Bundesbüro
Verband Privater Bauherren e.V.
Chausseestraße 8, 10115 Berlin

Telefon 030 / 278901-0
Fax 030 / 278901-11

www.vpb.de
info@vpb.de

V.P.B. e.V. Chausseestr. 8 10115 Berlin

Stellungnahme
des Verbands Privater Bauherren e. V. (VPB)
zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Als älteste Verbraucherschutzorganisation im Baubereich vertritt der Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) seit 1976 die Interessen privater Bauherren und damit auch die Interessen privater Eigentümer und Erwerber von Grund- und Wohnungseigentum.
Er informiert und berät private Bauherren und Eigentümer insbesondere vor und während des Hausbaus, des Eigentumserwerbs oder der Modernisierung einer Bestandsimmobilie und verfügt über ein bundesweites Netz von Regionalbüros.

Der VPB bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme!

Das Hauptziel des Gesetzesentwurfes, die Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen und auch zu verbilligen wird vom VPB selbstverständlich mitgetragen.
Unverständlich ist deswegen allerdings die enthaltene Verlängerung der Ermächtigungsgrundlage für restriktive Mietpreisregelungen sowie der Umwandlungssperre von Miet- in Eigentumswohnungen, die einen gegenteiligen Effekt haben (dazu 1.).
Der Kerninhalt des Entwurfes sieht vor, die Wohnraumschaffung im wesentlichen

Verband Privater Bauherren e.V. Vereinsregister AG Berlin-Charlottenburg 24307 NZ **Vorstand:** Dipl.-Ing. Thomas Penningh, Braunschweig (Vorsitzender); Dipl.-Ing. Sandra Queißer, Berlin; Dipl.-Ing. Michael Fritsche, Bamberg; Dipl.-Ing. Renate Lepper, Bonn; Dipl.-Ing. Peter Reinwald, Marburg; **Hauptgeschäftsführerin:** Dipl.-Ing. Corinna Merzyn

Bankverbindung
Postbank Hamburg
IBAN DE95 2001 0020 0400 6022 03
BIC PBNKDEFF

durch eine städtebauliche Generalermächtigung an die Genehmigungsbehörden zu beschleunigen. Diese Regelung begegnet vor allem Bedenken wegen geringer tatbestandlicher Präzisierung und einer auch das gesamte gemeindliche Planungsrecht aushöhlen könnenden Rechtsfolge. Das wird auch einer rechtssicheren Handhabbarkeit dieses Ansatzes im Weg stehen (dazu 2.). Deutlich zielführender werden die umfänglichen Erweiterungen bei den möglichen Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes oder dem Erfordernis des Einfügens eingeschätzt (dazu 3. und 4.).
Kurze Anmerkungen zur Regelung der gemeindlichen Zustimmung (sofern nicht schon unter 2. erfolgt) und der Abweichung von Vorgaben der TA Lärm schließen die Positionierung (dazu 5. und 6.).

1. Verlängerungen der Ermächtigungsgrundlage des § 201a BauGB und der Veränderungssperre des § 250 BauGB sind im Ergebnis kontraproduktiv
(Art. 1 Nr. 7 b) zu § 201 BauGB-E und Art. 1 Nr. 9 zu § 250 BauGB-E)

Schon während der Debatten um den Erlass des Baulandmobilisierungsgesetzes hat der VPB den Verhinderungseffekt in Bezug auf Schaffung neuen Wohnraums kritisiert, der durch den § 250 BauGB erzeugt wird. Während die Intention des Gesetzgebers, nämlich den Erhalt eines ausreichenden Angebots an bezahlbarem Wohnraum, nachvollziehbar ist und seitens des VPB auch unterstützt wird, ist es aber selbst für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nicht erforderlich, die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nochmals für weitere fünf Jahre unter einen generellen beziehungsweise derart weitgehenden Genehmigungsvorbehalt zu stellen.
Grundsätzlich genügen die bereits bestehenden gesetzlichen Instrumentarien jedenfalls, um Mieter zu schützen. Das Problem liegt zumindest regelmäßig nicht darin begründet, dass Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, auch dann nicht, wenn dies in größerem Umfang durch Investoren oder gewerbliche Immobilieneigentümer geschieht. Dem befürchteten rechtsmissbräuchlichen „Herausmodernisieren“ begegnet der Gesetzgeber seit dem

