

Prof. Stefan Leupertz
Geschäftsführer 3D2L GmbH

3D2L



Nachhaltig Bauen und bezahlbar Wohnen



Ausgangslage

- Bauen betrifft technisch und ökonomisch hochkomplexe Vorgänge
- Enorme Unwägbarkeiten des Baugeschehens
- Rasant zunehmende Nachhaltigkeitsanforderungen
- Volatile Preisstrukturen und Kostenentwicklungen
- Konfrontative statt kooperative Projektstrukturen
- Überregulierung
- Fachkräftemangel

Anforderungen

- Innovation und ökonomische Effizienz
- Präferenz: Individuelle Klugheit und Schaffenskraft der Baubeteiligten statt staatlich verordnetes Handeln
- Integriertes Planen und Bauen
- Bestmögliche Nutzung der Wertschöpfungskette
- Kommunikation und Fehlerkultur
- Transparenz

Problembereich 1: Die falsche Anwendung des Rechts

- Anforderung: Das jeweilige Projekt soll hinsichtlich Kosten, Zeit und Qualität möglichst störungsarm realisiert werden
- Widerstreitende Interessen
- Gemeinsames Ziel „*best for project*“
- Deshalb: Kooperation gestalten und organisieren

Problembereich 2: Die Überregulierung des Bauens

Das materielle Recht

- aRdT als Hürde für Innovation und Effizienz
- Ziel: Rechtssichere Abstandnahme von aRdT

Das öffentliche Baurecht

- Überbordende Umsetzung von technischen Regeln in bauordnungsrechtliche Vorgaben
- Schallschutz, Standsicherheit, Umweltschutz, Gesundheitsschutz, Brandschutz
- So ist keine durchgreifende Innovation möglich!
- Ziel: Festlegung (nur) unverzichtbarer Sicherheits- und Schutzstandards
- Ziel: Schaffung von Experimentierklauseln

Kooperation als Projektprinzip

Kooperation gestalten und organisieren

3 Dimensionen

- Die ideelle Dimension (wollen)
 - Philosophie, Prinzipien, Werte, Standards
- Die produktive Dimension (können)
 - technische, technologische und organisatorische Methoden, Prozesse und Ergebnisse
- Die geschäftlich-rechtliche Dimension (dürfen)
 - geschäftliche und rechtliche Vorbedingungen, Abhängigkeiten und Rechtfertigungen

Problemfall: Anerkannte Regeln der Technik (1)

- aRdT sind ungeschriebenes TB-Merkmal in § 633 Abs. 2 BGB
- Wissenschaftlich anerkannt und in der Praxis erprobt
- aRdT sind in der Praxis nicht klar definiert
- Geschuldet als vereinbarte Beschaffenheit
- = Mindeststandard (Verbraucherschutz!)
- AN haftet auch ohne „Schaden“, wenn aRdT nicht eingehalten sind
- Durch aRdT einzuhaltende Standards oft überschießend (Schallschutz)

Problemfall: Anerkannte Regeln der Technik (2)

- Abstandnahme nur kraft ausdrücklicher und konkreter Vereinbarung
- Konsequenz: Keiner traut sich!
- Konsequenz: aRdT gehören zum vertraglichen Leistungssoll, auch wenn sie von den VP gar nicht gewollt und benötigt werden
- Konsequenz: Unnötige Verteuerung des Bauvorhabens
- Konsequenz: Innovationsbremse

Die Einhaltung der aRdT muss frei disponibel sein

Lösungsvorschlag: Anerkannte Regeln der Technik

Anpassung § 633 Abs. 2 BGB (2)

Besteller = Unternehmer:

- aRdT gehören nicht zu den vereinbarten Beschaffenheiten
- Standard frei vereinbar (auch in AGB) – ggfls. Stand der Technik
- Besteller muss darlegen und beweisen, dass Nichteinhaltung der aRdT ursächlich zu einer Funktionsbeeinträchtigung führt (die vertraglich vorausgesetzte bzw. übliche Verwendung wird verfehlt).

Lösungsvorschlag: Anerkannte Regeln der Technik

Anpassung § 633 Abs. 2 BGB (2)

Besteller = Verbraucher:

- aRdT gehören weiterhin als Mindeststandard zu den vereinbarten Beschaffenheiten
- VP können auf aRdT als Mindeststandard verzichten
- Voraussetzung: Standardisierte Aufklärung Verbraucher durch Unternehmer (Musterbelehrung)
- Besteller muss darlegen und beweisen, dass Nichteinhaltung der aRdT ursächlich zu einer Funktionsbeeinträchtigung führt (die vertraglich vorausgesetzte bzw. übliche Verwendung wird verfehlt).

