



GEBÄUDETYP E

MEHR REGULATORISCHE FREIHEIT, UM KOSTEN ZU SPAREN

Hinter dem Schlagwort „Gebäudetyp E“ verbirgt sich der Wunsch nach einfachem Bauen. Der Gedanke ist, dass bei Neubauprojekten auf die Einhaltung von Komfortstandards verzichtet wird. Dieser in der Bundesrepublik Deutschland schon länger diskutierte Ansatz hat nun auch auf Österreich übergegriffen.

TEXT: GEORG KARASEK

Mit dem Gebäudetyp E soll durch flexiblere Planungsmöglichkeiten experimentelles Bauen leichter und dadurch billiger werden. Nach Schätzungen von Fachleuten lassen sich durch den Verzicht auf nicht zwingende Komfortstandards bis zu zehn Prozent der Herstellungskosten einsparen. In Deutschland wird dieser Ansatz schon länger diskutiert. Auch in unseren Breiten herrscht ein Mangel an leistbarem Wohnraum. Einfaches Bauen ist nicht nur günstiger als herkömmliches Bauen,

sondern soll auch dazu beitragen, Ressourcen zu sparen.

Dazu ist es aber notwendig, die rechtlichen Rahmenbedingungen zu ändern. Innovative Baustoffe und Bauweisen entsprechen häufig nicht den anerkannten Regeln der Technik, weil sie sich noch nicht in der Praxis bewährt haben. Auch wenn technische Normen keine Gesetzesqualität haben, geht die Rechtsprechung davon aus, dass die Einhaltung technischer Normen durch den

Werkunternehmer eine „gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft“ ist, die er auch ohne ausdrückliche Vereinbarung schuldet. Baut er nicht normgerecht, baut er in der Regel mangelhaft. Nun ist es aber so, dass technische Normen nicht nur sicherheitsrelevante Regelungen enthalten, sondern auch reine Ausstattungs- und Komfortstandards. Unter den gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen ist das Abweichen von technischen Normen zwar nicht generell verboten, aber dennoch mit großen Risiken verbunden. Die

“

Unter den gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen ist das Abweichen von technischen Normen zwar nicht generell verboten, aber dennoch mit großen Risiken verbunden.

”

Rechtsprechung verlangt besonders umfangreiche Aufklärungs- und Hinweispflichten bei der Verwendung neuer Baustoffe oder Baumethoden. Diese Verpflichtung verhindert Innovationen, weil Planer und Baufirmen aus Angst vor Haftungen an veralteten Lösungen festhalten. Besonders hoch ist das Risiko bei Verträgen mit Verbrauchern.

Das deutsche Justizministerium hat im Juni 2024 den Entwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus veröffentlicht, der Änderungen des BGB vorsieht. Ziel des Entwurfes ist, Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik rechtssicher zu ermöglichen. Für sicherheitsrelevante Normen soll eine neue gesetzliche Vermutung geschaffen werden, dass sie zu den anerkannten Regeln der Technik gehören. Umgekehrt wird für Komfort- und Ausstattungsmerkmale vermutet, dass diese keine anerkannten Regeln der Technik abbilden. Stellt der Bauunternehmer trotz Abweichens von den anerkannten Regeln der Technik ein funktionstaugliches Bauwerk her, soll das bloße Abweichen keinen Sachmangel mehr begründen, wenn die Sicherheit und die dauerhafte Gebrauchstauglichkeit des Werks auf anderem Wege in gleichwertiger Weise gewährleistet sind, und der Unternehmer den Besteller vor Ausführung der Bauleistung von der Abweichung informiert.

Parallel zu diesem Gesetzesentwurf hat die Bauministerkonferenz der deutschen Bundesländer eine Musterbauordnung geschaffen, die es möglich macht, von bauordnungsrechtlichen Vorgaben abzuweichen.

Der Österreichische Baumeisterverband hat, dem deutschen Beispiel folgend, Mitte Oktober ein Forschungsprojekt vorgestellt, das zu ganz ähnlichen Ergebnissen kommt. Georg Fröch, Assistenz-Professor an der Univer-

sität Innsbruck, hat im Zuge des Projektes mehrere Beispiele ausgearbeitet, die aufzeigen, wie man durch sinnvolles Abweichen von Normen eine ausreichende Qualität erreichen kann, aber mit geringeren Kosten als mit den Standardanforderungen. Fröchs Resümee: „Bei der Ausarbeitung der Beispiele hat sich gezeigt, dass bei relevanten Abweichungen von normativen Anforderungen Kosteneinsparungen relativ leicht möglich sind, ohne dabei das übliche Sicherheitsniveau für die Nutzer zu beeinträchtigen. Es geht um die Nutzung von Sicherheitspuffern, die Fokussierung auf den Zweck eines Bauteiles bzw. um die Rücknahme von Komfortstandards auf Wunsch des Bauherrn. Dabei können Kosten eingespart werden, ohne gleichzeitig die geltenden Sicherheitsstandards zu verlassen.“

Auch der Baumeisterverband schlägt gesetzliche Änderungen im ABGB und eine Änderung der Bauordnungen vor. Diese Lösung hat den Vorteil, dass eine Überarbeitung der technischen Normen nicht notwendig ist, die sehr langwierig und komplex wäre.

Summa summarum wäre der Gebäudetyp E eine begrüßenswerte regulatorische Weiterentwicklung der technischen Normen, die den Bauherren ein Stück Wahlfreiheit zurückbringen und darüber hinaus die staatliche Zwangsbeglückung zurückdrängen würde. Nun ist die Politik gefordert, die beweisen kann, dass dem populären Ruf nach billigerem Wohnen nun auch Taten folgen. Staatliche Eingriffe im Wohnungswesen müssen nicht immer zu Preisregulierungen führen. Manchmal kann auch weniger mehr sein. Der Zeitpunkt der Studie ist gut gewählt, weil in den nächsten Wochen die Karten für die nächsten fünf Jahre neu gemischt werden. Mal sehen, was passiert. Oder auch nicht. ■



Dr. Georg Karasek

ist Mitbegründer der Kanzlei KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte in Wien und spezialisiert auf Baurecht, Immobilienrecht, Architektenrecht sowie die Vertretung vor Gerichten und Schiedsgerichten.

www.kwr.at