Der Wohnungsbau bricht ein

Rechtliche Impulse zur Stabilisierung

Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft

Suhl 16. Mai 2024

Rechtsanwalt Michael Halstenberg
Ministerialdirektor a. D.

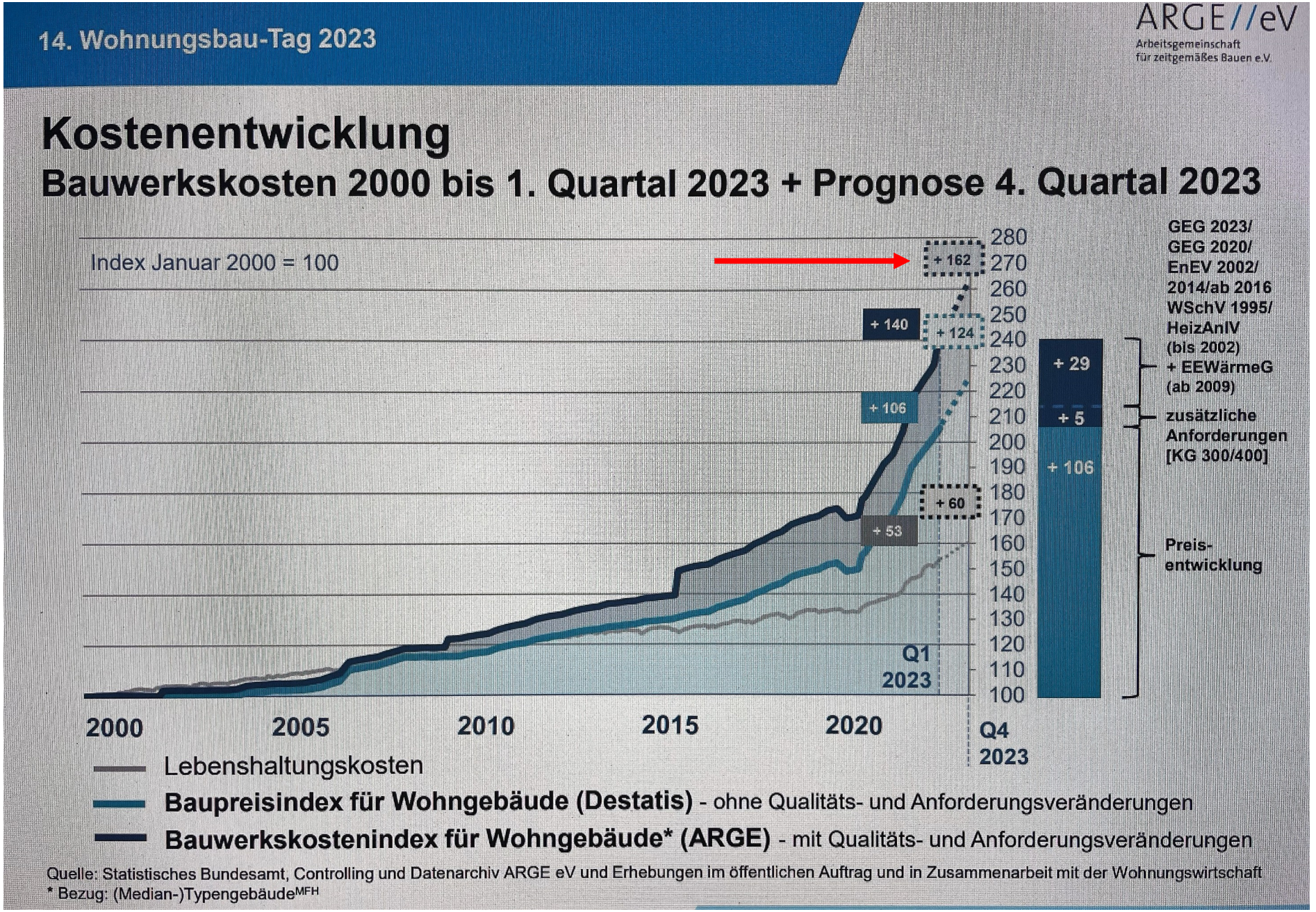
Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus

Entwicklung

Bauwerkskosten Neubau

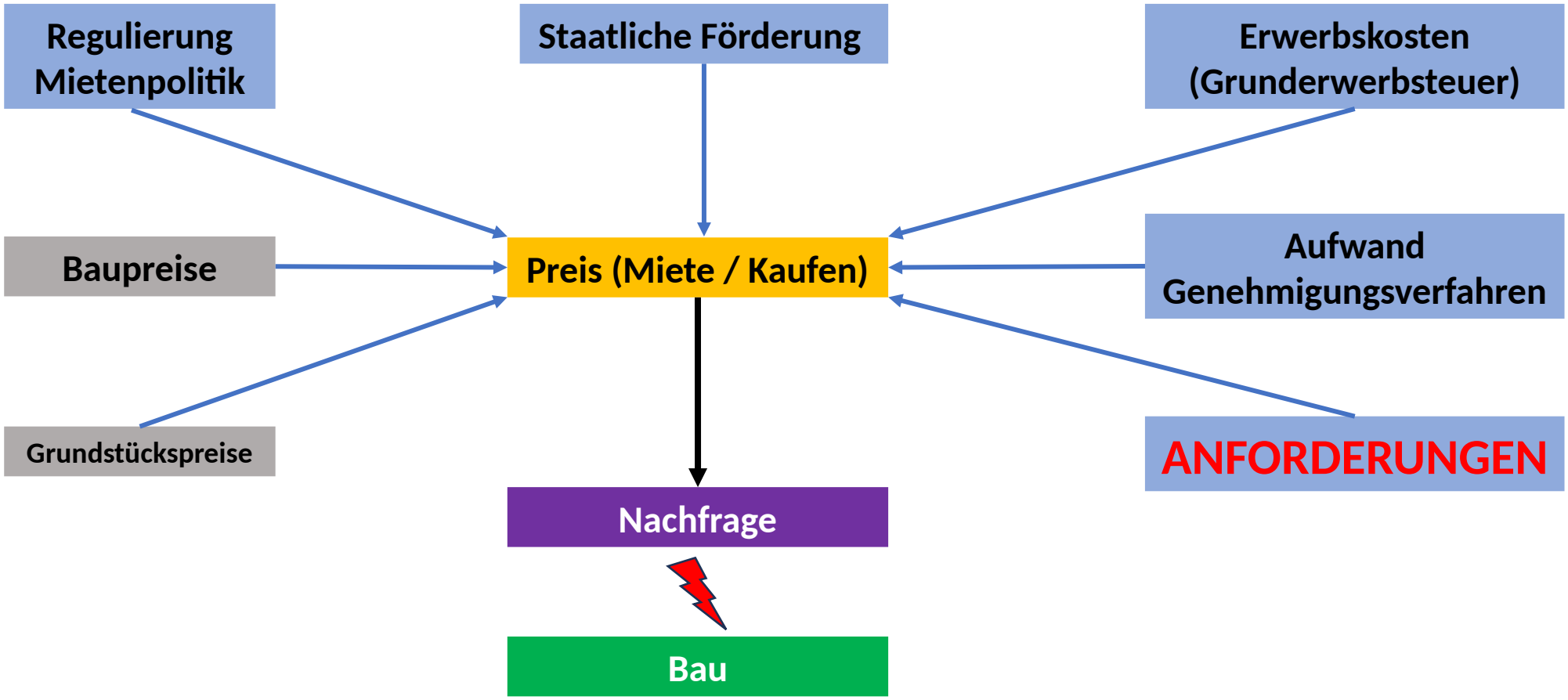
Vielfältige Ursachen:

- Qualitäten (Komfort, Ausstattung)
- Anforderungen an Sicherheit, Nachhaltigkeit
- Allgemeine Baukosten-steigerungen
- Fehlende Flexibilität



