

VDGN e.V. • Irmastraße 22 • 12683 Berlin

Bundesministerium des Innern,
für Bau und Heimat
Krausenstr. 17-18
10117 Berlin

Hauptgeschäftsstelle
Postanschrift
Irmastraße 22
12683 Berlin

Per E-Mail: SWI2@bmi.bund.de

Steuernummer: 27 / 628 / 50912

Berlin, 02.07.2020

Stellungnahme des Verbandes Deutscher Grundstücksnutzer (VDGN)

Schriftliche Anhörung zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 9. Juni 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Verband Deutscher Grundstücksnutzer bedankt sich für die Möglichkeit, zum vorgelegten Referentenentwurf Stellung nehmen zu können. Der VDBG ist ein bundesweiter Dachverband von mehr als 400 Vereinen der Nutzer von Eigenheimen, Eigentumswohnungen, Erholungsgrundstücken und Kleingärten sowie von Garagen. Seine Tätigkeit ist damit in vielfältiger Weise mit dem Thema der Mobilisierung von Wohnbauland verbunden. In diesem Sinne hat der VDBG die vorangegangene Novellierung des Bundesbaugesetzbuchs im Jahr 2017 positiv begleitet. So war der VDBG einer der Hauptinitiatoren für die Einfügung des Absatzes 7 in § 12 BauGB, der die Möglichkeit eröffnet, auf der Grundlage vorhabenbezogener Bebauungspläne das Dauerwohnen in Wochenendhausgebieten zu genehmigen.

Auch im vorliegenden Referentenentwurf finden sich weitere positive Ansätze wie die Einführung der neuen Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ und die Stärkung von Grün- und Freizeitflächen als Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Zwei wesentliche Punkte werden in der vorliegenden Fassung vom VDBG jedoch abgelehnt. Sowohl bei der Erweiterung des Baugebotes als auch bei Einschränkung der Möglichkeiten der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird vor allem auf Zwang und Gebote gesetzt. Beides trifft undifferenziert sowohl große Finanzinvestoren als die eigentlichen Adressaten als auch die vom VDBG vertretenen Eigentümer kleinerer Grundstücke und einzelner Eigentumswohnungen. Dabei steht der zu erwartende Zugewinn an Bauland in keinem Verhältnis zum Eingriff in deren Eigentumsrechte. Bezüglich der Kleingärten sieht der

Interessenvertreter der Eigentümer von Eigenheimen, Wohnungen und Grundstücken
sowie der Pächter von Wochenend-, Kleingarten- und Garagengrundstücken

VDGN eine zunehmende Gefährdung ihres Bestandes selbst dann, wenn sie durch Bebauungspläne gesichert sind.

Zu den wesentlichen Inhalten des Referentenentwurfs

Ausweitung des Baugebotes

Der VDBG hält das Baugebot gemäß § 176 BauGB und speziell die geplante Ausweitung seines Anwendungsbereiches auf pauschal definierte Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten für nicht zielführend im Sinne der Baulandmobilisierung. Der VDBG lehnt die Anfügung der Nummer 3 in § 176, Absatz 1 BauGB deshalb ab.

Es ist zu befürchten, dass Privateigentümer kleiner Grundstücke verstärkt unter Druck gesetzt und mit Zwangsmaßnahmen bis hin zur Enteignung bedroht werden, so wie es jüngst bereits in Tübingen der Fall war. Sie laufen sogar Gefahr, dass gegen ihren Willen auf ihrem selbstgenutzten Grundstück zum Beispiel in zweiter Reihe eine weitere Wohnbebauung durchgesetzt wird. Diese Bebauung müsste sich nach § 34, Absatz 3a BauGB des Entwurfs auch nicht mehr in die bauliche Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Gerade für Eigentümer kleinerer Grundstücke kann es zahlreiche persönliche und wirtschaftliche Gründe geben, ihr Grundstück nicht oder noch nicht zu bebauen. Diese individuelle Situation sollte jeder Eigentümer maßgeblich für sich selbst beurteilen können. Auch die Neufassung von § 176, Absatz 3, trägt dem in keiner Weise Rechnung. Nach wie vor fehlen klare Kriterien, anhand derer festzustellen ist, ob einem Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen eine Bebauung nicht zuzumuten ist. Gleiches gilt für die nunmehr eingefügten Gründe des Erhalts der Entscheidungsbefugnis über die Nutzung des Grundstücks für den Ehegatten oder eine in gerader Linie verwandte Person.

