

Prof. Stefan Leupertz  
Geschäftsführer 3D2L GmbH

**3D2L**

—

# Bezahlbar Wohnen und nachhaltig Bauen

Rechtsgutachten zu neuen  
Regelungskonzepten für den Wohnungsbau

# 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

# Dialogische Kooperation

- Die Austauschbeziehungen zwischen den Beteiligten sollen so organisiert sein, dass die Akteure ihre unterschiedlichen Kompetenzen, Kenntnisse, Sichtweisen und Interessen wechselseitig einbringen und berücksichtigen können
- Ausgerichtet auf Nachhaltigkeit, auch und vor allem in menschlicher Hinsicht



# Dialogische Kooperation

- Kein Sanktionsmechanismus für Nichtlösungen
- Stattdessen: Anreizsystem für Lösungen

# Befund

- Effizientes, störungsarmes und damit erfolgreiches Bauen kann nur in einem strukturierten iterativen Prozess stattfinden und erfordert deshalb dialogische Kooperation.
- Mit welchem Ziel und in welcher Weise dialogische Kooperation stattfindet, entscheiden die Parteien für das jeweilige Projekt nach ihren Bedarfen, Fähigkeiten und Möglichkeiten.

# Änderungsbedarf

- Zurückdrängung der Bedeutung der aRdT für die Bestimmung des vertraglichen Leistungssolls
  - Neufassung des § 633 BGB
- Neuordnung der anordnungsbedingten Preisanpassung
  - Keine VOB/B-Verträge
  - Neufassung des § 650b Abs. 1 BGB (Abschaffung des „Einigungsmodells“)
- Regelungen zur Bauzeit
  - Gesetzliche Einführung eines einheitlichen Anspruchs für bauzeitabhängige Forderungen

# 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

## 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

# Lösungsvorschlag: Anerkannte Regeln der Technik

## Anpassung § 633 Abs. 2 BGB (1)

- AN schuldet ein funktionstaugliches Werk mit den vertraglich vereinbarten Beschaffenheiten, das sich für die vertraglich vorausgesetzte, sonst für die gewöhnliche Verwendung eignet.
- aRdT sollen sicherstellen, dass das Werk dauerhaft iOS funktioniert
- Dieser Zusammenhang besteht nicht
- Im Gegenteil: aRdT oft überschießend (Beispiel: Schallschutz)
- Abschaffen: aRdT als Mindeststandard geschuldet

# 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).



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Stefan Leupertz  
Geschäftsführer 3D2L GmbH

[dialog@3D2L.de](mailto:dialog@3D2L.de)