Gründe

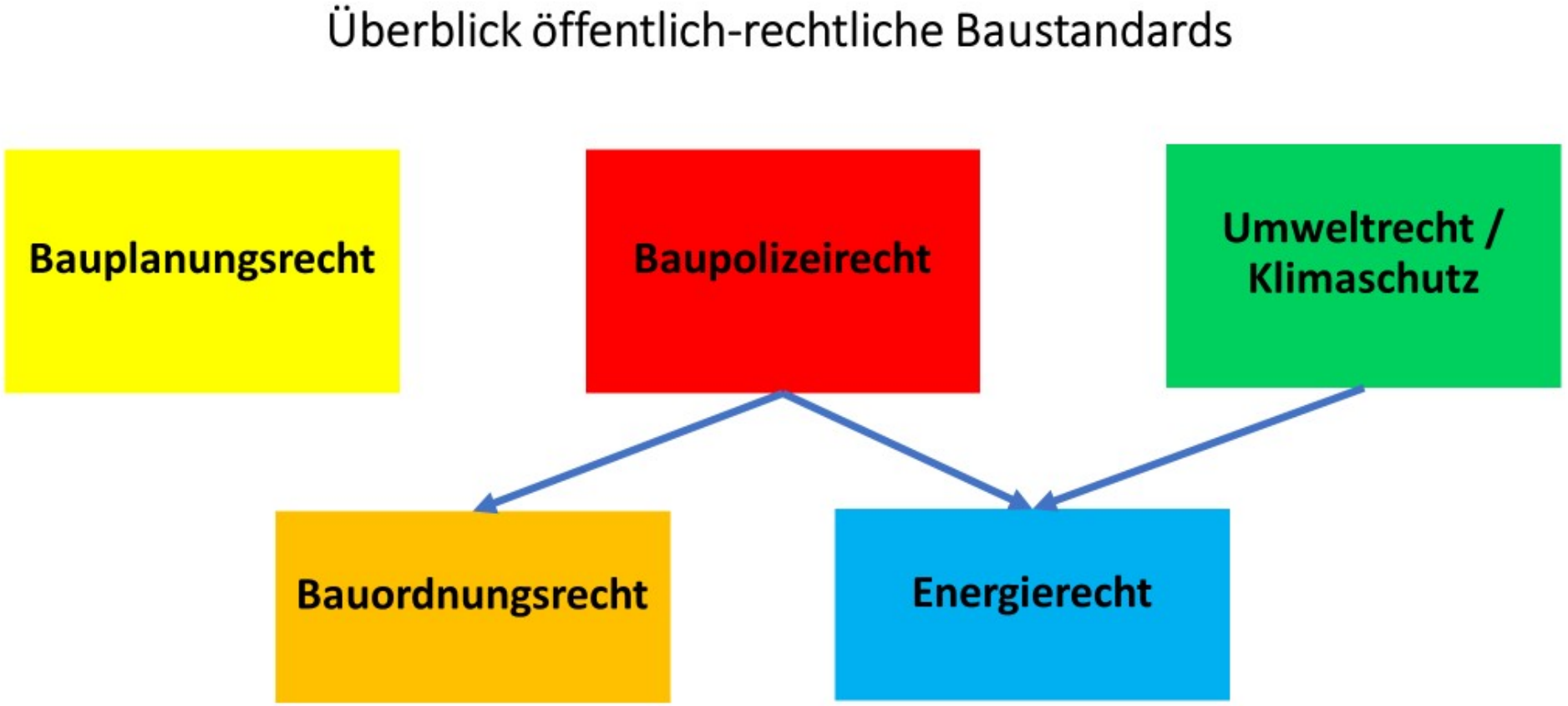
Franßen & Nusser
RECHTSANWÄLTE
UMWELT PRODUKTE KREISLAUFWIRTSCHAFT



