



Gebäudetyp E

Diskussionsstand und Umsetzung

I. Vorbemerkungen

Das Baugewerbe unterstützt die Bestrebungen der Bundesregierung, Baukosten zu senken, um so den kriselnden Wohnungsbau anzukurbeln. Den sogenannten Gebäudetyp E, einen Vorschlag zur Baukostensenkung der Bundesarchitektenkammer, halten wir für eine echte Chance, einfacher, kostengünstiger und ressourcenschonender zu bauen. „E“ steht hierbei für einfach bzw. experimentell.

Im Mittelpunkt der Diskussion um den Gebäudetyp E stehen die bautechnischen Anforderungen, die in der Vergangenheit immer anspruchsvoller und damit kostenintensiver geworden sind. Dabei haben sie zum Teil als Komfortstandards das notwendige bautechnische Mindestmaß deutlich überschritten. Diskutiert werden daher Regelungen, mit deren Hilfe die Bauvertragsparteien rechtssicher von den anerkannten Regeln der Technik abweichen können.

Dazu gehören zum Beispiel eine Reduzierung der Deckenstärke oder Abstriche bei Schall- und Trittschallschutz auf das technisch notwendige Maß. Gebaut wird so aber nur, wenn Planer und die Bauunternehmen keine Angst vor Schadensersatzansprüchen und Investoren keine Angst vor Mietminderungen haben müssen – wenn also Rechtssicherheit besteht.

Der ZDB begrüßt diese Diskussion zur Vereinfachung der bautechnischen Normen und schlägt in diesem Zusammenhang folgende Maßnahmen (s. u. III.) vor.

II. Aktueller Diskussionsstand

In der aktuellen Diskussion gehen die Ansichten zur Umsetzung des Gebäudetyps E weit auseinander. Die Ansätze gehen von marginalen Änderungen bis hin zur völligen Loslösung von den anerkannten Regeln der Technik.

Wir sprechen uns für einen praxisnahen Lösungsansatz mit Augenmaß aus (siehe hierzu ausführlich unten Ziffern III. 3 und 4.):

Einerseits sollten in den Landesbauordnungen Möglichkeiten geschaffen werden, von bestimmten anerkannten Regeln der Technik abzuweichen. Hierfür bietet es sich an, Module des Gebäudetyps E einzuführen, die entweder insgesamt oder auch nur teilweise vereinbart werden können. So behalten die Vertragsparteien eine möglichst hohe Flexibilität bei der individuellen Vertragsgestaltung.

Zweitens muss im Zivilrecht die Möglichkeit geschaffen werden, Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik rechtssicher zu vereinbaren.

III. Vorschläge des ZDB

1. Technische Normen: Mindeststandards / Komfortstandards

Ein erfolgversprechender Ansatz ist, die Technischen Normen auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Dieser Ansatz wurde bereits in den neuen DIN-Länder-Vertrag aufgenommen. Hiernach sollen in Technischen Normen notwendige Mindeststandards von Komfortstandards getrennt werden. Damit würde das notwendige technische Mindestmaß an Baunormen verständlich festgelegt. Dieser Ansatz muss jetzt sowohl bei der Erarbeitung neuer als auch bei der Änderung bestehender Technischer Normen konsequent umgesetzt werden.

2. Technische Normen: Wirtschaftlichkeit

Flankiert werden sollte dieser Ansatz durch eine verpflichtende Kosten-Nutzen-Abwägung durch eine unabhängige Stelle. Vor der Verabschiedung neuer und der Änderung bestehender Technischer Normen müssen die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die

Baukosten ermittelt und bewertet werden.

3. Technische Normen: Abweichungen „nach unten“ rechtssicher ermöglichen

Neben diesen beiden Ansätzen, die Technischen Normen auf ein notwendiges und wirtschaftlich vertretbares Mindestmaß zu reduzieren, wird mit Blick auf den Gebäudetyp E auch über die Vereinfachung der Abweichung von Technischen Normen „nach unten“ diskutiert.

Nach geltender Rechtslage ist es sehr kompliziert und mit erheblichem Aufwand verbunden, Abweichungen von Technischen Normen zu vereinbaren. Hintergrund ist, dass die Rechtsprechung sehr hohe Anforderungen an das Vorliegen einer wirksamen Vereinbarung über die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik „nach unten“ stellt.

