



BKM

Bau Kompetenz München

1. Jg. / Nr.2 Dez 2021

BAU.RECHT.SACHVERSTAND.

INFO-Kurzbrief für Bau-Auftraggeber, Bau- und Handwerksunternehmen, Architekten, Sachverständige, Baubetriebs- und Versicherungsexperten sowie Baujuristen



Dr. Anette Ritter-Höll

Sprecherin des BKM

Ein Wort zuvor!

Corona, wer kann es noch hören?

Egal, wie man zu diesem Thema steht, welche Ansichten einem hierbei durch den Kopf gehen, es hat uns alle, jeden für sich auf unterschiedliche Art und Weise, gelähmt.

Zuerst Staunen, dann Entsetzen von heute auf morgen off, der Starkbieranstich, lange geplante Feiern jedweder Art, Seminare, die Wies'n. Erst Realisieren, dann Resignieren, Hoffen, Bangen, Lernen von Begriffen, die man vorher nicht kannte, Versuch mit Zahlen umzugehen etc.

Und jetzt? Viele Firmen haben nicht überlebt, manche Not ist groß.

Auch im Umgang miteinander gab es nach meiner Wahrnehmung einen Hebel, eine Art Schalter. Zuerst das Miteinander, nun aber schleichend wieder das Schattenboxen wie vor Corona. Der Wettbewerb ist härter geworden, jeder kämpft für sich, teilweise mit fragwürdigen Mitteln. Im praktischen Umgang (Baustelle) hatte Corona wenig Einfluss. Mal hier 4 Wochen Abwesenheit, dort in der Unterkunft ein Ausbruch, aber rein fachlich gesehen kein Vergleich zu anderen Branchen. Einzig die Knappheit mancher Materialien ist ein Dorn im Auge.

Was sich nicht geändert hat, ist das Streitpotential untereinander. Wegen vieler Kleinigkeiten werden Gerichte bemüht, warum? Kann nicht ein außergerichtlicher, fachlicher Austausch zwischen Rechtsanwälten und Sachverständigen helfen unabhängig von dem Ausmaß der Auseinandersetzung? Vielleicht lohnt sich der Austausch schon zur Entscheidungsfindung.

Wir vom BKM als Netzwerk von kompetenten Rechtsanwälten und Sachverständigen sind die richtigen Ansprechpartner bei

allen Themen, die es in der Baubranche gibt. Wir finden mit Ihnen zusammen eine fachlich fundierte Lösung.

Entsprechende Ansprechpartner finden Sie auf der letzten Seite.

Nachruf

Das BKM trauert um **Frau Dr. Marita Kersken-Bradley**, die von 2009-2018 Mitglied war. Sie ist am 19. September 2021 verstorben.

Marita Kersken-Bradley wurde in Chicago, USA geboren. Sie studierte nach dem Abitur Bauingenieurwesen an der TU München. Das Studium konnte sie dort im Jahre 1974 mit Erfolg abschließen. Im Anschluss war sie wissenschaftliche Assistentin am Lehrstuhl für Baukonstruktion und Holzbau, ebenfalls an der TU München in der Fakultät Bau- und Vermessungswesen. Sie promovierte 1981 als erste Frau der Fakultät zum Thema der Zuverlässigkeitstheorie von Bauwerken.

Ihre weiteren Stationen führten sie zu Dyckerhoff & Widmann in München über das Deutsche Institut für Bautechnik in Berlin, bis sie schließlich 1984 den Schritt in die Selbstständigkeit wagte und seither als Beratende Ingenieurin im Brandschutz arbeitete. Mit ihrer Expertise und durch ihre Tätigkeit prägte sie des Brandschutzingenieurwesens maßgeblich und nachhaltig.

Als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für baulichen Brandschutz – in der Zeit von 1989 bis 2017 - war sie neben zahlreichen Gerichtsgutachten auch in der gutachterlichen Aufarbeitung der Brandkatastrophe am Flughafen Düsseldorf von 1996 beteiligt.

Auch nach Übergabe der Geschäftsführung im Jahr 2018 brachte sie ihr Engagement und ihre wertvollen Erfahrungen ein. Ein fließender Generationswechsel und die Fortführung ihres beruflichen Lebenswerks in ihrem Sinne waren ihr bis zuletzt eine Herzensangelegenheit.

Viele von Ihnen dürften Frau Dr. Kersken-Bradley gekannt und geschätzt haben. Erst im Verlust bemerkt man das Vergangene.

Ihre Anette Ritter-Höll

im Namen der BKM Bau Kompetenz München

Öffentlichkeitsveranstaltung 2022 des BKM München wird aller Voraussicht nach wieder im Herbst 2022 in der Hochschule München stattfinden.