1. Januar 2019 mit der Einführung des § 559d BGB sowie § 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes (WiStG). Darüberhinausgehende Verhaltensweisen können im konkreten Einzelfall auch anders strafrechtlich relevant werden.
Der VPB appelliert daher an den Gesetzgeber, von der Prolongierung um weitere fünf Jahre abzusehen. Dafür sprechen die vielfach untersuchten und bekannten individuellen und
gesellschaftlichen Vorteile des Wohneigentums. Bereits 2018 zeigte unter anderem die Studie „Wirkung der Wohneigentumsförderung und mögliche Beiträge des Wohneigentums zur Alterssicherung" des Pestel Instituts[1], dass in der Bundesrepublik Deutschland eine langfristige, wirksame Erhöhung der Wohneigentumsquote und die damit für weite Bevölkerungsteile verbundene, grundlegende Altersvorsorge nur zu erwarten ist, wenn möglichst viele Einkommensgruppen in die Lage versetzt werden, Wohneigentum zu bilden; auch solche, die bisher keinen Zugang dazu haben.
Eine Steigerung der Wohneigentumsquote kann jedoch nicht ausschließlich über Neubauten erfolgen, schon weil sich Menschen niedriger und mittlerer Einkommensgruppen diese regelmäßig aufgrund für sie zu hoher Bau- und Erwerbs(neben)kosten sowie aufgrund des geringen Angebots bei gleichzeitig hoher Nachfrage nicht leisten können. Eine Steigerung der Wohneigentumsquote über Neubauten wäre damit zudem in einer angemessenen Zeit kaum möglich. Der Kauf einer bestehenden Eigentumswohnung ist vorrangig in Städten und Ballungsräumen insbesondere für Durchschnittsverdiener häufig der einzige Zugang zu Wohneigentum. Um die Quote also merklich zu erhöhen, müssen auch Bestandsimmobilien einbezogen werden, was notwendigerweise auch die Umwandlung bestehender Mietwohnungen in Eigentumswohnungen erforderlich macht.
Wie die Modellrechnungsergebnisse der vorgenannten Studie unter anderem zeigen, ergeben sich beim Bestandserwerb dabei auch für Menschen mit einer relativ

[1] https://www.vpb.de/fileadmin/user_upload/5_Unser_Verband_-_Ihr_Schutz/5.1_Verbandsarbeit/5.1.6_Engagement_in_Gesellschaft/Studie_Wohneigentum-zur-Alterssicherung-Pestel-Institut2018.pdf

kurzen Resterwerbszeit in vielen Regionen noch Möglichkeiten zur Wohneigentumsbildung. Insbesondere die Zielgruppen mit mittleren Einkommen, die geringe Wohneigentumsquoten aufweisen, könnten mit „kleinem Wohneigentum" und der langfristig sicheren Finanzierung so eher zum Wohneigentumserwerb und damit zum Aufbau einer wichtigen individuellen Alterssicherung gewonnen werden; regelmäßig ebenfalls ohne eine große Zahl angestammter Bewohner zu verdrängen – vielmehr werden so auch die ansässigen Mieter zu Miteigentümern der von ihnen bewohnten Immobilien.

Die Verlängerung der Geltung des § 201 BauGB erschwert während weiterer fünf Jahre privaten Bauherren, die auch Kleinvermieter und entsprechend wenig kapitalkräftig sind, die Erzielung von Nettokaltmieten, die sie in die Lage versetzen, die vermietete Immobilie angemessen in puncto Energieeffizienz, Klimaneutralität, Klimawandelresilienz und weiterer Anforderungen zu ertüchtigen.