Hierzu muss der Unternehmer den Besteller transparent und umfassend aufklären. Der Besteller muss danach so informiert werden, dass er die Folgen für Qualität und Nutzung des Gebäudes erkennen und bewerten kann. Diese Aufklärung muss der Unternehmer umfassend dokumentieren. In der Praxis sind diese Anforderungen regelmäßig nicht zu erfüllen. Sollen Abweichungen für eine Vielzahl gleich gelagerter Fälle verwendet werden (Allgemeine Geschäftsbedingungen), ist eine wirksame Vereinbarung auf Grund der strengen Inhaltskontrolle kaum möglich.

Zwingende Voraussetzung für ein praktisches Funktionalisieren des Gebäudetyps E ist deshalb, dass die Anforderungen für von den anerkannten Regeln der Technik abweichende Vereinbarungen im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt und vereinfacht werden. Hierbei sollte nach unserer Auffassung nach Verträgen zwischen Unternehmern einerseits und Verträgen mit Verbrauchern andererseits unterschieden werden.

a. Verträge zwischen Unternehmen

Bei Bauverträgen zwischen Unternehmern müssen diese eine von den anerkannten Regeln der Technik abweichende Vereinbarung treffen können, ohne dass der Unternehmer den Besteller über Risiken und Konsequenzen der Abweichung aufklären muss. Ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik führt dann nicht zu einem Mangel.

b. Verträge mit Verbrauchern

Bei Bauverträgen mit Verbrauchern ist dies rechtlich nicht möglich. Der Unternehmer wird auch künftig den Verbraucher über Abweichungen und die damit einhergehenden Risiken und Konsequenzen aufklären müssen. Hier setzt das (europäische) Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen enge Grenzen.

4. Kriterienliste Gebäudetyp E

Der ZDB hat mit Blick auf wirksame Maßnahmen zur Baukostenreduzierung und zum effizienten Ressourceneinsatz eine Kriterienliste für den Gebäudetyp E entwickelt, in der maßgebliche kostensenkende Vereinfachungsmöglichkeiten genannt werden. Der Besteller kann abgestimmt auf das konkrete Bauvorhaben einzelne Elemente aus der Kriterienliste auswählen und mit dem Unternehmer so die konkrete Beschaffenheit des Gebäudes vereinbaren. Um eine rechtssichere Handhabung der Kriterienliste für den Gebäudetyp E zu gewährleisten, bedarf es unseres Erachtens eines zweigleisigen Vorgehens:

a. Landesbauordnungen

Zunächst muss eine „Kriterienliste Gebäudetyp E“ in den öffentlich-rechtlichen Landesbauordnungen verankert werden.

b. BGB

Daneben ist eine zivilrechtliche Öffnungsklausel im Bürgerlichen Gesetzbuch erforderlich, die es den Vertragsparteien ermöglicht,

das Bauvorhaben rechtssicher auf Grundlage der Kriterienliste zu vereinbaren. Die Mangelfreiheit richtet sich dann nicht mehr nach dem gesamten Kanon der anerkannten Regeln der Technik, sondern bezüglich der Kriterienliste nach der dort konkret vereinbarten Beschaffenheit.

5. Kauf- und Mietrecht

Bedacht werden muss auch, ob ergänzende Regelungen im Kauf- und Mietrecht erforderlich sind. Hier ergeben sich Folgefragen, wie mit einem Gebäude nach Gebäudetyp E im Fall der Veräußerung oder Vermietung umzugehen ist.

IV. Fazit

Der ZDB unterstützt das Bestreben der Bundesregierung, Baukosten zu senken und damit vor allem Anreize für den Wohnungsbau zu schaffen. Entscheidend wird sein, ob für die Beteiligten eines Bauvorhabens eine praxisnahe Lösung gefunden werden kann. Dies kann durch Abweichungen von bautechnischen Bestimmungen geschehen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Vertragsparteien auf das einzelne Bauvorhaben zugeschnittene Abweichungen rechtssicher vereinbaren können.

Wir meinen, dass dies am besten erreicht werden kann, wenn vorab wesentliche kostensenkende Kriterien für den Gebäudetyp E in den Landesbauordnungen festgelegt werden. Parallel dazu muss eine rechtssichere Vereinbarung im Bürgerlichen Gesetzbuch ermöglicht werden.

