

1.3 Rechtliche Rahmenbedingungen für nachhaltiges und bezahlbares Bauen

Prof. Stefan Leupertz, Vorsitzender des Baugerichtstags e.V., RA Michael Halstenberg M.D. a.D.

Der rechtliche Rahmen, in dem Bauen stattfindet, ist auf Grund zunehmender Gesetzgebung auf europäischer-, bundes-, landes- und kommunaler Ebene sehr komplex. Hinzu kommen zivilrechtliche Verträge der Beteiligten, die weitere Regelungen zur Qualität und Ausführung von Bauwerken enthalten. Im Ergebnis führt dies zu Bauwerken, die a) teuer sind, b) einen unnötigen organisatorischen Aufwand und oftmals Streitigkeiten verursachen, c) zu überhöhten Materialverbräuchen führen und d) damit auch eine Zunahme von CO²-Äquivalenten bewirken.

Ziel der Arbeitsgruppe ist die juristische Beratung anderer Arbeitsgruppen und das Aufzeigen von rechtlichen Spielräumen und Alternativen, um einfache und wirtschaftliche Lösungen zu ermöglichen.

Es wurden folgende Schritte erörtert:

a) Beratung anderer Arbeitsgruppen

Die AG geht davon aus, dass sich andere Arbeitsgruppen im Rahmen der Erarbeitung ihrer Vorschläge mit rechtlichen Fragestellungen konfrontiert sehen.

Diese Fragen können sowohl das öffentliche Recht, z. B. das Bauplanungs- oder das Bauordnungsrecht betreffen, als auch das Zivilrecht, insbesondere in Form des Werkvertragsrechts.

Daher sollen nachgeordnete Gruppen gebildet werden, die themenbezogen diese Fragestellungen bearbeiten.

b) Eigene Überlegungen der Arbeitsgruppe

Die aktuellen Initiativen, z. B. zum sog. „Gebäudetyp E“ deuten darauf hin, dass viele Akteure mit dem rechtlichen Rahmen entweder überfordert sind und/oder die baulichen Ergebnisse komplex und teuer werden.

Dabei geht es um zwei **Fragestellungen**:

- a) Wie können die Akteure in dem Umgang mit den juristischen Instrumenten geschult werden?
- b) Welche Beiträge zum einfachen, wirtschaftlichen und nachhaltigeren Bauen könnten der Gesetzgeber aber auch die Akteure selbst leisten.

1. Eine deutliche Verbesserung lässt sich nicht durch eine Einzelmaßnahme erreichen. Außerdem bedarf es gravierender Änderungen, gerade für den **Gebäudebestand**, um messbare Fortschritte in Bezug auf einfaches, kostengünstiges und innovatives Bauen zu erreichen.
2. Die **Lösungsvorschläge** werden folgende Rechtsbereiche betreffen:
 - a. Das Bauplanungsrecht (BauBG, BauNVO) und dessen Anwendung und Umsetzung auf kommunaler Ebene (Bauleitplanung).
 - b. Das Bauordnungsrecht, insbesondere die Bauordnung
 - c. Das Energieeinsparrecht, insbesondere das Gebäude-Energie-Gesetz.
 - d. Das zivilrechtliche Werkvertragsrecht.
 - e. Die HOAI.
3. Eine wichtige Rolle spielt die **Inbezugnahme technischer Regelwerke** sowohl durch den Gesetzgeber als auch die Vertragsparteien, weil hierdurch die baulichen Standards zum Teil sehr detailliert festgelegt werden.
4. Die rechtliche Gestaltung und organisatorische **Abwicklung von Bauprojekten durch die Vertragspartner** bedarf einer Neuausrichtung, die Innovationen zulässt, die Partner aber nicht unkalkulierbaren Risiken aussetzt.
5. Die **sozialen Parameter** (Mieten, Mietpreis- und Belegungsbindungen) dürfen nicht außer Acht gelassen werden.

