



Bundesarbeitsgemeinschaft  
Immobilienwirtschaft  
Deutschland

---

**Stellungnahme der BID Bundesarbeitsgemeinschaft  
Immobilienwirtschaft Deutschland  
zum Entwurf einer Verordnung zur Festlegung von An-  
forderungen für das Einbringen oder das Einleiten von  
Stoffen in das Grundwasser, an den Einbau von Er-  
satzstoffen und für die Verwendung von Boden oder  
bodenähnlichem Material (Mantelverordnung)**

---

Berlin, 13. Februar 2013

Geschäftsführender Verband:

BFW Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen e.V.  
Kurfürstendamm 57  
10707 Berlin

[www.bid.info](http://www.bid.info)

Ansprechpartner:

RA Franco Höfling  
Telefon: 030-32781-115  
Telefax: 030-32781-299  
[franco.hoeffling@bfw-bund.de](mailto:franco.hoeffling@bfw-bund.de)

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

BVI Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

Immobilienverband Deutschland  
IVD  
Bundesverband der  
Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdp)

VGF  
Verband Geschlossene Fonds

ZIA  
Zentraler Immobilien Ausschuss

## Präambel

Der vorliegende Entwurf der Mantelverordnung dient der Umsetzung des EG-Grundwasserrechts (EU-Grundwasserrichtlinie und EU-Wasserrahmenrichtlinie).

Hierbei soll die Verordnung zum Schutz des Grundwassers vom 9. November 2010 geändert, die Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 neugefasst und eine Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen geschaffen werden.

Die gesetzlichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung eines abgestimmten und in sich schlüssigen Gesamtkonzeptes zum ordnungsgemäßen und schadlosen Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen und für das Auf- und Einbringen von Material in den Boden
- Ausreichender Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen gemäß Wasserhaushaltgesetz
- Ausreichender Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen gemäß Bodenschutzgesetz
- Erleichterungen für den Vollzug und die Wirtschaft

Grundlage sind die Prüfwerte der Grundwasserverordnung, die als Basis für die Ableitung von Materialwerten für Ersatzbaustoffe und für Material und Boden zur Verfüllung herangezogen werden.

Hieraus ergeben sich nachfolgende Änderungen gem. Arbeitsentwurf:

- In Artikel 1 (Grundwasserverordnung) werden der wasserrechtliche Besorgnisgrundsatz konkretisiert und Prüfwerte dafür festgelegt.
- Mit Artikel 2 (Ersatzbaustoffverordnung) werden die Umwelanforderungen an die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung mineralischer Ersatzbaustoffe in technischen Bauwerken normiert. Grundlage ist das Prüfwertkonzept der Grundwasserverordnung.
- Artikel 3 (Deponieverordnung) und Artikel 4 beinhalten die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und dienen

der Anpassung an den aktuellen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse.

Die BID begrüßt das gesetzgeberische Ziel, Grundwasser und Boden vor Verunreinigungen zu schützen und hierdurch einen nachhaltigen Beitrag zum Umweltschutz und der Gesundheit der Menschen zu leisten. Kritisch ist jedoch, dass es mit dem Entwurf nicht gelungen ist, Nachhaltigkeitsaspekte, wie Umweltschutz, soziale Verantwortung und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit in angemessener Weise zusammenzuführen und dauerhaft tragfähig zu gestalten.

Ein stimmiges Gesamtkonzept liegt nicht vor. Denn die gesetzlichen Anforderungen der Mantelverordnung müssen verständlich und mit zumutbarem Aufwand erfüllbar sein. Ansonsten werden Gesetzesadressaten animiert, den Anforderungen nicht nachzukommen, wodurch sich die gesetzliche Zielsetzung zum Schutz der Umwelt in das Gegenteil verkehrt.

Genau diese Gefahr sieht die BID, sofern die Mantelverordnung in der vorliegenden Form verabschiedet wird.

Insbesondere die Novelle der Grundwasserverordnung ist aus Sicht der BID nicht erforderlich, da die Vorgaben der EU-Grundwasserrichtlinie bereits im Wesentlichen mit der Grundwasserverordnung vom 9. November 2010 in deutsches Recht überführt wurden.

Die verschärften Grenzwerte der Mantelverordnung führen zu umfangreichen Deponierungszwängen und damit zu höheren Baukosten, die sich im Ergebnis als Investitionshemmnis für die Immobilienwirtschaft auswirken.

