

# Beitrag zur Erhöhung der Rechtssicherheit im Bauwesen

## Handlungsbedarf in ausgewählten Problemfeldern Position der WKO

### Problemaufriss

Baurelevante Passagen im Regierungsprogramm zielen auf eine Kostenreduktion im Bauwesen ab.

Als Kostentreiber werden immer wieder Normen genannt, deren vielfältige Anforderungen an Bauten die Baukosten in die Höhe treiben würden. Bei genauerer Analyse stellt sich die Problematik jedoch vielschichtig dar, weil gerade im Bauwesen Normen, der Stand der Technik, Zivilrecht und öffentliches Recht eine Rolle spielen und die Rechtslage dadurch komplex ist. Andere Kostentreiber wie beispielsweise eine mangelhafte Detailplanung oder nachträgliche Änderungen aufgrund von Sonderwünschen werden hier nicht behandelt.

Eine Problematik zieht sich wie ein roter Faden durch den gesamten Bereich: Der Stand der Technik spielt auf mehreren Ebenen eine zentrale Rolle. Der Stand der Technik wird vorwiegend mittels Sachverständigengutachten ermittelt, in denen oftmals Normen und Regeln mit dem Stand der Technik gleichgesetzt werden. Alternative Methoden, die nicht norm- oder regelkonform sind, werden ohne genaue Analyse als nicht dem Stand der Technik entsprechend verworfen. Auch werden von der Judikatur meist der Stand der Technik und die anerkannten Regeln der Technik als Synonyme verwendet, obwohl es eine Abstufung geben sollte.

Der Stand der Technik hat einerseits Einfluss auf die Interpretation von Vertragsinhalten: Wird in einem Werkvertrag über Bauleistungen ein Bereich nicht explizit geregelt, so ist der Wille der Parteien zu ermitteln. Hierbei wird auf die Verkehrssitte abgestellt, da der Auftragnehmer das Werk so zu erstellen hat, wie es dem Stand der Technik entspricht. Wenn nun Normen dem Stand der Technik gleichgesetzt werden, so ist ein Werk, das nicht (in allen Punkten) normkonform ausgeführt wurde, mangelhaft und es kann Gewährleistung oder Schadenersatz geltend gemacht werden (auch wenn das Gebäude einwandfrei funktioniert).

Andererseits kommt dem Stand der Technik auch Bedeutung bei schon bestehenden Gebäuden (Bestandsbauten) zu: Hier treffen den Gebäudehalter sowohl vertragliche Schutz- und Sorgfaltspflichten als auch allgemeine Verkehrssicherungspflichten. Welche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen sind, bestimmt sich nicht nur nach den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen, sondern auch nach dem Stand der Technik. Welche Sicherungsmaßnahmen zumutbar und erforderlich sind, hängt zwar von den Umständen des Einzelfalls ab, aber auch hier werden oft Normen undifferenziert als „Mindestsorgfaltsmaßstab“ herangezogen. Wurden Normen nicht eingehalten (obwohl sie erst nach der Fertigstellung des Gebäudes geschaffen wurden), kann es im Schadensfall zu zivil- und womöglich auch strafrechtlichen Konsequenzen kommen. Schlagend werden kann

im Bereich der Bestandsbauten auch die Gebäudehaftung bzw. eine Schutzgesetzverletzung, da die Bestimmungen der Bauordnungen Schutzgesetze darstellen.

Im öffentlichen Recht sehen die Bauordnungen die verpflichtende Behebung von Baugebrechen vor, denn Gebäude müssen in dem Zustand erhalten werden, den sie zum Zeitpunkt der Bewilligung hatten. Die Behebung der Baugebrechen an sich muss zwar nach dem Stand der Technik erfolgen, aber die Gebäude müssen nicht auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden. Diese Bestimmungen werden jedoch im Zivilrecht nur als Mindeststandard angesehen, der einen Gebäudehalter nicht für immer entschuldigen kann, sondern die bauliche Sicherheit ist nach der zivilrechtlichen Judikatur laufend zu überprüfen und die Gebäude nötigenfalls - nach dem jeweiligen Stand der Technik - Instand zu setzen.

Daneben können im öffentlichen Recht Normen mittels Auflagen in Baubescheiden Rechtsgültigkeit erlangen. Erschwerend kommt noch das Zusammenspiel mit dem Arbeitsinspektorat und den hier geforderten Maßnahmen hinzu.

Die hier dargestellte Verknüpfung von Normen mit dem Stand der Technik und die Heranziehung zur Vertragsinterpretation bzw. der Definition des erforderlichen Sorgfaltsmaßstabes führt dazu, dass oftmals aus Angst und vorauseilendem Gehorsam alle Normen zur Herstellung oder Nachrüstung eines Gebäudes angewendet werden. Das erhöht dann entsprechend die Baukosten. Selbst wenn man vertraglich die Anwendung bestimmter Normen explizit ausschließt (und sie daher nicht stillschweigend Vertragsinhalt werden können), ist nicht garantiert, dass im Schadensfall ein Gericht nicht doch diese Normen zur Interpretation des Sorgfaltsmaßstabes heranzieht.

## Lösungsvorschläge

Um die Rechtssicherheit zu erhöhen und diese unbefriedigende Situation zu verbessern, bedarf es verschiedener Lösungsansätze auf mehreren Ebenen unter Einbindung unterschiedlicher Akteure. Wenn die hier vorgeschlagenen Maßnahmen sinnvoll ineinandergreifen, kann sich die Gesamtsituation nachhaltig verbessern:

- Erstellung von Leitfäden zur Verbesserung der Qualität von Werkverträgen: Wenn Normen nicht Teil des Auftrages sein sollen (z.B. weil eine innovative Lösung angewendet werden soll oder Aspekte des Denkmalschutzes oder der Barrierefreiheit Normabweichungen nahelegen), so ist dies explizit im Vertrag festzuhalten und auch die stattdessen verwendete Methode sollte genau beschrieben werden. So kann schon im Vertrag klargestellt werden, welche technischen Lösungen tatsächlich vereinbart sind.
- Regelwerke sollten so formuliert werden, dass klar ist, welche Teile den jedenfalls erforderlichen Sorgfaltsmaßstab abbilden und welche Teile darüber hinaus gehen. Auch sollte in Regelwerken explizit festgehalten werden, dass diese grundsätzlich nur pro futuro gelten. Dies ist kurzfristig nur bei der Erstellung und Überarbeitung rein nationaler Regelwerke möglich, es sollte aber versucht werden, auch auf europäischer und internationaler Ebene solche Differenzierungen einzuführen.
- Sensibilisierung von Richtern und Sachverständigen für das Thema: Sachverständigengutachten sind im Baubereich oft entscheidend für den Ausgang eines

Gerichtsverfahrens. Umso mehr muss auf die Qualität der Sachverständigengutachten geachtet werden. Sachverständige dürfen sich nicht darauf zurückziehen, den Stand der Technik mit den verfügbaren Normen und Regeln gleichzusetzen. Sie müssen auch alternative Methoden überprüfen und beurteilen, ob diese nicht auch dem Stand der Technik entsprechen, auch wenn sie von Normen abweichen. Außerdem sind gerade in Gewährleistungsfällen die jeweiligen Zeiträume im Verlaufe des Baugeschehens und das Erscheinungsdatum der angewendeten Normen zu berücksichtigen. Genauso müssen Richter darauf achten, ob solche Überlegungen in das Sachverständigengutachten eingeflossen sind, und andernfalls eine Überprüfung der angewendeten alternativen Methoden einfordern.

- Erstellung von Richtlinien für Sachverständigengutachten: Um die Qualität von Sachverständigengutachten zu erhöhen, könnten die Interessenvertretungen Richtlinien für Gutachten ausarbeiten, auf die Sachverständige dann bei der Erstellung des Gutachtens zurückgreifen können. Dies erleichtert auch die Arbeit der Sachverständigen und die Überprüfung der Gutachten durch die Richter. Ein fixer Bestandteil solcher Richtlinien sollte die genaue Darstellung des Standes der Technik sein, sodass ein „automatischer“ Rückgriff auf Normen ohne Prüfung alternativer Methoden verhindert wird.
- Definition der Technik Klauseln: Es könnte überlegt werden, auf gesetzlicher Ebene auch im Zivilrecht - zumindest im Baubereich - die unterschiedlichen Technik Klauseln (Stand der Technik, Regeln der Technik, Stand der Wissenschaft) zu definieren und Kriterien festzulegen, die bei der Beurteilung von Bauleistungen und Bestandsbauten heranzuziehen wären. Hierzu sollte von der Politik eine Studie beauftragt werden und deren Ergebnisse dann entsprechend legislativ umgesetzt werden.
- In einer Ausschussfeststellung (z.B. Justizausschuss) sollte festgehalten werden, dass der Stand der Technik nicht automatisch mit Normen und Regeln gleichzusetzen ist und eine umfassende Analyse auch alternativer (nicht normkonformer) Methoden zu erfolgen hat.
- Für den Bereich des öffentlichen Rechts insbesondere für Baubewilligungen könnte länderweise eine Datenbank über erteilte Auflagen erstellt werden, sodass leichter festgestellt werden kann, ob überbordende Auflagen - etwa durch die Vorschreibung der Einhaltung von Normen - erteilt wurden bzw. sich best practice Beispiele besser durchsetzen können.