

An die
Mitglieder des Haushalts-
und Finanzausschusses zur
Anhörung in der Sitzung
am 12. März 2015



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Rheinland-Pfalz

Haus & Grund Rheinland-Pfalz e.V. • Kaiserstr.9 • 55116 Mainz

Haushalts- und Finanzausschuss des
Landtags Rheinland-Pfalz
Platz der Republik 1
55116 Mainz

Haus & Grund Rheinland-Pfalz
Landesverband der Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer von Rheinland-Pfalz e.V.

Der Verbandsdirektor



Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Unser Zeichen **Schö**
Datum **26.02.2015**

Az. W 2 – Drs. 16/4333
Anhörverfahren zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz
Gesetzentwurf der Landesregierung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir Bezug auf das hier am 10. Februar 2015 eingegangene Schreiben mit dem Datum „5. Februar 2013“ und bedanken uns zunächst für die Gelegenheit zur Teilnahme an dem öffentlichen Anhörungsverfahren in der Ausschusssitzung am Donnerstag, dem 12. März 2015 ab 13:00 Uhr.

Die Teilnahme durch den Unterzeichner als Vertreter des Landesverbandes Haus & Grund Rheinland-Pfalz e.V. wird hiermit bestätigt.

Zugleich nehmen wir auf diesem Wege gerne die Gelegenheit wahr, vorab eine schriftliche Stellungnahme zu dem Entwurf der im Betreff genannten Gesetzesnovelle wie folgt zu übersenden:

Stellungnahme
zu dem Entwurf des dritten Landesgesetzes zur Änderung
der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Vorbemerkung:

Der Eigentümerverband Haus & Grund ist föderal aufgebaut. Dem Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. - Haus & Grund Deutschland - sind 22 Landesverbände mit über 900 Vereinen angeschlossen. So wird sichergestellt, dass jedes Mitglied vor Ort die notwendige Betreuung erfährt und der Verband zugleich mit starker Stimme die Interessen aller vertreten kann. Haus & Grund ist die unabhängige Interessenvertretung des privaten Immobilieneigentums in der Gemeinde, im Land und im Bund.

Der Landesverband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer von Rheinland-Pfalz e.V. – kurz: Haus & Grund Rheinland-Pfalz e.V. – ist die unabhängige Interessenvertretung der privaten Eigentümer im Lande. **Ihm gehören 36 Haus & Grund Ortsvereine mit nahezu 40.000 Einzelmitgliedern an.** Haus & Grund Rheinland-Pfalz ist damit der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Rheinland-Pfalz.

Die Ergebnisse des Zensus 2011 belegen die Bedeutung des privaten Eigentums mit Nachdruck. Danach gibt es in Rheinland-Pfalz 1.899.715 Wohnungen, von denen sich 83% in Gebäuden mit maximal sechs Wohnungen befinden. Darin enthalten sind 41,9% Gebäude mit nur einer Wohnung.

Während sich deutschlandweit bereits 84,6% der Wohngebäude in privater Hand befinden, sind es in Rheinland-Pfalz sogar 89,9%. Hinzu kommen in Rheinland-Pfalz 7,6% Wohnungseigentümergeinschaften, womit 97,5% des Gebäudebestandes in privater Hand sind. Betrachtet man die Anzahl der einzelnen Wohnungen in privater Hand ergibt sich für Rheinland-Pfalz immer noch eine beeindruckende Quote von 91,9% der Wohnungen.

Diese Erkenntnisse decken sich mit dem Ergebnissen einer im Jahr 2013 durchgeführten Mitgliederbefragung von Haus & Grund Rheinland-Pfalz. Im Einzelnen besitzen die Haus & Grund-Mitglieder folgende Wohneinheiten:

1-3 Wohneinheiten	49,66%
4-6 Wohneinheiten	24,23%
7-10 Wohneinheiten	13,19%
Über 10 Wohneinheiten	12,92%

Im Ergebnis zeigt dies die enorme volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer und damit der Haus & Grund-Mitglieder. Die Verbandsmitglieder tragen durch Investitionen in Neubau und Bestand zu einem wesentlichen Teil des Umsatzes der Bauindustrie bei und sichern bzw. schaffen so Arbeitsplätze.

