

Schleswig-Holstein

Der echte Norden

Gebäudetyp E und die allgemein anerkannten Regeln der Technik



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
Kommunales,
Wohnen und Sport

Einschränkung oder Hilfestellung?

1. Abgrenzung Bauordnungsrecht – a.a.R.d.T
2. Zuständigkeit und Abhängigkeit
3. Normung
4. Perspektive



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
Kommunales,
Wohnen und Sport

1. Abgrenzung Bauordnungsrecht – a.a.R.d.T.

Gebäudestandards und ordnungsrechtliche Regelungen



Quelle: Ingenieurkammer BY

???

Spannungsfeld zwischen bauaufsichtlichen
Mindestanforderungen, Gebrauchstauglichkeit und
allgemein anerkannten Regeln der Technik

1. Abgrenzung Bauordnungsrecht – a.a.R.d.T

Bauordnungsrecht

§ 3 (MBO) Allgemeine Anforderungen

- 1) Anlagen sind so **anzuordnen**, zu **errichten**, zu **ändern** und **instand zu halten**, dass die **öffentliche Sicherheit und Ordnung**, insbesondere **Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen**, nicht gefährdet werden; dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu berücksichtigen.
- 2) Dies gilt auch für die Beseitigung von Anlagen und bei der Änderung ihrer Nutzung.

Systematik

- Bauaufsichtliche Generalklausel
 - Konkretisierung in der LBO / MBO
 - Verweis auf VVTB / MVVTB
 - **7548** von 43323 Normen sind Baunormen
 - **355** Baunormen sind relevant für den Geschosswohnungsbau
 - **78** Baunormen des Geschosswohnungsbau werden innerhalb der MVVTB zitiert
- (Deutscher Bausachverständigenrat Juli 2020)



1. Abgrenzung Bauordnungsrecht – a.a.R.d.T.

Allgemein anerkannte Regeln der Technik

Unter den **allgemein anerkannten Regeln** versteht man technische Regeln oder Verfahrensweisen, **die wissenschaftlich fundiert und in der Praxis allgemein bekannt sind und sich aufgrund der damit gemachten Erfahrungen bewährt haben.**

Als allgemeine anerkannte Regeln der Technik können unter anderem Normen (z.B. DIN-Normen), Richtlinien (z.B. VDI-Richtlinien) oder auch Unfallverhütungsvorschriften (z.B. DGUV-Vorschriften) gelten.
(BfGA, Beratungsgesellschaft für Arbeits- und Gesundheitsschutz mbH)

Die **(allgemein) anerkannten Regeln der Technik** (a.a.R.d.T.) bezeichnen eine Technikklausel für den Entwurf und die Ausführung von baulichen Anlagen oder technischen Objekten. Die zugehörigen technischen Regeln müssen nicht kodifiziert sein, sind es aber in der Regel.

Es ist davon auszugehen, dass die *anerkannten Regeln der Technik* einem nach **neuestem Erkenntnisstand vorgebildeten Techniker bekannt sind und dass sie sich aufgrund fortdauernder praktischer Erfahrung bewährt haben.**

Die anerkannten Regeln der Technik sind vom Stand der Technik (europäisch auch: „Beste verfügbare Techniken“) und dem Stand von Wissenschaft und Technik zu unterscheiden.^[2] Diese Begriffe beinhalten jeweils die neuesten verfügbaren Methoden, welche sich aber bislang weder durchgesetzt noch bewährt haben.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik haben erhebliche Bedeutung für die Bestimmung der Soll-Eigenschaften von Sachen und als Haftungsmaßstab, insbesondere im Werkvertragsrecht bei Bauleistungen gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 VOB/B.
(Wikipedia)

1. Abgrenzung Bauordnungsrecht – a.a.R.d.T.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 633 Sach- und Rechtsmangel

(1) Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk **frei von Sach- und Rechtsmängeln** zu verschaffen.

(2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es **die vereinbarte Beschaffenheit** hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
2. für die **gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.**

Einem Sachmangel steht es gleich, wenn der Unternehmer ein anderes als das bestellte Werk oder das Werk in zu geringer Menge herstellt.

(3) Das Werk ist frei von Rechtsmängeln, wenn Dritte in Bezug auf das Werk keine oder nur die im Vertrag übernommenen Rechte gegen den Besteller geltend machen können.