Referentenentwurf „Gebäudetyp E“

§ 650a Abs. 3 BGB-E

„Es wird vermutet, dass

- 1. bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, anerkannte Regeln der Technik sind und*
- 2. bautechnische Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, keine anerkannten Regeln der Technik sind.“*

Referentenentwurf „Gebäudetyp E“

§ 650o BGB-E (Neu: Gebäudebauvertrag zwischen fachkundigen Unternehmern)

- 1. Ein Gebäudebauvertrag ist ein Bauvertrag im Sinne des § 650a Absatz 1 Satz 1, der ein Gebäude, die zu einem Gebäude gehörende Außenanlage oder einen Teil davon betrifft. Für Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern gelten die Absätze 2 und 3.*
- 2. In der Beschaffensvereinbarung im Sinne des § 633 Absatz 2 Satz 1 können die Vertragsparteien von den anerkannten Regeln der Technik abweichen, ohne dass der Unternehmer den Besteller über die mit dieser Abweichung verbundenen Risiken und Konsequenzen aufklären muss.*

Referentenentwurf „Gebäudetyp E“

§ 650o BGB-E (Neu: Gebäudebauvertrag zwischen fachkundigen Unternehmern)

3. *Ist keine Beschaffenheit vereinbart, begründet ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik dann keinen Sachmangel im Sinne des § 633 Absatz 2 Satz 2, wenn*
4. *die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes, der Außenanlage oder des Teils davon für die vertragsgemäße oder sonst für die gewöhnliche Verwendung durch eine gleichwertige Ausführung gewährleistet ist und*
5. *der Unternehmer dem Besteller diese Abweichung vor Ausführung der Bauleistung anzeigt und der Besteller dieser nicht unverzüglich widerspricht.*

Referentenentwurf „Gebäudetyp E“

Zusammenfassung (1)

- Dass die Einhaltung der aRdT nach der Rechtsprechung des BGH als stillschweigend vereinbarte Beschaffenheit gilt (vgl.: BGH, Urt. v. 07.03.2013 – VII ZR 134/12, NJW 2013, 1226 Rdn. 12), bleibt unberührt und wird nun gesetzlich verfestigt.
- Es besteht gemäß § 650a Abs. 3 BGB-E (deshalb wohl nur für Bauverträge) künftig eine (widerlegbare) Vermutung dafür, dass bautechnische Normungen mit sicherheitsrelevanten Feststellungen aRdT sind, sonstige bautechnische Normungen, die Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, hingegen nicht.
- Die Nichteinhaltung der aRdT stellt einen Werkmangel iSd § 633 Abs. 2 BGB dar, wenn und soweit die Vertragsparteien nichts anderes rechtsgeschäftlich wirksam vereinbart haben.

Referentenentwurf „Gebäudetyp E“

Zusammenfassung (2)

- Eine abweichende Beschaffenheitsvereinbarung ist grundsätzlich nur wirksam, wenn der Unternehmer den Besteller über die mit dieser Abweichung verbundenen Risiken und Konsequenzen aufklärt. Insoweit bleibt es bei den hohen Anforderungen, welche die Rechtsprechung an eine solche Aufklärung stellt. Nur bei Gebäudebauverträgen zwischen fachkundigen Unternehmern soll die Aufklärungspflicht des Unternehmers entfallen - § 650o Abs. 2 BGB-E.

Referentenentwurf „Gebäudetyp E“

Zusammenfassung (3)

- § 650o Abs. 3 BGB-E schränkt die Sachmängelhaftung des Unternehmers bei Gebäudebauverträgen zwischen fachkundigen Unternehmern dahingehend ein, dass auch eine nicht wirksam vereinbarte Abweichung von aRdT keinen Sachmangel darstellt, wenn die Sicherheit des Gebäudes und seine vertragsgemäße Verwendungseignung anderweitig gewährleistet ist; der Unternehmer muss dem Besteller die Abweichung rechtzeitig vor der Ausführung angezeigt und der Besteller darf nicht widersprochen haben.
- Für Werk- und Bauverträge mit Verbrauchern ändert sich faktisch nichts; insoweit greift lediglich die Vermutungswirkung des § 650a BGB-E, soweit es sich um einen Bauvertrag handelt.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Stefan Leupertz
Geschäftsführer 3D2L GmbH

dialog@3D2L.de



Ende