Gesamtbeurteilung des Gesetzesentwurfes

Mit dem Entwurf des dritten Landesgesetzes zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz soll das Bauordnungsrecht des Landes Rheinland-Pfalz an gesellschaftliche Entwicklungen und im Gesetzesvollzug gewonnene Erkenntnisse angepasst sowie um neue materielle Bestimmungen zur Barrierefreiheit ergänzt werden.

Der Entwurf enthält einige nachvollziehbare und positiv zu bewertende Änderungen, z.B. bei der Beschleunigung von Baumaßnahmen und der (kosten-)effizienteren Ausgestaltung von Verwaltungsverfahren. Dazu gehören insbesondere die Lockerung der Abstandsflächenregelungen in § 8 in Bezug auf Maßnahmen zur energetischen Wärmedämmung, auf Garagen sowie auf die Anbringung von Solaranlagen.

Kritisch wird jedoch gesehen, dass sich die Novellierung der Bauordnung zum Teil in Widerspruch zum Ziel des bezahlbaren Wohnens setzt. Regelungen, die die Erfüllung dieses Zielles erheblich gefährden (v.a. durch erhöhte Baukosten und zusätzliche bürokratische) sollten grundsätzlich unterbleiben.

Anmerkungen im Einzelnen:

1. § 51 (Barrierefreiheit)

Die mit dem neu geregelten § 51 verfolgte Absicht, mehr barrierefrei erreich- und nutzbarere Wohnungen zu erhalten ist angesichts des demografischen Wandels nachvollziehbar und grundsätzlich zu begrüßen.

Gerade mit Blick auf Neubauten gilt dies vom Grundsatz her auch für die vorgesehene Erweiterung des Katalogs der baulichen Anlagen, die zukünftig barrierefrei sein müssen (§ 51 Abs. 3). Insbesondere mit Blick auf (historische) Bestandsbauten, sehen wir jedoch die Gefahr einer übermäßigen finanziellen Belastung und damit eines erheblichen Investitionshemmnisses, weshalb bei der Regelung unbedingt der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten ist.

Haus & Grund begrüßt ausdrücklich die in § 51 Absatz 4 formulierte Öffnungsklausel zur Befreiung bei unverhältnismäßigem Mehraufwand, soweit es Neubauten betrifft. Hinsichtlich baulicher (Sanierungs-)Maßnahmen im Gebäudebestand oder bei Nutzungsänderungen wird eine verpflichtende Regelung zu nachträglichen Maßnahmen für Barrierefreiheit abgelehnt. Die Erfahrung zeigt, dass dies zu unverhältnismäßig hohen Mehrkosten führt, die dann auf zukünftige Mieter umgelegt werden müssten. Damit wird das politische Ziel der Schaffung von „bezahlbarem Wohnraum“ unterlaufen.

Forderung Haus & Grund

Haus und Grund fordert, bauliche (Sanierungs-)Maßnahmen im Gebäudebestand oder Nutzungsänderungen von der Verpflichtung des § 51 vollständig auszunehmen und die Vorschrift ausschließlich auf Neubauten zu beschränken.

2. § 66 Abs. 3 (Vereinfachte Genehmigungsverfahren bei Windenergieanlagen)

Kleine Windkraftanlagen bis zu einer Gesamthöhe von 10 m bedürfen in vielen Bundesländern weder einer Bau- noch einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Die baurechtlichen Bestimmungen sind vielmehr von dem Betreiber bei der Errichtung eigenständig einzuhalten. Darüber hinaus sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden, soweit diese nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Unvermeidbare Umwelteinwirkungen sind auf das Mindestmaß zu beschränken. Zur Errichtung einer Windkraftanlage ab 10 m bedarf es einer Baugenehmigung. Windkraftanlagen ab 50 m bedürfen zusätzlich einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung entfaltet Konzentrationswirkung. Belange des Denkmalschutzes, des Baurechts, Naturschutzrechts und Landschaftspflegerechts werden während des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens geprüft. Eine gesonderte Baugenehmigung ist daher nicht erforderlich.