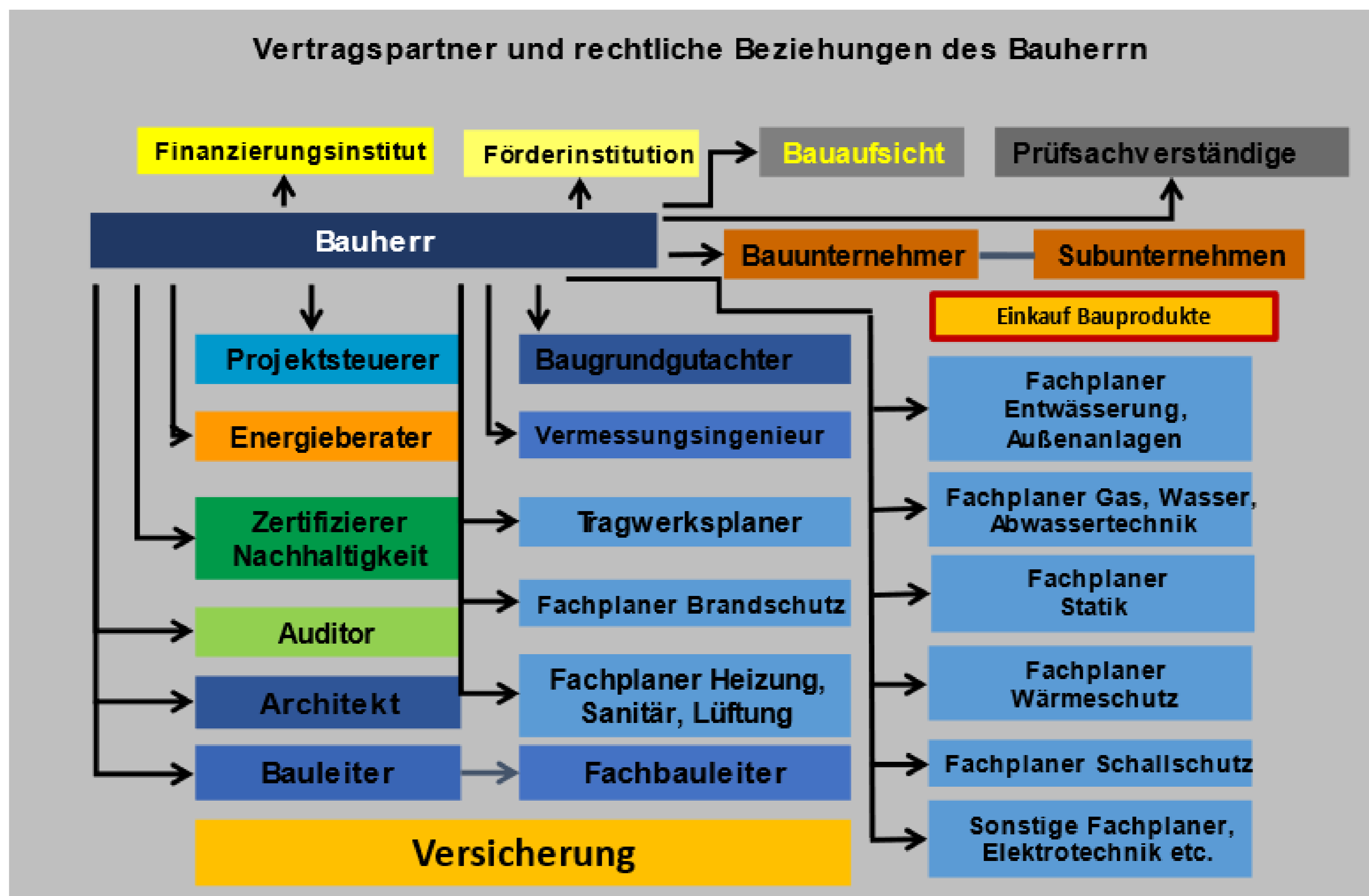
- Ausarbeitung von Konzepten und Vorschlägen zur „Wissensvermittlung“ (Umgang mit den rechtlichen Instrumenten)
- Identifizierung rechtlicher Hemmnisse und Erarbeitung von Lösungsansätzen (Änderung von Gesetzen sowie der vertraglichen Praxis)
- Begleitung von Referenzprojekten