*Dipl.-Wirtschafts.-Ing.
Eckhard Dittrich*

SV für Heiz- und Energiekosten

Neuerungen 2021 bei Klimaschutz, Gebäudeenergiegesetz, hydraulischer Abgleich und messtechnische Kontrollen im Baubereich

Der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 24.03.2021 den Gesetzgeber zu verpflichten, bis spätestens 31.12.2022, die Fortschreibung der Klima-Minderungsziele zu regeln, führte zu einer bemerkenswerten Aktivität, die bis zur letzten Sitzung des Bundesrates am 17.09.2021 vor der Bundestagswahl anhält.

Klimaschutzgesetz

Mit dem Klimaschutzgesetz vom 12.12.2019 (fortgeschrieben am 18.08.2021!) vermutete der Gesetzgeber seinen (Dornröschen)-Schlaf seit 19.05.2010 seit der Verkündung der Gesamtenergieeffizienzrichtlinie von Gebäuden beendet zu haben. Hier formulierte er die zulässigen Jahresemissionsmengen von 2020 bis 2030 mit seinen Reduktionsabsichten. Der erste Jahresbericht ergab in 5 der 6 Sektoren sogar die Übererfüllung der vorgegebenen Jahresziele (in der physikalischen Einheit Mio. t CO₂-Äquivalent). Der nicht erfolgreiche Sektor Gebäude erbrachte eine Mehrung auf 120 Mio. t CO₂-Äquivalent! Wie kann das sein?

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Begann die deutsche Umweltpolitik im Jahr 1974, folgte ihr 2 Jahre später das Energieeinsparungsgesetz am 22.07.1976. Hier wurden wesentliche Einsparungen erzielt mit der Wärmeschutz- und Heizungsanlagenverordnung. Später wurden Heizkostenverordnung und EEWärmeG flankierend und unterstützend verkündet.

Die qualitative Weiterentwicklung des Energiesparens kam mit der Energieeinsparverordnung ab 01.02.2002, da hier methodisch vom Bauteilverfahren auf das Energiebilanzverfahren umgestellt und gleichzeitig der technische Fortschritt berücksichtigt wurde. Architekten und Planer erhielten grenzenlosen Optimierungsraum. Der Wärmebedarf wurde somit innerhalb von nur 60 Jahren von 400 kWh/m²/a auf 178 kWh/m²/a

(entsprechend 40 bzw. 17 l Heizöläquivalent) reduziert. Soweit die pathologische Betrachtung.

All diese Entwicklungsschritte konzentrierten sich national aber nur auf den Neubau mit dem Effekt, bereits heute die Klimaziele (ob 2045 oder 2050) zu erreichen und zwar mit allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.). Der Wermutstropfen: politischer Mut wird bis heute vermisst, intelligente Vorgaben auch für den Gebäudebestand zu entwickeln, damit hier ebenfalls Rechtssicherheit herrschen kann. Stattdessen wird eine nicht mehr zu überblickende Förder- und Subventionsvielfalt verkündet bis hin zur energetischen Sanierungsmaßnahmen-Verordnung ab 01.01.2021 und diese auch noch rückwirkend.

In der Praxis bedeutet dies, dass der Einfamilienhausbereich und der Mietsektor in einem Vakuum behaftet sind. Die energetische Entwicklung im Wohnungseigentum (WEG ≥ 01.12.2020) wird massiv behindert, da strategische Entscheidungen für Instandhaltungen und -setzungen ohne Rechtsgrundlagen kaum bestandskräftig beschlossen werden können.

Die Wahlergebnisse vom 26.09.2021 könnten diese Defizite im Gebäudebestand im Laufe des Kalenderjahres 2022 auf der Grundlage eines Koalitionsvertrages ausmerzen, wobei es unsicher erscheint, den vorhandenen, bedeutsamen Zeitverlust bis 2045 (Klimaneutralität) zu (über)kompensieren, da in diesem Bereich auch Lebenszyklen der relevanten Bauteile und deren Wirtschaftlichkeiten (§ 5 GEG) Beachtung finden müssen.

Hydraulischer Abgleich und wirksame Abnahme

Die technischen Entwicklungen, die damit einhergehenden a.a.R.d.T., werden durch das Normenwesen aktuell wiedergegeben. Teilweise beklagt sich das Handwerk über inflationäre Entwurfs- und Weißdruckbekanntgaben.

Wenn aber heute im Sanierungs- und Neubaubereich 2/3 aller Maßnahmen für die Beheizung, Belüftung und Warmwasserbereitung mittels regenerativer Energien abgedeckt werden können, so zeigt dies den objektiven Bedarf. So gelten seit Januar 2005 (!) qualitative Anforderungen für die Installation und die Abnahme von Warmwasserheizungsanlagen. Dieser physikalische Effekt der technischen Energieeinsparung wurde auch als Voraussetzung in die Förderrichtlinien aufgenommen, nämlich den hydraulischen Abgleich durchzuführen. Die fachlichen Einschätzungen gehen so weit, dass von

Energieeinsparungen von 20 % bis max. 30 % (die Förderbank) gesprochen wird.