2. § 246e BauGB-E als Kerninhalt in gewichtigen Punkten weiter diskussionsbedürftig

(Art. 1 Nr. 8 zu § 246e BauGB-E)

Wer schnell bauen will, sollte sich zur Entwicklung des dazu erforderlichen regulatorischen Werkzeugs die nötige Zeit nehmen. Andernfalls besteht die große Gefahr, dass es nicht benutzt wird. Die Rechtsfolge des § 246e Abs. 1 Satz 1 BauGB-E ist in der Lage, praktisch das gesamte Bauplanungsrecht zu suspendieren. Ist die nach § 36a BauGB-E zweimonatige Zustimmungfrist der Gemeinde ohne eine solche verstrichen, wird sie fingiert. Dann geht das kommunale Recht auf Entwicklung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf die Bauaufsichtsbehörden über, soweit diese von ihrer Ermächtigung in § 246e Abs. 1 Satz 1 BauGB-E Gebrauch zu machen belieben – also in jedweder Hinsicht. Das soll gemäß § 246e Abs. 1 Satz 2 BauGB-E sogar gegenüber bestehenden Bebauungsplänen gelten, sofern nur die Vorprüfung nach Anlage 2 ergibt, dass sich voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen durch

die von der Behörde per Verwaltungsakt vorgenommenen Änderungen ergeben. Bei Rechtsverstößen ist dann statt Planerhaltung Bestandskraft die Folge.
Es besteht daher die Gefahr, dass viele Gemeinden reflexhaft ihre Zustimmung verweigern werden, um ihr gutes Recht zu schützen. § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB-E verlangt dafür lediglich die Unvereinbarkeit der angestrebten Baugenehmigung mit „ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung". Inwiefern diese sich konkretisiert haben müssen, ist völlig offen. Ob die Zustimmungserteilung Dritten ein subjektiv-öffentliches Recht vermittelt (und wenn ja, wem), ist auch völlig offen.
Aber auch die Bauaufsichtsbehörden finden in der aktuellen Entwurfsfassung eine nur schwer und risikoreich handhabbare Norm vor. Nicht weiter nachgegangen worden ist bislang Vorschlägen, die Norm um Regelbeispiele und ermessenslenkende Vorgaben zu ergänzen[2]. Sogar das im Entwurf der vorherigen Bundesregierung noch enthaltene Tatbestandsmerkmal, dass es sich um ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201 BauGB handeln müsse, ist im aktuellen Entwurf gestrichen worden. Die weitere Frage ist, ob denn die Behörden über diejenigen personellen Kapazitäten für bauplanungsrechtersetzende Genehmigungserteilungen verfügen, die die Kommunen für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen nicht haben. Träger der unteren Bauaufsichtbehörde ist in Flächenstaaten üblicher Weise die Gemeinde selbst.

Letztlich wird das Tatbestandsmerkmal „Würdigung nachbarlicher Interessen" drittschützend sein, viele der vom Normentwurf aufgeworfenen Rechtsfragen werden also erst einmal einer verwaltungsgerichtlichen Klärung unterworfen werden – zu Recht. Aber die Aussicht auf einen substantiellen Geschwindigkeitsvorteil bei der Schaffung von Baurecht durch Einführung des § 246e BauGB beurteilt der VPB schon deswegen skeptisch.
Die Nr. 2 und Nr. 3 sind zwar vom Anwendungsbereich her konkreter eingegrenzt.

---

[2] Stellungnahme des BfW zum Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau in das Baugesetzbuch vom 17. November 2023, S. 3.

Dennoch kann hier jeweils auch die in einem Bebauungsplan von der Gemeinde rechtens festgesetzte städtebauliche Entwicklung zu weitgehend ausgehebelt werden. Für diese Fälle reicht nach Ansicht des VPB die deutliche Erweiterung von § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3a BauGB-E aus.
Bei der Nr. 1 leuchtet im übrigen nicht ein, warum Errichtungen von Wohngebäuden von einer bis fünf Wohnungen weiter den Anforderungen des Bauplanungsrechts entsprechen müssen, während als Großprojekte – überspitzt gesagt – „Massenunterkünfte für alle" zulässig sein sollen[3].
Dort, wo dringender Bedarf an Wohnraum besteht und die Gemeinde nicht in der Lage ist, entsprechend zügig das nötige Baurecht zu schaffen, mag es für bestimmte Gebiete wie Konversionsflächen sinnvoll sein, personell und fachlich entsprechend ausgestatteten Behörden die Möglichkeit zu geben, auch über die geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes im Rahmen einer planerischen Abwägung, die aber die nötige Substanz jenseits umwelt- und naturschutzrechtlicher Belange haben muss, zu befinden. Darüber gehen jedoch Tatbestand und Rechtsfolge des § 246e BauGB-E viel zu weit hinaus.

