

Wohnungswirtschaft heute. technik

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 121 | Mai 2022



Bauen

3 Liebe Leserin, lieber Leser
– Wohnen auf dem Betzenberg -
Neubauen oder sanieren, wie steht
es mit dem CO₂-Fußabdruck –
Wie bindet man Bewohner ein?

Energie

4 Neue Ideen, neues Bauland
- Kaiserslautern: Fritz-Walter-
Stadion wurde Mittelpunkt eines
Stadtquartiers

Bauen

8 Studie: Energetische Sanierung
verursacht unter Einbeziehung der
Nutzungsphase nur 50 % des
CO₂-Fußabdrucks eines Neubaus

11 Grüne Fernwärme für das
LEG-Quartier in Herne-Horst-
hausen -Grubengas macht es
möglich

14 Die Haftung von Architekten,
Ingenieuren und Bauunterneh-
mern für Dritte und Embargos -
Ein Aufsatz von: Simon Parviz,
Partner bei Baker Tilly

Recht

22 Die Sonne lockt und ab auf
den Balkon, Terrasse oder Garten
– Urteil rund um die Immobilie
im Frühjahr

Bauen

25 Photovoltaik-Pflicht in
Baden-Württemberg ab 1. Mai
und so sieht es in den übrigen
Bundesländern aus

27 Holz im Aufzugsschacht –
so werden 24 Schulen in Berlin
barrierefrei

29 Frühzeitige Bürgerpartizipa-
tion: degewo ruft Sanierungsrat
in der Schlängenbader Straße ins
Leben

32 Katholisches Siedlungswerk
München saniert Wohnungen
sozial und klimafreundlich, mit
Holzbau und Nachhaltigkeit -
Drees & Sommer berät

Liebe Leserin, lieber Leser – Wohnen auf dem Betzenberg – Neubauen oder sanieren, wie steht es mit dem CO₂-Fußabdruck – Wie bindet man Bewohner ein?

Klima, Nachhaltigkeit, Material, Bezahlbarkeit. Das Bauen und Wohnen für die Zukunft erfordert einen gedanklichen Neustart. Hier einige Beispiele: **Bauland ist rar, neue Ideen müssen her.** In Kaiserslautern soll rund um das Fritz-Walter-Stadion (für Fußball-Fans kurz „Betzenberg“) ein neues Stadtquartier zum Wohnen, Einkaufen und Arbeiten entstehen. Natürlich mit allen Bausteinen, um auch noch 2060 bezahlbar zu sein. Was geplant wird, lesen Sie **ab Seite 4**.



Chefredakteur Wohnungswirtschaft-heute.de
Gerd Warda; Foto WOWIheute

Die Bestandssanierung erfordert immer einen engen Kontakt mit den Bewohnern. Sie wollen eingebunden werden, häufig mitsprechen und einfach nur dabei sein. Das ist auch verständlich. Schließlich ist die Wohnung ihr Rückzugsort, ihr Stück Heimat. In Berlin, im Bestand der degewo, steht die Sanierung der „Schlange“, die denkmalgeschützte Überbauung der A104 mit 1200 Wohnung an. Ein Riesenprojekt. Damit auch die rund 3000 Bewohner mit eingebunden sind, hat die degewo einen Sanierungsrat berufen. Alle über die Aufgaben lesen Sie **ab Seite 29**.

Mai 2022 eine neue Technikausgabe. Klicken Sie mal rein.

Ihr Gerd Warda

Photovoltaik-Pflicht für die Dächer bei Neubau und im Bestand. Ja, sie kommt. **Baden-Württemberg** ist Vorreiter, wie es in den übrigen Bundesländern aussieht lesen Sie **ab Seite 25**.

Aber Achtung! Die Pflicht und Umsetzung, also Planung und Bau sind das Eine. Stark gebremst wird bei der Zuteilung der Zähler und deren Einbau, wie ein Beispiel aus Schleswig-Holstein zeigt: Hier ist die SH-Netz AG zuständig. Auf Nachfrage, wie man denn den Ansturm der Willigen durch die **Photovoltaik-Pflicht** begegnen wird, kam nur die verunsicherte Frage: Welche „Pflicht“? Aber man sei ja für Anmeldungen digital gerüstet. Schauen wir mal, wie der Fußball-Kaiser sagte.....

Und im Bestand. Das stellt sich die Frage: Kann das weg, oder wird saniert. Und die Entscheidung ist auch nicht ohne...

Da kommt eine Studie des **Wuppertal Instituts** im Auftrag der LEG gerade richtig. Das neue Denken beim Neubau oder der Bestandssanierung hinterfragt die Auswirkung auf den CO₂-Fußabdruck. Hier schon mal das **Ergebnis: Die energetische Sanierung verursacht unter Einbeziehung der Nutzungsphase nur 50 % des CO₂-Fußabdrucks eines Neubaus.** Lesen Sie mehr **ab Seite 8** und laden die komplette Studie herunter.

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft.

Die **nächste Ausgabe** erscheint am **20. Juli 2022**

Bauen

Neue Ideen, neues Bauland – Kaiserslautern: Fritz-Walter-Stadion wurde Mittelpunkt eines Stadtquartiers

Lässt nicht nur das Fußballherz höherschlagen: In Kaiserslautern könnte das Fritz-Walter-Stadion schon bald den Mittelpunkt eines neuen Stadtquartiers bilden. Denn Teile der Flächen in und um die Sportarena können auch außerhalb der Spielzeiten gut genutzt werden – etwa zum Wohnen, Einkaufen und Arbeiten. Das deutschlandweit einzigartige Konzept ist für Vereine, Kommunen und Investoren äußerst verlockend. Das Frankfurter Team des auf Bau und Immobilien spezialisierten Beratungsunternehmens Drees & Sommer SE mit Hauptsitz in Stuttgart erarbeitete einen Masterplan für das neue Viertel am Betzenberg. Die weitere Quartiersentwicklung erfolgt unter anderem über Workshops und Veranstaltungen für Bürger:innen.



Spielt hier bald auch das Leben?: Ein Masterplan setzt das Fritz-Walter-Stadion ins Zentrum eines Stadtquartiers. © Drees & Sommer SE

Mit den umgestalteten Nutzungsmöglichkeiten des Fritz-Walter-Stadions könnte bald ein multifunktionaler Stadtteil auf dem Betzenberg entstehen, der die Spielstätte in jeder Hinsicht bereichert. „Tradition braucht Zukunft. Mit der erweiterten Nutzung des Stadionareals könnten wir einen Platz schaffen, an dem nicht nur der FCK, sondern auch das Leben spielt“, sagt Dr. Klaus Weichel, Oberbürgermeister der Stadt Kaiserslautern. Nach den vorläufigen Plänen der Stadt enthält der Bereich rund um das Stadion Wohnanlagen mit Einrichtungen für Senioren, eine Kindertagesstätte und ein Ärztehaus. Bewegung spielt weiterhin eine wichtige Rolle: Ein „Haus des Sports“ soll Raum für Physiotherapie, Sportschulen, Vereine, eine Sport-Akademie sowie Veranstaltungen bieten. Auch ein Rehazentrum oder eine Yogaschule sind in der Einrich-

tung möglich. Gegenüber dem Stadion sind Veranstaltungsflächen, ein Hotel und ein Spa geplant. Genauso sind Büroräume, Hochgaragen und Gastronomien im neuen Viertel vorgesehen. Geschosswohnungen und Stadtvillen sollen Wohnraum am Quartiersrand bieten. Moderne Co-Working-Spaces und Start-up-Locations könnten in der Südtribüne oder im Logenturm direkt am Stadion realisiert werden. Zusätzliche Containermodule ermöglichen eine kurzfristige und günstigere Nutzung.



Platz für kreative Ideen: Mit dem Umbau entstehen Räume für Start-ups direkt am Stadion. © Drees & Sommer SE

„Das Fritz-Walter-Stadion bietet viele ungenutzte Räume und Flächen, vor allem in der Ost- und Südtribüne, die auch den Spielbetrieb und die Zuschauerränge in keiner Weise tangieren“, bemerkt der Oberbürgermeister. Dr. Stefan Weiler, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Stadt und Landkreis Kaiserslautern (WFK), erklärt: „Wenn wir die Zukunft nach Kaiserslautern holen wollen, dann brauchen wir attraktive Räume für kreative Ideen. Deshalb ist das Stadion das optimale Zuhause für junge Unternehmen und das Areal bietet Möglichkeiten für Wohnraum. Ein Stadion ist kein Gebäude wie jedes andere. Mit diesem Umbaukonzept positioniert sich die Stadt als echter Innovationsträger.“

Lebhafte Quartiere kurbeln die Wirtschaft an

Die vorgesehenen Stadtentwicklungsmaßnahmen in und um das Stadion beleben nach deren Umsetzung den Betzenberg nicht nur, sondern stellen auch die wirtschaftliche Überlebensfähigkeit des Stadions sicher und entlasten die Kommune finanziell. Thomas Hengen, Geschäftsführer Sport beim 1. FC Kaiserslautern, sagt: „Allein Corona hat gezeigt, dass eine zu große wirtschaftliche Abhängigkeit von den Zuschauerzahlen im Stadion die Vereine wirtschaftlich unter Druck setzen kann. Die notwendigen hohen Investitionen in ein Stadion lassen sich heutzutage nicht immer durch die ausschließliche Nutzung für Fußballspiele, Konferenzen und weitere Events decken. Daher sind zusätzliche Einnahmequellen eine gute Möglichkeit, die Zukunftsfähigkeit des Stadions zu sichern.“

Der in Frankfurt tätige Projektleiter Frank Bornmann, Partner der Drees & Sommer SE, ergänzt: „Kosten, die durch den Veranstaltungsbetrieb nicht wieder eingebracht werden können, bleiben an den Vereinen und Kommunen hängen.“ Im Auftrag der Stadiongesellschaft begleitet er mit seinem Team den Masterplan, der den Betzenberg in den Mittelpunkt eines Stadtquartiers setzen soll. „Der Quartiersgedanke und die Umstrukturierung im Stadionbereich sind für viele Vereine und Kommunen fast schon eine Notwendigkeit, um wirtschaftlich zu bleiben. Fußball allein ist zu wenig – Sportstätten können nicht mehr isoliert existieren.“ Und das Potenzial der Erweiterung der Areale ist enorm: 98 Stadien mit einer Kapazität für über 15.000 Personen verteilen sich derzeit deutschlandweit über alle Bundesländer.

Der derzeitige Masterplan für Kaiserslautern sieht vor, dass die künftigen Einnahmen aus vermietbaren Flächen und Pachterlösen unter anderem die Ausgaben für den Umbau des Areals, seiner Vermarktung und Finanzierung wieder einfahren. „Die umgestaltete Nutzung schafft uns finanzielle Möglichkeiten und Freiräume, die wir in der aktuellen Situation weder als Stadt noch als Stadiongesellschaft besitzen, um den 1. FC Kaiserslautern bei der Konsolidierung des Vereins und seiner sportlichen Zukunft zu unterstützen“, sagt Oberbürgermeister Dr. Klaus Weichel. „Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, würde in Zeiten geringer Pachteinnahmen zusätzliches Geld in die Kasse spülen.“



Neuer Wohnraum, Einkaufsmöglichkeiten und ein „Haus des Sportes“: In dem neuen Quartier am Betzenberg soll es an nichts fehlen. © Drees & Sommer SE

Klima und Lebensqualität im Fokus

Das Stuttgarter Unternehmen Drees & Sommer ist seit 2018 an der Quartiersplanung beteiligt und verantwortete die Konzeption des Masterplans. Nach ersten Markt- und Standortanalysen definierte ein Experten-Team aus den Bereichen Real Estate Consulting und Sports- und Entertainment ein Entwicklungskonzept und setzte einen Businessplan für die Stadt auf. Der Masterplan umfasst ein ganzheitliches Energiekonzept, das eine umweltschonende Energieversorgung des gesamten Areals durch die Nutzung erneuerbarer Energiequellen sicherstellt. Darüber hinaus sind quartiersinterne Energiespeicher vorgesehen. Durch gezielte Maßnahmen wie Mobilitätshubs im Quartier werden Verkehrsmittel nahtlos verknüpft und die Mobilität damit nachhaltig und zukunftsorientiert gestaltet. Unterschiedliche Angebote der Fortbewegung wie beispielsweise Car Sharing, Bike Sharing oder Stadtbuslinien bieten den Bewohner:innen Alternativen zum privaten Pkw. Ein Wassermanagementkonzept mit lokalen Aufbereitungsmöglichkeiten für Abwasser rundet das Konzept ab.