2. Zuständigkeit und Abhängigkeit

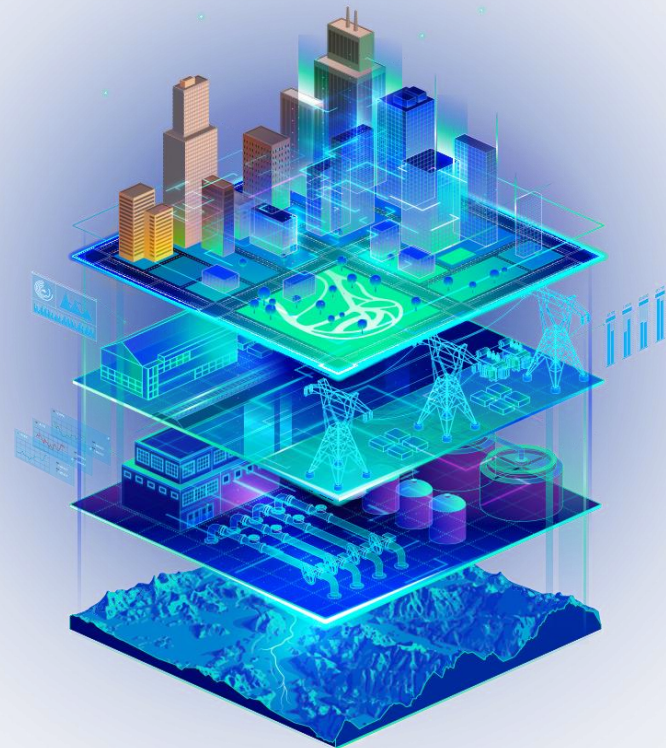
Vielfalt der Interessen

ISO-Norm **BGB** **LBO** **BauNVO**
EN-Norm Hochhausrichtlinie
UN Behindertenrechtskonvention
Arbeitsschutz VO **DIN-Norm** VDE-Richtlinie
VVTB **VOB** **GEG** **BauGB**
VDI-Richtlinie Mantel Verordnung
Versammlungsstätten Verordnung **BGG**

2. Zuständigkeit und Abhängigkeit

Zielkonflikte bei wachsender Komplexität

- Sicherheit
- Gesundheitsschutz
- Wettbewerbsfreiheit
- Artenschutz
- Energieversorgung
- Nachbarliche Interessen
- Wissenschaft
- Immobilienwirtschaft
- Politik
- Mieterschutz
- Verbraucherschutz
- Gesellschaft
- Bodenschutz
- Gewässerschutz



Quelle: DLR

2. Zuständigkeit und Abhängigkeit

Zielkonflikte, Konfliktzuordnung, Konfliktverlagerung

Zielkonflikte

Bezahlbarkeit des Wohnens / Anforderungen an den Gebäudebestand
Gebäudesicherheit / Verhältnismäßigkeit des Aufwandes
Flächennutzung – Flächenkonkurrenz – Flächeninanspruchnahme
Vorgaben der EU, des Bundes, Landes, der Kommunalen Selbstverwaltung,
Individualinteressen und Gerichtliche Überprüfung

Instrumente

Gesetze, Richtlinie, Erlasse, Normen, Informationsblätter
Bürgerbeteiligung
Bürgerbegehren / Bürgerentscheide
Normenkontrollverfahren
Verbandsklagen