Eine Verrechtlichung weiterer Prüfwerte wird im Übrigen auch den Vorgaben aus dem Koalitionsvertrag nicht gerecht, wonach EU-Richtlinien wettbewerbsneutral umzusetzen sind, damit Unternehmen am Standort Deutschland kein Wettbewerbsnachteil entsteht.

Eine zunehmende Deponierung der anfallenden Abfallströme würde auch die ehrgeizigen Ziele der Bundesregierung im Klimaschutz im Hinblick auf die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und des Feinstaubes konterkarieren. Da diese Abfallströme fast ausschließlich per LKW transportiert werden und die bisher angedachten Regelungen der Mantelverordnung zu wesentlich längeren Transportwegen führen würden, käme es sogar zu einer Zunahme des CO<sub>2</sub>- und Feinstaub-Ausstoßes.

Nicht praxistauglich ist die im Entwurf vorgesehene Systematik aus Materialwerten, Ersatzbaustoffkategorien und Einbautabellen, verbunden mit einer Unzahl von Fußnoten und Dokumentationsanforderungen. Damit werden alle Beteiligten - Erzeuger, Hersteller, Anwender -, aber auch die Vollzugsbehörden überfordert.

In Anbetracht dieser europarechtlich nicht geforderten gesetzlichen Überregulierung fordert die BID, die Auswirkungen des vorliegenden Arbeitentwurfs zu evaluieren und eine gesetzliche Regelung zu schaffen, die für die Normadressaten nachvollziehbar, praktikabel und mit zumutbarem wirtschaftlichen Aufwand leistbar ist.

Hierzu im Einzelnen:

### **Artikel 1 - Änderung der Grundwasserverordnung**

Es besteht keine Notwendigkeit, mit der Änderung der Grundwasserverordnung über die europarechtlichen Vorgaben hinauszugehen (siehe oben). Soweit der Arbeitentwurf der Grundwasserverordnung über die europarechtlichen Anforderungen hinausgeht, wird dies durch die BID abgelehnt.

In § 13 a Abs. 1 Satz 1 GrwV-E ist geregelt, dass die Anforderungen des Wasserhaushaltgesetzes an das Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser als erfüllt gelten, wenn nicht zu erwarten ist, dass die maßgeblichen Prüfwerte beim Eintritt der Stoffe in das Grundwasser überschritten werden.

Diese Neuregelung wird durch die BID abgelehnt. Denn die Regelung ist systemwidrig und widerspricht der EU-Grundwasserrichtlinie, die klarstellt, dass sich entsprechende Prüfwerte lediglich auf die Durchschnittskonzentration innerhalb eines Grundwasserkörpers oder einer Gruppe von Grundwasserkörpern beziehen.

In § 13 a Abs. 1 Satz 2 GrwV wird geregelt, dass eine Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltgesetz auch dann erteilt werden kann, wenn im Einzelfall trotz des Erreichens der einzelnen Prüfwerte der Anlage 9 nachgewiesen werden kann, dass eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist.

Da es unabhängig von einem „Einzelverstoß“ durchaus möglich ist, dass sich Stoffe gegenseitig neutralisieren, sollte es bei der Bewertung des Grundwassers auf das Gesamtergebnis der Wasserqualität ankommen. Die BID fordert daher, dass eine Erlaubnis nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 GrwV-E auch dann erteilt werden kann, wenn eine ins-

gesamt schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu befürchten ist.

Gem. Anlage 9 zu § 13 a GrwV-E werden Prüfwerte für das Grundwasser festgelegt. Hierbei liegen von den 47 zusätzlichen Prüfwerten für das Grundwasser 30 unterhalb der Trinkwassergrenzwerte oder sind in der Trinkwasserverordnung nicht geregelt.

Würden diese Prüfwerte gesetzlich verpflichtend, wäre sogar das Einleiten von bloßem Trinkwasser wasserrechtlich nicht erlaubnisfähig, da das eingeleitete Trinkwasser nach der Gesetzesintention zu einem Grundwasserschaden führen würde.

Dass es sich bei dieser Konsequenz um eine haltlose Fiktion handelt, dürfte unstreitig sein. Die Prüfwerte gem. Anlage 9 zu § 13 a GrwV-E sind logisch nicht erklärbar. Es dürfte für jeden ohne weiteres erkennbar sein, dass Anforderungen für Baustoffe nicht höher sein dürfen als für bloßes Trinkwasser. Die Neufestsetzung der Prüfwerte wird daher abgelehnt.

In diesem Zusammenhang weist die BID darauf hin, dass die überzogenen Prüfwerte insbesondere auch dazu führen, dass keine Bauwerksgründungen mehr im Grundwasser errichtet werden könnten, weil bauaufsichtliche Zulassungen wegen überschrittener Prüf- und Schwellenwerte nicht mehr erteilt werden.

Im Ergebnis fordert die BID eine gesetzliche Regelung der Prüfwerte, die eine nachvollziehbare Gefährdungslage adäquat widerspiegelt und die wirtschaftlich zumutbare Umsetzung des Gesetzes interessengerecht einbezieht. Alles andere ist realitätsfern und wirtschaftlich unzumutbar.

## **Artikel 2 - Ersatzbaustoffverordnung**

Die ErsatzbaustoffV-E dient dem Zweck, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung von mineralischen Abfällen sowie die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen bei dem Einsatz von bestimmten mineralischen Abfällen sowie die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen bei dem Einbau von Produkten in technische Bauwerke sicherzustellen.

Hierzu ist u.a. in § 21 Abs. 2 ErsatzbaustoffV-E vorgesehen, dass die Behörde im Einzelfall auch Bauweisen genehmigen kann, die gesetzlich (siehe Anlage 2 und 3) nicht vorgesehen sind. Diese Flexibilität sollte sich auch auf die einzusetzenden Baustoffe beziehen. Die Öffnungsklausel sollte daher entsprechend erweitert werden. Die BID regt daher an, die Ausnahmegvorschrift nicht zu beschränken, sondern auf alle Ersatzbaustoffe auszudehnen.

§ 22 ErsatzbaustoffV-E regelt umfangreiche Anzeigepflichten gegenüber der zuständigen Behörde, soweit die Grenzwerte gem. § 22 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 ErsatzbaustoffV-E überschritten werden. In der Anzeige sind gem. § 22 Abs. 2 ErsatzbaustoffV-E folgende Angaben zu machen:

- Bauherr
- Verwender, soweit vom Bauherrn abweichend
- Bezeichnung der Baustoffe, Materialklassen oder des Gemisches
- Einbauort und Lageplan
- Menge des einzubauenden mineralischen Ersatzbaustoffs oder des Gemisches
- Einbauweise
- Angaben zur Bodenart der Grundwasserdeckschicht
- Angaben über den höchsten zu erwartenden Grundwasserstand

Die Regelung von § 22 ErsatzbaustoffV-E verursacht einen unverhältnismäßigen bürokratischen Aufwand und wird daher abgelehnt. Die BID schlägt vor, den erforderlichen Umfang der Anzeigepflichten zu ermitteln und so zu reduzieren, dass Umweltschutz und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der betroffenen Unternehmen einen interessengerechten Ausgleich finden.

Das Gleiche gilt für die Regelungen zum Lieferschein gem. § 23 ErsatzbaustoffV-E, die ebenfalls nicht praxisgerecht ausgestaltet sind. Es ist bei der Organisation eines Bauprojektes nicht leistbar, den ohnehin schon überfrachteten Lieferschein um eine Vielzahl weiterer Angaben zu ergänzen. Umfangreiche Zusatzanforderungen werden nur dazu führen, dass potentielle Verwender auf andere Baustoffe ausweichen.

### **Artikel 3 - Deponieverordnung**

Tabelle 3 zu § 8 Abs. 11 DepV-E regelt parameterspezifische Umrechnungsfaktoren für Materialien, die im Ergebnis als Abfall zur Entsorgung ausgeliefert werden.

Die Änderungen führen im Ergebnis zu einer erheblichen Verschärfung für die zu deponierenden Materialien und werden durch die BID abgelehnt. In Anbetracht der damit verbundenen Kostensteigerungen regt die BID an, eine Gefährdungsanalyse durchzuführen und auf dieser Grundlage eine materialspezifische Korrektur der Umrechnungstabelle vorzunehmen.