Bürger:innen gestalten ihren Stadtteil

Bestehende Immobilien und vorhandenen Strukturen bieten die Ausgangsbasis für die Entwicklung des Areals. Im nächsten Schritt ist vorgesehen, die Bereiche Gesellschaft, Energie & Klima, Mobilität & Verkehr, Immobilie & Ressourcen, Digitalisierung und Leistungsfähige Infrastruktur in Expertenworkshops mit Stakeholdern und weiteren Beteiligten auszuarbeiten. Dabei werden die einzelnen Entwicklungsbausteine behandelt, der Bebauungsplan angepasst sowie die Umnutzungspläne des Fritz-Walter-Stadions präzisiert.

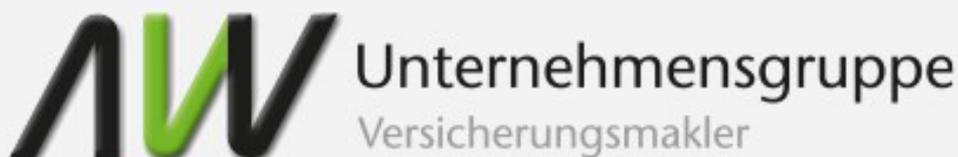
Die Ergebnisse aus den Workshops dienen der Bürgerbeteiligung als Basis: In einer ersten Veranstaltung im Frühsommer sind Bürgerinnen und Bürger dazu eingeladen, ihre Ideen aktiv in den Entwicklungsprozess einzubringen und die Quartiersentwicklung mitzugestalten. „Die Gesellschaft bildet den Kern einer lebendigen Stadtentwicklung. Um ein Quartier für alle zu schaffen, muss die Teilhabe der Bürger an der Entwicklung ermöglicht und gefördert werden“, sagt Projektleiter Frank Bornmann von Drees & Sommer.

Tanja Kuzmenko

FORUM LEITUNGSWASSER

Die Plattform gegen Leitungswasserschäden

→ Jetzt informieren

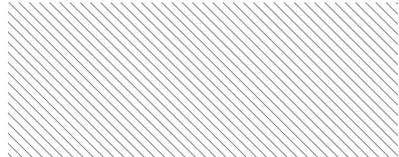


Bauen

Studie: Energetische Sanierung verursacht unter Einbeziehung der Nutzungsphase nur 50 % des CO₂-Fußabdrucks eines Neubaus

Klimaschutz ist eine der wichtigsten Herausforderungen der Gesellschaft. Die Bundesregierung hat angekündigt, bis 2026 rund 200 Milliarden Euro in den Klimaschutz zu investieren. In der Immobilienwirtschaft stehen vor allem nachhaltiges Bauen und Sanieren mit CO₂-Reduktion im Fokus. Die LEG geht voran: Mit definiertem Klimapfad zu Klimaneutralität bis 2045 und eigenen Projekten hinsichtlich serieller Sanierung, Energie-Transformation und Nutzerbeitrag. Die gemeinsame Studie mit dem Wuppertal Institut belegt ökologische Vorteile energetischer Sanierung von Gebäuden.

Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden oder Neubau - Ökologische Bewertung hinsichtlich Materialbedarf, Primärenergieverbrauch und damit verbundenen Treibhausgas-Emissionen



Abriss und Neubau, wie groß ist der CO₂-Fußabdruck, wo liegen die ökologische Vorteile? Das ist die Frage, die sich Sören Steger, Dr. Henning Wilts, Laura Berge, Luisa Bergmann vom Wuppertal Institut stellten. KLICKEN Sie auf die Grafik und die Antworten öffnen sich als PDF.



Vor diesem Hintergrund hat das Wohnungsunternehmen LEG das renommierte Wuppertal Institut beauftragt, energetische Gebäudesanierungen sowie Neubauprojekte ökologisch zu bewerten. Im Fokus der Untersuchung standen dabei Materialbedarf, Primärenergieverbrauch und die damit verbundenen Treibhausgas-Emissionen. Die Studienergebnisse liegen jetzt vor.

Studie belegt ökologische Vorteile energetischer Sanierung von Gebäuden

Anhand eines umfangreichen Datensatzes zu den Gebäuden aus drei relevanten Baualterklassen des Immobilienbestandes der LEG hat das Wuppertal Institut den CO₂-Fußabdruck im Lebenszyklus eines neuen Gebäudes im Vergleich zur Sanierung eines bestehenden Gebäudes analysiert. Dem zugrunde lagen verschiedene Strukturmerkmale der Gebäude wie der Zeitraum der Erstellung, die Wohnungsanzahl, die Anzahl an Etagen, die Dachform sowie der Wandaufbau und die Wohnfläche.

Im Ergebnis zeigt die Studie, dass, wenn auch die CO₂-Kosten für den Bau neuer Gebäude Berücksichtigung finden, der Ansatz der energetischen Sanierung nur die Hälfte des CO₂-Fußabdrucks eines Neubaus verursacht. Zwar hat der Neubau zweifelsfrei einen sozialen Wert, da er das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage ausgleichen hilft. Aber eine Alternative zur Sanierung in Beständen ist er aus ökologi-

scher Sicht nicht. Oder anders gesagt: Neubau ist notwendig, wo zusätzlicher Wohnraum gefragt ist. Abriss und Neubau ist in puncto Klimaschutz in aller Regel dagegen kontraproduktiv und keine Lösung für den Gesamtbestand in Deutschland.

Die Studie hat aber auch gezeigt, dass der Weg zur Elektrifizierung von Heizsystemen, z.B. über Wärmepumpen, noch deutlich beschleunigt werden und damit die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern verringert werden muss.

Entscheidend ist bei alledem die Umsetzungsgeschwindigkeit und Kosteneffizienz. Die LEG verfolgt genau diesen Ansatz und hat verschiedene Projekte angestoßen. Insbesondere der seriellen Sanierung kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, um die Kosten für Mieter, Umwelt und Gesellschaft möglichst gering zu halten.

Weg zur Elektrifizierung von Heizsystemen muss beschleunigt werden, um Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu verringern

Neben dem Energiesprongprojekt in Mönchengladbach-Hardt verfolgt die LEG darüber hinaus weitere eigene Initiativen, um das Thema voranzutreiben. Daneben zählen aber auch weitere Projekte, wie die Erprobung dezentraler Energieversorgung mit einem Biomasseheizkraftwerk im Siegerland, der weitere Anschluss unserer Bestände an Fernwärmenetze sowie die Erprobung unterschiedlicher Maßnahmen zur Änderung des Nutzerverhaltens in die Klimastrategie der LEG ein. Zudem braucht es auf dem Weg zur Klimaneutralität ein großes Angebot an grünen Energien, etwa für den sinnvollen Einsatz von Wärmepumpen. Solarmodule auf den Dächern reichen bei weitem nicht aus, vielmehr braucht es Technologieoffenheit, um den nächsten Euro in die jeweils CO₂-reduzierendste Maßnahme zu investieren. Diese sowie weitere Projekte, die sich zum Teil noch im Planungsstadium befinden, liefern hilfreiche Erkenntnisse für die gesamte Wohnungswirtschaft, um die Klimabilanz entscheidend zu verbessern.



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor liefert Antworten. Gezielt und exklusiv für Ihre Region



Serielle Sanierung, bei höchster Qualität und bezahlbar, ist heute durchaus machbar. Es kommt auf die richtigen Zutaten an. Die Lösung haben die LEG Immobilien und Rhomberg Bau selbst entwickelt und für die breite Umsetzung „RENOWATE“ www.Renowate.earth gegründet. KLICKEN Sie auf das Bild und „RENOWATE“ stellt sich in eine Youtube-Video vor

„Die serielle Sanierung ist ein wichtiger Baustein im Rahmen unserer ESG-Strategie und wird 25 bis 30 Prozent an CO₂-Reduktion in Richtung Klimaneutralität beitragen. Sie ist einerseits die Voraussetzung für den effizienten Einsatz neu-er Energietechnologie wie der Wärmepumpe, sie ist aber auch das geeignetere Instrument, um die Klimaziele zu erreichen und Wohnraum bezahlbar zu halten“, sagt Lars von Lackum, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien SE. „So haben wir im Geschäftsjahr unser Ziel, drei Prozent unseres Bestandes energetisch zu sanieren, mit insgesamt 3,5 Prozent deutlich übertroffen.“

„Die Studie zeigt die ökologischen Vorteile der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden gegenüber einem Abriss und Ersatz-Neubau“, sagt Sören Steger, Senior Researcher im Forschungsbereich Stoffkreisläufe und Projektleiter der Studie am Wuppertal Institut, und ergänzt: „Unter Betrachtung des gesamten Lebenszyklus zeigen die Ergebnisse aber ebenso den notwendigen Umstieg der Wärme- und Warmwasserbereitstellung von fossilen Quellen hin zu Fern- und Nahwärme sowie effizienten Wärmepumpe und Ökostrom.“

Die LEG hat 2021 ihre ESG-Strategie veröffentlicht, die im Einklang mit dem deutschen Klimaschutzgesetz die Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 vorsieht. Dabei sollen die energetische Sanierung des Bestandes 25 bis 30 Prozent zur CO₂-Reduktion beitragen, der Einsatz grüner Energien und Wärme 65 bis 70 Prozent und der Mieter durch ein optimiertes Nutzungsverhalten bis zu fünf Prozent.

Die gesamte Studie „Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden oder Neubau – Ökologische Bewertung hinsichtlich Materialbedarf, Primärenergieverbrauch und damit verbundenen Treibhausgas-Emissionen“ finden Sie bei Interesse hier.

Quelle: LEG Mischa Lenz / RED GW

www.Renowate.earth

Energie

Grüne Fernwärme für das LEG-Quartier in Herne-Horsthausen – Grubengas macht es möglich

Aus der Grube in die Stube: Ein Jahr nach Beginn der Bauarbeiten haben die Stadtwerke Herne jetzt die ersten Häuser in Herne-Horsthausen an ihr grünes Wärmenetz angeschlossen. Größter Abnehmer der klimafreundlichen Wärme aus Grubengas ist das Düsseldorfer Wohnungsunternehmen LEG. Dr. Volker Wiegel und Ulrich Koch, die Vorstände der LEG SE und den Stadtwerken Herne, gaben den Startschuss für die neue Wärmeversorgung im Quartier in Horsthausen.



