

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Kostengünstiges Bauen prägt seit Langem die Debatte vor allem um Wohnraum in den Städten: Unter der alten Koalitionsregierung scheiterte der Versuch, das Werkvertragsrecht durch ein Gebäudetyp-E-Gesetz zu ändern. Nun ist die Bundesregierung von CDU, CSU und SPD dabei, das kostengünstige Bauen und damit den Bauturbo auch flankierend mit einer gesetzlichen Neuerung im Bauvertragsrecht zu unterstützen. Das soll rechtssicher einen einfacheren Baustandard ermöglichen. Dafür müssen aber auch die Länderbauordnungen Abweichungen zulassen. In Hamburg traten schon hierzu Neuerungen zum Jahreswechsel in Kraft.

Die Bundespolitik meint, den Hemmschuh für ein kostengünstiges Bauen entlarvt zu haben. Das lässt sich an den allgemein anerkannten Regeln der Technik feststellen, die seit Jahrzehnten das Bauvertragsrecht als eine Art geschuldeten Bau-Mindeststandard prägen. Steht im Bauvertrag nichts anderes, kann sich der Bauherr auf Baumaßnahmen nach einem üblichen Qualitäts- und Komfortstandard verlassen – unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik.

Dies ist kein Selbstzweck. Baumaßnahmen erfordern hohe Investitionen und sind auf langjährige Ziele zur Vermietung oder Eigennutzung ausgerichtet. Für die Gewährleistungszeit von meist fünf Jahren muss der Auftragnehmer für Mängel einstehen und diese beseitigen. Aber auch über diesen Zeitraum hinaus will der Bauherr sich nicht fröhzeitig mit Mängeln befassen.

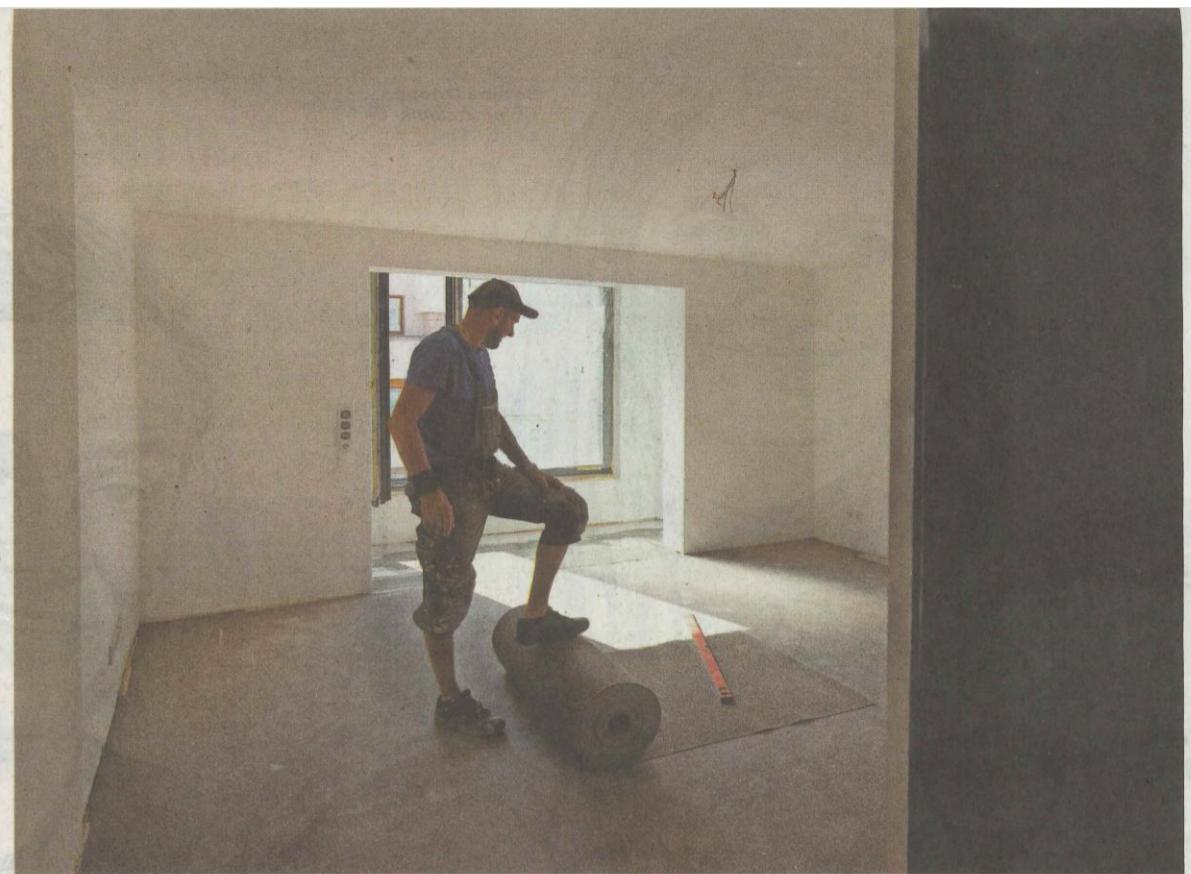
Angesichts der hohen Baustandards ist die Frage, ob es immer mehr Vorgaben bedarf – oder ob eine geringere Qualität Kosten sparen kann. Lassen sich Bauinteressierte mit der zweiten Möglichkeit wieder zum Planen und Bauen animieren? Seit Jahrzehnten ist sowohl eine höhere Qualität möglich, als auch hinter den allgemein anerkannten Regeln der Technik zurückzubleiben. Dies ist jedoch haftungsrechtlich nur dann für den Auftragnehmer ohne Risiko, wenn dieser eine Vielzahl von Punkten berücksichtigt: Da geht es unter anderem um die Pflicht, den Bauherrn über die Bauleistungen zu informieren und aufzuklären.

