

Novelle der Hessischen Bauordnung

Vorschläge des VdW südwest angenommen – Neuregelung zu Rauchwarnmeldern

Die bestehende Hessische Bauordnung (HBO) ist bis zum 31. Dezember 2010 befristet und soll liberalisiert werden. Der VdW südwest hatte hierzu im Vorfeld eine Initiativstellungnahme abgegeben. Zudem war der VdW südwest in die Anhörungsverfahren zum offiziellen Regierungsentwurf eingebunden. Über die Zwischenergebnisse berichteten wir bereits in den vergangenen Ausgaben des Verbandsmagazins. Faktisch in letzter Minute wurde zudem eine vom VdW südwest schon seit langem geforderte Änderung der Regelungen zum Betrieb von Rauchwarnmeldern aufgegriffen. Am 18. November 2010 wurde vom Landtag Hessen die Novelle der HBO beschlossen.

Stellplätze: Wegfall der Ermächtigung zur Zwangsablösung

So wird die Regelung zu Stellplätzen in zwei Punkten geändert. Die Möglichkeit, eine Satzung zur Herstellungspflicht von Stellplätzen bei bereits bestehenden Anlagen zu erlassen, wird gestrichen. Zum zweiten wird die Möglichkeit gestrichen, durch Satzung eine Ablösung für Stellplätze zu fordern, die man nicht baut, weil man sie aufgrund einer zweiten Satzung an der entsprechenden Stelle überhaupt nicht bauen darf. Auch dieses Vorhaben der Herausnahme der Ermächtigung zur Zwangsablösung bei Garagen und Stellplätzen durch die Kommune wurde vom Verband gefordert. Die Forderung von notwendigen Stellplätzen, dem Verbot zum Bau und der erzwungenen Ablösung brachten in der Vergangenheit spürbare Investitionshemmnisse für die Mitgliedsunternehmen mit sich.

Regelungskompetenz für kommunale Solarsatzungen entfällt

Die bisherige gesetzliche Grundlage für zum Beispiel die Marburger Solarsatzung

(§ 81 Abs. 2 HBO alt) fällt ebenfalls weg. Die Ermächtigungsgrundlage für Kommunen, den Einsatz regenerativer Energien flächendeckend zu erzwingen (Klimaschutzsatzung) und dies auch mit Belangen des Klimaschutzes und lokaler Mitverantwortung zu begründen, entfällt vollständig. Die Ansicht des Verbandes, dass Zwangsmaßnahmen auf dem Gebiet der Energiepolitik nicht hilfreich sind, wurde



Wenn nicht der Vermieter regelmäßig die Rauchwarnmelder in Mietwohnungen kontrolliert, müssen das in Zukunft die Mieter tun.

geteilt. Vielmehr wird es für wirkungsvoller gehalten, Rahmenbedingungen zu schaffen, die freiwillige Investitionen in energiesparende Maßnahmen begünstigen. Zudem wurde im Gesetzgebungsverfahren klargestellt, dass etwaige existierende kommunale Regelungen mit Inkrafttreten der Novelle außer Kraft treten.

Optionsregelung beim Betrieb von Rauchwarnmeldern

Beim Brandschutz im Wohnungsbereich wird zudem zukünftig klar geregelt, dass die regelmäßige Kontrolle von Rauchwarnmeldern in Mietwohnungen – sofern diese nicht durch den Vermieter erfolgt – durch den Mieter vorgenommen werden muss. Die Einführung von Rauchwarnmeldern und insbesondere die damit bisher verbundene

gesetzliche Wartungspflicht des Eigentümers bringen rechtliche Verunsicherungen und letztlich eine erhebliche Zurückhaltung bei der Ausstattung des Wohnungsbestandes. Eine Korrektur der Regelungen zur Wartung wird die Rechtssicherheit erhöhen und damit letztlich eine Beschleunigung der Ausstattung mit Rauchwarnmeldern bewirken können. Als zielführend und zur Problembewältigung geeignet wurden vom

Verband im Vorfeld die entsprechenden Regelungen in Schleswig-Holstein und Bremen genannt, die die Durchführung des Betriebs und damit der Wartung durch den Besitzer (im Falle der Vermietung also durch den Mieter) vorsehen, wenn diese nicht durch den Eigentümer übernommen wird.

Einschränkung zu Balkonen an Feuerwehzufahrten gestrichen

Balkone bis zur Hochhausgrenze konnten auch bisher in ihren tragenden Teilen ohne die Regelanforderungen an tragende Bauteile errichtet werden. Dadurch sind zum Beispiel ungeschützte Stahlkonstruktionen bis zur Hochhausgrenze möglich. Diese Regelung hat in der Bestandsmodernisierung

eine große Bedeutung, da auf diese Weise jedes Jahr zahlreiche Balkone als unverkleidete (ohne zusätzlichen Brandschutz) Stahl- oder Aluminiumkonstruktionen nachgerüstet werden können.

Der VdW südwest hatte im Vorfeld des Entwurfs auf Schwierigkeiten in den Fällen hingewiesen, bei denen einzelne Balkone aufgrund der Lage von Feuerwehzufahrten Bestandteil des zweiten Rettungsweges wurden. Hier unterblieb meist die Nachrüstung aufgrund der erheblich höheren Kosten durch den geforderten erhöhten Brandschutz.