(l.) Dr. Volker Wiegel (COO LEG SE); (m.) Joachim Ditzen (GF LEG-Tochter EnergieService-Plus GmbH); (r.) Ulrich Koch (Vorstand Stadtwerke HER)

Nach erfolgreicher Testphase heizen nun die Mieter von 298 LEG-Wohnungen mit Grubengas aus der ehemaligen Zeche Friedrich der Große. „Das grüne Fernwärmenetz ist ein großartiges Projekt – klimafreundliche Wärme aus regionalen Quellen. Durch den Bau des Netzes ist es uns möglich geworden, unsere Gebäude CO₂ neutral zu machen und einen weiteren Schritt auf unserem Weg zur Klimaneutralität in 2045 zu gehen.“, so Dr. Volker Wiegel, operativer Vorstand der LEG Immobilien SE. Joachim Ditzen, Geschäftsführer der projektverantwortlichen LEG-Tochter EnergieServicePlus GmbH (ESP) ergänzt: „Dort, wo grüne Fernwärme möglich ist, nutzen wir sie gerne. Das spart uns Investitionen in neue Heizungsanlagen und ist klimaneutral. Wir sparen dadurch rund 600 Tonnen CO₂ ein“.

„Eine effiziente und klimafreundliche Wärmeversorgung ist für uns nicht erst seit diesen angespannten Zeiten wichtig“, betont Stadtwerke-Vorstand Ulrich Koch und verweist auf das zweite Herner Grubengas-Netz an der Akademie Mont-Cenis und die Fernwärmeversorgung aus industrieller Abwärme. „Wir freuen uns, dass wir in diesem Engagement vor großen Abnehmern wie der LEG, aber auch von zahlreichen privaten Hauseigentümern unterstützt werden.“

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

Neben der LEG mit rund 300 Haushalten haben sich schon über 30 private Immobilienbesitzer im Quartier für das Heizen mit grüner Wärme entschieden. Aufgrund der hohen Nachfrage haben sich die Stadtwerke entschieden, den Netzverlauf zu erweitern.

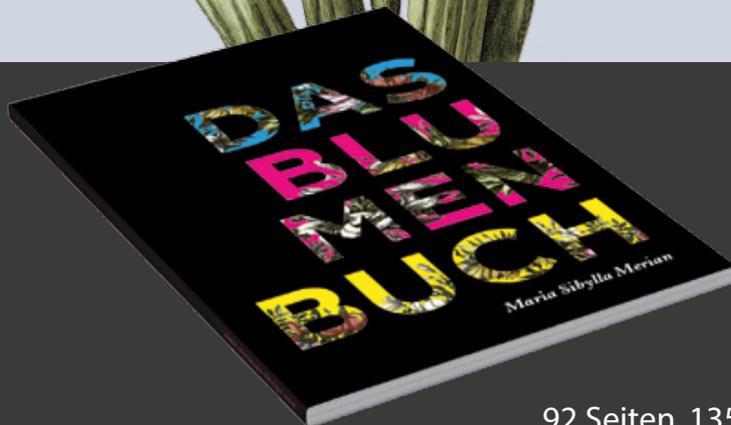
Bereits seit 2005 produzieren die Stadtwerke am Zechenring in einem Blockheizkraftwerk (BHKW) regenerativen Strom. Zum Einsatz kommt Grubengas, das sonst ungenutzt in die Atmosphäre entweichen würde. Zusätzlich zu den BHKW-Motoren wurden zwei Spitzenlastkessel installiert, die bei erhöhter Wärmenachfrage mit Biogas betrieben werden.

Angelika Kurzawa
Nils Roschin



DAS BLU MEN BUCH

Maria Sibylla Merian



DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350 g Karton, 16,90 Euro

Das Blumenbuch ist Bestandteil
unserer Print-Abonnements.

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch



SCHLESWIG- HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

Energie

Die Haftung von Architekten, Ingenieuren und Bauunternehmern für Dritte und Embargos – Ein Aufsatz von: Simon Parviz, Partner bei Baker Tilly

Dieser Artikel beschäftigt sich mit der Frage, inwiefern Architekten bzw. Ingenieure für das Verhalten Dritter haften, welches häufig schwierig in Planungen antizipiert und damit nicht eingepreist werden kann. Dritte können hier verschiedene Personenkreise sein: So kommt eine Haftung für andere Baubeteiligte in Betracht, insbesondere aufgrund von vernachlässigten Koordinations- und Überwachungspflichten des Architekten bzw. des Ingenieurs. Es kann aber auch durch Embargos bzw. Sanktionen zu mittelbaren Eingriffen durch den Staat, die EU oder andere supranationale Institutionen als Drittem in das Bauvorhaben während der Planungs- oder Ausführungsphase kommen. In diesem Zusammenhang sollen Fragen zur Haftung des Bauplaners und eine mögliche Haftung des Bauunternehmers näher beleuchtet werden.



Simon Parviz ist Rechtsanwalt, Notar, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie Partner bei Baker Tilly. Foto: Baker Tilly.

I. Dritthaftung des Bauplaners

1. Pflichtenprogramm des Bauplaners im Hinblick auf Dritte

Das vertragstypische Pflichtenprogramm des Bauplaners ergibt sich aus § 650p BGB. Danach muss die Leistung erbracht werden, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauwerks oder der Außenanlage erforderlich ist, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen. Die konkrete Aus-

gestaltung dieser Pflichten resultiert aus dem mit dem Bauherrn geschlossenen Architekten- bzw. Ingenieurvertrag. Zu betonen ist, dass der Bauplaner nicht das mangelfreie Werk an sich schuldet, sondern eine fachgerechte und genehmigungsfähige Planung, auf deren Grundlage ein mangelfreies Werk entstehen kann.¹

Sofern Dritte am Bauvorhaben beteiligt werden, was in der Praxis den Regelfall darstellt, müssen diese während der Ausführung ihrer Gewerke von dem Architekten koordiniert und überwacht werden. Maßstäbe der Koordinierungs- und Überwachungspflichten sind nicht starr, sondern steigen linear mit der Fehlerträchtigkeit einzelner Arbeiten oder Bauabschnitte. So muss der Planer typische Gefahrenquellen und kritische Bauabschnitte kontrollieren.²

2. Vertragliche Dritthaftung

Die vertragliche Haftung des Bauplaners ist dann einschlägig, wenn vertragliche Pflichten verletzt werden. Dies richtet sich nach § 650q BGB, der auf die Vorschriften des Werkvertragsrechts verweist. Demnach ist entscheidend, ob das erbrachte Werk, also die Planung des Bauwerks, mangelhaft ist.

Bedient sich der Bauplaner Dritter zur Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten, kann das Verschulden des Dritten über § 278 BGB dem Bauplaner zugerechnet werden, was grundsätzlich zu dessen Haftung führen kann. Nicht selten bedürfen Planungen punktuell spezifischer Kenntnisse, wofür sog. Fachplaner eingeschaltet werden, die beispielsweise statische Berechnungen vornehmen oder die Wahrung von örtlich divergierender Brandschutzverordnungen sicherstellen. Sofern die Planungen des Fachplaners fehlerhaft sind und der Bauplaner dies erkennen kann, haftet er für die fehlerhafte Planung des Fachplaners über § 278 BGB.

3. Haftung des Bauplaners für vom Bauherrn eingeschaltete Dritte

Jenseits der dargestellten Haftung für Erfüllungsgehilfen i.S.d. § 278 BGB kommen im Architekten- und Ingenieurrecht weitere Konstellationen in Betracht, die zu einer Dritthaftung führen können, ohne dass der Bauplaner die haftungsverursachenden Dritten überhaupt zu ihrer Tätigkeit veranlasst. Solche Konstellationen können sich daraus ergeben, dass Dritte nicht vom Bauplaner, sondern vom Bauherrn selbst eingeschaltet werden.

a) Fachplaner

Sofern Fachplaner vom Bauherrn einbezogen werden, ist eine Zurechnung des Verschuldens des Fachplaners über § 278 BGB nicht möglich.

Fraglich ist allerdings, ob dies zu einem generellen Haftungsausschluss führen kann. Dafür spricht, dass die Planung hinsichtlich des konkreten Bauabschnitts an einen anderen als den Bauplaner abgegeben wurde, nämlich an den Fachplaner. Dadurch ist der Fachplaner für die konkrete Planung verantwortlich. Grundsätzlich darf sich der Bauplaner auf die Fachkenntnisse eines Fachplaners verlassen.³ Allerdings schließt dies nicht vollständig die Überwachungspflicht des Bauplaners aus. Dort, wo der Bauplaner bautechnische Kenntnisse hat, wird von diesem ein „Mitdenken“ erwartet.⁴ Es gehört zu den vertraglichen Pflichten des Bauplaners, dass dieser den Baufortschritt als Ganzes überwacht. Dies umfasst auch die Überprüfung von Tätigkeiten eines Fachplaners im Rahmen seiner Möglichkeiten, sofern ihm das zumutbar ist.⁵

Kann der Bauplaner beispielsweise bei zumutbarer Überprüfung erkennen, dass der für die Einhaltung der Brandschutzverordnung zuständige Fachplaner die Brandschutzvorschriften nicht vollständig einhält, so haftet der Bauplaner für diesen Missetand.⁶

Dem müssen aber freilich Grenzen gesetzt werden:

Eine Haftung des Bauplaners kommt dann nicht in Betracht, wenn er keine Kenntnis von Anordnungen eines Prüfsachverständigen hat und somit die Anordnungen nicht umsetzen kann.⁷

Zudem ist eine Haftung dann ausgeschlossen, wenn der Bauplaner nach der Erstellung eines Gewerks keine Kenntnis von den Arbeiten eines Dritten hat und diese somit weder begleiten noch kontrollieren kann.⁸

b) Schwarzarbeiter

Grundsätzlich haftet der Bauplaner für die Verletzung seiner Bauaufsichtspflicht. Fraglich ist, ob dieser Grundsatz auch gilt, wenn der Bauherr Bauunternehmer „schwarz“ beschäftigt. Dadurch ist nämlich der Bauvertrag gem. § 134 BGB nichtig und somit eine Mängelhaftung des Bauunternehmers ausgeschlossen. Dies hat zur Folge, dass der Bauplaner keinen Regress beim Bauunternehmer nehmen kann, mit dem im Normalfall eine gesamtschuldnerische Haftung gem. § 650t BGB bestünde, obwohl der Bauunternehmer bei fahrlässig nicht erkannten Ausführungsfehlern in der Regel allein oder zumindest überwiegend haftet.⁹ Somit würde entgegen dieser Wertung der

¹ BGH Beschl. v. 8.10.2020 – VII ARZ 1/20, IBR 2020, 644 – Fuchs.

² OLG München, Urte. v. 20. 1. 2021 – 20 U 2534/20, NZBau 2021, 395.

³ Wessel, ZfBR 2022, 107.

⁴ OLG Düsseldorf, Urteil v. 15.01.2016 – 22 U 92/15, BauR 2016, 1946.

⁵ OLG Düsseldorf, Urteil v. 15.01.2016 – 22 U 92/15, BauR 2016, 1946

⁶ OLG Saarbrücken, Urte. v. 27. 1. 2021 – 2 U 39/20, ZfBR 2021, 549.

⁷ OLG Köln, Urteil v. 14. 4. 2021 – 16 U 118/20, NZBau 2021, 741.

⁸ OLG Celle, Urteil vom 01.09.2021 – 14 U 114/20.

Bauplaner allein haften. Dies stellt einen Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben dar, wodurch die Haftung des Bauplaners nach § 242 BGB auszuschließen ist.¹⁰ Für dieses Ergebnis spricht auch die vom Gesetzgeber stets angestrebte effektive Bekämpfung der Schwarzarbeit im Bausektor.