Vor diesem Hintergrund sollte festgehalten werden, dass Architekten- und Ingenieurleistungen für Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bau und Bauleitung als bemerkenswert gut zu bezeichnen sind. Zahlreiche Faktoren im Bauablauf begründen jedoch, dass in der letzten Bauphase die Fertigstellung und die Abnahmefähigkeit nicht erreicht wird.

Werden in den Berichten zur Abnahme in den Vorbemerkungen festgehalten, dass technische Unterlagen nicht vorliegen, wird am Ende dem Bauherrn empfohlen, die Abnahme zu erklären, da es keine Hinderungsgründe gibt. In Einzelfällen erklärt der Sachverständige oder die Prüforganisation sogar die Abnahme!!!

Wenn derartige Feststellungen bei sog. Gewährleistungsbegehungen erhoben werden, bedarf es der rückwirkenden Fertigstellung und Zielerreichung der Abnahmefähigkeit von solchen heiztechnischen Anlagen. Die Rechtsprechung hat sich in derartigen Fällen so entwickelt, dass von „nicht wirksamen Abnahmen“ gesprochen wird mit der Schlussfolgerung, dass die Gewährleistungszeiten nicht zu laufen begonnen haben.

Durch das neue GEG werden die Anforderungen an den Betrieb von heiztechnischen Anlagen deutlich angehoben. Dem § 60 GEG ist ein Verschlechterungsverbot zu entnehmen. Das bedeutet, dass der Planungsstand mit ordnungsgemäßer Inbetriebnahme die Rechenergebnisse nach DIN V 18599 im Energieausweis dargestellt (die Warmwasserbereitung ist stets differenziert zu bewerten) einzuhalten ist. Mit diesen Grundlagen werden auch zeitgleich für die Betriebsphase vom Bauvorhaben die Inspektions- und Wartungsaufwendungen höherwertig definiert. In der Praxis hat sich daher bewährt, dass ab der Abnahme eines Gewerkes die Gewährleistungszeiten von 2 besser 5 Jahren vertraglich abgesichert werden sollten.

Die bevorstehende messtechnische Kontrolle

Durch die Verpflichtung i.S. der HeizkostenV den energetischen Aufwand kostenmäßig zu erfassen und verbrauchsabhängig abzurechnen, ist eine automatische Erfolgskontrolle jährlich gegeben (vom Fachmann nicht vom Abrechnungsunternehmen).

Diese bekannten Anforderungen werden durch die europäische Messgeräte Richtlinie deutlich transparenter. Im Neubaubereich ab sofort und im Gebäudebestand mit relativ kurzen

Übergangsfristen werden die messtechnischen Grundlagen für fernauslesbare Daten mit unterjähriger Berichterstattung geschaffen. Diese Entwicklung wird durch die Abrechnungsbranche noch zusätzlich beschleunigt, da hier ein vitales Interesse besteht am Vertrieb neuer Messgeräte. Da der Verordnungsgeber davon ausgeht, dass diese neuen Anforderungen zu keinen Kostensteigerungen führen werden, bleibt es allen Verantwortlichen überlassen, die zu erarbeitenden Resultate ergebnisoffen zu bewerten. Am geeignetsten erscheint hier die Angebotseinholung von mindestens 2 besser 5 Dienstleistern über einen Bewertungszeitraum von 10 Jahren (die eichrechtlichen Einsatzzeiten für entsprechende Messgeräte betragen 5 bzw. 6 Jahre, seit 03.11.2021 für Neuausstattungen einheitlich 6 Jahre).

Und jetzt?

Für die Wohnungswirtschaft ergibt sich ein anspruchsvolles Aufgabengebiet.

Die gesetzlichen und untergesetzlichen Anforderungen im Neubaubereich sind langfristig bis 2045 oder 2050 als ausreichend zu bezeichnen. Auch unter Berücksichtigung des zu erwartenden technischen Fortschrittes sind die Rahmenbedingungen kalkulierbar.

Hiervon abweichend ist der Gebäudebestand, der derzeit nicht im Sinne der Zielvorgaben auf gesicherten Rechtsgrundlagen handeln bzw. entscheiden kann.

Die technischen Grundlagen, die Fach- und Sachkunde der Architekten und Ingenieure sowie der am Bau Beteiligten sind als gut zu bezeichnen, so dass hier alle Voraussetzungen erfüllt sind, Bauvorhaben im Neubau **und** im Sanierungsfall bei dem Gebäudebestand nach a.a.R.d.T. zu entwickeln, fertigzustellen und abnahmefähig zu übergeben.