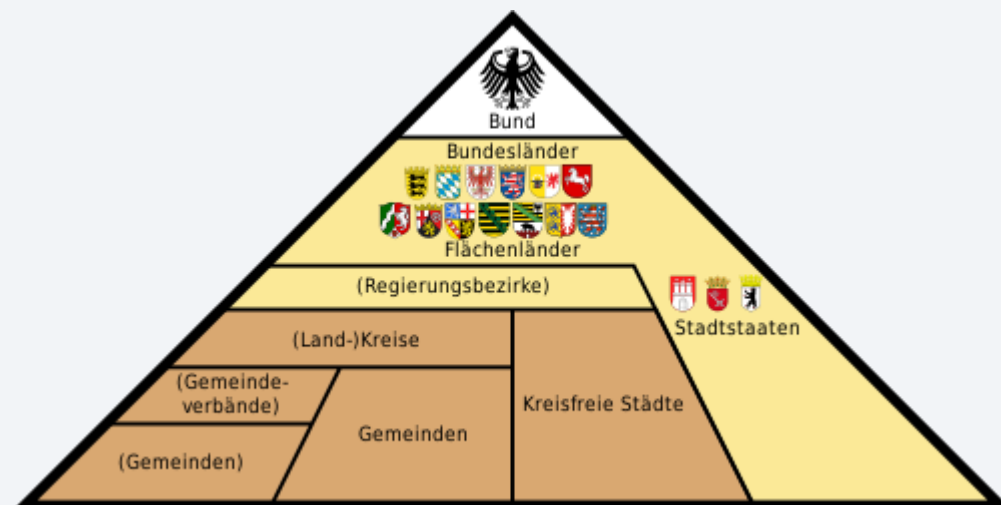
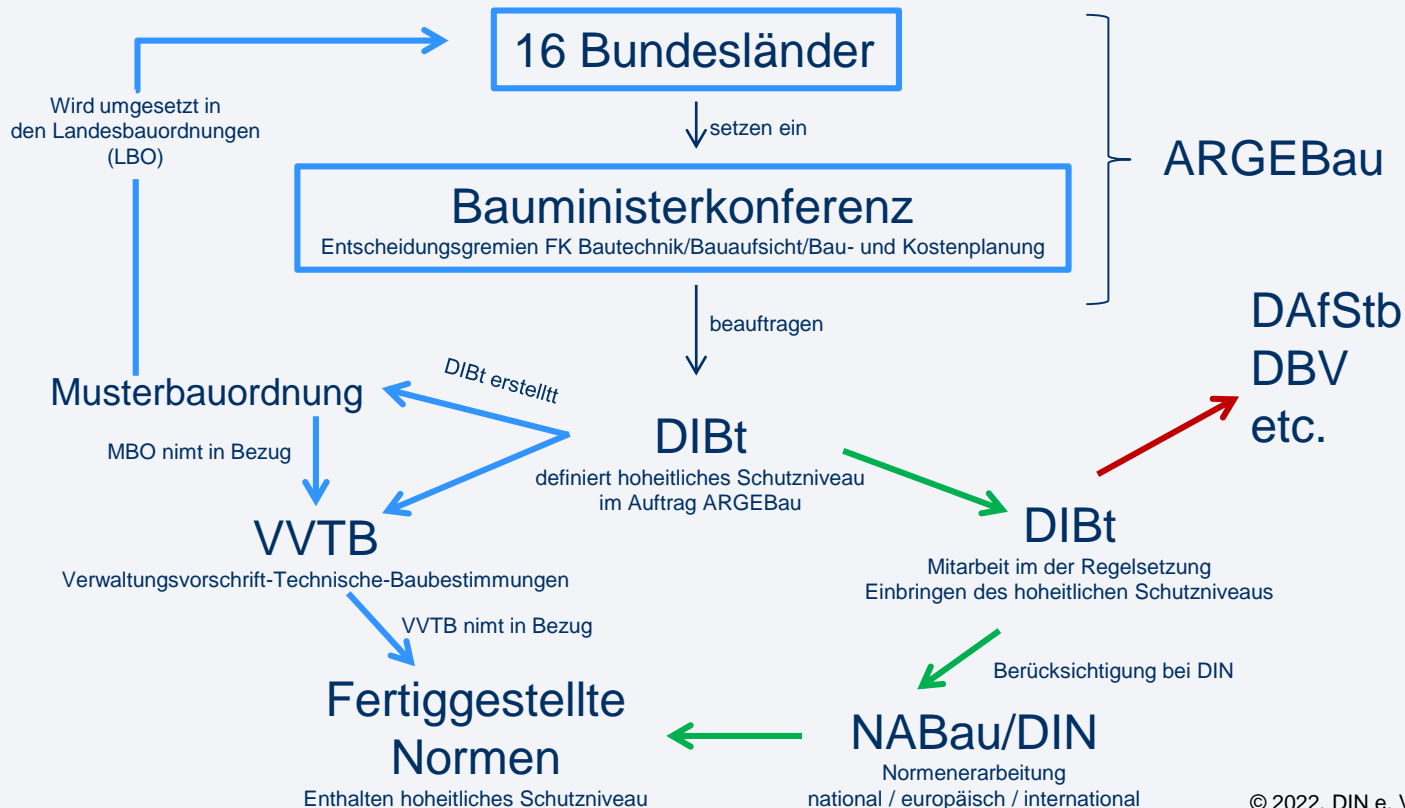


Bild: Wikipedia

3. Normung

Grundsätze der Normungsarbeit

Bauaufsichtliches Ordnungssystem
 (vereinfachtes Schaubild)



© 2022, DIN e. V.