#### **Artikel 4 - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**

Gegenstand des Arbeitsentwurfs sind erhebliche Erweiterungen des Parameterkatalogs der Prüf- und Vorsorgewerte sowie die zum Teil massive Verschärfung der bestehenden Werte.

Dies wird durch die BID abgelehnt. Denn wissenschaftliche Begründungen und Hintergrundinformationen für die Verschärfungen fehlen bislang.

Die wesentliche Erweiterung des Prüfwertekatalogs und die erhebliche Verschärfung der Prüfwerte werden zu einer deutlichen Verschärfung der Anforderungen an die Altlastenuntersuchung und an die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten führen. Eine hohe Anzahl an Flächen wird zukünftig einer Detailuntersuchung bedürfen und als sanierungsbedürftig eingestuft werden. Dies führt zu erheblichen Kosten für Immobilienunternehmen und zu einer Verminderung des Flächenrecyclings. Damit ist eine Steigerung des Flächenverbrauchs zu erwarten. Dies widerspricht den Zielen der Bundesregierung, die Rohstoffeffizienz zu steigern und natürliche Ressourcen zu schonen.

**Die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland ist ein Zusammenschluss aus den Verbänden BFW, BVI, DDIV, GdW, IVD, vdp, VGF und ZIA. Mit der BID sind die wichtigsten Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unter ein Dach getreten, um mit gebündelten Kräften gemeinsame inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Mit der BID steht der Politik und anderen Wirtschaftszweigen sowie weiteren Verbänden ein unterstützender und durchsetzungsfähiger immobilienwirtschaftlicher Partner zur Seite.**

**Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter [www.bid.info](http://www.bid.info).**

Der Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) gehören derzeit an:

**Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW):**

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ist *der* Spitzenverband der unternehmerischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft und vertritt deren Interessen gegenüber Politik, Verwaltung und Wirtschaft. Die derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen, in denen annähernd 7,2 Millionen Menschen leben. Das entspricht einem Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland. Zudem verwalten sie Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche. Mehr als eine Million Beschäftigte arbeiten in den Büros, Einkaufszentren, Hotels, Gastronomiebetrieben und Logistik-Flächen der BFW-Mitgliedsunternehmen.

**BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter:**

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. vertritt als Fachverband Unternehmen aus dem Bereich der Wohnungs- und Immobilienverwaltung. Er ist bundesweit aktiv und gliedert sich in zehn Landesverbände. Die Unternehmen, die im BVI organisiert sind, verwalten rund 600.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Das verwaltete Vermögen mit Hausgeldern, Rücklagen und Vermögenswerten an Grundbesitz beträgt rechnerisch rund 50 Milliarden Euro.

**Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV):**

Der DDIV ist mit derzeit über 1.600 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,9 Millionen Wohnungen mit 120 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.



### **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen:**

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

### **Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen:**

Der IVD ist 2004 als Zusammenschluss aus dem Ring Deutscher Makler (RDM) und dem Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. Er repräsentiert rund 6.000 Mitgliedsunternehmen aus dem Bereich der Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger und weiterer Immobilienberater.

### **Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp):**

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von etwa 60 Prozent in der gewerblichen und 30 Prozent in der Wohnimmobilienfinanzierung sind die derzeit 40 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.

### **Verband Geschlossene Fonds (VGF):**

Der Verband Geschlossene Fonds e.V. ist die Interessenvertretung der Anbieter geschlossener Fonds in Deutschland. Derzeit vertritt der VGF insgesamt 54 Mitglieder, darunter 39 Anbieter geschlossener Fonds und 15 Fördermitglieder. Die im Verband organisierten Anbieter verwalten zusammen ein Investitionsvolumen von rund 155 Mrd. Euro. Bezogen auf den Gesamtmarkt in Deutschland mit einem verwalteten Fondsvolumen von 198 Mrd. Euro repräsentiert der VGF damit rund 80 Prozent des Marktes geschlossener Fonds. Die Mitglieder des Verbands haben im Jahr 2010 Fonds mit einem Volumen von rund 7,5 Mrd. Euro aufgelegt. Bezogen auf das Gesamtemissionsvolumen von 10,8 Mrd. Euro entspricht dies einem Anteil von rund 70 Prozent.

### **Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA):**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft mit Sitz in Berlin. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband mit rund 160 Mitgliedern, darunter 20 Mitgliedsverbände, verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI).