



STELLUNGNAHME

Berlin, 11. Juli 2016

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes

Die Hochwasserkatastrophen der Jahre 2002 bis 2013 haben gezeigt, dass der Hochwasserschutz in Deutschland nicht ausreicht. Es kam zu Schäden in Milliardenhöhe. Auch viele private Eigentümer sind von den Katastrophen betroffen gewesen und hatten auch Jahre später unter den entstandenen Schäden zu leiden. Haus & Grund Deutschland begrüßt ausdrücklich, dass der Hochwasserschutz – auch im Interesse der betroffenen Eigentümer – verbessert werden soll. Allerdings vernachlässigt der Gesetzentwurf die Interessen der von Hochwasserschutzmaßnahmen betroffenen Eigentümer. Die oberste Maxime der Bundesregierung muss es sein, Hochwasserkatastrophen zukünftig zu verhindern und nicht lediglich eine Schadensbegrenzung auf Kosten der Eigentümer zu erreichen.

I. Enteignung, § 71 Absatz 2 WHG

Die Enteignung ist der schwerwiegendste Eingriff ins Eigentum. Von ihr darf daher nach Artikel 14 GG nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn dies zum Wohle der Allgemeinheit notwendig ist. Haus & Grund Deutschland fordert daher grundsätzlich eine sehr zurückhaltende Nutzung der Enteignungsmöglichkeiten.

Für den Hochwasserschutz kann es Maßnahmen geben, die zum Wohle der Allgemeinheit eine Enteignung erfordern. § 71 WHG sah bisher jedoch lediglich vor, dass in der Planfeststellung bestimmt werden kann, dass eine Enteignung zulässig ist. Es war also eine positive Anordnung erforderlich, damit die enteignungsrechtliche Vorwirkung eintrat. Fehlte eine solche Anordnung, dann entfaltet der Hochwasser- oder Küstenschutzplan keine enteignungsrechtliche Vorwirkung. Dies soll durch die Einführung eines neuen Absatzes 2 geändert werden. Unabhängig von einer Anordnung, soll eine Enteignung schon immer dann zulässig sein, soweit sie zur Durchführung des Hochwasser- oder Küstenschutzplanes notwendig ist. Dies hat zur Folge, dass jedem Hochwasser- und Küstenschutzplan eine enteignungsrechtliche Vorwirkung zukommt. Die betroffenen Eigentümer werden in dem Plan aber nicht mehr explizit auf eine mögliche Enteignung ihrer Grundstücke hingewiesen. Um einer Enteignung vorzubeugen, müssen betroffene Eigentümer also stets schon gegen den Hochwasser- oder Küstenschutzplan vorgehen. Denn in einem späteren Enteignungsverfahren kann die Zulässigkeit der Enteignung so nicht mehr vollumfänglich geprüft werden.

Haus & Grund Deutschland lehnt diese Änderung ab. Durch sie wird es für die betroffenen Eigentümer intransparenter, wann ihnen eine Enteignung droht. Ziel des Vorschlages scheint es zu sein, dass sich weniger

betroffene Eigentümer rechtzeitig gegen eine drohende Enteignung wehren. Andererseits wird durch die Änderung auch bewirkt, dass alle Planfeststellungsbeschlüsse erst zu einem späteren Zeitpunkt bestandskräftig werden. Denn auch bei Plänen, die aufgrund von Vereinbarungen zwischen den Eigentümern und den Trägern der Hochwasserschutzvorhaben umgesetzt werden sollen, sollten betroffene Eigentümer gegen die Pläne vorgehen, um eine für sie eventuell gegenüber der Vereinbarung nachteilige Enteignung zu verhindern. In der Konsequenz werden einige Hochwasserschutzmaßnahmen zukünftig aufgrund der Änderung erst später umgesetzt werden können, als es nach der aktuellen Rechtslage der Fall wäre.

II. Vorzeitige Besitzeinweisung, § 71a WHG

Der neue § 71a WHG sieht eine vorzeitige Besitzeinweisung vor. Das Einweisungsverfahren soll dem in § 20 Absatz 2 bis 7 Bundeswasserstraßengesetz entsprechen. Hierdurch soll vorzeitig mit der Umsetzung von Hochwasserschutzvorhaben begonnen werden können, bevor das Enteignungsverfahren abgeschlossen ist.

