



Landesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen  
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.  
Friedrich-Ebert-Anlage 56 60325 Frankfurt am Main

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,  
Energie, Verkehr und Wohnen  
Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden

per E-Mail: [fk-bauaufsicht@stmb.bayern.de](mailto:fk-bauaufsicht@stmb.bayern.de)

Friedrich-Ebert-Anlage 56  
60325 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 768 039 10  
Fax.: 069 768 039 11

E-Mail: [info@bfw-hrs.de](mailto:info@bfw-hrs.de)  
[www.bfw-hrs.de](http://www.bfw-hrs.de)

14.12.2020

## Anhörung zur Änderung Muster-Garagen- und Stellplatzverordnung (M-GarStVO)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst danke ich für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland eine Stellungnahme zur geplanten Änderung der Muster-Garagen- und Stellplatzverordnung abgeben zu dürfen. Entsprechend der Aufforderung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen reichen wir die Stellungnahme bei der Fachkommission Bauaufsicht ein.

Die im BFW organisierten Unternehmen sind bundesweit für 50 % des Wohnungsneubaus verantwortlich. Auch im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert. Sie beschäftigen sich überwiegend mit dem Wohnungsneubau.

Als Bauherren werden die im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland organisierten Unternehmen durch die geplanten Änderungen der Muster-Garagen- und Stellplatzverordnung unmittelbar in ihrem originären Geschäftsfeld betroffen.

Nach dem Eindruck der in unserem Verband organisierten Unternehmen bedeuten die vorgesehenen Änderungen insbesondere eine deutliche Verschärfung des Brandschutzes in Garagen. Auch wenn die im BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland organisierten Unternehmen grundsätzlich alle Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit der Bewohner in den von ihnen errichteten Gebäuden befürworten, so muss doch ebenso deutlich darauf hingewiesen werden, dass die vorgesehenen Veränderungen in der Summe auch zu deutlichen Verteuerungen beim Wohnungsbau führen werden. Diese durch öffentlich-rechtliche Bestimmungen verursachte Verteuerung des Wohnungsbaus erschwert jedenfalls offensichtlich die Möglichkeit zur Schaffung mehr bezahlbaren Wohnraums.

Bankverbindung:  
COMMERZBANK AG Mainz  
IBAN: DE 66 5504 0022 0223 4847 00  
BIC: COBADEFF550  
Steuer Nummer: GEM 26.9888  
USt-IdNr.: DE301711114  
Vorstand gem. § 26 BGB:  
Sonja Steffen  
Geschäftsführer: RA Gerald Lipka  
Eingetragen im Vereinsregister  
Mainz Nummer: VR 928

Im Einzelnen:

Die in § 2 Abs. 7 des Entwurfs beabsichtigte Einbeziehung von Abstellplätzen für Fahrräder, Fahrradanhängern und elektrisch betriebenen Fahrzeugen in die Berechnung der Nutzfläche der Garage, kann dazu führen, dass die Garagen in der jeweils nächsthöheren Gruppe von Garagen zugeordnet werden, und damit jeweils die höheren brandschutzrechtlichen Anforderungen zu erfüllen sind. Dies ist sachlich nicht gerechtfertigt, da von Fahrrädern keine höhere Brandlast ausgeht.

Grundsätzlich positiv bewerten wir die vorgesehene Regelung in § 3 Abs. 1 Satz 2 des Entwurfs, der grundsätzlich kürzere Zu- und Abfahrten für zulässig erklärt, wenn keine Sichtbehinderungen auf die öffentliche Verkehrsfläche bestehen. Umgekehrt ist die Regelung in § 3 Abs. 2 des Entwurfs mit einem erhöhten Flächenverbrauch verbunden, da regelmäßig ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen ist.

Die Festlegung in § 4 Abs. 2 des Entwurfs, dass eine Zufahrt zu einer Rampe auf einer Länge von mindestens 3 m keine Neigung von mehr als 5 % aufweisen darf, wird in vielen Fällen zu einer Verlängerung der Rampe und damit zu einem Flächenverlust führen.

Kritisch sehen wir die in § 5 Abs. 2 (letzter Satz) vorgesehenen Verbot von kraftbetriebenen, geneigten Hebebühnen in allgemein zugänglichen Garagen. Hierdurch geht die Möglichkeit verloren, auf geringer Fläche eine größere Zahl von Parkmöglichkeiten zu schaffen.

Die Verschärfung der Regelungen § 7 Abs. 2 des Entwurfs, wonach nunmehr für Mittel- und Großgaragen zwingend eine feuerhemmende Ausführung von Wänden und Decken vorzunehmen ist, wird zu einem erhöhten Herstellungsaufwand und damit höheren Kosten führen, auch wenn die Maßnahme zur Erhöhung der Sicherheit, nach der Begründung, notwendig erscheint.