Konfrontationen zwischen Bürger und Verwaltung sowie langwierige Rechtsstreitigkeiten mit Einzelfallprüfung und Abwägung der Verhältnismäßigkeit vor den Verwaltungsgerichten sind somit absehbar. Vor allem deshalb ist das Baugebot in der Vergangenheit kaum angewendet worden. Auch der Städte- und Gemeindebund spricht von einem stumpfen Schwert.

Die städtebauliche Bedeutung des Baugebotes bleibt unter dem Strich begrenzt und steht in keinem Verhältnis zu einer Regelung, mit der künftig noch tiefgreifender in das Eigentum eingegriffen werden soll. Anstelle von Zwangsmaßnahmen sollte vor allem auch im Sinne der kleinen Grundstückseigentümer verstärkt auf Kooperation gesetzt werden. Gute Ansätze liefert in dieser Hinsicht die im Jahr 2017 vom Deutschen Bundestag beschlossene Weiterentwicklung des Baurechts in Wochenendhausgebieten.

Dauerwohnen in Wochenendhausgebieten

Der 2017 neu eingefügte und im vorliegenden Referentenentwurf unveränderte Absatz 7 in § 12 BauGB bietet die Möglichkeit, auf der Grundlage vorhabenbezogener Bebauungspläne das Dauerwohnen in Wochenendhausgebieten zu genehmigen. Diese zusätzlichen Möglichkeiten zur Baulandbeschaffung sollten noch konsequenter genutzt werden. Nach Erfahrungen des VDBG stellt sich als Hemmnis heraus, dass viele Nutzer von Erholungsgrundstücken lediglich über einen Pachtvertrag verfügen. Sie haben oftmals Interesse an einem dauerhaften Umzug

verbunden mit der Aufgabe ihrer Mietwohnung, doch die regelmäßige Kündbarkeit der Pachtverträge steht der notwendigen finanziellen Beteiligung der Pächter am Bebauungsplanverfahren entgegen. Deshalb plädiert der VDBG in diesen Fällen für die Einführung von speziellen Kündigungsschutzfristen in Anlehnung an die Regelungen des Schuldrechtanpassungsgesetzes.

Änderung der Baunutzungsverordnung

Begrüßt wird vom VDBG eine Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinsichtlich einer flexibleren Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung. Die Erleichterung von Dachaufstockungen und -Ausbauten ist im Sinne vieler Grundstücksnutzer.

Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

Der VDBG begrüßt, dass mit § 1, Absatz 6 BauGB die Bedeutung von Grün und Freizeitflächen als Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklung explizit im BauGB verankert werden soll. Darauf sollte in § 176 a BauGB verwiesen werden, insbesondere um Kleingärten in Ballungsgebieten zu schützen. Entsprechende Gefahren erwachsen aus § 176 a, Absatz 2 BauGB, wonach das städtebauliche Entwicklungskonzept insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von geringfügig bebauten Grundstücken dienen soll. Insgesamt sind die Voraussetzungen zur Erstellung des Entwicklungskonzeptes in § 176 a viel zu gering und der Verweis in Absatz 3 auf das Entwicklungskonzept zur Begründung eines Bebauungsplans erscheint dagegen sehr weitreichend.

Gefahren für Kleingärten können auch aus der ergänzenden Regelung in § 31 Absatz 3 BauGB erwachsen, wonach in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden kann, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Durch Bebauungsplan gesicherte Kleingärten müssen davon in der Regel nach Ansicht des VDBG ausgenommen werden.