Die Emissionen reduzieren sich, je weiter sie sich von der Quelle entfernen. Insoweit sind Abstandsregelungen für den Schutz der Nachbarn maßgeblich. Abstände zu den direkten Nachbarn werden durch die Landesbauordnungen vorgeschrieben. Einige Landesbauordnungen verfügen über spezielle Tatbestände für Windkraftanlagen, während in anderen Ländern auf den Generaltatbestand zur Ermittlung der Abstandsfläche zurückgegriffen werden muss. Während der Bauleitplanungsverfahren sind insbesondere bei der Ausweisung von Konzentrationsflächen im Außenbereich auch die Abstandsregelungen der einzelnen Länder zu beachten, die sich aus dem jeweiligen Landeserlass ergeben. Bundesweit sind die Abstände höchst unterschiedlich geregelt.

Forderung Haus & Grund

Aus Art. 14 Abs. 1 GG können keine Abwehrrechte gegen die Errichtung von Windkraftanlagen hergeleitet werden. Soweit drittschützende Normen vorhanden sind, konkretisieren diese Inhalt und Schranken des Eigentums. Eine einträgliche Nutzung des Eigentums wird von Art. 14 Abs. 1 GG nicht geschützt. Der Nachbar einer Windkraftanlage hat es demnach hinzunehmen, wenn ihm trotz Beachtung der bauordnungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen die einträgliche Nutzung und Verwertung seines Grundstücks verwehrt wird. Ein Schutz vor Wertminderung besteht demnach nur nach Maßgabe des einschlägigen Rechts (BVerwG NVwZ-RR 1998, 540).

Um einen angemessenen Ausgleich zwischen der energiepolitischen Zielsetzung und dem Interesse der Eigentümer von Nachbargrundstücken zu erreichen, sind klare gesetzliche Abstandsregelungen erforderlich.

Haus & Grund fordert bei Windkraftanlagen eine bundeseinheitliche Kodifikation einer Abstandsregelung für das Bauleitplanungsverfahren. Bereits während der Aufstellung eines Flächennutzungsplans wäre diese bundeseinheitliche Abstandsregelung maßgeblich. Haus & Grund schlägt einen Abstand von mindestens dem 10-fachen der Gesamthöhe der Windkraftanlage vor.

Zudem sollten vor dem weiteren Ausbau der Onshore-Windkraftanlagen die Auswirkungen des durch diese Anlagen verursachten Lärms auf Menschen und Tiere in einer Studie untersucht werden.

Zudem ist davon auszugehen, dass die Betreiber von Windkraftanlagen nicht unerhebliche Gewinne einfahren werden, an denen die betroffenen Eigentümer von Nachbargrundstücken beteiligt werden müssen.

Haus & Grund fordert daher, dass sich, soweit es zwischen den Vorhabenträgern und betroffenen Eigentümern hinsichtlich der Höhe der Beteiligung oder Entschädigung zu keiner Einigung kommt, die Festsetzung an den Marktpreisen für entsprechende Rechte orientieren muss.

