widerspricht sowohl den Klimazielen als auch dem Ziel, den Gebäudebestand zukunftsfest zu machen.

Forderung

Haus & Grund Deutschland fordert deshalb, Klimaschutzmaßnahmen im Milieuschutz , zuverlässig und ohne Verzögerung durch die Milieuschutzsatzung zu ermöglichen. Eigentümer dürfen nicht daran gehindert werden, energetische Modernisierungen auch oberhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen durchzuführen.

Änderungsvorschlag

§ 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB wird wie folgt ergänzt:

„1b. die Änderung einer baulichen Anlage überwiegend der Verbesserung der Energieeffizienz oder der Verringerung von Treibhausgasemissionen dient, die Zahl der Wohnungen nicht verringert und den Ausstattungsstandard der Wohnungen oder des Gebäudes gegenüber dem im Satzungsgebiet durchschnittlich üblichen Standard nicht wesentlich anhebt; Maßnahmen, die die Wohnung oder das Gebäude auf einen zeitgemäßen Mindeststandard bringen oder den bisherigen Standard wiederherstellen, gelten nicht als Anhebung; die Maßnahme hat den anerkannten Regeln der Technik zu entsprechen.“

Begründung

Die bisherige Regelung in § 172 Abs. 4 Nr. 1a BauGB erlaubt nur Maßnahmen, die den Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes entsprechen. Damit werden ambitionierte energetische Modernisierungen blockiert. Eigentümer verlieren Zugang zu Förderprogrammen, die über den Mindeststandard hinausgehende Maßnahmen voraussetzen. Dies widerspricht den Klimazielen und führt zu Investitionshemmnissen. Die vorgeschlagene Ergänzung schafft Klarheit: Klimaschutzmaßnahmen sind genehmigungspflichtig, müssen aber stets genehmigt werden, solange sie keine Verringerung der Wohnungszahl bewirken und den Ausstattungsstandard nicht wesentlich über das ortsübliche Maß hinaus anheben. Damit werden Klimaschutz und Eigentumsgarantie gestärkt, ohne den Schutzzweck des Milieuschutzes auszuhöhlen. Eigentümer erhalten Planungssicherheit, Kommunen klare Kriterien, und die energetische Modernisierung des Bestands wird beschleunigt.

Der Koalitionsvertrag wird im Milieuschutz nicht umgesetzt

(§ 172 BauGB)

Der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD verspricht für Milieuschutzgebiete zweierlei: Vorhaben zur Herstellung von Barrierearmut und zur energetischen Sanierung sollen sozialverträglich ermöglicht werden, und selbstnutzende Eigentümer sollen von den Regelungen des Milieuschutzes ausgenommen werden. Der vorliegende Entwurf bleibt hinter diesem Anspruch jedoch deutlich zurück. Statt echter Entlastungen enthält er im Kern nur punktuelle Klarstellungen und neue Bindungen.

Für Maßnahmen zur Herstellung von Barrierearmut räumt die Begründung selbst ein, dass in der Praxis überwiegend kein zusätzlicher gesetzlicher Handlungsbedarf gesehen wird. Damit wird der Koalitionsvertrag insoweit gerade nicht umgesetzt, sondern im Ergebnis nur der Status quo beschrieben. Eine neue, verlässliche Rechtsposition schafft der Entwurf nicht.

Auch bei energetischen Modernisierungen bleibt der Entwurf deutlich hinter der Ankündigung des Koalitionsvertrags zurück. Zwar soll künftig klargestellt werden, dass Maßnahmen bis zur Grenze der Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes genehmigt werden müssen. Soweit höherwertige Maßnahmen überhaupt ermöglicht werden sollen, stehen auch diese nur unter engen zusätzlichen Voraussetzungen und unter dem Vorbehalt, dass von ihnen keine weitergehenden Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ausgehen. Von einer echten Erleichterung energetischer Sanierungen kann daher weiterhin keine Rede sein.

Besonders deutlich weicht der Entwurf bei selbstnutzenden Eigentümern vom Koalitionsvertrag ab. Diese sollten von den Regelungen des Milieuschutzes ausgenommen werden. Tatsächlich schafft der Entwurf aber keine Freistellung, sondern nur einen engen Genehmigungstatbestand mit Selbstnutzungspflichten, Nachweisanforderungen, Bindungen für spätere Vermietung oder Veräußerung und weiteren Auflagenmöglichkeiten. Selbstnutzende Eigentümer werden also nicht ausgenommen, sondern verbleiben unter einem fortgesetzten Kontroll- und Bindungsregime.

Haus & Grund Deutschland kritisiert daher, dass der Entwurf die zentralen Zusagen des Koalitionsvertrags im Milieuschutz nicht erfüllt. Weder wird Barrierearmut rechtssicher erleichtert, noch werden energetische Modernisierungen über das gesetzliche Minimum hinaus ermöglicht, noch werden selbstnutzende Eigentümer tatsächlich aus dem Milieuschutz herausgenommen.