Einschränkung der Möglichkeiten der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Der VDBG hält den neu eingefügten § 250 BauGB für kontraproduktiv und lehnt ihn ab. So würde in Berlin das gesamte Stadtgebiet zu einem Gebiet ernannt, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, wie es auch bereits mit der Mietpreisbremse getan wurde. Der Schutz der Vorschriften über das Milieuschutzgebiet ist ausreichend.

Vielmehr sollte das Wohneigentum als eine wichtige Säule der Wohnraummobilisierung weiter gestärkt werden. Basierend auf diesem Konsens ist 1951 das Wohneigentumsgesetz beschlossen worden. Fortan wurde die Eigentumsbildung mit dem Baukindergeld vom Staat zielgerichtet gefördert. Gerade jungen Familien in größeren Städten wird die Schaffung von Wohneigentum durch den vorgeschlagenen § 250 BauGB jedoch in vielen Fällen unmöglich gemacht. Hausaufteilungen werden erheblich erschwert oder gänzlich verhindert. Das hemmt Investitionen und wird daher die Schaffung von Wohnraum eher bremsen. Der Markt an Eigentumswohnungen wird noch kleiner. Die Kaufpreise für bereits existierende Eigentumswohnungen werden steigen. Vielmehr sollte es durch Förderung eben auch Normalverdienern ermöglicht werden Eigentum zu erwerben.

Geknüpft wird die Möglichkeit des weitreichenden Teilungsverbots an die Bedingung, dass in dem betreffenden Gebiet die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nicht gegeben ist. Damit wird ein unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, der einen zu breiten Auslegungsspielraum bietet. Nr. 3 der Regelung ist sogar strenger als im Milieuschutzgebiet, da hier gar keine Fristenregelung vorhanden ist, die danach eine andere Aufteilung ermöglichen

Der VDBGN verkennt keineswegs die Gefahr, dass Mieter vor allem von Finanzinvestoren aus ihren Wohnungen gedrängt werden, um diese dann gewinnbringend zu verkaufen oder möbliert weiter zu vermieten. Hier kommt es jedoch darauf an, bereits vorhandene Instrumente wie der Kündigungsschutz nach Umwandlung oder Veräußerung, den Milieuschutz sowie die Zweckentfremdungsgesetze der Länder einschließlich entsprechender Verordnungen auf kommunaler Ebene zielgerichteter und konsequenter einzusetzen.

Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“

Mit einer neuen Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ wird die Attraktivität der ländlichen Räume durch flexiblere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für Familien gesteigert. Der VDBGN begrüßt daher die geplante Einführung der Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“. Analog zum 2017 eingeführten Gebietstypus „Urbanes Gebiet“ in § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann damit auf dem Land ein Nebeneinander von Wohnen und ortstypischem Gewerbe gewährleistet werden. Damit ist die Chance verbunden, die Ortskerne weiter zu beleben und das Wohnen auf dem Land attraktiver zu gestalten.

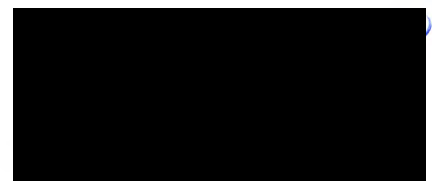
Hinweis zum neuen § 31 Abs. 3 BauGB

Diese Vorschrift könnte verfassungsrechtlich bedenklich sein. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 556d BGB) kann für Wohnungsbau von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, auch wenn das Vorhaben den Grundzügen der Planung widerspricht und wenn es städtebaulich unvertretbar ist. Mit anderen Worten ist das Vorhaben auch dann zulässig, wenn es diametral von dem abweicht, was die Gemeinde städtebaulich will („Grundzüge der Planung“) und wenn es nicht das Ergebnis einer ordnungsmäßigen Abwägung sein könnte (nicht städtebaulich vertretbar). Damit wird die Verwaltung ermächtigt, in den Kern der gemeindlichen Planungshoheit einzugreifen. Das ist so im Hinblick auf Art. 28 Abs. 2 GG erheblich problematisch.

Mit freundlichen Grüßen



1. Vizepräsident



Mitglied des Präsidiums