Der Auftragnehmer muss sich vergewissern, dass der Bauherr die Hinweise aufnimmt, das Risiko akzeptiert und dennoch das Objekt in dieser einfachen Form bauen will. Zur Aufklärung gehört es, die wirtschaftlichen Konsequenzen darzustellen, wenn die Lebensdauer kürzer sein kann. In der Praxis mangelt es jedoch an der umfänglichen Aufklärung, den Hinweisen und den Informationen. Daher kommt es zu Haftungsansprüchen gegen die ausführenden Unternehmen und Planer, die zur Aufklärung, zur Information und zu Hinweisen verpflichtet sind.

Nun soll ein Gebäudetyp-E-Gesetz das einfache Bauen erleichtern und dafür einen neuen Vertragstyp in das Werkvertragsrecht aufnehmen. Die angedachte Möglichkeit, einen Gebäudetyp-E-Vertrag zu vereinbaren, soll die Haftungsrisiken für den Unternehmer entschärfen. Diese Risiken drohen aktuell, wenn er den Auftraggeber nicht auf den verminderten Standard und die geringere Qualität hinweist. Beide Seiten müssen sich für einen solchen Gebäudetyp-E-Vertrag entscheiden, um von den rechtlichen Grundsätzen abzuweichen. Andernfalls bleibt es bei den bisher bekannten Regelungen der Erfolgshaftung mit einer Beschaffensvereinbarung, die mindestens den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen muss.

Nach den bisherigen Vorschlägen soll ein Abweichen vom Mindeststandard nur möglich sein, wenn damit die dauerhafte Gebrauchstauglichkeit bestehen bleibt. Für den beauftragten Unternehmer ergeben sich dadurch weitere Aufklärungspflichten. Für Verbraucher gelten dabei strengere Anforderungen als für einen fachversierten Auftraggeber. Wenn gerade Verbraucher in Textform informiert werden sollen, dürfte sich ein weiteres Konfliktfeld eröffnen. In der Baupraxis ist dies noch nicht angekommen, vor allem für kleine bauausführende Unternehmen trotz des seit 2018 in Kraft getretenen neuen Bauvertragsrechts. Höchstrichterliche Entscheidungen liegen mit wenigen Ausnahmen noch nicht vor.