Umweltprüfung, Präklusion und vereinfachte Verfahren

(§§ 2a, 4a, 13, 13a BauGB)

Der Entwurf vereinfacht die Umweltprüfung, hebt Schwellenwerte an, erweitert Anwendungsmöglichkeiten vereinfachter und beschleunigter Verfahren und verstärkt zugleich die Präklusionswirkungen für nicht rechtzeitig erhobene Einwendungen. Ziel ist es, Verfahren rechtssicherer, schneller und weniger fehleranfällig zu machen.

Haus & Grund Deutschland unterstützt das Ziel, überbordende Verfahrenskomplexität zu reduzieren und kommunale Planungsverfahren wieder praktikabler zu machen. Gerade private Eigentümer leiden häufig unter langen und schwer kalkulierbaren Verfahren. Soweit der Entwurf zu einer sachgerechten Entlastung beiträgt, ist dies positiv zu bewerten.

Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass Verfahrensvereinfachung nicht in eine Aushöhlung von Beteiligung und Rechtsschutz umschlägt. Eigentümer müssen auch in strafferen Verfahren in der Lage bleiben, ihre Belange wirksam vorzubringen. Präklusion kann ein legitimes Instrument zur Verfahrenskonzentration sein, darf aber nicht dazu führen, dass materielle Belastungen faktisch der gerichtlichen Überprüfung entzogen werden. Haus & Grund Deutschland fordert daher eine ausgewogene Ausgestaltung, die Beschleunigung und Rechtsstaatlichkeit miteinander verbindet.

Änderungen im Außenbereich und im Bestand

(§§ 35, 31 BauGB)

Der Entwurf enthält verschiedene Erleichterungen für Vorhaben im Außenbereich und für die Weiterentwicklung bestehender baulicher Strukturen. Dazu gehören insbesondere zusätzliche Möglichkeiten

bei Wohnnutzungen im Zusammenhang mit Bestandsgebäuden sowie weitere Flexibilisierungen für bestimmte Vorhaben. Hinzu kommen zusätzliche Privilegierungen für bestimmte energiebezogene Anlagen im Außenbereich. Dies kann im Einzelfall neue Entwicklungsmöglichkeiten schaffen, erhöht aber zugleich den planerischen und tatsächlichen Nutzungsdruck auf Außenbereichsflächen. Damit soll bestehende Bausubstanz besser genutzt und zusätzlicher Wohnraum ermöglicht werden.

Haus & Grund Deutschland bewertet solche Erleichterungen grundsätzlich positiv. Gerade die Entwicklung im Bestand, die Nachverdichtung und die Nutzung vorhandener Potenziale sind geeignet, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Schon in der früheren Stellungnahme zur BauGB-Novelle wurde die Vereinfachung von Umbau und Aufstockung zu Recht ausdrücklich unterstützt. Diese Linie gilt auch für den jetzigen Entwurf. Wo der Gesetzgeber echte Erleichterungen für Bestandsentwicklung schafft, ist das im Interesse privater Eigentümer und zugleich wohnungspolitisch sinnvoll. Soweit der Gesetzgeber zusätzliche Privilegierungen für technische Infrastruktur im Außenbereich vorsieht, ist darauf zu achten, dass diese nicht zu einer weiteren schleichenden Entgrenzung des Außenbereichsschutzes führen. Auch insoweit bedarf es klarer Abwägung und Verlässlichkeit für die betroffenen Eigentümer.

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

(§§ 136, 143, 162, 165 BauGB)
Der Entwurf entwickelt das besondere Städtebaurecht vor allem im Sanierungs- und Entwicklungsrecht weiter. Inhaltlich werden insbesondere Klimaanpassung, wassersensible Stadtentwicklung, Grün- und Freiraumstruktur sowie Resilienz stärker verankert; verfahrensrechtlich werden Sanierungs- und Entwicklungssatzungen digital veröffentlicht. Hinzu kommt mit dem neuen städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung ein weiteres vorbereitendes Instrument, das künftig ausdrücklich zur Begründung späterer Maßnahmen herangezogen werden kann.

Haus & Grund Deutschland kritisiert, dass der Entwurf das besondere Städtebaurecht inhaltlich erweitert, ohne die Rechte der betroffenen Eigentümer entsprechend zu stärken. Es fehlt weiterhin an klaren Sanierungszielen, belastbarer Wirtschaftlichkeitsprüfung, regelmäßiger Information der Eigentümer und unabhängiger Beratung. Gerade weil Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen tief in Eigentumspositionen eingreifen, sind höhere Anforderungen an Transparenz, Verhältnismäßigkeit und Planbarkeit erforderlich.

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 945.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum „Verband des Jahres" ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.