4. Haftung des Bauplaners im Zusammenhang mit Wirtschaftssanktionen

Aus aktuellem Anlass besonders interessant gestaltet sich die Frage, inwiefern der Bauplaner für Schäden im Zusammenhang mit Eingriffen wie z.B. staatlichen oder supranationalen Sanktionen und Embargos haftet.

a) Haftung für Mehrkosten von Baustoffen aufgrund aktueller Konflikte

Laut dem Zentralverband Deutsches Baugewerbe stammen wichtige Baustoffe wie Bitumen für Asphalt, 30 Prozent des in Deutschland verbauten Stahls bzw. Stahlerzeugnisse, 40 Prozent des verbauten Roheisens und weitere Rohstoffe, die für Stahlliegierungen notwendig sind (Nickel 25 Prozent, Titan 75 Prozent) aus Russland, Weißrussland und der Ukraine.¹¹ Aufgrund der aktuellen Konflikte ist es bereits zu Preissteigerungen bei diesen Baumaterialien gekommen.¹² Dadurch entstehen bei diversen Bauvorhaben Mehrkosten, welche eventuell getroffene Kostenvereinbarungen übersteigen können. Fraglich ist, inwieweit der Bauplaner für diese Mehrkosten gegenüber dem Auftraggeber haftet. Bei dieser Frage muss nach den konkreten Vereinbarungen differenziert werden:

aa) Vereinbarung einer Kostenobergrenze

Hat der Bauplaner eine Kostenobergrenze mit dem Bauherrn vereinbart, handelt es sich hierbei um eine Beschaffenheitsvereinbarung i.S.d. § 633 II

1 BGB bzgl. der Planungsleistung.¹³ Übersteigen die tatsächlichen Herstellungskosten die Kostenobergrenze, ist die Planung als geschuldetes Werk des Bauplaners folglich mangelhaft. Somit kommt es zur Mängelhaftung des Bauplaners nach §§ 650q, 634 BGB.

Dies gilt jedoch nicht, wenn der Bauplaner nachweisen kann, dass er die Kostenüberschreitung nicht zu vertreten hat.¹⁴ Es lässt sich anführen, dass der Bauplaner bewusst ein hohes Risiko eingeht, wenn er sich auf vertragliche Kostenobergrenzen einlässt und dieses Risiko einpreisen muss. Immerhin ist er theoretisch nicht verpflichtet konkrete Kostengrenzen zu ziehen. Allerdings umfassen Kostenobergrenzen nicht sämtliche Ist-Kosten des Bauvorhabens. Auf unvorhersehbare Preissteigerungen hat der Bauplaner keinen Einfluss und hat diese somit nicht zu vertreten.¹⁵ Sofern die Preissteigerungen auf politischen Sanktionen und aktuellen Krisenentwicklungen beruhen, kann von einer solchen unvorhersehbaren Preissteigerung ausgegangen werden, die nicht durch Marktentwicklungen prognostiziert werden können. Damit wird dem Architekten bzw. dem Ingenieur häufig eine Entlastung nach § 280 I 2 BGB gelingen. Folglich kann der Bauplaner einer Mängelhaftung für unvorhersehbare Mehrkosten im Zusammenhang mit Embargos entkommen.

bb) Keine Kostenobergrenze

Hat der Bauplaner dagegen keine Kostenobergrenze mit dem Bauherrn vereinbart, so muss nicht der doch teils schwer gelingende Entlastungsbeweis nach § 280 I 2 BGB geführt werden. Hier kann bei unvorhersehbaren Mehrkosten u.U. bereits eine Preisanpassung über die Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB vorgenommen werden. Damit haftet der Architekt bzw. der Ingenieur ohne Kostenobergrenze nicht für Mehrkosten. In der Praxis ist die Durchsetzung eines Anpassungsanspruchs über den Wegfall der Geschäftsgrundlage – schon allein wegen „grundsätzlicher Aussichtslosigkeit“ – nicht das Mittel der Wahl, auf welches man sich verlassen sollte.

b) Haftung aufgrund von Verstößen gegen Exportverbote §§ 17 ff. AWG

Mitunter werden auch Leistungen eines Bauplaners im Ausland sanktioniert. So z.B. in Art. 2c Abs. 1 der Verordnung (EU) Nr. 692/2014 des Rates vom 23. Juni 2014 über restriktive Maßnahmen als Reaktion auf die rechtswidrige Eingliederung der Krim und Sewastopols durch Annexion, der die Bereitstellung von Bau- bzw. Ingenieurleistungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Infrastruktur auf der Krim oder in Sewastopol verbietet. Verstößt ein Bauplaner gegen dieses Verbot, drohen strafrechtliche Konsequenzen nach §§ 17 ff. AWG.

Verstößt der Bauplaner gegen die §§ 17 ff. AWG kommt neben den strafrechtlichen Rechtsfolgen auch eine zivilrechtliche Haftung nach § 823 II BGB i.V.m. §§ 17 ff. AWG

⁹ Averhaus, NZBau, 163, 165.

¹⁰ OLG Schleswig, Urteil v. 22.03.2018 – 7 U 48/16, NZBau 2019, 182 = NJW 2018, 2036; LG Bonn, Urteil v. 08.03.2018 – 18 O 250/13, BeckRS 2018, 13041.

¹¹ Pressemeldung des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe vom 04.03.2022, <https://www.zdb.de/meldungen/baugewerbe-zu-den-auswirkungen-des-russischen-angriffs-auf-die-ukraine-rohstoffengpaesse-betreffen-auch-bauwirtschaft>, zuletzt aufgerufen am 05.03.2022.

¹² Pressemeldung des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe vom 04.03.2022 (s. Fn. 11).

¹³ BGH NJW 2013, 1593 Rn. 9.

¹⁴ Kober, BeckOGK, § 636, Rn. 530.

in Betracht. Das AWG ist ein Gesetz, das wirtschaftliche, politische, öffentliche, militärische und strategische Verteidigungsinteressen der Bundesrepublik Deutschland schützt.¹⁶ Damit schützen diese Normen das Gemeinwohl und das Staatswohl, wodurch es sich um drittschützende Normen handelt.¹⁷ Damit sind die §§ 17 ff. AWG Schutzgesetze i.S.d. § 823 II BGB.

Sollte in einzelnen Fällen bei einem Verstoß gegen bestehende Embargos zudem der Tatbestand der sittenwidrigen Schädigung erfüllt sein, kommt darüber hinaus eine Haftung nach § 826 BGB in Betracht.¹⁸

- c) Haftung aufgrund von Verstößen gegen Beschäftigungsverbote §§ 17 ff. AWG Zudem ist es möglich, dass die Beschäftigung ausländischer Bauunternehmer sanktioniert wird. Grundsätzlich ist der Güter-, Dienstleistungs-, Kapital-, Zahlungs- und sonstige Wirtschaftsverkehr mit dem Ausland gem. § 1 I 1 AWG frei. Er kann jedoch gem. § 1 I 2 AWG durch Gesetz oder Rechtsverordnung beschränkt werden. Die Beschäftigung von handwerklichen Firmen aus dem Ausland fällt unter die Dienstleistungsfreiheit i.S.d. § 1 I 1 AWG und ist somit beschränkbar.¹⁹ Durch eine Beschränkung der Dienstleistungsfreiheit werden natürliche und juristische Personen, Einrichtungen und Organisationen von dem freien internationalen Wirtschaftsverkehr ausgegrenzt. Sofern der Bauplaner solche sanktionierten natürlichen oder juristische Personen oder Organisationen zur Herstellung eines Bauwerks beschäftigt, droht ihm eine strafrechtliche Haftung nach §§ 17 ff. AWG. Es besteht aktuell kein Gesetz oder Rechtsverordnung, welche eine gänzliche Beschränkung der Dienstleistungsfreiheit nach § 1 I 1 AWG vorsieht. Aufgrund der rasanten tagesaktuellen Geschehnisse kann jedoch eine Beschränkung in der Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Wird ein entsprechendes Gesetz oder Rechtsverordnung erlassen, werden die einzelnen sanktionierten natürlichen und juristischen Personen, Einrichtungen und Organisationen in einer sog. Sanktionsliste im Anhang des Gesetzes oder der Rechtsverordnung zusammengeführt. Eine regelmäßige Überprüfung dieser sog. Sanktionslisten sollte von keinem Unternehmen vernachlässigt werden, denn nur dadurch kann ein strafbewehrter Verstoß vermieden werden.²⁰ Die Anforderungen an diese Überprüfungen sind mangels Rechtsprechung und behördlicher Hinweise nicht geklärt und sollten aufgrund dieses Umstands lieber sorgfältig und regelmäßig vorgenommen werden.²¹ Jedenfalls wenn die Sanktionslisten erweitert werden, scheint eine Überprüfung angebracht.²² Da es sich bei den §§ 17 ff. AWG um Schutzgesetze handelt (s.o.), kann neben strafrechtlichen Rechtsfolgen bei Verstößen gegen Beschäftigungsverbote eine zivilrechtliche Haftung nach § 823 II BGB i.V.m. §§ 17 ff. AWG bestehen. Darüber hinaus kann es auch hier in Einzelfällen zu einer Haftung nach § 826 BGB kommen, sofern der Tatbestand der sittenwidrigen Schädigung erfüllt ist.²³

5. Verjährung der Haftung des Bauplaners

Die zivilrechtlichen Haftungsansprüche gegen den Bauplaner verjähren gem. §§ 650 q I, 634a I Nr. 2 BGB fünf Jahre nach der Abnahme. Die einzelnen Leistungsphasen können in den einzelnen Teilen nach § 650s BGB abgenommen werden, was zu einer abgestuften Verjährung der Haftungsansprüche aus den einzelnen Leistungsphasen führt.

II. Dritthaftung des Bauunternehmers

1. Vertragliche Dritthaftung

Wie auch beim Bauplaner kann sich eine Haftung für das Verschulden von Dritten aus § 278 BGB ergeben. Dies ist der Fall, wenn der Bauunternehmer im Rahmen seiner geschuldeten Bauleistungen eigene Arbeiter bzw. weitere Subunternehmer einschaltet.

2. Deliktische Dritthaftung

Eine deliktische Haftung des Bauunternehmers kommt dann in Betracht, wenn der Bauunternehmer seine Verkehrssicherungspflichten verletzt und der Bauherr bzw. Dritte in ihren Rechtsgütern i.S.d. § 823 BGB verletzt werden. Dem Bauherrn obliegen insbesondere bei der Ausführung des Bauvorhabens nicht wenige Verkehrssicherungspflichten. Sie ergeben sich aus den mit dem Bauvorhaben einhergehenden Gefahrenquellen. Diese kann der Bauherr auch nicht dadurch umgehen, dass er gefahrenträchtige Arbeiten durch Dritte vornehmen lässt. Sofern der Bauunternehmer Dritte mit solchen Aufgaben betraut, werden sie in seinem Geschäftskreis tätig, wodurch sie zu Verrichtungsgehilfen des Bauunternehmers i.S.d. § 831 I 1 BGB werden. Für solche haftet dieser nach § 831 BGB und kann sich nur unter den Voraussetzungen des § 831 I 2 BGB der Haftung entziehen.

¹⁵ Kober, BeckOGK, § 636, Rn. 531.

¹⁶ Diemer, Erbs/ Kohlhaas Strafrechtliche Nebengebiete, A 217. AWG, Vorbemerkungen, Rn. 3.

¹⁷ Diemer, Erbs/ Kohlhaas Strafrechtliche Nebengebiete, A 217. AWG, Teil 3, Vorbemerkungen, Rn. 2.

¹⁸ Spindler, BeckOGK, § 826, Rn. 45.

¹⁹ Simon, BeckOK AWR, § 1 Rn. 25.

²⁰ Hehlmann/ Sachs, Sanktionslistenprüfung in Unternehmen, EuZW 2012, 527.