Anforderungen im Wohnungsbau

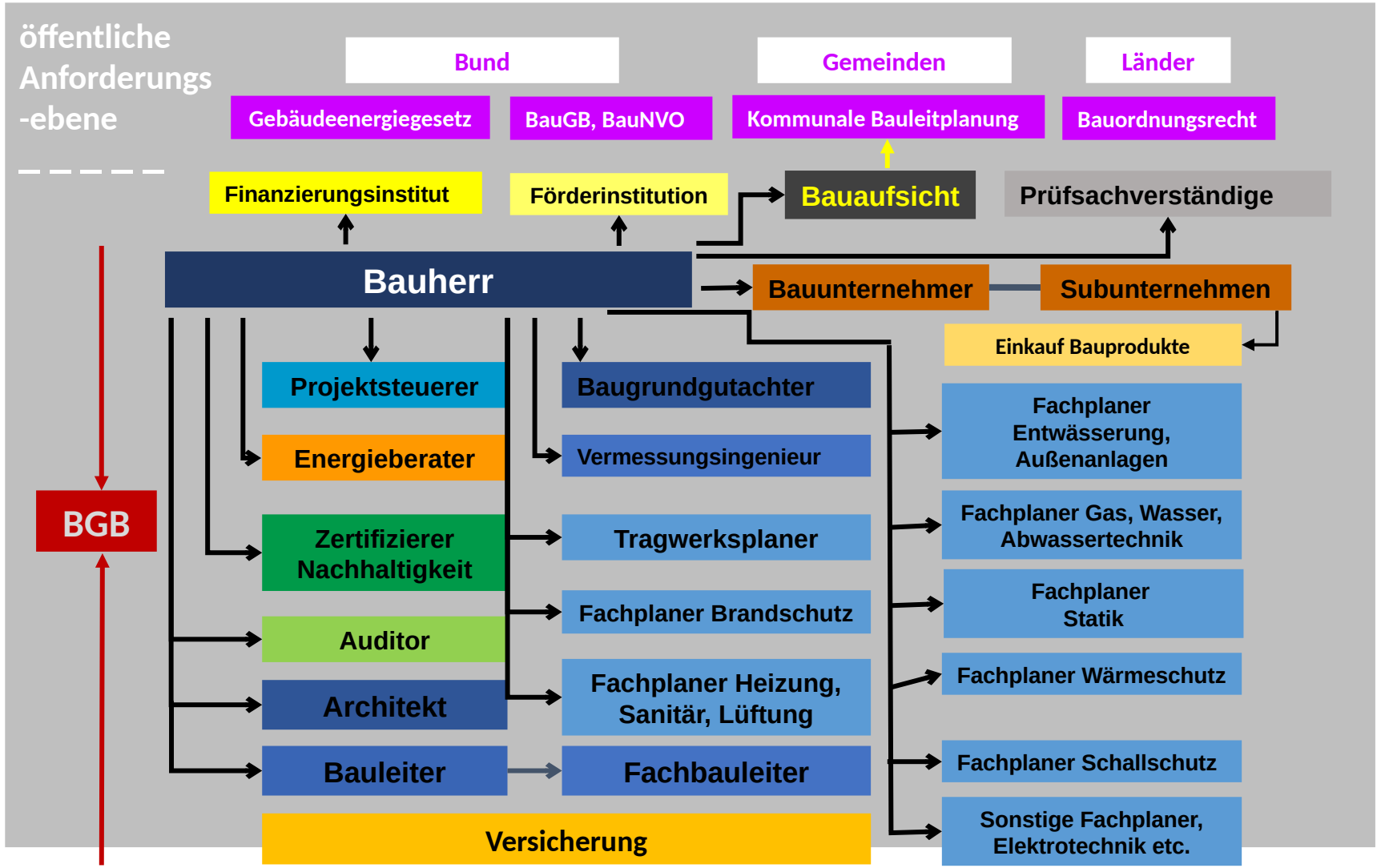
Rechtliche Anforderungen

Franßen & Nusser
RECHTSANWÄLTE
UMWELT PRODUKTE KREISLAUFWIRTSCHAFT



Hohe Komplexität - Beispiel: Vertragspartner und rechtliche Beziehungen des Bauherrn

Franßen & Nusser
RECHTSANWÄLTE
UMWELT PRODUKTE KREISLAUFWIRTSCHAFT



Rechtliche Anforderungen im Wohnungsbau

Franßen & Nusser
RECHTSANWÄLTE
UMWELT PRODUKTE KREISLAUFWIRTSCHAFT

Öffentlich-rechtliche materielle Anforderungen

Bund

- Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Telekommunikationsgesetz (§ 145)
- Energiewirtschaftsgesetz (§ 49 EnWG) NAV
- Trinkwasserverordnung (§ 13 TrinkwV)
- Sonstigen Vorschriften,
  z. B. GefahrstoffVO, Chemikalienrecht;
  BG-Vorschriften, TA-Lärm.

Länder

- Bauordnungen
- Technische Baubestimmungen

Privatrechtliche Anforderungen (Gebrauchstauglichkeit Ausstattung- und Komfort)

Bauverträge / Bauträgerverträge

BGB - Werkvertragsrecht

Art der Anforderungen

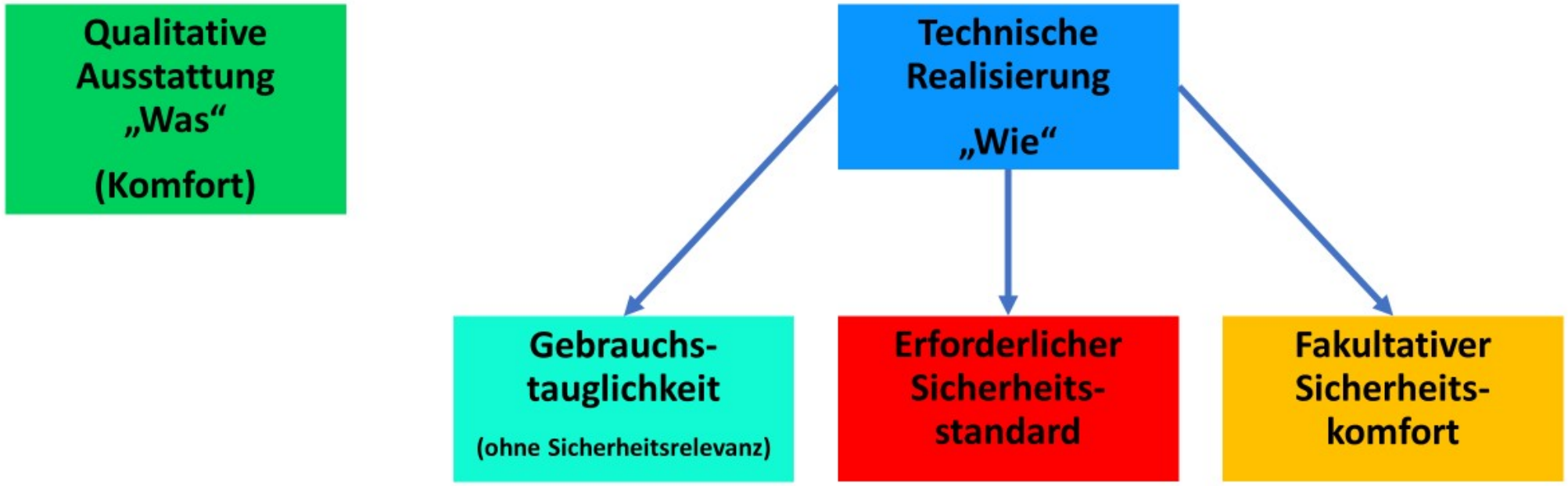
Franßen & Nusser
RECHTSANWÄLTE
UMWELT PRODUKTE KREISLAUFWIRTSCHAFT