Haus & Grund Deutschland lehnt die vorzeitige Besitzeinweisung ab. Hierdurch können nichtumkehrbare Fakten geschaffen werden, bevor die Zulässigkeit der Enteignung abschließend geprüft ist. Dies ist für die Eigentümer nicht hinnehmbar und verstößt gegen ihre grundrechtlich geschützten Eigentumsrechte.

III. Überschwemmungsgefährdete Gebiete, § 78b WHG

In § 78b WHG sollen überschwemmungsgefährdete Gebiete wieder eingeführt werden. Hierbei soll es sich um Gebiete handeln, die überschwemmt werden, wenn Hochwasserschutzanlagen versagen, die vor extremen Hochwassern schützen sollen. In diesen Gebieten dürfen bauliche Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nur hochwasserangepasst errichtet oder erweitert werden.

Die Ausweisung dieser Gebiete ist nach Ansicht von Haus & Grund Deutschland nicht erforderlich und nicht verhältnismäßig. Zum einen werden die Werte der betroffenen Grundstücke durch die Ausweisung nachhaltig negativ beeinflusst. Zum anderen werden die Kosten des Bauens in den betroffenen Gebieten erheblich steigen. Zwar ist noch nicht klar, welche Gebiete von der Ausweisung betroffen sein werden. Es ist aber damit zu rechnen, dass auch stark besiedelte oder städtische Regionen betroffen sein werden. In einigen der vermutlich betroffenen Regionen existiert schon jetzt ein angespannter Wohnungsmarkt, der nur durch kostengünstigen Neubau entspannt werden kann. Die Ausweisung der überschwemmungsgefährdeten Gebiete wird also nicht nur hohe Kosten und Wertverluste bei den betroffenen Eigentümern verursachen. Sie wird sich auch negativ auf die städtebauliche und wohnungspolitische Planung auswirken. Da die Gebiete nur dann bei Jahrhunderthochwassern überschwemmt werden können, wenn die existierenden Hochwasserschutzanlagen versagen, ist die Ausweisung mit den einhergehenden negativen Wirkungen für Eigentümer und Wohnungsmärkte unverhältnismäßig. Sinnvollerweise sollten vielmehr die Schutzanlagen so ausgestattet werden, dass sie nicht versagen können. Haus & Grund Deutschland lehnt die (Wieder-)Einführung der überschwemmungsge-

fährdeten Gebiete daher ab und plädiert dafür, stattdessen die vorhandenen Hochwasserschutzanlagen besser auszustatten.

IV. Heizölverbraucheranlagen, § 78c WHG

Der neue § 78c WHG sieht vor, dass in Überschwemmungsgebieten und überschwemmungsgefährdeten Gebieten die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen verboten sein soll, soweit andere weniger wassergefährdende Energieträger zur Verfügung stehen. Zudem sollen vorhandene Heizölverbraucheranlagen hochwassersicher nachgerüstet werden müssen.

Das Errichtungsverbot für Heizölverbraucheranlagen in den betroffenen Gebieten ist unverhältnismäßig. Heizölverbraucheranlagen können heutzutage hochwassersicher errichtet werden. Dieses ist zwar mit Mehrkosten verbunden, allerdings kann auch die Errichtung von Anlagen zur Nutzung alternativer Energieträger sehr kostenintensiv sein. Da bei beiden Varianten bei einem Hochwasser kein erhöhter Schaden zu erwarten ist, sollte es dem jeweiligen Eigentümer überlassen werden, für welchen Energieträger er sich entscheidet. Haus & Grund Deutschland lehnt daher ein Verbot von Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und überschwemmungsgefährdeten Gebieten ab. Vielmehr sollten Heizölverbraucheranlagen – solange sie hochwassersicher errichtet werden – auch weiterhin zulässig sein.

