

Memorandum

Bezahlbar wohnen und nachhaltig bauen

Rechtsgutachten zu neuen Regelungskonzepten für die kostengünstige und nachhaltige Durchführung von Bauvorhaben im Bereich des Wohnungsbaus

Gutachter: Prof. Stefan Leupertz, Richter am Bundesgerichtshof a. D.

Präambel

Das Rechtsgutachten zeigt auf, wie es im Bauvertragsrecht gelingen kann, günstiger mit einfacheren Standards zu bauen, um so zu mehr bezahlbarem Wohnraum zu gelangen.

Die vertragliche Absenkung technischer Anforderungen ist ohne nennenswerte Einschränkung der Wohnqualität möglich. Dabei geht es nicht darum, die Material- und Ausführungsstandards zu unterschreiten, die im Sinne des Gesundheitsschutzes der Nutzer bzw. der bautechnischen Sicherheit (Statik, Brandschutz) unverzichtbar sind.

Ausgangslage

Kostengünstiger und doch nutzerfreundlich bauen – dieses Ziel ist in der aktuellen Wirtschaftslage wichtiger denn je. Nach dem heute geltenden öffentlichen und privaten Baurecht muss gerade auch beim Wohnungsbau eine Vielzahl an technischen Regelungen und Standards beachtet werden, ohne Rücksicht darauf, ob und in welchem Umfang diese wirklich notwendig sind.

Oft könnte ohne jede Einschränkung bei der späteren Nutzung einfacher und damit auch erheblich billiger gebaut werden, wenn es denn möglich wäre, dies zwischen Bauauftraggebern und Wohnungskäufern auf der einen – und den Bauausführenden und Auftragnehmern auf der anderen Seite rechtssicher vertraglich festzulegen.

Da dies nach dem heute geltenden Recht kaum möglich ist, muss es darum gehen, rechtliche Wege zu finden, um vereinfachtes und kostengünstiges Bauen in der Praxis vertraglich umsetzbar zu machen.

Es ist unstrittig, DIN-Normen und andere technische Baubestimmungen sind Garanten von Sicherheit und Qualität. Allerdings führen manche Normen und Baubestimmungen auch zu Effekten, die nicht beabsichtigt sind. Der Grund ist

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

die sogenannte Vermutungswirkung. Es wird vermutet, dass Normen und Baubestimmungen allgemein anerkannte Regeln der Technik sind. Sie erhalten dadurch eine faktische Rechtskraft für Bauverträge, weil angenommen wird, dass die Parteien diese Regeln und damit den Standard wollen. Dieser ist aber nicht immer notwendig und begründet. Abweichungen von diesen Standards sind kaum rechtssicher zu vereinbaren. In der Praxis führen daher viele DIN-Normen und technische Baubestimmungen zu höheren Kosten, die bezahlbares Bauen und Wohnen erschweren.

Lösungsansatz

Das Gutachten zeigt Wege auf, um vereinfachtes und kostengünstiges Bauen in der bauvertraglichen Praxis einfacher als bisher zu ermöglichen. Es geht darum, vertragliche Spielräume rechtssicher und ohne nennenswerte Einschränkung der Wohnqualität nutzen. Diese vertraglichen Spielräume sind durch gesetzliche Änderungen im Bauvertragsrecht zu flankieren. Werkvertragliche Leistungsverpflichtungen sind durch gesetzliche Klarstellungen von allgemein anerkannten Regeln der Technik zu entkoppeln. Einfaches, kostengünstiges und rechtssicheres Bauen wird so vorangebracht.

Im Einzelnen:

Verträge im unternehmerischen Bereich

Die Vertragspartner im unternehmerischen Bereich benötigen im Hinblick auf einzuhaltende technische Standards weitergehende Flexibilität bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben. Wesentlicher Punkt einer solchen Flexibilisierung muss die Abkehr von der nach heutigem Recht zwangsläufigen Ausrichtung an den allgemein anerkannten Regeln der Technik sein. Es muss der freien vertraglichen Vereinbarung unterliegen, welche gestalterischen, planerischen und baulichen Maßnahmen verwirklicht werden sollen. Dies sollte nicht nur vor Baubeginn, sondern auch während der Durchführung von Baumaßnahmen gelten.

Vorschläge

- Für Verträge ohne Verbraucherbeteiligung ist gesetzlich festzulegen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht mehr „automatisch“, sondern nur dann zur vertraglichen Leistungsverpflichtung werden, wenn das zwischen den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart wurde.

- Nachträgliche Vertragsanpassungen zur Erreichung des Werkerfolgs ohne vorherigen Einigungsversuch ermöglichen (§ 650b BGB). Vertragliche Abweichungen zur Preisanpassung bei Vertragsänderungen zulassen (§ 650c BGB).

- Klarstellung zum Vorrang privatautonomer Regelungen bei Bauablaufstörungen.
- Anpassung der „Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil B (VOB/B) an die vorgeschlagenen gesetzlichen Neuregelungen (s.o.).

Verträge mit Verbrauchern

Kostengünstigere und nachhaltige Neubauten bzw. Wohnungssanierungen anbieten zu können, kann nur durch die rechtssichere Absenkung technischer Anforderungen erreicht werden, zumal andere Einflussgrößen wie Lohnkosten und Materialpreise von den Baubeteiligten kaum zu beeinflussen sind. Das bedeutet aber, dass die heute bestehende feste Koppelung werkvertraglicher Leistungsverpflichtungen an die allgemein anerkannten Regeln der Technik zwingend gelöst werden muss.

Vorschläge zur Neuregelung von § 633 BGB

- Bei Verbraucherverträgen sollen die allgemein anerkannten Regeln der Technik weiterhin „automatisch“ gelten, solange nichts andere vereinbart wird.
- Abweichende Vereinbarung sind aber möglich mit der gesetzlichen Verpflichtung, die jeweilige Verbraucher-Vertragspartei ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass nach dem Vertragsinhalt von den allgemein anerkannten Regeln der Technik abgewichen wird.
- Standardisierung dieses Hinweises durch gesetzliche Vorgabe der dabei zu verwendenden Formulierung (vergleichbar: Belehrung über Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen, § 355 BGB). Die Verwendung erzeugt Rechtssicherheit für die vertraglichen Abweichungen.
- Verbraucher werden bei dem vertraglichen Hinweis auch auf die Notwendigkeit hingewiesen, sich extern über die Abweichungseinzelheiten und die daraus für sie möglicherweise resultierenden Folgen zu informieren, sofern sie dies für notwendig erachten.

Berlin, 12.Dezember 2023