3. Deutliche Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten in beplanten Gebieten zu Gunsten Wohnraumschaffung positiv

(Art. 1 Nr. 3 zu § 31 Abs. 3 BauGB-E)
Begrüßt wird die weitere Aufweichung/Ausdehnung der Voraussetzungen für eine Befreiung. Auch über Gebiete mit angespannter Wohnungslage hinaus besteht ein Bedarf dafür; die damit einhergehende Entfristung der Regelung ist konsequent. Vor allem die Ausdehnung auf mehrere vergleichbare Fälle, die ursprünglich beim Baulandmobilisierungsgesetz eigentlich schon angedacht war, wird der Vorschrift nun hoffentlich auch substantielle Praxisrelevanz verschaffen. Konsequent dazu ist die Publizitätspflicht der Befreiung analog zum tangierten Bebauungsplan. Die Interessen der Gemeinde und der Umweltschutz bei entsprechend größeren

---

[3] Der BfW verweist auf das Problem einer Ungleichbehandlung ohne sachlichen Grund, Art. 3 Abs. 3 GG; a.a.O., S. 3 f.

Vorhaben sind ausreichend gewahrt. Die Möglichkeit, so schneller Wohnraum insb. durch Bestandsaufstockung zu schaffen, wiegt die möglichen Nachteile städtebaulicher Art aus hiesiger Sicht auf. Die nach wie vor nötige Würdigung nachbarlicher Interessen wirkt zudem auch wie bisher drittschützend für die Anwohner.

4. Nochmalige Erweiterung der Ausnahme vom Einfügen im unbeplanten Innenbereich zugunsten Wohnraumschaffung sehr positiv

(Art. 1 Nr. 4 b) zu § 34 Abs. 3a BauGB-E)

Diese Vorschrift dient der angestrebten Nachverdichtung und vermeidet die Notwendigkeit, dafür erst zeitraubend Bebauungspläne aufstellen zu müssen. Die grundsätzliche Erleichterung, in zweiter Reihe oder etwa auf Supermarktsdächern durch Aufstockung Wohnraum durch Errichtung zu schaffen, auch wenn kein angespannter Wohnungsmarkt existiert, wird sehr begrüßt. Die nach wie vor nötige Würdigung nachbarlicher Interessen wirkt zudem auch hier weiter wie gehabt drittschützend für die Anwohner.

5. Fristverlängerung bei Zustimmung der Gemeinde zu knapp bemessen

(Art. 1 Nr. 6 zu § 36a Abs. 2 BauGB-E)

Sofern sich die Gemeinde dazu entschließt, die betroffene Öffentlichkeit und weitere Beteiligte zu einer beabsichtigten behördlichen Abweichung aufgrund § 246e BauGB-E anzuhören, wird ihr durch den Entwurf eine Fristverlängerung von lediglich einem Monat gewährt, binnen der sie die Anhörung nicht nur durchführen, sondern deren Erträge auch verarbeiten und bewerten muss. Da die Abweichungsmöglichkeiten nach § 246e BauGB praktisch unbegrenzt sind, wird dies häufig nicht reichen und daher von der Anhörung abgesehen werden müssen. Diese Gelegenheiten zur Stellungnahme sind aber ein praktikabler Weg, Akzeptanz für die angestrebte Neuregelung zu erzielen. Auch sie dienen so der Beschleunigung der Wohnraumschaffung. Deswegen wird die Durchführung einer Anhörung auch vom Entwurf mit einer Fristverlängerung ganz richtig prämiert. Die

Fristverlängerung sollte daher so bemessen sein, dass sie im Einzelfall bei größeren und daher diskussionsbedürftigeren Vorhaben auskömmlich ist und nicht ihrer Kürze wegen kontraproduktiv zum Abwürgen der Akzeptanzschaffung führt.

6. Voraussetzungen für Abweichung von TA-Lärm stark präzisierungsbedürftig
(Art. 1 Nr. 2 zu § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB-E)
Der „Tatbestand" für eine Abweichung von den Festsetzungen der TA-Lärm lautet nach dem Entwurf „in begründeten Fällen". Die Norm muss aber angeben, in welchen Fällen die Abweichung begründet ist.

Berlin, den 10. Juni 2025

Diese Stellungnahme darf auf der Website des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen veröffentlicht werden.