Die Anforderungen des GEG mit dem Verschlechterungsverbot der energetischen Qualität macht es erforderlich, erheblich mehr in Inspektion und Wartung zu investieren. Das Handwerk hat nicht nur eine sog. Brennerwartung durchzuführen, sondern muss sich mit den gesamten technischen Anlagen und seinem Konzept wiederkehrend auseinandersetzen.

Wenn heute festgestellt wird, dass sich gewisse Defizite in abgeschlossenen Projekten der letzten Jahre eingeschlichen haben sollten, so ist es hilfreich, den Zeitraum von Inbetriebnahme bis heute aufzuarbeiten, besser nachzuarbeiten. Damit ist sichergestellt, dass in allen Bereichen der jeweilige, technische Zustand als optimal zu bezeichnen und aufrecht zu erhalten ist.

Mitglieder des Netzwerks Bau Kompetenz München



Bautechnik

Dipl.-Ing. (Univ.) Rasso Bumiller
SV für Baugrunduntersuchungen/Gründungen
www.ib-fbk.de

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Eckhard Dittrich
SV für Heiz- und Energiekosten
www.dittrich-sv.de

Dipl.-Ing. (Univ.) Thomas Fernkorn
SV für Ingenieurvermessung
info@fernkorn-vermessung.de

Dr. rer. nat. Dipl.-Physiker Thomas Hils
SV für Schallschutz, Bauakustik, Wärme-/Feuchteschutz
www.hils-consult.de

Dipl.-Ing. Architekt Thilo Hoffmann
SV für Brandschutz
www.kk-fire.com

Dipl.-Ing. Arch. (FH) Barbara Neder
SV für Schäden an Gebäuden
b.neder@t-online.de

Dr. rer. nat. Anette Ritter-Höll
SV für Naturwerkstein, Diplom-Geologin
www.ritter-natursteinberatung.de

Dipl.-Ing. (Univ.) Dieter Rudat
SV für Massivbau, Instandsetzung Betonbau
www.rudat-sv.de

Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt Herbert Schlatt
SV für Immobilienbewertung
www.herbert-schlatt.de

Bautechnik

Dipl.-Ing. (FH) Heinz Schnaubelt
SV für Gebäude-Schäden, Mediator
schnaubelt@schnaubelt.eu

Dipl.-Ing. (TU) Agnes Schwartzberger
SV für Schallschutz, Erschütterungen
www.akustikbuero.com

Dr. sc. techn. Dipl.-Arch. ETH Georg W. Seunig
SV für Wärmeschutz in der Bautechnik
seunig_sv@gmail.com

Dipl. Ma. En (EU) Erhard Wagner
SV für Elektrotechnik, Blitzschutz u.a.
www.immo-tech.com

Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt Lorenz Wallnöfer
SV für Sanierung historischer Bauwerke
www.ab-wallnoefer.de

Baubetriebswirtschaft

Prof. Dipl.-Ing. (Univ.) Thomas Clausen
SV für Bauabrechnung und -ablaufstörungen
www.pms-baubetrieb.de

Steuerrecht

RA Dr. jur. Manfred Griehl
Fachanwalt für Steuerrecht, StB
www.griehl.de

Baurecht

RAin Anja Binder
Architekten- und Ingenieurrecht, Privates Baurecht
www.binder-baurecht.de

RA Prof. Dr. jur. Klaus Englert
Mediator (Spezial-)Tief-, Tunnel-, Brunnenbaurecht
www.englert.legal

RA Cornelius Hartung
Vergaberecht, Privates Baurecht
www.goede-althaus.de

RA Dipl. sc. pol. (Univ.) Wolfgang Junghenn
Architektenrecht, Baurecht
www.heussen-law.de

RA Prof. Dr. jur. Dieter Kainz
Bau- und Vergaberecht, Mediator u. Schiedsrichter
www.kainz-ra.de

RAin Dr. jur. Grete Langjahr
Architektenrecht, WEG-Recht, Baurecht
www.raekraus.de

RA Karl Schwab
Öffentl. Baurecht, Miet- u. Pachtrecht
ks@ra-karl-schwab.de

Impressum: V.i.S.d.P. Dr. Anette Ritter-Höll (verantwortlich), RA Prof. Dr. jur. Dieter Kainz, Prof. Dipl.-Ing. (Univ.) Thomas Clausen und RA Prof. Dr. jur. Klaus Englert, Eichgrabenstraße 5, 82340 Feldafing (Tel. 08157 – 997345). Konzeption und Gestaltung: Susanne Clausen, Grafik & Design, Heinrich-Stieglitz-Kehre 15, 81371 München; www.clausen-design.de