Ansatzpunkt – Reduzierung der rechtlichen, organisatorischen und technischen Anforderungen

Komplexität des regulativen Rahmens

Am Bau Beteiligte

Verbindlichkeit technischer Regelwerke



Die Anwendung von technischen Regelwerken ist grundsätzlich freiwillig			
Rechtliche Verbindlichkeit kann erreicht werden durch			
Einbeziehung in rechtliche Bestimmungen		Einbeziehung durch vertragliche Regelungen	
Konkrete Inbezugnahme eines tech. Regelwerks	Allgemeiner Verweis auf a.R.d.T. oder Stand d. Technik	Teil der geschuldeten „Beschaffenheit“ <small>Eigenschaften und Faktoren, die sich auf die Verwendung des Werks einschließlich seines Wertes auswirken können und die Funktionalität des Werks und damit den „Erfolg“ sicherstellen</small>	
Normenkonkretisierende Verwaltungsvorschriften: Tech. RW wird zu einer (fiktiven) a.R.d.T. aber: Abweichungen u. U. zulässig	Voraussetzung: Tech. Regelwerk muss - regelgerecht entstanden und - a.R.d.T. oder S.d.T. sein.	Ausdrücklich oder konkludent vereinbart § 633 Abs. 1 BGB incl. der Beachtung der a.R.d.T.	Nicht (vollständig) bestimmt: Das in den Fällen „übliche“, um die „gewöhnliche“ Verwendung sicherzustellen = a.R.d.T.
Technisches Regelwerk, z. B. DIN -Norm (soweit diese einbezogen ist), ist verbindlich zu beachten und damit in Bezug auf die geschuldete Beschaffenheit auch Vertragsinhalt		a.R.d.T., die sich auf die vereinbarte oder übliche Beschaffenheit des konkreten Werks beziehen, sind grds. als (Mindest) Standard geschuldet. Tech. Regelwerk erweist sich als a.R.d.T.-„tatsächliche Vermutung“?	
Kein Rechtsverstoß: Einhaltung der zu beachtenden tech. Regelwerke (Norm) oder anderweitige Sicherstellung der gesetzlichen Schutzziele, soweit nicht unzulässig		Werkvertraglicher Erfolg: keine Beeinträchtigung der vereinbarten Funktionalität einschließlich des Wertes des geschuldeten Werks	

Das Schaubild der am Bau Beteiligten macht die Vielfalt der rechtlichen Beziehungen deutlich. Das Schaubild zur rechtlichen Einordnung technischer Regelwerke lässt erahnen, dass viele der Beteiligten mit einer sinnvollen rechtlichen Gestaltung überfordert sind. Daher wird „zur Sicherheit“ i. S. einer Haftungsvermeidung regelmäßig das höchste bauliche Niveau vereinbart und verwirklicht. „Bauen nach Vorschrift und Norm“ kann sich die Gesellschaft aus sozialen, wirtschaftlichen und Gründen der Nachhaltigkeit nicht mehr leisten. Auch den Bauherrn ist nicht bewusst, dass sie über ihre Vertragsgestaltung die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit des Bauwerks verhindern.

Ein Systemwechsel ist nur möglich, wenn rechtliche und vor allem vertragliche Anforderungen an das Bauen reduziert werden. Das dürfte von der Praxis nur akzeptiert und damit umgesetzt werden, wenn der Umgang mit den rechtlichen Instrumenten rechtssicher möglich ist.

Grundlage des Erfolgs ist die ernsthafte Bereitschaft aller Beteiligten, bauliche Anforderungen zu reduzieren und wieder mehr Flexibilität zuzulassen.