Die hochwassersichere Nachrüstung von bestehenden Heizölverbraucheranlagen in den genannten Gebieten ist grundsätzlich sinnvoll. Allerdings werden hierfür voraussichtlich Kosten von bis zu 10.000 € pro Anlage anfallen. Noch ist zwar nicht klar, welche Gebiete zusätzlich als überschwemmungsgefährdete Gebiete ausgewiesen werden. Grob geschätzt werden hiervon aber ca. 500.000 Wohngebäude mit Heizölverbraucheranlagen betroffen sein. Viele der betroffenen Eigentümer werden diese Nachrüstkosten aufgrund der eigenen finanziellen Situation allenfalls unter großen Schwierigkeiten finanzieren können. In vermieteten Wohngebäuden werden die Mieter über eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB an den Kosten beteiligt werden müssen. Haus & Grund Deutschland lehnt daher eine Nachrüstverpflichtung ab. Durch sie werden Eigentümer unangemessen belastet und für Mieter werden die Kosten des Wohnens weiter steigen. Haus & Grund Deutschland schlägt daher eine staatliche Förderung für freiwillige Nachrüstungen vor. So werden Eigentümer motiviert, ihre bestehenden Anlagen hochwassersicher nachzurüsten und Mieter werden mit keinen zusätzlichen Kosten belastet.

V. Hochwasserentstehungsgebiete

In § 78d WHG werden Hochwasserentstehungsgebiete als Gebiete definiert, in denen bei Starkniederschlägen oder bei Schneeschmelze in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse entstehen können. In diesen Gebieten sollen die zuständigen Behörden die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken verpflich-

ten können, das natürliche Wasserversicherungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens zu erhalten oder zu verbessern.

Etwaige Anordnung beispielsweise zur Entsiegelung der Böden oder zur Aufforstung können im Einzelfall sehr kostenintensive Maßnahmen der Eigentümer oder Nutzungsberechtigten nach sich ziehen. Diese könnten hierdurch finanziell überfordert werden. Haus & Grund Deutschland fordert daher, dass solche Maßnahmen allenfalls dann angeordnet werden dürfen, wenn die Eigentümer und Nutzungsberechtigten hierdurch nicht unangemessen belastet werden. Um den Betroffenen einen Anreiz für die Durchführung von besonders effektiven Maßnahmen zu geben, sollte hierfür zusätzlich eine Förderung eingeführt werden.

VI. Vorkaufsrecht

In § 99a WHG soll ein Vorkaufsrecht für die Länder eingeführt werden für Grundstücke oder Grundstücksteile, die in bestehenden oder vorgesehenen Wasserschutzgebieten oder in Überschwemmungsgebieten liegen oder auf denen sich oberirdische Gewässer befinden. Das Vorkaufsrecht soll nur ausgeübt werden können, wenn dies aus Gründen des Gewässerschutzes oder des Hochwasserschutzes erforderlich ist. Die Länder sollen das Vorkaufsrecht auch zugunsten von Dritten wie Körperschaften, Stiftungen des öffentlichen Rechts oder anerkannte Naturschutzvereinigungen ausüben können. Verkäufe an enge Familienangehörige sollen jedoch von dem Vorkaufsrecht nicht umfasst sein.

Haus & Grund Deutschland lehnt dieses neue Vorkaufsrecht als zu weit gefasst und damit als unangemessenen Eingriff in die Vertragsfreiheit ab. Es ist nicht ersichtlich, warum alle Grundstücke, auf denen sich oberirdische Gewässer befinden, potenziell dem Vorkaufsrecht unterliegen sollen. Bei einer großzügigen Handhabung wären auch Grundstücke betroffen, auf denen der Eigentümer eigenhändig einen Teich angelegt hat. Zudem lehnt Haus & Grund die Ausübung des Vorkaufsrechts für Dritte ab. Hier besteht die Gefahr des Missbrauchs, in dem Gewässerschutzgründe konstruiert werden, um Dritten ein bestimmtes Grundstück verschaffen zu können.

Der Abschnittswechsel wird sich beim Einfügen von Text verschieben! Wichtig ist, dass er immer auf Seite 1 am Ende steht; dies muss man beachten, damit das Layout erhalten bleibt. Ohne Abschnittswechsel ist es nicht möglich, die Seitenränder sowie die Kopf- und Fußzeilen von Seite 1 und den Folgeseiten unterschiedlich zu definieren! Den Abschnittswechsel kann man wie jedes andere Objekt mit Kopieren/Einfügen verschieben.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

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 mehr als 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ 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.