²¹ Hehlmann/ Sachs, Sanktionslistenprüfung in Unternehmen, EuZW 2012, 527.

²² Hehlmann/ Sachs, Sanktionslistenprüfung in Unternehmen, EuZW 2012, 527.

²³ Spindler, BeckOGK, § 826, Rn. 45.

Tourismus & Nachhaltigkeit

THEMA VI

ISBN: 978-3-946609-02-5



16,90 €

„Eine nachhaltige Tourismusedwicklung erfordert mehr als die Flankierung ökonomischer Belange durch ausgewählte soziale und ökologische Aspekte.

Die Verfolgung des nachhaltigen Tourismus bedeutet insofern vielmehr einen Paradigmenwechsel, als das nach wie vor zum Teil bestehende Verständnis, wonach der Tourismus vorwiegend als Wirtschaftsbranche zu verstehen sei, abzulösen ist durch eine Anerkennung der Gleichwertigkeit der drei klassischen Säulen der Nachhaltigkeit: Ökonomie, Soziales und Ökologie.

Nachhaltigkeit bedeutet, dass keine der drei Säulen priorisiert wird, und nachhaltiger Tourismus bedeutet, dass unter dieser Prämisse Lebensräume mitgestaltet und Lebensqualität aufgebaut und gesichert werden kann.“

(Bernd Eisenstein, S. 31)

**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

IN KOOPERATION MIT



3. Haftung des Bauunternehmers im Zusammenhang mit Wirtschaftssanktionen An dieser Stelle sei auch eine mögliche Haftung des beauftragten Bauunternehmers erwähnt, welche sich im Zusammenhang mit Wirtschaftssanktionen, insbesondere Importverboten, ergeben kann:

a) Haftung für Verzögerungsschäden

Durch Importverbote für Baustoffe aus gewissen Regionen bzw. von gewissen natürlichen oder juristischen Personen, kann es zu einem Baustillstand oder Verzögerungen kommen, sofern der Bauunternehmer Baustoffe verwendet, welche von dem Importverbot betroffen sind. In einer solchen Konstellation ist es fraglich, ob der Bauunternehmer für daraus resultierende Schäden haftet. Dazu muss der Bauunternehmer das Verhalten, auf dem der Schaden beruht, zu vertreten haben. Um die Reichweite der Haftung des Bauunternehmers beurteilen zu können, hilft an dieser Stelle ein fundamentaler Blick auf die schuldrechtlichen Folgen eines Importverbots:

Hat der Bauunternehmer den Liefervertrag für die Baustoffe, welche nach deutschem oder EU-Recht nicht importiert werden dürfen, nach dem Importverbot geschlossen, so ist der Liefervertrag nach § 134 BGB nichtig.²⁴ Dadurch können bei der Beschaffung des notwendigen Baumaterials Verzögerungen auftreten, welche zu Bauverzögerungen führen können. Soweit eine Frist zur Fertigstellung des Bauwerks vereinbart wurde, welche durch die Verzögerungen nicht eingehalten werden kann, hat diese der Bauunternehmer als Folge seiner unwirksamen Bestellung zu vertreten. Somit haftet der Bauunternehmer für den anfallenden Verzögerungsschaden.

Hat der Bauunternehmer die Baustoffe, welche nicht importiert werden dürfen, vor dem Importverbot bestellt, so gestalten sich die schuldrechtlichen Folgen anders: Eine Nichtigkeit nach § 134 BGB liegt hier mangels Verbotsgesetz zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht vor. Vielmehr bedarf es einer Lösung über das Leistungsstörungsrecht. Indem der Vertragspartner des Bauunternehmers aufgrund des Importverbotes nicht mehr erfüllen kann, liegt ein Fall der rechtlichen Unmöglichkeit i.S.d. § 275 BGB vor.²⁵ Je nach Ausgestaltung des Importverbots handelt es sich hierbei um eine vorübergehende oder dauerhafte Unmöglichkeit. Häufig sind die Sanktionen zeitlich nicht begrenzt, womit hohe Ungewissheiten einhergehen. Daher kann eine theoretisch nur vorübergehende Unmöglichkeit auch einer dauerhaften Unmöglichkeit gleichstehen.²⁶

Zu klären bleibt, wer das Risiko einer solchen Unmöglichkeit trägt und damit für die einhergehenden Schäden haftet. Grundsätzlich ist der Dritte physisch in der Lage und willens den Vertrag zu erfüllen, kann dies jedoch aufgrund des staatlichen Embargos nicht, wodurch ihm die Vertragserfüllung subjektiv unmöglich ist. Demnach greift der Staat bzw. eine supranationale Institution, der bzw. die die Sanktion erlässt, mittelbar in das Schuldverhältnis ein. Solche Embargomaßnahmen stellen grundsätzlich höhere Gewalt dar, wodurch sie von keiner der Vertragsparteien zu vertreten sind.²⁷ Somit haftet weder der Vertragspartner noch der Bauunternehmer für Verzögerungsschäden, die aufgrund staatlich verhängten Importverbotes entstehen.

Noch weniger liegt das Risiko eines Wirtschaftsembargos beim Auftraggeber. Somit bleiben nur staatliche Haftungsansprüche bzw. Haftungsansprüche gegen supranationale Institutionen wie die EU, wobei zu differenzieren ist, wer die Sanktion erlassen hat. Sofern die Sanktionen auf Rechtsakten der EU beruhen, ist eine Haftung der Bundesrepublik ausgeschlossen.²⁸

b) Haftung für Mehrkosten von Baustoffen

Wie bereits erwähnt, werden auf dem Markt für Baustoffe aufgrund der aktuellen Sanktionen signifikante Preissteigerungen verzeichnet. Deshalb stellt sich auch für den Bauunternehmer die Frage, inwieweit er für etwaige Mehrkosten nach Bauvertragschluss haftet.

aa) Pauschalpreisvertrag und Einheitspreisvertrag

Beim Pauschalpreisvertrag und beim Einheitspreisvertrag sind die Baustoffkosten bereits vollständig kalkuliert. Eine nachträgliche Änderung des Pauschalpreises bzw. der Einheitspreise ist nur sehr begrenzt möglich. Denkbar sind Änderungen über eine Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB, woran allerdings hohe Anforderungen geknüpft sind.²⁹ Sofern eine solche nicht möglich ist, bleibt der Bauunternehmer auf den Mehrkosten für die Baustoffe sitzen.

²⁴ Neumann Internationale Handelsembargos S. 222; *Niestedt, Krenzler/ Herrmann/ Niestedt*, EU- Außenwirtschafts- und Zollrecht, 50. Systematische Darstellung von Embargo- und Sanktionsmaßnahmen, Rn. 92.

²⁵ BGH BB, 1957, 729; BGH NJW 1983, 2873.

bb) Vereinbarung einer Baustoffpreisgleitklausel

Für den Bauunternehmer ist es aufgrund der aktuellen Entwicklungen nicht möglich, ein Angebot aufgrund einer sicheren Kalkulationsgrundlage abzugeben, da er die zu berücksichtigenden Kosten für die Baustoffe in der Zukunft nicht kennt und eine Vorhersage bei der aktuellen Volatilität nahezu unmöglich ist. Es bleibt bei der Kalkulation mit Festpreisen nur die Möglichkeit einen hohen Risikozuschlag anzusetzen. Dieser dürfte aktuell nicht abzuschätzen sein und aus unternehmerischer Sicht lieber hoch angesetzt werden. Um eine solche Ungewissheit zu vermeiden, kann eine Preisgleitklausel vereinbart werden. Dadurch wird kein Risikozuschlag notwendig, was auch für den Bauherrn von Interesse sein dürfte. Bei einer Baustoffpreisgleitklausel wird die Festlegung des Preises für die Baustoffe in die Zukunft verlagert. Wird eine solche entsprechend vereinbart, können die Baustoffe zu den tagesaktuellen Marktpreisen dem Auftraggeber in Rechnung gestellt werden. Durch eine Baustoffpreisgleitklausel kann das Risiko hinsichtlich unvorhersehbare Mehrkosten für den Bauunternehmer somit ausgeschlossen werden und auf den Auftraggeber verlagert werden.

²⁶ *Niestedt, Krenzler/Herrmann/Niestedt, EU-Außenwirtschafts- und Zollrecht*, 50. Systematische Darstellung von Embargo- und Sanktionsmaßnahmen, Rn. 94.

²⁷ *Niestedt, Krenzler/Herrmann/Niestedt, EU-Außenwirtschafts- und Zollrecht*, 50. Systematische Darstellung von Embargo- und Sanktionsmaßnahmen, Rn. 94.

²⁸ BGHZ 125, 27.

²⁹ *Goede/Hänsel, Ziekow/Völlnik Vergaberecht*, § 9d EU VOB/A, Rn. 1; *Heinrich, BeckOK Vergaberecht/ § 9d EU VOB/A*, Rn. 3a.

³⁰ *Schneider, Kapellmann/ Messerschmidt VOB-Kommentar, Teil A/B*, § 9d VOB/A, Rn. 3.

³¹ *Schneider, Kapellmann/ Messerschmidt VOB-Kommentar, Teil A/B*, § 9d VOB/A, Rn. 3.

³² *Schneider, Kapellmann/ Messerschmidt VOB-Kommentar, Teil A/B*, § 9d VOB/A, Rn. 3.

cc) Baustoffpreisgleitklausel und öffentliche Auftraggeber

Bei öffentlichen Auftraggebern müssen bei der Vereinbarung einer Baustoffpreisgleitklausel die Besonderheiten des öffentlichen Vergabeverfahrens beachtet werden. Hier können nicht einfach vom Auftragnehmer als Bieter Klauseln verwendet werden. Dies würde eine Veränderung der Vergabeunterlagen darstellen, was gem. §§ 16 I Nr. 2, 13 Nr. 5 S. 1 VOB/A bzw. §§ 16 I Nr. 2, 13 Nr. 5 S. 1 EU VOB/A zwingend zum Ausschluss des Bieters aus dem öffentlichen Vergabeverfahren führen würde. Grundsätzlich ist die Vereinbarung einer Baustoffpreisgleitklausel also nur möglich, wenn eine solche in den Vergabeunterlagen vorgesehen ist.

Wenn keine Baustoffpreisgleitklausel vorgesehen ist, kann der Bieter eine sog. Bieterfrage im Vergabeportal stellen, die sich auf die Verwendung einer entsprechenden Klausel bezieht. Sofern der öffentliche Auftraggeber daraufhin den Bedarf einer Gleitklausel anerkennt, kann er die Vergabeunterlagen um eine entsprechende Klausel ergänzen. Sieht der öffentliche Auftraggeber dagegen keinen Bedarf bzgl. einer Baustoffpreisgleitklausel, so bleibt nur eine Änderung der Vergütung nach § 9d VOB/A bei nationalen Ausschreibungen bzw. § 9d EU VOB/A bei europaweiten Ausschreibungen.

Nach § 9d VOB/A bzw. § 9d EU VOB/A kann in den Vergabeunterlagen eine angemessene Änderung der Vergütung vorgesehen werden, wenn wesentliche Änderungen der Preisermittlungsgrundlage zu erwarten sind, deren Eintritt oder Ausmaß aber ungewiss ist. Auch wenn es sich bei § 9d VOB/A und bei § 9d EU VOB/A um eine „Kann“-Vorschrift handelt, hat der Auftraggeber kein freies Ermessen bzgl. der Schaffung der Möglichkeit die Vergütung anzupassen, wenn die Voraussetzungen des § 9d VOB/A bzw.