Jedoch ist ein nachgerüsteter Balkon aus unserer Sicht des VdW südwest nicht nur ein Gewinn an Wohnqualität für den Mieter. Er ist auch ein deutlicher Zugewinn an passiver

Sicherheit, da sich ein Mieter damit der Einwirkung von Rauchgasen besser entziehen kann als in einer Wohnung ohne Balkon. Auch ist die Bergung von Menschen im Brandfall von einem Balkon für Bewohner und Feuerwehr einfacher, als zum Beispiel aus einem zulässigen (Rettungs-)Fenster.

Auch diese Auffassung des VdW südwest wurde geteilt und führte zur Streichung

der Einschränkung in der novellierten HBO.

Wahlfreiheit bei Baugenehmigungsverfahren bleibt erhalten

Wie im Vorfeld gegenüber dem Ministerium vom VdW südwest auch gefordert, wurde im Gesetzentwurf berücksichtigt,

dass die bestehende Wahlfreiheit zur freiwilligen Nutzung eines Baugenehmigungsverfahrens erhalten bleibt. Die Wahlmöglichkeit wurde von den Übergangsvorschriften nun in die einzelnen Vorschriften übernommen und wird somit fester Bestandteil der HBO 2010. Die Wahlmöglichkeit des Baugenehmigungsverfahrens ist nach den bisherigen Erfahrungen unverzichtbar. □

Stellungnahme zur Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien

AWI-Hessen: Mietrecht und Regulierungsdichte sind wesentliche Hemmnisse

Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen (AWI-Hessen) hat sich in einer Stellungnahme an das Hessische Umweltministerium zum Thema „Nachhaltigkeit bei Wohnimmobilien – Beseitigung rechtlicher Hemmnisse“ geäußert. Insbesondere das aktuelle Mietrecht wird darin als erhebliches Hemmnis bei der Planung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen angesehen.

Das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz befasst sich derzeit, auch im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie der Hessischen Landesregierung, unter anderem mit der Frage nach Nachhaltigkeit und Energieeffizienz bei Wohnimmobilien. Das besondere Interesse des Ministeriums gilt dabei der Frage, welche rechtlichen Hemmnisse aus Sicht der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft überwunden werden müssen, um nachhaltige Modernisierungs- und Ausbaumaßnahmen im Bestand zu verwirklichen. Die AWI-Hessen wurde durch das Umweltministerium in diesen Meinungsbildungsprozess eingebunden und hat sich in einer gemeinsamen Stellungnahme aus wohnungswirtschaftlicher Sicht zu den entsprechenden Hemmnissen geäußert.

Hohe Schlagzahl rechtlicher Vorgaben

Allein die Tatsache der hohen Schlagzahl der Änderungen der rechtlichen Vorgaben für energetische Sanierungen wird von Seiten der AWI-Hessen als ein wesentliches Hemmnis angesehen, die einer Steigerung von Modernisierungs- und Sanierungsraten entgegenstehen. So führt die in diesem Jahr beschlossene Novelle der EU-Gebäuderichtlinie zur Notwendigkeit der Anpassung der nationalen Vorschriften bis zur Mitte

des Jahres 2012, und dies obwohl die letzte Novelle der Energieeinsparverordnung erst gegen Ende 2009 in Kraft getreten ist. Damit steht zu befürchten, dass im Jahr 2012 eine erneute Novelle erfolgt, obwohl die Märkte noch damit beschäftigt sind, sich auf die letzte Novelle einzustellen.

Zunehmende Regulierungsdichte

Ebenfalls wird von Seiten der AWI-Hessen die zunehmende Regulierungsdichte kritisch gesehen, da gleichzeitige Vorgaben unterschiedlicher politisch-administrativer Ebenen (EU, Bund, Länder und Kommunen) das Regelwerk für Investoren unübersichtlich machen. Die AWI-Hessen begrüßt in ihrer Stellungnahme daher ausdrücklich die

Intention der Landesregierung, klimapolitische Satzungs Kompetenzen der Kommunen aus der Hessischen Bauordnung zu streichen.

Mietrecht als wesentliches Hemmnis

Die AWI-Hessen kritisiert darüber hinaus insbesondere das derzeitige Mietrecht als ein wesentliches Hemmnis bei der Planung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Gerade die durch eine uneinheitliche Rechtsprechung aufgestellten formalen Hürden an die Modernisierungsankündigung gemäß § 554 BGB und die nachfolgende Mieterhöhungserklärung nach § 559 BGB führten zu einer erheblichen rechtlichen und praktischen Unsicherheit bei den Vermietern. Aus Sicht der AWI-Hessen sollte hier durch klare und eindeutige gesetzliche Regelungen bereits Rechtssicherheit geschaffen werden.

Aus Sicht der AWI-Hessen sind die Hemmnisse bei der Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien im Bestand sehr vielfältig. Zur Steigerung der Sanierungsquoten, auch bei Änderung der kritisierten rechtlichen Rahmenbedingungen, bleibt aus Sicht der Wohnungswirtschaft eine angemessene Förderung der Investitionstätigkeit unerlässlich. Dabei darf auch die Förderung von „Ersatzinvestitionen“ (Abriss verbunden mit Neubau) kein Tabu sein.