3. Normung

Grundsätze der Normungsarbeit

DIN-Normen

Über DIN

- **Neutrale Plattform** für Normung und Standardisierung in Deutschland und weltweit
- **Privatwirtschaftlich** organisiert
- Mehr als **36.000 Experten** aus Wirtschaft und Forschung, von Verbraucherseite und der öffentlichen Hand bringen ihr Fachwissen in den Normungsprozess ein
- Behandelt in 68 Ausschüssen Themen von Akustik über Wasserwesen bis Raumfahrt
- 519 Mitarbeiter, mehr als 3.200 Mitglieder



© 2021, DIN e. V.

3. Normung

Grundsätze der Normungsarbeit

Normung & Standardisierung



- **Freiwillig**
- **Öffentlich**
- **Breite Beteiligung**
- **Konsens**
- **Stand der Wissenschaft
und Technik**
- **Kohärenz**

Über den NABau im DIN


- 2500 Experten
- 22 Fachbereiche
- 40 DIN-Mitarbeiter
- 400 Gremien (national)




3. Normung

Entstehung einer Norm


- 01**
Jede*r kann einen Normungsantrag stellen.




Der zuständige Ausschuss prüft den **Bedarf** in der Branche.
- 02**
Im Norm-Projekt erarbeiten alle Interessengruppen die Inhalte der Norm im Konsens.



Mehr als 36.000 Expert*innen aus Wirtschaft, Forschung, Politik und von Verbraucher-seite unterstützen dabei.
- 03**
Die Öffentlichkeit kommentiert den Norm-Entwurf.



Anhand der Kommentare überarbeiten alle am Norm-Projekt Beteiligten den Entwurf.
- 04**
DIN veröffentlicht die fertige DIN-Norm ...



... und **überprüft** sie spätestens alle fünf Jahre.

4. Perspektive

Weitere Schritte Normung

Die **gesetzlichen Mindestanforderungen** werden regelmäßig hinterfragt und weiterentwickelt. Im Rahmen der **Beteiligung an Normungsverfahren**, sowie dem Mittel der **Verbändeanhörung** werden regelmäßig die **interessierten / betroffenen Kreise eingebunden**. Sie können sich bereits jetzt aktiv in den Normungsprozess einbringen. Die Architektenschaft kann und sollte hier allerdings deutlich aktiver werden.

Darüber hinaus haben die Länder bereits den **DIN-Länder-Vertrag** dahingehend geändert, dass in der Normung eine klare **Trennung von gefahrenabwehrrelevanten Mindestanforderungen und darüberhinausgehenden Anforderungen** vorgenommen wird. Das soll für mehr Klarheit sorgen und gegebenenfalls bei der Auslegung der a.a.R.d.T. **weniger Interpretationsspielräume bei Gutachtern und Gerichten** eröffnen.

Eurocode easy: seitens der Fachkommission Bautechnik und DIBt ist ein Forschungsvorhaben zur Erarbeitung von vereinfachten Eurocodes beauftragt.

4. Perspektive

Weitere Schritte im Bauordnungsrecht



Lediglich bei der Vorschrift die **Abweichungen vom Bauordnungsrecht** ermöglicht, kann eine Änderung von einer „Kann-Vorschrift“ zu einer „Soll-Vorschrift“ helfen, dass von der Bauherrschaft beantragte Abweichungen leichter genehmigt werden können.

Einige Länder (u.a. auch SH) planen u.a. wegen Erleichterungen bei Umbauten im Bestand in ihrer Landesbauordnung die „Kann-Vorschrift“ zu einer „Soll-Vorschrift“ zu ändern.

