VERBAND WOHNEIGENTUM

Länder- und Verbändebeteiligung

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

AKTENZEICHEN: SI3-72055/2#4

Dienstag, 10.06.2025

Stellungnahme des Verbands Wohneigentum

Der Verband Wohneigentum e.V. ist der bundesweit größte gemeinnützige Verbraucherschutzverband für selbstnutzende Wohneigentümer und Wohneigentümerinnen. Er vertritt und berät rund 320.000 Mitgliedsfamilien, die im Einfamilienhaus oder einer Doppelhaushälfte mit Garten leben, oder aber eine Eigentumswohnung haben. Wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme zum vorliegenden Referentenentwurf, trotz des kurzen Zeitraums.

Der Gesetzentwurf enthält wichtige Ansätze zur Flexibilisierung des Planungsrechts und zur Beschleunigung von Wohnbauvorhaben. Zahlreiche der vorgeschlagenen Regelungen können grundsätzlich auch selbstnutzenden Wohneigentümer*innen zugutekommen – insbesondere im Hinblick auf die Erweiterung bestehender Wohngebäude oder die Umnutzung von Nebengebäuden. Dennoch bleibt der Entwurf in mehreren zentralen Punkten unausgewogen. Er orientiert sich primär an mittleren bis großen Wohnbauvorhaben und an kommunalen Interessenlagen, vernachlässigt jedoch die spezifischen Rahmenbedingungen, Interessen und Belastungen von selbstnutzenden Eigentümer*innen.

Die Ausweitung der Befreiungsmöglichkeiten in § 31 Abs. 3 BauGB und die erleichterte Abweichung vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3a BauGB stellen grundsätzlich positive Schritte dar. Diese könnten es selbstnutzenden Eigentümer*innen erleichtern, auf dem eigenen Grundstück zusätzlichen Wohnraum zu schaffen – sei es durch Anbau, Aufstockung oder Umbau bestehender Gebäude. Problematisch ist jedoch, dass die zentrale Experimentierklausel in § 246e BauGB auf Projekte mit mindestens sechs Wohneinheiten zugeschnitten ist. Gerade diese Schwelle benachteiligt viele selbstnutzende Eigentümer*innen, deren Vorhaben häufig kleiner dimensioniert sind. Damit bleibt ein erheblicher Teil der Wohnraumpotenziale im Bestand ungenutzt – obwohl gerade die kleinteilige Nachverdichtung zu den nachhaltigsten Formen des Bauens gehört.

Verband Wohneigentum e. V.

Oberer Lindweg 2 ▪ 53129 Bonn ▪ Telefon 0228 60468-20 ▪ Fax 0228 60468-25
Repräsentanz: Schützenstraße 13 ▪ 112165 Berlin ▪ Telefon 030 89541590 ▪ Fax 030 89541599
bund@verband-wohneigentum.de ▪ www.verband-wohneigentum.de

Eine Änderung des § 246e dahingehend, dass auch kleinere Wohnraumerweiterungen – insbesondere bei Nutzung durch die Eigentümerinnen selbst oder deren Familienangehörige – in den Anwendungsbereich fallen, wäre sowohl rechtlich machbar als auch sachlich begründet. Die gesetzliche Konstruktion ließe dies problemlos zu, solange eine Begrenzung auf bestimmte Größenklassen oder Nutzungszwecke vorgesehen wird. Eine entsprechende Öffnung würde nicht nur die Gleichbehandlung kleiner Eigentümerinnen verbessern, sondern auch zu einer insgesamt breiteren Nutzung des Instruments beitragen. Der Verband Wohneigentum e.V. fordert daher, die Schwelle für die Anwendung des §246e BauGB auf ein Mindestmaß von einer neuen Wohneinheit zu senken, wenn diese dem Eigenbedarf dient oder innerhalb der Familie genutzt werden soll.