§ 9d EU VOB/A vorliegen.³⁰

Sollte sich der öffentliche Auftraggeber gegen die Verwendung einer Preisgleitvereinbarung entscheiden, bleibt die Möglichkeit diese Entscheidung bei der Vergabekammer zu rügen: § 9d VOB/A bzw. § 9d EU VOB/A ist bieterschützend.³¹ Wenn ein Bieter die Aufnahme einer Preisgleitklausel für geboten hält, kann er die Nichtverwendung einer Baustoffpreisgleitklausel gem. § 160 I 1 GWB unverzüglich rügen und bei einer Erfolglosigkeit der Rüge darauf ein Nachprüfungsverfahren stützen.³² Unverzüglich meint hier die Einhaltung der in § 160 III GWB geregelten Fristen, d.h. – in der Angebotsphase – bis zum Ablauf der Angebotsfrist (bzw. Bewerbungsfrist bei Verfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb). Andernfalls ist die Rüge nach § 160 III GWB präkludiert und damit eine Zulässigkeitsvoraussetzung für einen Nachprüfungsantrag nicht zu erfüllen.

Es gibt Rechtsprechung, wonach eine Bieterfrage bereits eine Rüge darstellen kann. Zur Sicherheit sollte eine Rüge dennoch separat erhoben werden.

c) Haftung aufgrund von Verstößen gegen Exportverbote §§ 17 ff. AWG

Auch beim Bauunternehmer kommt, neben der strafrechtlichen Konsequenzen aus §§ 17 ff. AWG eine zivilrechtliche Haftung nach § 823 II BGB i.V.m. §§ 17 ff. AWG in Betracht, sofern Bauleistungen geleistet werden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Infrastruktur auf der Krim oder in Sewastopol stehen (s.o.). Zudem kommt ebenfalls bei Vorliegen des Tatbestands einer sittenwidrigen Schädigung eine Haftung nach § 826 BGB in Betracht.

- d) Haftung aufgrund von Verstößen gegen Beschäftigungsverbote §§ 17 ff. AWG. Zudem kommt auch beim Bauunternehmer neben strafrechtlichen Konsequenzen aus §§ 17 ff. AWG eine zivilrechtliche Haftung nach § 823 II BGB i.V.m. §§ 17 ff. AWG in Betracht, sofern der Bauunternehmer Subunternehmer einschaltet, welche einem Beschäftigungsverbot i.S.d. § 1 I 2 AWG unterliegen (s.o.).

Auch hier kommt eine Haftung nach § 826 BGB in Betracht, wenn der Tatbestand der sittenwidrigen Schädigung erfüllt ist.

4. Verjährung der Haftung des Bauunternehmers

Die zivilrechtlichen Haftungsansprüche gegen den Bauunternehmer verjähren gem. §§ 650q I, 634a I Nr. 2 BGB fünf Jahre nach der Abnahme.

III. Vergaberechtliche Konsequenzen

Abgesehen von der zivilrechtlichen Haftung und strafrechtlichen Verfolgung des Bauplaners bzw. -unternehmers bei Verstößen gegen bestehende Embargos, kann ein solcher auch vergaberechtliche Konsequenzen nach sich ziehen.

³³ OLG Düsseldorf, Beschluss vom 14. Oktober 2020 – Verg 36/19, ZfBR 2021, 84.

1. Ausschluss von Unternehmen/ Subunternehmen mit Sitz in Russland

Zunächst kommt ein Ausschluss von Unternehmen mit Sitz in Russland vom öffentlichen Vergabeverfahren in Betracht. Einen solchen Ausschluss erachtet die europäische Kommission für möglich. In Deutschland allerdings ist der Ausschluss von Bietern im öffentlichen Vergabeverfahren in §§ 123 ff. GWB abschließend geregelt.³³ Hinsichtlich des Unternehmenssitzes in Drittstaaten ist kein solcher Ausschluss geregelt. Demnach gewährt das deutsche Vergaberecht keine Möglichkeit einen Bewerber aufgrund seines Unternehmenssitzes in Drittstaaten auszuschließen. Dies wurde auch in einem Beschluss kürzlich vom OLG Düsseldorf bestätigt.³⁴

³⁴ OLG Düsseldorf, Beschluss vom 14. Oktober 2020 – Verg 36/19, ZfBR 2021, 84.

³⁵ Gesetzesbegr. BT-Drs. 18/6281, 105.

2. Ausschluss von Unternehmen/ Subunternehmen aufgrund Sanktionsverstößen

Es kommt allerdings ein Ausschluss in Betracht, der nicht mit dem Sitz von Unternehmen bzw. Subunternehmen im Zusammenhang steht: Sofern von einem Bewerber nachweislich gegen die bestehenden Sanktionen verstoßen wurde, kommt ein fakultativer Ausschluss gem. § 124 I Nr. 3 GWB in Betracht, wonach Bieter ausgeschlossen werden können, die im Rahmen der beruflichen Tätigkeit nachweislich eine schwere Verfehlung begangen haben. Erforderlich ist eine Verletzung rechtlicher Verpflichtungen.³⁵ Die aktuellen Sanktionen dürften eine solche rechtliche Verpflichtung darstellen. Demnach kommt ein Ausschluss von Unternehmen und Subunternehmen aus dem öffentlichen Vergabeverfahren in Betracht, sofern gegen die bestehenden Embargos verstoßen wurde.

IV. Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Bauplaner eine umfangreiche Koordinations- und Überwachungspflicht bzgl. des gesamten Bauvorhabens und der eingeschalteten Bauunternehmer hat, unabhängig von wem sie hinzugezogen wurden. Um im Zweifelsfall den entsprechenden Entlastungsbeweis führen zu können, empfiehlt sich eine umfassende Dokumentation der durchgeführten Kontrollen bzgl. Dritteleistungen.

Aufgrund lauernder Haftungsfallen sollte sich ein Bauunternehmer bei einem Bezug von Baustoffen aus Krisenregionen versichern, dass diese nicht von einem Wirtschaftsembargo betroffen sind. Aufgrund der aktuellen Volatilität der Baustoffpreise ist dem Bauunternehmer nach Möglichkeit die Verwendung bzw. Vereinbarung einer Baustoffpreisgleitklausel zu empfehlen. Der Bauplaner sollte unvorhersehbare Preissteigerungen in seiner Kalkulation bei Kostenobergrenzen angemessen berücksichtigen. Außerdem sollte bei internationalen Rechtsbeziehungen regelmäßig anhand bestehender Sanktionslisten überprüft werden, ob Vertragspartner von etwaigen Embargos betroffen sind, um einer Haftung zu entgehen.

Eine Erbringung von Bau- bzw. Ingenieurleistungen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Infrastruktur auf der Krim oder in Sewastopol sollte aktuell sowohl vom Bauplaner als auch vom Bauunternehmer aufgrund strafrechtlicher Tatbestände nach §§ 17 ff. AWG, welche zudem eine Haftung nach § 823 II BGB nach sich ziehen können, vermieden werden. Außerdem ist aufgrund vergaberechtlicher Konsequenzen, die bis hin zum Ausschluss von künftigen öffentlich-rechtlichen Vergabeverfahren führen können, von einem Verstoß gegen die aktuellen Sanktionen gegen Russland und Weißrussland dringend abzuraten.

Recht

Die Sonne lockt und ab auf den Balkon, Terrasse oder Garten – Urteil rund um die Immobilie im Frühjahr

Jede Jahreszeit bringt für Haus- und Grundbesitzer ihre Besonderheiten mit sich. Im Sommer geht es um Freizeit und Erholung im Garten, im Herbst um die Ernte von Früchten und das Laubsammeln, im Winter um die Verkehrssicherungspflichten bei Schnee und Eis. Und im Frühjahr? Da wagen sich viele erstmals wieder für längere Zeit nach draußen. Natürlich sind damit gelegentlich auch Rechtsfragen verbunden. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat einige Urteile dazu gesammelt – vom verbotenen Einblick in den Nachbargarten bis zum zugewachsenen Verkehrsschild, das ein Grundstückseigentümer von den Zweigen befreien muss.



Wurzeln wachsen in Nachbars Garten

Ein Klassiker beim Gartenstreit sind Baumwurzeln, die von einem Grundstück auf das andere wachsen und deswegen als Belästigung empfunden werden. In Rheinland-Pfalz sah ein Nachbar deswegen die Nutzbarkeit seines Grundstücks stark eingeschränkt. Wegen aus dem Boden herausragender Wurzeln konnte er zum Beispiel den Rasen nicht mehr mähen. Ihm wurde gestattet, zur Selbsthilfe zu greifen und die Wurzeln einer Fichte zu kappen. Das Landgericht Frankenthal (Aktenzeichen 2 S 132/20) sah dies als berechtigt an – und zwar selbst dann, wenn danach ein Absterben des Baumes drohe.

Edelkamin im Schrebergarten

In Kleingartenparzellen richten es sich die Pächter gerne so gemütlich wie möglich ein. Manchmal übertreiben sie es aber damit. So baute sich ein Pächter einen Ofen mit Edelstahlkamin ein. Den musste er auf Antrag des Verpächters und Anordnung des Amtsgerichts Brandenburg (Aktenzeichen 31 C 288/20) wieder entfernen. Eine solche Feuerstätte weise auf eine unzulässige Dauernutzung der Laube hin, hieß es im Urteil.

Aus Teich wurde Schwimmbecken

Wer als Mieter einen Antrag auf bestimmte Umbauten stellt, der sollte sich auch im Bereich dessen bewegen, was er beantragt hat. Das war bei einem Fall in Hessen nicht so. Dort hatte ein Mieter die Genehmigung für den Bau eines „Biotops mit kleiner Teichanlage“ eingeholt, dann aber ein betonierte Schwimmbecken errichtet. Das Oberlandesgericht Frankfurt (Aktenzeichen 2 U 9/18) verpflichtete ihn zum Rückbau.

Balkon schon Luxussanierung?

Niemand wird bestreiten, dass ein Balkon mit Gartenblick eine reizvolle Angelegenheit sein kann. Doch was ist davon zu halten, wenn solche Balkone nachträglich angebaut werden sollen, obwohl es bereits kleine Balkone gibt, die in eine andere Richtung zeigen? Ist das dann eine? Das Landgericht Frankfurt (Aktenzeichen 2-09 S 34/18) verneinte dies auf die Klage einer Wohnungseigentümerin hin. Es handle sich hier um eine Verbesserung des Wohnwerts.

Gute Sicht in Nachbars Wohnung

Eines mag so gut wie niemand: wenn ihm die Nachbarn von außen in die Wohnung blicken können. Das war aber der Fall, als ein Wohnungseigentümer eine Gartenterrasse errichtet hatte. Von ihr aus waren genau solche Blicke zur Nachbarfamilie möglich. Das Amtsgericht Sinzig (Aktenzeichen 10a 8/18) war der Überzeugung, die Nachbarn hätten um ihre Zustimmung gebeten werden müssen. Liege diese nicht vor, komme nur die Entfernung der Terrasse in Frage.

FORUM LEITUNGSWASSER

Die Plattform gegen Leitungswasserschäden

→ Jetzt informieren

 **Unternehmensgruppe**
Versicherungsmakler

Rückschnitt versprochen, aber...

Manchmal ist es schon recht kompliziert mit Vereinbarungen unter Nachbarn. Der Besitzer einer zu hohen Thuja-Hecke an der Grundstücksgrenze hatte versprochen, dass er die Hecke zurückschneiden werde. Er tat es nicht, wartete ab und berief sich später darauf, inzwischen sei die Verjährung eingetreten. Das Amtsgericht München (Aktenzeichen 242 C 24651/17) akzeptierte das nicht. Die zwischenzeitliche Anerkenntnis des Rückschnitts habe die noch nicht abgelaufene Verjährungsfrist neu beginnen lassen.

