

**Stellungnahme des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) zum Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für ein Erstes Hessisches Zukunftsenergie- und Klimaschutzgesetz - Drucksachennummer 18/350 - und zum Gesetzentwurf der Hessischen Landesregierung für ein Gesetz zur Änderung des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes und der Hessischen Bauordnung - Drucksachennummer 18/855.**

### **Allgemeines**

Im Mittelpunkt der Bemühungen der Wohnungswirtschaft zur Energieeffizienzsteigerung stehen insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudedämmung sowie Investitionen in die Gebäudetechnik und in die Nutzung alternativer Energien. Der VdW südwest begrüßt daher grundsätzlich das in beiden vorgelegten Gesetzentwürfen verfolgte Ziel, die Energieeffizienz an bestehenden und bis zur Grundstücksgrenze reichenden Bauten, durch nachträgliche Maßnahmen zur Wärmedämmung zu erhöhen, auch wenn diese dann in das benachbarte Grundstück hineinragen. Die technischen Alternativen zur Erfüllung der bei energetischen Modernisierungen geltenden Normen sind in der Regel nicht wirtschaftlich. Deshalb müssten bei konsequenter Anwendung dieser Normen, die unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit stehen, entsprechende Maßnahmen unterbleiben.

Die dafür notwendige, an enge Voraussetzungen gebundene vorgesehene Einführung einer differenzierten Duldungspflicht des Grundstückseigentümers in das Hessische Nachbarrecht, erscheint zweckmäßig und entspricht heutigen Erfordernissen und Anschauungen. Die in beiden Gesetzentwürfen vorgesehene angemessene Ausgleichszahlung an den Grundstückseigentümer ist folgerichtig.

Allerdings sehen wir an einzelnen Punkten der Gesetzentwürfe Ergänzungs- und Klarstellungsbedarf. Sollten diese nicht erfolgen, gehen wir für die Praxis davon aus, dass bei einem Inkrafttreten der vorgelegten Entwurfs des Nachbarrechtsgesetzes die Regelungen aufgrund von langwierigen Nachbarschaftsstreitigkeiten faktisch ins Leere laufen.

Der VdW südwest weist darüber hinaus darauf hin, dass keiner der beiden Gesetzentwürfe eine Regelung bei Grenzüberschreitungen in den öffentlichen Raum beinhaltet. Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten ist die Aufnahme einer gesetzlichen Regelung an entsprechender Stelle dringend geboten.

## **Die Vorschriften im Einzelnen**

### § 10a (E)

Der in § 10a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3b verengte Anwendungsbereich der Duldungspflicht auf eine einseitige Grenzwall, sollte entweder weiter gefasst und auch für eine beidseitige Grenzwallbebauung ausgedehnt oder zumindest präzisiert werden.

Hier erscheint der Vorschlag im Entwurfstext der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Darf an beiden Seiten unmittelbar an die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut werden, so haben die Eigentümer der benachbarten Grundstücke zu dulden, dass die Gebäude den baurechtlichen Vorschriften entsprechend durch übergreifende Bauteile angeschlossen werden“ präziser und praxistauglicher. Wir schlagen an dieser Stelle noch eine inhaltliche Ergänzung vor, in welcher diese Duldungspflicht auch für die Überhangflächen gilt, zum Beispiel bei versetzt gebauten Nachbargebäuden oder bei unterschiedlichen Gebäudehöhen.

Im § 10a sollte hinsichtlich des verwendeten Begriffs „Wärmedämmung“ eine eindeutige Klarstellung im Gesetzestext eingefügt werden und nicht lediglich als Hinweis in der Gesetzesbegründung. Es sollte bereits im Normentext eingefügt werden, dass die Wärmedämmung insbesondere Verkleidung, Putz, Putzträger oder Unterkonstruktionen einschließt.

Bei den Begriffen „vertretbarer Aufwand“ in § 10a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und „geringfügige Beeinträchtigung“ in § 10a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3b handelt es sich jeweils um unbestimmte Rechtsbegriffe. Um erhöhte Rechtssicherheit zu erreichen, hält der VdW südwest eine Präzisierung der beiden Begriffe im Gesetzestext für erforderlich.

Frankfurt am Main, 28. Oktober 2009