

in Zusammenarbeit mit



Forschungsvorhaben

**Nachhaltiges und funktionales Bauen -
Bauen außerhalb der Norm**

Zusammenfassung rechtlicher Aspekte

Aufgabenstellung des Forschungsvorhabens

Baukosten und damit auch **Wohnungs- und Immobilienpreise** haben **in den letzten Jahren eine überproportionale Steigerung** erfahren. Dies wird sowohl für Wohnungssuchende als auch für Unternehmen zunehmend zu einem teils existenzbedrohenden Problem. Die Gründe sind mannigfaltig und nicht nur in der Baubranche zu suchen.

Eine seit Jahren bekannte Ursache ist in der oftmals **unkritischen Anwendung von technischen Normen** und der damit verbundenen **Hemmung innovativer Ansätze** zu sehen. Meistens wird die ordnungsgemäße Ausführung von Gebäuden nur an der Einhaltung technischer Normen gemessen, was aber nicht immer notwendig und sinnvoll ist. Auch alternative oder innovative Lösungen, die funktionieren, sollten zulässig sein.

So wird in der Baupraxis – gezwungenermaßen – oftmals an normgerechten Lösungen festgehalten, nur um sich gegen eventuelle spätere Haftungsansprüche abzusichern, ohne gleichwertige, kostengünstigere Ausführungsalternativen in Betracht zu ziehen.

In Summe trägt dies in erheblichem Maße zu der Erhöhung der Baukosten bei und verhindert auch ökonomisch nachhaltige und innovative Immobilien.

Um dem entgegenzuwirken, wurde in diesem Forschungsvorhaben untersucht, wie ein entsprechender gesetzlicher Rahmen die Sicherheit schaffen kann, um solche innovativen Lösungen in Bauvorhaben außerhalb der bestehenden Normen und Vorschriften umsetzen zu können.

Beispielgebend für dieses Vorhaben soll der in Deutschland derzeit (zumindest baurechtlich auf bayerischer Ebene und durch Pilotprojekte) in Umsetzung stehende Gebäudetyp „E“ (E für experimentell) sein.

Grundsätzlich wäre eine Lösung des Problems durch eine entsprechende Überarbeitung der technischen Normen denkbar. Dies wäre entweder durch Ersatz der „alten“/komplizierten durch „neue“/einfachere Normen oder durch Normen, die über ergänzende „Mindestanforderungen“ alternative Wege zulassen, und/oder durch eine parallele Geltung beider Arten nebeneinander zB für verschiedene Anwendungszwecke möglich. Dieser Weg wäre **aber nach Meinung vieler Experten erstens sehr langwierig, und zweitens ohne entsprechende „Treiber“ aus der Praxis** (in der Form, dass

ausreichend Pilotprojekte vorliegen, die andere Wege erfolgreich aufzeigen) **wenig aussichtsreich**.

Haftungsrechtliche Risiken der Abweichung von technischen Normen

Baurechtlich (konkret untersucht wurden für dieses Forschungsvorhaben die baurechtlichen Bestimmungen der Länder Tirol und Steiermark) ist grundlegend der „**Stand der Technik**“ einzuhalten. Dies ist zwar nicht gleichbedeutend mit den technischen Normen: Die Systematik ist im Wesentlichen derart, dass bei Einhaltung der technischen Normen (insbesondere OIB-Richtlinien) auch der „**Stand der Technik**“ eingehalten ist; nicht aber, dass sich der „**Stand der Technik**“ nicht auch auf andere Weise einhalten ließe. Aber **die vielfach gewohnte Praxis der Verwendung von technischen Normen als Synonym für den „Stand der Technik“ lässt hier derzeit kaum Spielraum zu**.

Zivilrechtlich besteht ein **hohes Haftungsrisiko bei Abweichung von technischen Normen**, sogar dann, wenn eine solche Abweichung vertraglich vereinbart würde, weil die **zivilrechtliche Inhaltskontrolle** – insbesondere bei Verträgen mit Verbrauchern – eine solche Vereinbarung ungültig machen kann.

Eine risikolose Abweichung von technischen Normen wäre **derzeit** daher nur möglich, wenn diese **Abweichung** sowohl **baurechtlich gedeckt** ist **als auch in zulässiger** (also gültiger) **Art und Weise vertraglich vereinbart** ist.

Die **Kompetenz zur Gesetzgebung** ist in Österreich **geteilt**. Für das Zivilrecht ist der Bund zuständig, für das Baurecht sind das die Länder.

Gesetzliche Umsetzungsvorschläge

Der **wesentliche Kern einer gesetzlichen Änderung** läge darin, dass **die Baubehörde - bei entsprechender Nachweisführung** der Einhaltung zentraler baurechtlicher „Schutzzwecke“ - trotz Abweichung von technischen Normen **zur Erteilung der Bewilligung verpflichtet werden könnte** (Rechtsanspruch des Bauwerbers).

Auf Basis der Zwecke dieses Forschungsvorhabens und nach Analyse bestehender Regelungen (einerseits des österreichischen Baurechts, andererseits der bisherigen Umsetzung in der Bayerischen Bauordnung) könnte demnach in den Landesbauordnungen **folgende baurechtliche Bestimmung** vorgesehen werden:

„(1) Bei der Erteilung der Bewilligung hat die Behörde auf Antrag des Bauwerbers von der Einhaltung bestimmter bautechnischer Vorschriften abzugehen, wenn sichergestellt ist, dass den Anforderungen

- a) der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit,
- b) des Brandschutzes,
- c) der Hygiene, der Gesundheit und des Umweltschutzes,
- d) der Nutzungssicherheit und der Barrierefreiheit,
- e) des Schallschutzes,
- f) der Gesamtenergieeffizienz, der Energieeinsparung und des Wärmeschutzes,
- g) im Fall von Neubauten und umfangreichen Renovierungen weiters der Informations- und Kommunikationstechnologie zur Schaffung von hochgeschwindigkeitsfähigen gebäudeinternen physischen Infrastrukturen, bei Wohnanlagen einschließlich des Zugangspunktes und
- h) des Nachbarschaftsschutzes

durch anderweitige Vorkehrungen hinreichend entsprochen wird.

(2) Der Antrag nach Abs 1 ist zu begründen und dem Antrag sind, soweit erforderlich, zum Nachweis entsprechende Gutachten dazu befugter Personen oder Stellen beizuschließen.“

Da insbesondere der Aufwand der Nachweisführung und der Prüfung solcher Nachweise erheblich sein kann, könnte eine **Einschränkung** einer solchen baurechtlichen Bestimmung in dem Sinne, dass sie „nur“ eine **Ausnahmebestimmung für bestimmte (zahlenmäßig untergeordnete) Anwendungsfälle** (etwa in der Art von „Pilotprojekten“) wäre, **sinnvoll sein**.

Zivilrechtlich könnte **im ABGB und anderen Gesetzen**, die für Verträge über Gebäude oder Gebäudeteile gelten (Bauwerkverträge, Kaufverträge, Mietverträge, etc) folgende Bestimmung angedacht werden:

„Eine Vereinbarung, dass bei Gebäuden oder Gebäudeteilen bautechnische Normen oder Richtlinien nicht eingehalten sein müssen, ist mit der Einschränkung gültig, dass zumindest die zwingenden baurechtlichen Bestimmungen und behördlichen Anordnungen eingehalten sein müssen.“