Die im Entwurf vorgesehene Zustimmungspflicht der Gemeinde nach § 36a BauGB erscheint auf den ersten Blick als Maßnahme zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit. In der Praxis bedeutet dies jedoch eine erhebliche Unsicherheit für Eigentümer*innen. Die Entscheidung der Gemeinde erfolgt ohne Rechtsanspruch, ohne klare Fristen und ohne rechtlich verbindliche Begründungspflicht. Damit entsteht das Risiko einer willkürlichen, politisch motivierten oder schlicht nicht nachvollziehbaren Ablehnung. Um diese Problematik zu entschärfen, wäre eine Zustimmungsfiktion nach Ablauf einer angemessenen Frist – etwa sechs Wochen – rechtlich zulässig und systematisch anschlussfähig an bestehende Vorschriften (§ 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Eine solche Fiktion würde keine Eingriffe in das materielle Planungsrecht darstellen, sondern lediglich die Verfahrensdauer rechtssicher begrenzen. Ergänzend sollten die Kommunen verpflichtet werden, ihre Kriterien zur Zustimmung öffentlich zu dokumentieren, um Transparenz und Gleichbehandlung zu gewährleisten. Der Verband Wohneigentum e.V. fordert die Einführung einer gesetzlich geregelten Zustimmungsfiktion, wonach ein Antrag als genehmigt gilt, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von sechs Wochen reagiert. Zusätzlich fordern wir eine verpflichtende Begründung bei Ablehnung sowie die öffentliche Darlegung kommunaler Entscheidungskriterien, um Transparenz und Gleichbehandlung sicherzustellen.

Ein zentrales Problem bei der Öffnung des Planungsrechts sind die indirekten ökonomischen Folgen – insbesondere steigende Bodenpreise und zusätzliche Infrastrukturkosten. Gerade Eigentümer*innen, die selbst bauen oder erweitern wollen, könnten durch Bodenwertsteigerungen, erhöhte Erschließungsbeiträge oder zusätzliche Anforderungen bei Straßen- und Versorgungsanbindung überfordert werden. Eine Regelung zur Begrenzung dieser Effekte wäre rechtlich machbar, sofern sie sich auf bereits bestehende Mechanismen stützt – etwa § 127 BauGB zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Denkbar wäre eine soziale Staffelung dieser Beiträge in Abhängigkeit vom Vorhaben (selbstgenutzt vs. investiv) oder von der Einkommenssituation der Antragstellenden. Die Umsetzung wäre auf kommunaler Ebene möglich, bräuchte jedoch eine ausdrückliche gesetzliche Öffnung im BauGB. Alternativ könnten Härtefallregelungen über Förderprogramme des Bundes oder der Länder institutionalisiert werden – beispielsweise für seniorengerechte Umbauten oder barrierefreien Ausbau im selbstgenutzten Eigentum.

Ein besonders kritischer Punkt des Gesetzentwurfs ist die Öffnung des § 246e BauGB auch für Vorhaben im Außenbereich. Zwar ist dies an den räumlichen Zusammenhang zur bestehenden Bebauung gebunden, dennoch besteht das Risiko einer langfristigen Zersiedelung. Selbstnutzende Eigentümer*innen im ländlichen Raum könnten hiervon kurzfristig profitieren – etwa durch Umnutzung von Hofgebäuden. Langfristig drohen jedoch höhere Kosten für Straßenbau, ÖPNV, Schulwege und Wasserinfrastruktur.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Entwurf wichtige Impulse zur Beschleunigung des Wohnungsbaus enthält, aber an einigen Stellen Anpassungsbedarf besteht um die

Herausforderungen selbstnutzender Wohneigentümer*innen richtig aufzugreifen. Gerade diese Gruppe trägt seit Jahrzehnten wesentlich zur Wohnraumversorgung bei – durch verantwortungsvolle Bestandspflege, familienorientierte Nachverdichtung und nachhaltige Nutzung vorhandener Flächen. Eine stärkere rechtliche Berücksichtigung dieser Leistung wäre nicht nur gerecht, sondern auch wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll.