

## Baukosten senken – DIN-Normen bauvertraglich vereinfachen

- **Rechtsgutachten zeigt: DIN-Norm nicht immer der nötige, aber meistens der teuerste Standard**

**Berlin** – Ein aktuelles Rechtsgutachten von Prof. Stefan Leupertz, Richter am Bundesgerichtshof a. D., zeigt auf, wie es im Bauvertragsrecht gelingen kann, günstiger mit einfacheren Standards zu bauen, um so zu mehr bezahlbarem Wohnraum zu gelangen – und wie dies rechtssicher zu vereinbaren ist. Denn: Auch einfachere Standards schützen Verbraucher und sichern gute Wohnqualität.

Kostengünstiger und doch nutzerfreundlich bauen – dieses Ziel ist in der aktuellen Wirtschaftslage wichtiger denn je. Nach dem heute geltenden Baurecht muss auch und gerade beim Wohnungsbau eine Menge an technischen Regelungen und Standards beachtet werden, ohne Rücksicht darauf, ob und in welchem Umfang diese wirklich notwendig sind. Oft könnte ohne jede Einschränkung bei der späteren Nutzung einfacher und damit auch erheblich billiger gebaut werden, wenn es denn möglich wäre, dies zwischen Bauauftraggebern und Wohnungskäufern auf der einen – und den Bauausführenden und Auftragnehmern auf der anderen Seite rechtssicher vertraglich festzulegen. Da dies nach dem heute geltenden Recht kaum möglich ist, muss es darum gehen, rechtliche Wege zu finden, um vereinfachtes und kostengünstiges Bauen in der Praxis umsetzbar zu machen.

„DIN-Normen bestimmen unseren Alltag. Sie sind Garant von Sicherheit und Qualität. Allerdings führen manche Normen auch zu Effekten, die nicht beabsichtigt sind. Sie erhalten eine faktische Rechtskraft für Bauverträge, die aber nicht immer notwendig und begründet ist. In der Praxis führen viele Normen derzeit zu hohen Kosten“, sagt **Axel Gedaschko**, BID-Vorsitzender und Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

Die DIN-Normen gelten fast automatisch als die anerkannten Regeln der Technik (aRdT). Abweichungen von diesem Standard sind kaum rechtssicher zu vereinbaren. Bauherren und Projektentwickler sehen sich sonst enormen Gewährleistungsansprüchen ausgesetzt, dies führt zu einer generellen Rechtsunsicherheit.

### **Absenkung technischer Anforderungen ohne nennenswerte Einschränkung der Wohnqualität möglich**

Das neue Gutachten im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) kommt zu dem Ergebnis, dass die Absenkung technischer Anforderungen ohne nennenswerte Einschränkung der Wohnqualität möglich ist, wie auch der Blick in das europäische Ausland zeigt. „Zwischen dem einzuhaltenden technischen Mindestniveau und dem, was heute aufgrund technischer Regelwerke von den Bauanbietern zu leisten ist, besteht ein

**BID Bundesarbeitsgemeinschaft  
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und Immobilienunterneh-  
men  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin

[www.bid.info](http://www.bid.info)

Pressekontakt:  
Andreas Schichel  
Pressesprecher GdW

+49 30 82403150

[schichel@gdw.de](mailto:schichel@gdw.de)

Die Mitglieder der BID:

**BFW** Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

**VDIV** Verband der Immobilienverwalter  
Deutschland

**GdW** Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

**IVD** Immobilienverband Deutschland  
Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständigen

**vdp** Verband deutscher  
Pfandbriefbanken

**ZIA** Zentraler Immobilien Ausschuss

erheblicher Spielraum, der problemlos genutzt werden könnte – mit nennenswerten Effekten für günstigere Preise“, sagt der BID-Vorsitzende und GdW-Präsident **Axel Gedaschko**.

### **Gesetzliche Änderungen im Bauvertragsrecht notwendig**

Die Reduzierung technischer Anforderungen ist zwar auch nach dem heutigen Stand der bauvertragsrechtlichen Rechtsprechung und Literatur bereits möglich. Die praktische Umsetzung einer solchen vertraglichen Reduzierung wirft aber ganz erhebliche Probleme auf, die derzeit nicht praxistauglich zu lösen sind. Zur Vermeidung erheblicher Gewährleistungsrisiken werden deshalb die hohen Anforderungen zumeist hingenommen, mit der bekannten Folge für das Preisniveau. Es muss deshalb darum gehen, im Bauvertragsrecht gesetzliche Änderungen zu schaffen, die es auch in Bauverträgen mit Verbrauchern ermöglichen, einen unter den heute geltenden „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ liegenden Ausführungsstandard rechtssicher zu vereinbaren.

### **Werkvertragliche Leistungsverpflichtungen von allgemein anerkannten Regeln der Technik entkoppeln**

„Beides geht eben nicht: Allerhöchster Standard bei gleichzeitig geringen Kosten ist unmöglich. Wie es aber gelingen kann, rechtssicher einen guten Standard zu vereinbaren, der zwar nicht maximales Premium, aber doch von guter Qualität ist, zeigt diese Studie. Es muss uns gelingen, Wege zu eröffnen für kostengünstigere Neubauten. Das bedeutet, dass wir ein klares Regelwerk für vertragliche Vereinbarungen von Bauleistungen brauchen. Sonst scheitern wir an der Herkules-Aufgabe Wohnungsbau in Deutschland wieder bezahlbar zu machen“, sagt **Dirk Salewski**, stellvertretender BID-Vorsitzender und Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Das bedeutet aber, dass die heute bestehende feste Koppelung werkvertraglicher Leistungsverpflichtungen an die allgemein anerkannten Regeln der Technik zwingend gelöst werden muss.

Die im Gutachten vorgeschlagene gesetzliche Konstruktion kann ohne großen Aufwand umgesetzt und in das bestehende System des Werkvertragsrechts integriert werden.

### **Einfachere, kostengünstigere und nachhaltigere Lösungen ohne drohende Mängelproblematik ermöglichen**

Damit würden einerseits insbesondere die Verbraucher vor Überraschungseffekten geschützt und es würde andererseits den Anbietern erlaubt, einfachere, kostengünstigere und damit nachhaltigere Lösungen ohne drohende Mängelproblematik auszuführen.

Im Rechtsgutachten stellt Professor Leupertz fest: „Die Umsetzung dieser Vorschläge würde naturgemäß alleine kaum ausreichen, um die derzeitige Spannungssituation im Wohnungsbau zu bereinigen. Sie wäre aber zweifellos ein wesentlicher Bestandteil für eine Lösung in absehbarer Zeit.“

[Die Pressemappe finden Sie hier](#)