Straßenschild zugewachsen

Straßenschilder auf öffentlichem Grund gehen im Regelfall die Bewohner der daneben liegenden Anwesen nichts an. Eine Ausnahme: Wachsen Sträucher und Büsche vom Grundstück aus in Richtung Schild und verdecken dieses, dann muss diese Störung der öffentlichen Sicherheit beseitigt werden. So ordnete es das Verwaltungsgericht Greifswald (Aktenzeichen 3 A 1417/20) an.

Solaranlage auf dem Balkon

Nicht nur Haus-, sondern auch Wohnungsbesitzer haben die Möglichkeit, eine (kleine) Solaranlage zu errichten. Im letztgenannten Falle kann das auf dem Balkon geschehen. Das Amtsgericht Stuttgart (Aktenzeichen 37 C 2283/20) gestattete dies einem Mieter. Die Bedingungen: Die Anlage müsse baurechtlich zulässig, von einem Fachmann installiert, leicht rückbaubar und optisch nicht störend sein.

Großer Baum „stört“ Satellitenempfang

Ein ungewöhnlicher Fall der Störung durch einen Baum spielte sich in Rheinland-Pfalz ab. Dort machten Nachbarn geltend, der wuchtige Baum auf öffentlichem Grund störe ihren Satellitenempfang. Deswegen sei Schadenersatz für die Verlegung der Anlage fällig. Das Landgericht Koblenz (Aktenzeichen 6 S 204/18) erkannte keine unzumutbare Beeinträchtigung, gegen geltende Rechtsnormen wie Nachbar- und Baurecht werde nicht verstoßen.

Dr. Ivonn Kappel

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Energie

Photovoltaik-Pflicht in Baden-Württemberg ab 1. Mai und so sieht es in den übrigen Bundesländern aus

Die Bundesregierung fördert die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien. Im Rahmen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) haben einige Bundesländer bereits eine Photovoltaik-Pflicht beschlossen. Wo die Nutzung von Solarstrom verpflichtend ist, und welche Bundesländer folgen, lesen Sie hier.



Rund 80 Prozent der deutschen Mieterinnen und Mieter würden gern Solarstrom, also Mieterstrom vom Hausdach beziehen, ergab eine Umfrage von Solarimo. 25 Prozent der Einfamilienhaus-Eigentümer planen in den nächsten 12 Monaten den Einbau einer PV-Anlage. Foto: Wohnungswirtschaft-heute, Gerd Warda

Wer in **Baden-Württemberg** ein neues Haus bauen möchte, muss seit dem 01.05.2022 eine Solaranlage auf dem Dach installieren lassen. Ab Januar 2023 gilt die Photovoltaik-Pflicht auch bei einer „grundlegenden“ Dachsanierung von Bestandsgebäuden. Baden-Württemberg ist damit das erste Flächenbundesland, das eine umfassende Solarpflicht erlassen hat.

Welche Bundesländer ziehen 2023 nach?

Auch **Berlin** und **Hamburg** haben eine Solarpflicht für Neubauten verabschiedet, die ab 2023 greifen wird. In Berlin betrifft diese auch die Dachsanierungen von Bestandsgebäuden, in Hamburg wird [Photovoltaik](#) auf sanierten Dächern erst ab 2025 zur Pflicht.

Nordrhein-Westfalen sieht eine **Solarpflicht ab 2022** vor – allerdings nur **für überdachte Parkflächen** mit mehr als 35 Parkflächen bei Nichtwohngebäuden.

In **Rheinland-Pfalz** müssen ebenfalls **überdachte Parkflächen ab 50 Stellplätzen** ab 2023 mit Solarmodulen ausgestattet werden. Das Gleiche gilt für gewerbliche Neubauten.

Die Bundesländer **Schleswig-Holstein**, **Sachsen**, **Niedersachsen**, **Bremen** und **Bayern** haben bereits Pläne für die Umsetzung einer Solarpflicht. **Bayern** möchte diese im Juli 2022 auf Nicht-Wohngebäuden und ab Januar 2023 auf allen Wohngebäuden umsetzen. **Ab 2025 sind auch Dachsanierungen von der Photovoltaik-Pflicht betroffen.**

Hessen, **Brandenburg**, **Mecklenburg-Vorpommern**, **Thüringen**, **Sachsen-Anhalt** und **das Saarland** haben noch keine konkreten Pläne bekannt gegeben.

Wann kommt die bundesweite Photovoltaik-Pflicht?

Im Koalitionsvertrag haben alle Regierungsparteien festgehalten, dass zukünftig alle geeigneten Dachflächen für die Sonnenenergie genutzt werden sollen. Bei gewerblichen Neubauten soll dies verpflichtend, bei privaten Neubauten zur Regel werden. Robert Habeck (Grüne) möchte eine solche Solarpflicht für Privatgebäude jedoch in naher Zukunft gesetzlich verankern. Trotzdem gilt: Zum jetzigen Zeitpunkt wurde noch keine bundesweite Einführung einer Photovoltaik-Pflicht beschlossen!

Was bedeutet eine Solarpflicht?

Im Gebäudebereich werden laut Bundesregierung ein Drittel der Treibhausgasemissionen – größtenteils beim Heizen – verursacht. Das Ziel ist es, bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu realisieren. Um dieses ambitionierte Ziel zu erreichen, braucht es **energieeffizientere Gebäude** und einen höheren Anteil erneuerbarer Energien am Wärmeverbrauch. Oder anders ausgedrückt: Langfristig muss Strom nahezu vollständig aus erneuerbaren Energien erzeugt werden.

Um das zu erreichen, steht nun die Idee einer bundesweiten Solarnutzungspflicht im Raum. Neubauten sollen dabei von vornherein mit Photovoltaikanlagen geplant und errichtet werden. Bestandsimmobilien sollen eine Nachrüstung im Rahmen einer umfassenden Dachsanierung bekommen – auch das verpflichtend. Im Anbetracht derzeit steigender Energiepreise ist der Anreiz für eine Solaranlage womöglich aber auch ohne Verpflichtung geschaffen.

Julia Gerbeth

Quelle: Town & Country Haus



DAS BUCH

ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Bauen

Holz im Aufzugsschacht – so werden 24 Schulen in Berlin barrierefrei

Holz erfreut sich als Baustoff immer größerer Beliebtheit. Bereits heute liegt der Marktanteil bei Wohnneubauten in Deutschland bei rund 20 Prozent – Tendenz steigend. Um eine konsequente Nutzung des Materials zu ermöglichen, hat Schindler die erste Standardlösung für Aufzugsschächte aus dem nachwachsenden Rohstoff entwickelt.



Der Schindler 3000 sorgt in den Schulen für barrierefreie Mobilität. In einen Holzschacht lassen sich aber auch andere Modelle des Schweizer Herstellers integrieren. Foto: Schindler

Vielen gilt Holz als der Baustoff der Stunde....

Es ist ökologisch, bindet Kohlenstoffdioxid und schafft nicht nur schöne Räume, sondern auch ein gutes Raumklima. Allein wegen des Klimawandels gewinnt der Holzbau damit zunehmend an Bedeutung. Hinzu kommt: Weil sich selbst große Holzelemente im Werk leicht vorfertigen lassen, sind Holzgebäude wesentlich schneller errichtet als Mauer- oder Stahlgebäude.

.... auch bei der Berliner Schulbauoffensive

Für Aufzugsbauer stellen Holzhäuser allerdings eine neue Herausforderung dar: Aufzüge benötigen normalerweise einen Beton-, Mauerwerks- oder Stahlschacht. Holz ist hier bislang nicht üblich. Für einzelne Projekte haben Schindler-Teams in der Vergangenheit zwar immer wieder individuelle Sonderlösungen zur Befestigung der Aufzugskomponenten in einem Holzschacht konzipiert. Allerdings fehlte bislang eine Standardlösung, die für die unterschiedlichen Modelle wie den Schindler 3000 eingesetzt werden kann. Den Ausgangspunkt für eine entsprechende Entwicklung bildeten, neben der allgemeinen Entwicklung in Richtung Holz, Kundengespräche und eine daraus resultierende Angebotserstellung zu konkreten Projek-



Holzbau macht Schule: Auch der Aufzugschacht besteht vollständig aus dem nachwachsenden Rohstoff. Foto: Schindler

ten: **In Berlin sollten im Rahmen der Schulbauoffensive 24 Schulen mit dreigeschossigen Ergänzungsbauten in Holz-Modul-Bauweise entstehen und mit Aufzügen barrierefrei ausgestattet werden.**

„Dafür haben wir ein sechsköpfiges Team mit Vertreter*innen aus dem Vertrieb, dem Innendienst, der Montage, unserem Trainingscenter sowie dem Modernisierungs- und Designzentrum zusammengestellt“, sagt Christian Thomas, im Raum Berlin Leiter des Vertriebs für Groß- und Spezialprojekte bei Schindler Deutschland. Das Ergebnis ist ein Montagesystem für Aufzüge, das auf einer Standardbefestigung aus dem Holzbau basiert. Nach entsprechenden Tests im Trainingscenter in Berlin, die dessen Eignung für dynamische Lasten belegt, wurde das System im vergangenen Jahr zertifiziert. Unter Berücksichtigung der Festigkeitsklassen unterschiedlicher Hölzer ist es für nahezu alle Holzsorten geeignet, die im Bau verwendet werden. „Das Material ist natürlich individueller als klassische Beton- oder Stahlschächte. Deswegen haben wir ein Tool entwickelt, um schnelle Entscheidungen hinsichtlich der optimalen Lösung zu treffen“, erläutert Christian Thomas.

Der 1874 gegründete Schindler Konzern ist einer der weltweit führenden Anbieter von Aufzügen und Fahrtreppen und damit einhergehenden Dienstleistungen. Seine innovativen und umweltfreundlichen Zutritts- und Beförderungssysteme prägen maßgeblich die Mobilität einer urbanen Gesellschaft. Täglich bewegt Schindler mit seinen Mobilitätslösungen 1,5 Milliarden Menschen auf der ganzen Welt. Hinter diesem Erfolg stehen mehr als 65.000 Mitarbeitende in über 100 Ländern. Schindler Deutschland wurde 1906 als erste Auslandstochter gegründet und ist heute mit mehr als 4.000 Mitarbeitenden an 70 Standorten präsent.

Seit Sommer 2021 im Einsatz

Das neue System kam nach Auftragserteilung erstmals im Sommer 2021 in einer Grundschule in Berlin-Lichtenberg zum Einsatz und hat sich bewährt: „Bei der Montage und der Abnahme zeigten sich keine Probleme, und die Zusammenarbeit mit dem ausführenden Bauunternehmen Kaufmann Bausysteme sowie dem Bauherrn der Schule, dem Berliner Senat, funktionierte sehr gut“, sagt der verantwortliche Vertriebsmitarbeiter Jan Rohdenburg. Für neun weitere Schulen ist Schindler bereits beauftragt, die restlichen 14 sollen bis Ende 2024 folgen.

Auch jenseits der öffentlichen Bauvorhaben sind bereits Projekte in Planung, bei denen die neue Standardlösung zum Einsatz kommen soll. Darunter ist beispielweise ein Wohnhochhaus in Hybridholzbauweise. **Denn auch mit Schacht-Materialien jenseits von Beton und Stahl kann es wirklich hoch hinaus gehen.** Und Schindlers Neuentwicklung trägt dazu bei, dass der weiteren Verbreitung des nachwachsenden Baustoffs – auch jenseits klassischer Einfamilienhäuser – in Zukunft noch weniger Hürden im Weg stehen.