- **Erforderliche Sicherheitsanforderungen**
- Sicherheitskomfort
- Politische gewünschter Ausstattungskomfort („soziale Errungenschaften“ in Form von Nutzerfreundlichkeit),
- Privat verursachter Ausstattungskomfort (Gebrauchstauglichkeit, Ästhetik),
- *Nachhaltigkeitsanforderungen*
- **Dauerhaftigkeit, Robustheit / Resilienz**

Rechtliche Anforderungen

Franßen & Nusser
RECHTSANWÄLTE
UMWELT PRODUKTE KREISLAUFWIRTSCHAFT

Überblick Baustandards



Bauordnungsrecht

Bauwerkssicherheit

Franßen & Nusser
RECHTSANWÄLTE
UMWELT PRODUKTE KREISLAUFWIRTSCHAFT

Die Länder regeln die **Bauwerkssicherheit** vor allem unter dem Aspekt der **Standsicherheit** und des **Brandschutzes**.

- Das Bauordnungsrecht dient als „**Baupolizeirecht**“ eigentlich der Abwehr konkreter oder abstrakter Gefahren und nicht der allgemeinen Risikovorsorge i. S. e. vorbeugenden Gefahrenabwehr.
- Das Bauordnungsrecht enthält eine Vielzahl von Regelungen, bei denen zweifelhaft ist, ob diese der Abwehr solcher **Gefahren** dienen.
- Tatsächlich widmen sich viele Vorschriften der Bauordnung
  - **ökologischen Zielen** (Begrünung; Kreislaufwirtschaft; Umwelt- und Naturschutz, Landschaftsschutz) oder verfolgen
  - allgemeinen klimapolitischen Zielen

    obwohl es dafür bereits andere Regelungen, insbesondere im Energierecht, im Umweltrecht oder im Abfallrecht, gibt. Doppelregelungen führen zu einer Überregulierung und unnötigen Kosten.
  - und sonstigen **Ausstattungsregelungen**.

Bauwerkssicherheit

Franßen & Nusser
RECHTSANWÄLTE
UMWELT PRODUKTE KREISLAUFWIRTSCHAFT

- Über das Bauordnungsrecht hat sich ein gewisses **Komfortniveau** etabliert.
- So sind z. Bsp. die Anforderungen an den **Schallschutz** weiter gesteigert worden (mit erheblichen Kostenfolgen), obwohl bei Verwirklichung des vorherigen Schallschutzanforderungen gar keine Gesundheitsschäden zu befürchten waren.

  Dieser Umstand hat bei der „Verschärfung“ tatsächlich auch gar keine Rolle gespielt.

Bauwerkssicherheit

Franßen & Nusser
RECHTSANWÄLTE
UMWELT PRODUKTE KREISLAUFWIRTSCHAFT

Daher ist es gerechtfertigt bzw. geboten, eine Reihe von bautechnischen Regelungen / Anforderungen auf den **Prüfstand** zu stellen, z. Bsp.:

- Wärmeschutz i. S. v. energetischer Qualität
- Schallschutz
- Belichtung
- Technische Ausstattung
- Barrierefreiheit
- Allgemeine Erschließung (Nutzung durch Menschen mit Behinderungen)
- Begrünungsgebote
- Versiegelungsverbote
- Pflichten zur Errichtung von Photovoltaikanlagen

Bauwerkssicherheit

Franßen & Nusser
RECHTSANWÄLTE
UMWELT PRODUKTE KREISLAUFWIRTSCHAFT

- **Anforderungen bei Modernisierungen und bei Um- und Ausbauten** einschließlich der Nutzungsänderung (von gewerblichen Objekten) generell auf **Anforderungen der Standsicherheit und des Brandschutzes reduzieren**.
- Zudem sollten diese Anforderungen grundsätzlich auf die durch die **neuen baulichen Maßnahmen berührten Bauteile** beschränkt werden.
- Zusätzliche Anforderungen vor allem in Bezug auf **Schallschutz und Barrierefreiheit** sollten hingegen gänzlich **entfallen**.
- Dafür soll der **Bestandsschutz** gesetzlich geregelt werden.

Bundesvorschriften

Bauwerkssicherheit

Franßen & Nusser
RECHTSANWÄLTE
UMWELT PRODUKTE KREISLAUFWIRTSCHAFT

- Bundesvorschriften prägen im Wesentlichen die Anforderungen an die **technische Gebäudeausrüstung** vor allem unter den Aspekten
  - Sicherheit (Strom, Wasser, Gas etc.), und
  - Nachhaltigkeit.
- In Bezug auf die **Stromversorgung** sind daneben Vorgaben in den **Anschlussregelungen** der örtlichen Versorger (Stadtwerke) zu beachten, die z. Bsp. auf der Grundlage der Niederspannungsanschlussverordnung vorgegeben werden und die eine Abweichung in der Praxis nicht zulassen und dementsprechend als technische Mindestanforderungen (des Netzbetreibers) gelten.
- Für die **Trinkwasser**- und **Gasversorgung** gilt das entsprechend.