Zu begrüßen ist, dass nach der Begründung, auch nach der Neufassung in § 6 Abs. 6 Satz 2 des Entwurfs, auch weiterhin Holzwolle-Leicht-Bauplatten verwendet werden dürfen.

Wir begrüßen die Neufassung von § 9 Abs. 1 des Entwurfs. Die Anpassung an § 29 Abs. 3 der Musterbauordnung in nicht brennbarer Ausführung ist für den Brandschutz ausreichend.

Kritisch betrachten wir hingegen die Regelungen, wie sie in § 9 Abs. 3 des Entwurfs vorgesehen sind. Zum einen ist zu begrüßen, dass offene Leitungsführungen grundsätzlich zulässig sind. Dies entspricht einer bereits heute häufig geübten Praxis. Zum anderen sind Hoch- und Mittelspannungsleitungen, sowie Gasversorgungsleitungen nunmehr ausdrücklich für unzulässig erklärt worden. Da inzwischen immer häufiger Trafoanlagen zur Schaffung entsprechender Elektroanschlusskapazitäten mit verbaut werden, wurde in der Vergangenheit die Leitungsführung durch die Tiefgarage in die Zählerräume vorgenommen.

Die Leitungsführung von Hoch- und Mittelspannungsleitungen sowie Gasversorgungsleitungen wird durch die vorgesehene Neuregelung erschwert und verteuert.

Auch wenn nach der Begründung nachvollziehbar ist, dass die heute gebräuchlichen Fahrzeuge mit einem höheren Kunststoffanteil größere Brandlasten verursachen, so

bedeutet die in § 12 des Entwurfs vorgesehene generelle Festlegung auf Brandabschnitte statt der bisher möglichen Rauchabschnitte für Mittelgaragen, dass die insoweit notwendigen erhöhten Anforderungen an die verwendeten Baumaterialien auch mit ganz erheblichen Mehrkosten verbunden sein werden. Diese erhöhten Kosten fallen damit auch in kleineren Bauvorhaben an.

Ebenfalls Kostenerhöhend ist die in § 13 Abs. 1 Satz 2 (letzter Satz) vorgesehene Schaffung einer Sicherheitsschleuse mit mindestens 3 m Abstand zwischen Garage und Treppenraum. Zwar ist die Begründung nachvollziehbar, dass ein Transport von Personen auf einer Trage ermöglicht werden soll, ohne beide Türen zu öffnen. Gerade bei beengten Verhältnissen ist der zu erwartende Flächenverbrauch durch die geforderte Sicherheitsschleuse ein Kostenfaktor.

Ähnliches gilt für die Regelung in § 14 des Entwurfs. Insbesondere befürchten unsere Unternehmen durch die Regelung in § 14 Abs. 2 Ziffer 2, dass durch die Festlegung auf die Lauflinie (nicht über Einstellplätze) die Schaffung zusätzlicher baulicher Rettungswege notwendig macht, was erhebliche Mehrkosten bedeuten kann.

An der vorgesehenen Regelung in § 15 des Entwurfs kritisieren unsere Unternehmen insbesondere, dass selbst in Garagen mit festem Nutzerkreis künftig eine Sicherheitsbeleuchtung installiert werden muss. Hierdurch werden weitere Kosten verursacht. Entsprechendes gilt auch für die vorgesehene Regelung in § 15 Abs. 3 des Entwurfs. Wenn Anlagen zur Unterstützung des Funkverkehrs installiert werden müssen, wird dies die Herstellungskosten der Gebäude erhöhen.

Auch die in § 17 Abs. 1 vorgesehene Schaffung von trockenen Löschwasserleitungen ist mit Mehrkosten verbunden.

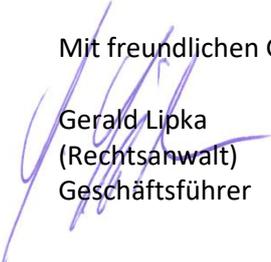
Ebenso führt die Regelung in § 18 Abs. 1 des Entwurfs, wonach eine Brandmeldeanlage in Garagen über 2500 m<sup>2</sup> installiert werden muss, zu deutlichen Mehrkosten.

Auch die Regelung in § 19 Abs. 4 des Entwurfs, wonach Fahrräder und Fahrradanhänger etc. nur außerhalb der Verkehrsflächen gelagert werden dürfen, faktisch zu einem Flächenmehrverbrauch, wenn entsprechende Abstellflächen geschaffen werden müssen.

Aus der vorstehenden Stellungnahme wird deutlich, dass eine Vielzahl der vorgesehenen Regelungen jedenfalls mit erheblichen Mehrkosten bei der Herstellung von Garagen verbunden sein wird. Diese Mehrkosten werden den Endnutzer, gleich ob Mieter oder Eigentümer, belasten. Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums wird weiter erschwert.

Soweit die Stellungnahme des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland.

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Lipka  
(Rechtsanwalt)  
Geschäftsführer