Bianca Berger



DESWOS

WOHNEN IST EIN MENSCHENRECHT

Bauen

Frühzeitige Bürgerpartizipation: degewo ruft Sanierungsrat in der Schlangenbader Straße ins Leben

Das landeseigene Wohnungsunternehmen degewo lässt die Prüfung einer möglichen Sanierung der Autobahnüberführung „Schlange“ in der Schlangenbader Straße in Berlin-Wilmersdorf durch ein Mieter- und Anwohnergremium begleiten. Der Sanierungsrat besteht aus 24 Anwohnern und lokalen Akteuren des berühmten, aber sanierungsbedürftigen Baukomplexes und hat am 8. April 2022 in der benachbarten Lindenkirche seine Auftaktsitzung durchgeführt.



Architektonisch ist die denkmalgeschützte Architektur der Schlangenbader Straße eine unvergleichliche Kühnheit: Bis zu 46 Meter hoch ragen die sieben Wohnhügel der Schlangenbader Straße über die Stadt. Die verbundenen Wohnblocks mit über 1.200 Wohneinheiten haben eine Gesamtlänge von 1,5 Kilometern und wurden als Überbauung direkt oberhalb der vierspurigen Autobahn A 104 errichtet. Das Quartier in der Schlangenbader Straße (auch besser als „Schlange“ bekannt) hat für alle Generationen etwas zu bieten. Nachbarschaft steht hier im Mittelpunkt.

Architekt Georg Heinrichs hat gemeinsam mit Gerhard und Klaus Krebs 1971 die ersten Entwürfe gezeichnete. Der Erstbezug war dann 1980. Foto: degewo AG

Das Begleitgremium hat die Aufgabe, den Austausch zu Themen rund um die Sanierung zu organisieren und die Belange der Anwohnerschaft zu prüfen. Der Sanierungsrat setzt sich aus Mietern, Mietergremien, Gewerbetreibenden, ansässigen sozialen Trägern, Bürgernetzwerken und degewo-Mitarbeitern zusammen und wird drei bis vier Mal pro Jahr tagen.

Bei der Auftaktsitzung gab degewo einen ersten Einblick in das mögliche Sanierungsvorhaben, erläuterte den aktuellen Planungsstand und zeigte Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung auf.

Sandra Wehrmann, Vorstandsmitglied der degewo AG, begrüßt die Gründung des Sanierungsrats mit folgenden Worten: „Transparenz und Partizipation sind uns bei unserem Vorhaben in der Schlangenbader Straße sehr wichtig. Deswegen haben wir beschlossen, bereits in dieser frühen Planungsphase die Bürgerinnen und Bürger mit einzubeziehen, die an einer Sanierung der „Schlange“ ein besonderes Interesse haben. So können wir sicherstellen, dass ihre Belange von Anfang an in unsere Überlegungen und Vorbereitungen einfließen und eine eventuelle Sanierung dieses einzigartigen, denkmalgeschützten Gebäudes für alle Beteiligten ein Erfolg wird.“

DAS

BLU

MEN

BUCH

Maria Sibylla Merian

DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton, 16,90 Euro

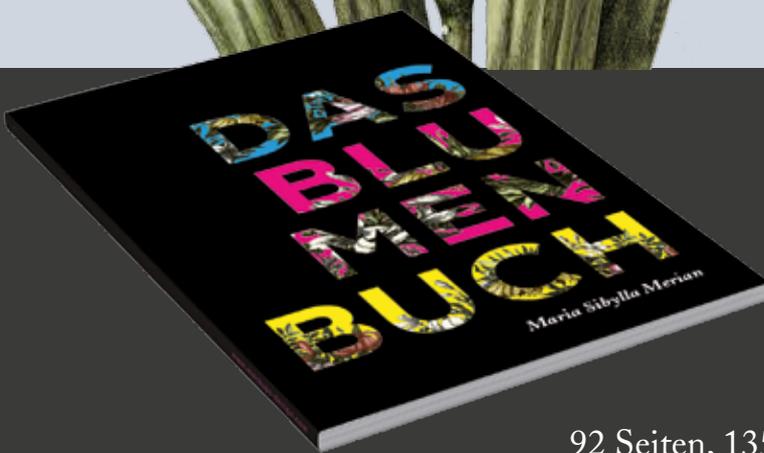
*Das Blumenbuch ist Bestandteil
unserer Print-Abonnements.*

Bestellen Sie hier:
www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch



**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN





Mitglieder des degewo-Sanierungsrats der Schlangenbader Straße am Tag der Auftaktsitzung am 08.04.2022. Foto: degewo AG

degewo hatte im September 2021 entschieden, weiterführende Planungen und Vorbereitungen einer Sanierung in einem ersten Schritt auf die Wiesbadener Straße 59 A-E/Schlangenbader Straße 28 A-E zu konzentrieren. Diese prüfenden Maßnahmen werden frühestens im Jahr 2024 abgeschlossen sein und die Grundlage für eine Entscheidung über eine Sanierung dieses Abschnittes bilden.

Das 1980 bezogene Hauptgebäude der „Schlange“ überspannt die Schlangenbader Straße mit einer Länge von 600 Metern und ist das Zuhause von rund 3.000 Mietern in 1.215 Wohnungen. 2017 wurde es unter Denkmalschutz gestellt.

Cornelia Freiheit

Energie

Katholisches Siedlungswerk München saniert Wohnungen sozial und klimafreundlich, mit Holzbau und Nachhaltigkeit – Drees & Sommer berät

Über 3.000 Wohnungen zählen zum Bestand der Katholischen Siedlungswerk München GmbH (KSWM), 17 Prozent davon werden öffentlich gefördert. Dieses umfassende Gebäudeportfolio soll nun so modernisiert werden, dass es alle Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz erfüllt. Das Kath. Siedlungswerk steht damit vor einer großen Aufgabe, schließlich unterscheiden sich die Objekte in Alter und Sanierungsbedarf. Das auf Bau- und Immobilien spezialisierte Beratungsunternehmen Drees & Sommer SE mit Hauptsitz in Stuttgart unterstützt das Siedlungswerk mit einer neu entwickelten Klimaroadmap. Diese beschreibt einen detaillierten Entwicklungspfad hin zu einem umweltfreundlichen Bestand. Am 24.03.2022 wurde der Plan verabschiedet.



Das Katholische Siedlungswerk München will einen nachhaltigen Wohn- und Lebensraum für alle Bevölkerungsschichten schaffen. © ekh. Werbeagentur GbR • MUC

Im Gebäudesektor entfallen 35 Prozent der CO₂-Emissionen auf Wohngebäude, davon sind Bauten, die vor 1979 errichtet wurden, für zwei Drittel der Emissionen verantwortlich. Damit stehen Immobilienunternehmen in der Verantwortung, den Energieverbrauch ihrer Gebäude deutlich zu senken und entsprechende Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen. Schließt der Immobilienbestand dabei tausende unterschiedlich beschaffene Objekte ein, wie es beim Münchener Siedlungswerk der Fall ist, wirft das komplexe Fragestellungen auf. „Bei unseren Neubauprojekten achten wir schon lange auf eine nachhaltige und klimafreundliche Bauweise. Hier setzen wir verstärkt auf den Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen und entlasten die Umwelt durch hohe Energieeffizienz. Die Klimawende in Deutschland kann aber nur gelingen, wenn der Bestand zukunftsgerecht modernisiert wird und gleichzeitig die Lebensqualität der Bewohnerinnen

und Bewohner gesteigert wird. Dieser Umbau ist eine Aufgabe für Jahrzehnte“, stellt Stefan Geissler fest, Geschäftsführer der Kath. Siedlungswerk München GmbH. So entsteht mit der Wohnanlage in Grafing ein Pilotprojekt für Holzbau und Nachhaltigkeit. Die neuen Wohneinheiten stellen ihre Effizienz über energetisch günstige Heizungsanlagen und innovative Wärmepumpen sicher.

Heute schon an Übermorgen denken

Für das ambitionierte Sanierungsvorhaben hat sich das KSWM die Experten von Drees & Sommer ins Boot geholt: Das Team erarbeitete einen detaillierten Handlungspfad, die sogenannte Klimaroadmap. Diese zeigt, wie das Siedlungswerk die CO₂-Emissionen ihres Gebäudebestands bis 2050 auf nahezu Null reduzieren kann. „Die Klimaroadmap bietet einen fundierten Leitfaden, wie wir alle Aspekte in der Entwicklung eines klimaverträglichen Gebäudebestands unter einen Hut bekommen. Das ist eine hochkomplexe Rechen- und Optimierungsaufgabe“, sagt Moritz-Andreas Decker, Experte für Klimaneutralität und Energiemanagement bei Drees & Sommer. Nach einer ersten Bestandsaufnahme wurden die Energiewerte der letzten drei Jahre analysiert. Neben den einzelnen Gebäude- und Wohneinheiten nahmen die Berater auch energetische Quartierslösungen unter die Lupe. „Langfristig rechnet sich die Investition in die Sanierung, denn die Klimaroadmap sichert mit entsprechenden Maßnahmen Einsparungen im Betrieb – und damit die Werterhaltung der Immobilien“, erklärt Markus Claudy, Drees & Sommer-Experte für Dekarbonisierung und Energieoptimierung. „Gleichzeitig werden Fehlinvestitionen und damit verbundene Nachrüstungen oder teure Umbauten aufgrund von regulatorischen Beschlüssen vermieden.“

Neu ist gut, erneuerbar ist besser

Einer der größten Emissionsverursacher im Gebäudebereich sind die Heizungssysteme. In Deutschland werden rund drei Viertel aller Wohneinheiten – also Ein- und Mehrfamilienhäuser – mit Öl und Erdgas beheizt. Um die Klimaziele zu erfüllen, die sich Deutschland bis 2030 gesteckt hat, steht bei Sanierungen von Altbauten daher der Gebäudewärmeschutz im Zentrum. Neben effizienten Heizanlagen ist dabei auch eine gute Dämmung wichtig. Denn je weniger Energie ein Haus über Fenster, Wände oder Dächer verliert, umso weniger muss die Heizung leisten. Besonders umweltfreundlich heizt es sich außerdem mit erneuerbaren Energien, zum Beispiel Sonne, Biomasse oder Erdwärme. Kombiniert man neue Heizungsanlagen dann noch mit digitalen Technologien, ergeben sich weitere Einsparpotenziale. Beispielsweise könnten Heizanlagen aus den Daten der Verbraucher lernen oder automatisch auf Wetterprognosen reagieren.

Spannungsfeld zwischen Rentabilität und Sozialverträglichkeit

Neben der Nachhaltigkeit steht für das Siedlungswerk aber noch eine andere Dimension im Vordergrund der Sanierungen. Das KSWM verfolgt als soziales Wohnungsunternehmen den Anspruch, einer breiten Bevölkerungsschicht erschwinglichen Wohn- und Lebensraum zu bieten – eine Seltenheit in der finanzstarken Metropole München. „Für die Klimaroadmap war und ist für uns entscheidend: Die Maßnahmen müssen sich einerseits langfristig rechnen. Andererseits dürfen die Investitionen die Mietpreise aufgrund der sozialen Verantwortung des Siedlungswerks nicht in die Höhe treiben. Mit unserer Sanierungsoffensive leisten wir einen wichtigen gesellschaftlichen Beitrag und übernehmen als gemeinwohlorientiertes Unternehmen Verantwortung für Menschen und Umwelt“, erläutert Bernd Weber, Geschäftsführer der Kath. Siedlungswerk München GmbH. „Wenn es darum geht, Klimaneutralität im sozialen Gebäudebestand voranzutreiben, ist das Katholische Siedlungswerk München ein echter Vorreiter“, fügt Moritz-Andreas Decker hinzu.

Tanja Kuzmenko