Welche Risiken sich dadurch ergeben, zeigt ein Beispiel: Das Gesetz definiert, dass der Verbraucherbaulvertrag in Text-



Besser bauen: Der Gebäudetyp E soll die Wohnkosten senken, aber sorgt für Unsicherheit.

Foto Frank Röth

Einfaches Bauen wird schnell zum Risiko

Wohnraum ist knapp und teuer. Daher sollen die Baukosten sinken. Doch neue Vorschriften und geringere Standards haben Folgen für den Bauherrn.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

form und unter Berücksichtigung weiterer Voraussetzungen abzuschließen ist. Allerdings bleibt offen, wie im Verbraucherbaulvertrag mit Nachträgen umzugehen ist, die nahezu bei jedem Bauvorhaben auftreten. Eine Auffassung tendiert zwingend zur Textform, eine andere sieht dies nicht als Voraussetzung für Nachtragsforderungen an.



IMMOBILIEN-NEWSLETTER

Alles rund um Haus, Heim und Heizung: Der Immobilien-Newsletter der F.A.Z. blickt auf die wichtigsten Themen für Eigentümer, Mieter und Investoren. Mit dem QR-Code geht es zur Anmeldung:



Oft vereinbart ein Unternehmer aus Unkenntnis die Nachträge allerdings nicht in Textform. Dadurch sieht er sich der Gefahr ausgesetzt, Nachtragsleistungen zu erbringen, im Ergebnis jedoch vergütungsfrei dazustehen, sobald sich der Auftraggeber auf die fehlende Textform beruft. Daher ist es wichtig, dass das Bundesjustizministerium und das Bundesbauministerium ankündigen, Fortbildungen zur neuen Gesetzeslage anzubieten. Das ist dringend nötig!

Die Ministerien sehen mit dem Gebäudetyp E viel Einsparpotential: Das bezieht sich auf die Planung, auf den Einsatz von Fertigteilen und auf geringere Flächen mit Fenstern und Glas. Sparen lässt sich auch mit einfachen Dachkonstruktionen, mit einem Verzicht auf Gefälledämmung beim Flachdach mit außen liegender Regenentwässerung sowie mit einer robusten und einfachen Haustechnik. Dazu kommt es auf die Landesbauordnungen an. Die Bauerleichterungen des „Hamburger Standards“ sehen schon jetzt eine einfache Tragwerkskonstruktion, eine einfache Grundrissplanung, eine Drainage statt wasserundurchlässigen Betons sowie eine dezentrale Warmwasserversorgung vor.

Sind die Bauerleichterungen zu Ende gedacht? Für Planer wird die Arbeit mit einem Gebäudetyp-E-Gesetz eher intensiver, aber die Honorare geringer. Denn das Architektenhonorar orientiert sich an den „anrechenbaren Kosten“: Sinken die Gesamtausgaben, droht die Honorierung der Architekten im Verhältnis zu ihren Leistungen in eine Schräglage zu geraten. Da die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) lediglich Empfehlungscharakter hat, dürfte auch das zu einer angespannten „Honorarlage“ führen. Für die Honorarordnung besteht damit zügig Handlungsbedarf.

Ein Risiko entsteht auch, wenn der Eigentümer eines Gebäudetyps E die Immobilie verkauft, vermietet oder verpachtet. In diese Verträge ist zwingend der abweichende Standard aufzunehmen. Noch steht das Gesetz nicht fest. Die konkrete Anwendung wird sich erst in der Praxis zeigen. Dafür bleibt auf ein praktikables Gesetz für den Gebäudetyp E zu hoffen, das die Bundesregierung für dieses Jahr in Aussicht gestellt hat.

Der Autor des Gastbeitrags ist Rechtsanwalt und Partner der SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der HafenCity Universität Hamburg (HCU).