Allerdings ist diese Frage streng von der Frage des Mangelbegriffs zu trennen. Selbst bei genehmigten Abweichungen kann zivilrechtlich ein Mangel vorliegen, da beispielsweise die allgemein anerkannten Regeln der Technik (weiter) nicht eingehalten werden. **Die Lösung des zivilrechtlichen Problematik kann ausschließlich im Zivilrecht und nicht im öffentlichen Recht (MBO/LBO) erfolgen.**

Befassung des ASBW und der Bauministerkonferenz

4. Perspektive

Erforderliche Schritte im Zivilrecht

Im ersten Schritt ist an **zentraler Stelle**, beispielsweise durch die Bundes Architekten Kammer, **ein geeigneter Standard für sicheren, einfachen und zeitgemäßen Wohnungsbau zu definieren**. Es geht darum, sich konkret zwischen den gesetzlichen Mindestanforderungen und den zivilrechtlichen einklagbaren Erwartungen von Käufer/innen und Mieter/innen (gemeinhin als allgemein anerkannte Regeln der Technik) zu positionieren.

- Um hier Rechtsklarheit zu schaffen, bedarf es einer **zivilrechtlichen Regelung (Schuldrecht, AGB-Recht, Mietrecht)**, dass die Einhaltung dieses Standards ausreichend ist, also einen zulässigen Sollstandard darstellt und nicht mehr die (vollständige) Einhaltung der a.a.R.d.T. geschuldet wird und der neue Sollstandard auch keinen Mietmangel darstellt.
- Ergänzend könnten ähnlich der VOB, oder im Rahmen der VOB, Allgemeine Geschäftsbedingungen geschaffen werden, die bezüglich des (neuen Soll)Standards in Gänze zu vereinbaren wären. Auch hier wäre eine bundeseinheitliche Lösung erforderlich.
- An geeigneter Stelle, beispielsweise vom (Bundes) Justizministerium sollte zur Vorbereitung der Umsetzung der vorstehenden Maßnahmen ein Gutachten beauftragt werden, mit dem die **Voraussetzungen für eine rechtssichere (zivilrechtliche) Vereinbarung** zwischen den Parteien dargelegt werden; insbesondere die dafür erforderlichen **Dokumentationspflichten** wären zu definieren und im Zivilrecht zu verankern.

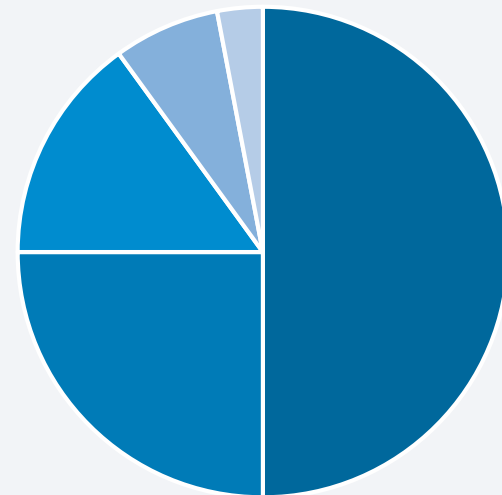
Es ist zu vermeiden, dass in jedem Land ein regionaler Standard zwischen den am Bau Beteiligten oder Interessierten Gruppen definiert wird, der zu 16 unterschiedlichen Gebäudetypen E führt.



Über was reden wir?

- **Erwartungen, Vertragsgestaltung:** Bundesjustizministerium, Gutachter (Zivilrecht, z.B. BGB)
- **Gesellschaftliche Themen:** Politik (Bodenpolitik, Bebaubarkeit, Flächenkonkurrenz, Barrierefreiheit, Nachbarrecht,...)
- **Klimaanforderungen:** BMWK, Umweltministerien (Umweltrecht, z.B. GEG, EWKG)
- **Bauordnungen, Sicherheit:** Bauministerien, BMK, Fach-kommissionen (Bauordnungsrecht, z.B. LBO, VVTB)
- **Planungs-, Ausführungsfehler:** Planende, Ausführende, Vertragsgestaltung
- **Normung:** spielt in jedem Gebiet eine konkretisierende Rolle

Verortung und Bezug (nicht Einsparpotential!)



- Erwartungen, Vertragsgestaltung
- Gesellschaftliche Themen
- Klimaanforderungen
- Bauordnungen, Sicherheit
- Planungs-/Ausführungsfehler