Sicherheit und Sicherheitskomfort

Franßen & Nusser
RECHTSANWÄLTE
UMWELT PRODUKTE KREISLAUFWIRTSCHAFT

Eine absolute Sicherheit gibt es nicht.

Vielmehr ist mit der technischen Sicherheit von (Energie-) Anlagen deren Ungefährlichkeit für Menschen und Sachen in dem Sinne gemeint, dass die Maßnahmen zu einer nach **sachlichen Vertretbarkeits- bzw. Zumutbarkeitskriterien hinreichenden Gefahrminimierung** führen. Dabei ist eine Abwägung von

- potenziellem Schadensumfang,
- Eintrittswahrscheinlichkeit und
- Risikominimierungsaufwand vorzunehmen.

Das erforderliche Maß sollte als erreicht gelten, wenn die **Kosten für eine weitere Senkung des Risikos in einem krassen Missverhältnis zum Nutzen einer solchen Risikosenkung stehen**.

Zur konkreten Abgrenzung wären Vorgaben durch den Bundesgesetzgeber (BNetzA) hilfreich. Das könnte auch durch eine stärkere Beteiligung der öffentlichen Hand an der technischen Regelsetzung erfolgen.

(Bsp.: Fundamenterder; Lichtbogenschalter, Ausstattung z. Bsp.: Steckdosen gem. DIN 18015-2)

Das Vorsichtsprinzip

Geltung von technischen Regelwerken – Übersicht

Franßen & Nusser
RECHTSANWÄLTE
UMWELT PRODUKTE KREISLAUFWIRTSCHAFT

Die Anwendung von technischen Regelwerken, insbesondere DIN-Normen, ist grundsätzlich freiwillig

Rechtliche Verbindlichkeit kann erreicht werden durch

Einbeziehung durch rechtliche Bestimmungen		Einbeziehung durch vertragliche Regelungen
Konkrete Inbezugnahme einer Norm	Allgemeiner Verweis auf a.R.d.T. oder Stand d. Technik	**Teil der geschuldeten „Beschaffenheit“** 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
Normenkonkretisierende Verwaltungsvorschriften: Technische Regel wird zu einer (fiktiven) a.R.d.T. (gesetzliche Vermutung) aber: Gegenbeweis und Abweichungen u. U. zulässig	Voraussetzung: Technische Regel 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. (konkludent vereinbarter „Mindeststandard“ in Bezug auf a) Ausstattung und b) technische Ausführung)
Technisches Regelwerk, z. B. DIN-Norm (soweit diese einbezogen ist), ist verbindlich zu beachten und damit in Bezug auf die geschuldete Beschaffenheit auch Vertragsinhalt; durch eine zulässige Abweichung wird der Vertrag aber ebenso erfüllt.		a.R.d.T., die sich auf die vereinbarte oder übliche Beschaffenheit der technischen Ausführung beziehen, sind grds. als (Mindest-) Standard geschuldet. **Technische Regel erweist sich als a.R.d.T. –** **„keine tatsächliche Vermutung“**
		Ausstattung nicht (vollständig) bestimmt: Das in den Fällen **„Übliche“,** um die „gewöhnliche“ Verwendung sicherzustellen § 633 Abs. 2 BGB
Kein Rechtsverstoß: Einhaltung der zu beachtenden technischen Regelwerke oder anderweitige Sicherstellung der gesetzlichen Schutzziele, soweit nicht unzulässig		Werkvertraglicher Erfolg: keine Beeinträchtigung der vereinbarten Funktionalität einschließlich des Wertes des geschuldeten Werks

Reform der Bauordnungen – Umbauordnung Absenkung von Ausstattungs- und Sicherheitsstandards
- im Bestand
- VV TB
- GEG

Abweichung von der „üblichen“ Ausstattung oder der Anwendung der a.R.d.T. ist vertraglich grundsätzlich möglich, sofern die von der Rspr. gebildeten Voraussetzungen eingehalten werden.

Technische Regelwerke

Franßen & Nusser
RECHTSANWÄLTE
UMWELT PRODUKTE KREISLAUFWIRTSCHAFT

Im Bauordnungsrecht gilt weitgehend die Regelung, dass von technischen Baubestimmungen abgewichen werden darf, wenn das gesetzliche Ziel technisch auch auf andere Weise erreicht werden kann. Eine Abweichung von Bundesgesetzen ist – wenn überhaupt - deutlich schwieriger.