3. § 88 Abs.4 (Örtliche Bauvorschriften zum Klimaschutz im Gebäudebestand)

Mit der Änderung des § 88 Abs. 4 Nr. 3 will der Gesetzgeber von einer Öffnungsklausel des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz Gebrauch machen, wonach die Länder Nutzungspflichten für Erneuerbare Energien auch für vor dem 1. Januar 2009 errichtete Gebäude erlassen können. Diese Öffnungsregel soll nun zugunsten kommunaler Regelungen genutzt werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien im Wohngebäudebereich ist gesetzlich im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) geregelt, das seit 7. August 2008 gilt. Dort wird eine anteilige Nutzung erneuerbarer Energien, wie Solarthermie, Biogas, Bioöl, Holzpellets und Geothermie, für den Wärmebedarf von Neubauten vorgeschrieben. Welche erneuerbaren Energien zum Einsatz kommen, ist dem Bauherrn überlassen. Allerdings muss je nach Energieträger ein anderer Anteil der benötigten Wärme durch erneuerbare Energie gedeckt werden. Ersatzweise können auch 50 Prozent der benötigten Wärmemenge durch Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder sonstige Abwärmeanlagen gedeckt oder die Vorgaben der EnEV um 15 Prozent unterschritten werden. Anforderungen an den Gebäudebestand werden hingegen nicht festgesetzt. Allerdings enthält das EEWärmeG eine Öffnungsklausel, die es den Ländern ermöglicht, die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien in Bestandsgebäuden einzuführen.

Bisher hat lediglich Baden-Württemberg von dieser Ermächtigungsgrundlage mit dem Erneuerbare-Wärme-gesetz (EWWärmeG) Gebrauch gemacht. Das Gesetz ist am 1. Januar 2008 in Kraft getreten. Eine Nutzungspflicht für bestehende Wohngebäude gilt ab dem 1. Januar 2010. Andere Bundesländer beabsichtigen ebenfalls aufgrund der Ermächtigungsgrundlage des § 3 Abs. 2 EEWärmeG eigene Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien im Wohnungsbestand vorzunehmen. Die Regelung aus Baden-Württemberg gilt hier zumeist als Vorbild. Bisher ist jedoch noch keine vergleichbare Regelung in anderen Bundesländern in Kraft getreten.

Forderung Haus & Grund

Die Erfahrungen aus Baden-Württemberg haben gezeigt, dass aufgrund des (bedingten) Sanierungszwanges im Bestand weniger Heizungsanlagen modernisiert werden als in der Vergangenheit und als in anderen Bundesländern.

Statt ihre alten Heizungen durch effizientere Anlagen zu ersetzen, investieren viele Eigentümer vermehrt in die Reparatur der alten Heizung, um so die hohen Kosten der Installation von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu vermeiden.

Haus & Grund lehnt daher einen Zwang zur Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand ab. Die Ermächtigungsgrundlage für diesbezügliche Regelungen ist daher ersatzlos zu streichen.

Statt die Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung in der Praxis durch einen Zwang zu behindern, sollte die erfolgreiche Förderung entsprechender Maßnahmen fortgesetzt werden. Das Markt-Anreiz-Programm (MAP) des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) muss deshalb erweitert und verstetigt werden. Haus & Grund begrüßt daher den im Koalitionsvertrag des Bundes verankerten Grundsatz zur Freiwilligkeit des Einsatzes von erneuerbaren Energien im Gebäudebestand. Insoweit wird die Landesregierung aufgefordert, sich im Bundesrat für die Abschaffung des § 3 Abs. 4 Nr. 2 EEWärmeG einzusetzen.

4. Fazit

Aufgrund der obigen Ausführungen wird mit Nachdruck insbesondere darum gefordert, von Regelungen abzusehen, die in den Bestand von Immobilien eingreifen. Insoweit bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Verhältnismäßigkeit solcher Eingriffe. Die Wirtschaftlichkeit solcher Maßnahmen ist regelmäßig nicht gewährleistet, so dass dadurch in das verfassungsmäßig geschützte Eigentumsrecht nach Art. 14 GG im Übermaß eingegriffen wird. Insbesondere viele Eigentümer im ländlichen Raum, die die Mehrheit der Bevölkerung in Rheinland-Pfalz abbilden, wären durch solche Eingriffe unverhältnismäßig belastet.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt
Ralf Schönfeld
Verbandsdirektor