

Gastkommentar zum Gebäudetyp E

Ist der Mindeststandard eher ein Minderstandard?

Seitdem das gemeinsame Eckpunktepapier von Bau- und Justizministerium zum Gebäudetyp E vorliegt, gibt es Diskussionen, ob mit einem solchen Gebäudetyp statt eines Mindeststandards nicht eher ein Minderstandard entsteht.



FOTO: JOSEPHSTIFTUNG

Beim Gebäudetyp E stehen niedrige Kosten im Vordergrund, aber wo bleibt der Komfort?

Um diese Frage aufzulösen, müssen zunächst zwei Ebenen unterschieden werden. Die eine Ebene sind die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Gebäude, die der Gefahrenabwehr dienen und überwiegend in den Landesbauordnungen beschrieben sind. Auf der anderen Ebene befinden sich die privatrechtlichen Standards, die den Komfort und die Ausstattung von Gebäuden beschreiben und die über das private Baurecht Vertragsgegenstand der Parteien werden.

Volle Sicherheit – weniger Luxus

Während der Gebäudetyp E die Standards der Gefahrenabwehr nicht unterschreitet, soll es zukünftig die Möglichkeit geben, die Ausstattungs- und Komfortstandards abweichend von den bisherigen Regelungen im Bauvertragsrecht zu vereinbaren. Vereinfacht gesagt – hohe Sicherheit, aber weniger Luxus. Bezogen auf die Sicherheit also kein Minder-, sondern ein Mindeststandard. Bezogen auf den „Luxus“ ist das nicht so klar. Hier regelt das Bauvertragsrecht bisher, dass die Parteien zwar frei über Ausstattungs- und Komfortmerkmale entscheiden können, sobald jedoch von der „üblichen Beschaffenheit“ abgewichen wird, entsteht eine Aufklärungs- und Hinweispflicht, die gegenüber Verbrauchern kaum

noch beherrschbar erscheint. Daher versucht jeder Bauschaffende, die „übliche Beschaffenheit“ zu liefern.

Was ist die „übliche Beschaffenheit“?

Das Problem ist nur, die „übliche Beschaffenheit“ ist kaum feststellbar. Das BGB gibt keinerlei Anhaltspunkte, wie dies zu ermitteln ist. Ein so unbestimmter Rechtsbegriff, mit einer so harten Haftungsfolge führt in der Praxis nur zu einem Ausweg: es wird gebaut, was technisch machbar ist und nicht das, was notwendig wäre. Es könnte ja sein, dass im Umfeld gerade ein Bauvorhaben nach diesem Maßstab entsteht und bei einem Rechtsstreit herangezogen würde. Wenn etwas technisch machbar und beliebig oft sicher reproduzierbar ist, wird es üblicherweise genormt. Daher orientierten sich die Bauschaffenden in der Vergangenheit an den aktuellen Normen. Statt unbestimmter Begriffe lieferten ihnen diese konkrete Handlungsanweisungen bzw. geschuldete Werkerfolge. Die technische Normung war damit nicht die Ursache der Erhöhung von Standards und Baukosten, sondern der Ausweg für das juristisch nicht beherrschbare Aufklärungsrisiko. Wenn jetzt verkündet wird, dass zukünftig das Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik, und damit ist vielfach das Abweichen von Normen gemeint,

nicht automatisch zu einem Mangel führen soll, klingt das schon sehr nach einer Scheinlösung. Denn das Grundproblem, was denn nun die „übliche Beschaffenheit“ sein soll, ist damit nicht gelöst.

Um es zu lösen, sollte man sich davon verabschieden, die Üblichkeit durch einen Vergleich aller neuer Bauvorhaben herzustellen, denn Bauvorhaben sind niemals nur in Details vergleichbar. Ausstattungs- und Komfortmerkmale hängen von so vielen unterschiedlichen Faktoren ab, dass diese nicht separat verglichen werden können.

Welche Erwartungen sind sinnvoll?

Stattdessen sollte eine Diskussion darüber erfolgen, was der Besteller eigentlich erwarten kann. Erwartet er die Ausführung des technisch machbaren, von dem er im Zweifel nicht einmal weiß, was das ist? Oder erwartet er nicht eher, dass der Neubau sich von dem, was er bisher kennt, abhebt, besser ist? Der Modellzyklus moderner Autos beträgt derzeit von der Markteinführung bis zum Modellwechsel ca. 6–8 Jahre. Niemand würde auf die Idee kommen, von einem Autoverkäufer umfassende Aufklärungspflichten darüber zu verlangen, welche Komfort- und Ausstattungsanforderungen andere, zum gleichen Zeitpunkt kaufbare Modelle haben. Bei Wohnungen wird dies verlangt.

Orientierung am Bestand wäre sinnvoll

Wäre es daher nicht besser die „übliche Beschaffenheit“ eines Gebäudes bezogen auf Ausstattungs- und Komfortmerkmale an einem Zyklus des Wohngebäudebestandes auszurichten? Man könnte erfassen, wie in den letzten 20 Jahren gebaut worden ist und dies als Mindeststandard festlegen. Ein ausreichend großer Zeitraum würde Sondereffekte wie Niedrigzinsphase oder besondere Förderbedingungen egalalisieren. Eine Fortschreibung auch die sukzessive, da im Markt sichtbare und damit vorhersehbare Erhöhung von Standards würde ermöglicht. Eine solche Ausrichtung der Komfortmerkmale des Gebäudetyps E an dem Durchschnitt der bereits existierenden Wohngebäude würde zumindest dafür sorgen, dass der Gebäudetyp E kein Minderstandard wäre, sondern ein wirklicher Mindeststandard.



Autor

Christian Bruch,
Geschäftsführer der
Deutschen Gesellschaft
für Mauerwerks- und
Wohnungsbau e. V. (DGfM)