- Diese Komplexität wird aber von vielen nicht mehr verstanden. Die am Bau Beteiligten, vor allem Planer und Bauunternehmen, wollen eine **zivilrechtliche Haftung** ausschließen.

Folge: **es wird vorsorglich einfach „nach Norm“ gebaut**.

Das verursacht erhebliche Kosten, weil dadurch technische Regelwerke

- zur Anwendung kommen, die im Einzelfall nicht gebraucht werden.
- Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass Ausstattungsstandards damit einen Weg in die Baupraxis finden, ohne dass dies gesetzgeberisch beabsichtigt war.
- **Kostenträchtige Baustandards** etablieren sich auf diese Weise eher „**zufällig**“.

Bauverträge

Franßen & Nusser
RECHTSANWÄLTE
UMWELT PRODUKTE KREISLAUFWIRTSCHAFT

Werkverträge/Bauverträge betreffen eine künftige Leistung, die im Vertrag nur unvollkommen abgebildet werden kann.

Das führt zu „unvollkommenen“ Verträgen.

Daher enthält das Werkvertragsrecht Regeln zur Auslegung und zur „Lückenfüllung“ solcher Verträge.

Vertragsabwicklung

Geschuldeter Erfolg heißt grundsätzlich auch:

- Einhaltung der **Standards**, die der AG erwarten darf.
- Komfortstandards, die **üblich** sind.
- Technische Standards sind regelmäßig die **anerkannten Regeln der Technik**.
- **Technische Regelwerke werden in der Praxis oft als anerkannte Regeln der Technik bewertet**:

  Die Einhaltung von kodifizierten technischen Regelwerken, insbesondere DIN-Normen führen (bisher meist) zu dem (widerlegbaren) **Anscheinsbeweis**, dass die anerkannte Regeln der Technik eingehalten sind und das Werk insoweit nicht fehlerhaft ist.
- Standardanforderungen werden immer höher.

Folge: „Angstverträge“ und Verwirklichung hoher Komfort- und technischer Standards und dadurch

hohe Bauwerkskosten

Gebäudetyp E

Die Einhaltung der a.R.d.T. ist obligatorischer Inhalt der Beschaffenheitsvereinbarung.

Dadurch wird die Gewährleistung ergänzt.

Errichtungsphase **Gewährleistungszeitraum** **Anerkannte Regeln der Technik**

Ohne die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik trägt der Besteller ein größeres Schadensrisiko für den Zeitraum nach Ende des Gewährleistungszeitraums. Denn bei Mängeln haftet der Unternehmer ohnehin. Haftung ohne (nachweisbaren) Schaden. Der Schaden liegt (nur) in dem (vermuteten) größeren Schadensrisiko.

Alternative: Verlängerung der Gewährleistungsfrist (soweit geboten).

Abschaffung der a.R.d.T. weil:
- in vielen Fällen ist nicht darlegbar und beweisbar, ob eine a.R.d.T. vorliegt (BGT). Abgrenzungsmerkmal zunehmend untauglich, auch weil gesetzliche Vorschriften die Beachtung des Stands der Technik verlangen = Änderung des BGB.

Anerkannte Regeln der Technik

Franßen & Nusser
RECHTSANWÄLTE
UMWELT PRODUKTE KREISLAUFWIRTSCHAFT

Es wird bislang unterstellt, dass die Normungsausschüsse in technischen Regelwerken die bewährte bauliche Praxis dokumentieren.

Folge:

Weicht ein Planer oder Unternehmen von technischen Regelwerken ab, muss er/es im Zweifel darlegen und beweisen, dass die gewählte Lösung den Vertragszweck erfüllt. Das rechtliche Indiz für eine vertragsgerechte Leistung, nämlich dass er eine technisch „anerkannte“ Lösung oder den „üblichen“ Standard gewählt hat, entfällt in diesem Fall.

Den Planer / den Unternehmer trifft die Haftung für die Planung, wenn dieser (Sachverständigen-) Beweis nicht gelingt.

Tatsächlich handelt es sich bei technischen Regelwerken grundsätzlich um die Dokumentation des Stands der Technik, der sich in der Praxis erst noch durchsetzen soll (so auch die DIN 820).

Daher besteht (im Werkvertragsrecht) vielmehr Anlass für die umgekehrte Vermutung:
nämlich dass neue technische Regelwerke gerade keine aRdT sind.

Anerkannte Regeln der Technik

Franßen & Nusser
RECHTSANWÄLTE
UMWELT PRODUKTE KREISLAUFWIRTSCHAFT

Baugerichtstag 2023 - Empfehlungen:

- Die Frage, ob sich eine **technische Regel in der Praxis bereits bewährt hat**, ist in vielen Bereichen kaum noch beweisbar oder eindeutig widerlegbar.

- Aus diesen Gründen sollte die **tatsächliche Vermutung**, wonach technische Regelungen a.R.d.T. sind, **keine Anwendung mehr finden**. Einer Änderung des BGB bedarf es insoweit nicht.

- **Technische Empfehlungen sind keine Erfahrungsregelungen**. Eine technische Empfehlung beinhaltet eine Lösungspalette ohne Ausschließlichkeitsanspruch. Technische Empfehlungen erlauben auch andere technisch gleichwertige Lösungen.

- **Die Annahme, dass nicht regelgerechte Lösungen einen Mangel vermuten lassen, ist aus technischer Sicht nicht gerechtfertigt.**

- **Änderung der Beweislast / Einhaltung technischer Regelwerke ist nur noch ein Indiz.**

Effizient, kostengerecht und innovativ

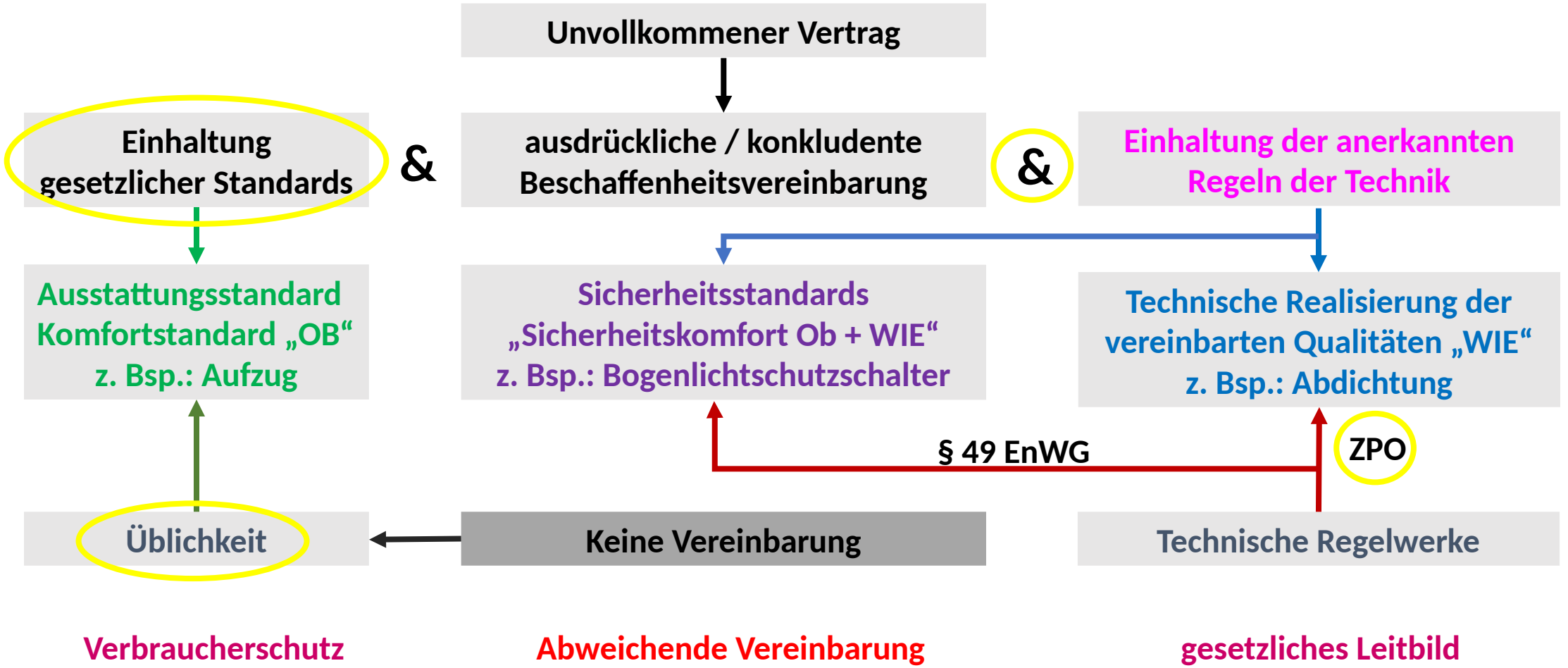
„Gebäudetyp E“

im Spannungsfeld des Werkvertrags und der technischen Regelwerke

Eine Initiative der Bay. Architektenkammer und der Bundesarchitektenkammer

Anerkannte Regeln der Technik – Technische Regelwerke und Komfortstandards

Franßen & Nusser
RECHTSANWÄLTE
UMWELT PRODUKTE KREISLAUFWIRTSCHAFT



Tatbestandliche Voraussetzungen der Wirksamkeit

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Michael Halstenberg, Ministerialdirektor a. D.

Franßen & NUSSER Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Hans-Böckler-Straße 1

40476 Düsseldorf

Tel. +49 (0) 211 / 540 13 777 – 0

Fax +49 (0) 211 / 540 13 777 – 1

halstenberg@fn.legal

www.fn.legal