



**BKM**

Bau Kompetenz München

1. Jg. / Nr.1 Mai 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!

Herzlich willkommen bei der ersten Ausgabe des INFO-Briefes der „Bau Kompetenz München“, einem seit 2007 bestehenden Netzwerk, zu dem sich kompetente Sachverständige und Fachanwälte rund um das Thema Bauen zusammengeschlossen haben.

Wir bieten ein von Erfahrung geprägtes, vielfältiges Fachwissen, das es sonst in dieser Form nirgendwo gibt; vorhandene Probleme am Bau werden durch die Zusammenarbeit von Experten aus den Bereichen Bautechnik, Baurecht und Baubetriebswissenschaft effektiv gelöst.

Wir haben uns bemüht, in den letzten Jahren durch die Aufnahme qualifizierter Mitglieder viele Themenbereiche von A bis Z abzudecken.

So finden Sie sowohl die Abrechnung, Bauakustik, Baugrunduntersuchungen, Baupreisermittlung, Blitzschutz, Brandschutz, Elektrotechnik, Energie-/Heizkosten, historische Bauwerke, Immobilienbewertung, Massivbau, Statik, Naturstein, Schäden an Gebäuden (allg.), Schallschutz, Vermessung als auch den Wärmeschutz in unserem Netzwerk.

In Rechtsfragen sind wir vertreten durch (Fach)-Anwälte für Bau- und Architektenrecht sowie Juristen u.a. für privates und öffentliches Baurecht, Brunnenbaurecht, Ingenieurrecht, Mietrecht, Pachtrecht, Steuerrecht, Tiefbaurecht, Tunnelrecht, Urheberrecht, Vergaberecht und WEG-Recht.

Sie sehen, bei nahezu jedem Problem aus dem Bereich „Bau“ können wir helfen. Wenn Sie also Fragen zu den vorgenannten Themen haben, dann brauchen Sie uns nur anzusprechen. Wir finden den richtigen Gesprächspartner für Ihr Anliegen und können Ihnen technisch und juristisch intern abgestimmt eine Lösung präsentieren, von der Sie mit Sicherheit profitieren werden. Wir werden Ihnen helfen, Streit zu vermeiden, Streit zu schlichten und an vorderster Stelle Ihnen und allen Baubeteiligten die jeweils konkret erforderliche und nützliche Hilfe geben, die ihren Teil zum bestmöglichen Gelingen des einzelnen Bauprojekts beitragen kann – im Vorfeld der Planung, zur Sicherstellung der Finanzierung, bei der Ausschreibung und Vergabe, bei der Bauausführung sowie der Abnahme, Abrechnung und Prüfung sowie Begleitung von Mängelansprüchen.

Sie halten heute die erste Ausgabe des künftig regelmäßig halbjährlich erscheinenden INFO-Kurzbriefes in der Hand, mit dem wir Sie über Neuerungen rund um das Baugeschehen kurz und bündig informieren wollen.

Haben Sie an einem Thema ein besonderes Interesse, so lassen Sie es uns bitte wissen – wir greifen es sehr gerne auf und freuen uns deshalb auf Ihr Feedback!

Bis bald und viel Vergnügen beim Studieren der Informationen!

Ihre Anette Ritter-Höll  
im Namen der BKM Bau Kompetenz München

## Öffentlichkeitsveranstaltung 2022 des BKM München

Die traditionelle Öffentlichkeitsveranstaltung mit Themen rund um das Bauen, die sowohl in 2020 als auch 2021 der Corona-Pandemie zum Opfer gefallen war, wird aller Voraussicht nach wieder im April 2022 in der Hochschule München unter der Leitung von Prof. Dipl.-Ing. Thomas Clausen stattfinden. Der genaue Termin wird rechtzeitig bekannt gegeben.



## Großkommentar zur VOB Teil C in 4. Auflage erschienen

Die VOB Teil C ist der wichtigste Bestandteil der VOB für die Umsetzung von Baumaßnahmen. Mit derzeit 64 ATV (Allgemeine Technische Vertragsbedingungen) unter den DIN-Normen 18299 (Generalnorm) sowie 18300 mit 18459 (Spezialnormen) werden praktisch alle

Baubereiche, vom Erdbau bis zum Anlagenbau sowie von Gerüstbau- sowie Abbruch- und Rückbauarbeiten, fachtechnisch, aber auch baujuristisch geregelt. Oftmals bedarf es zum Verständnis dieser Normen einer Kommentierung. Und diese gibt der rund 2.900 Seiten starke Kommentar, an dem auch BKM-Mitglieder mitarbeiten, durch jeweils führende Experten nun bereits in der 4. Auflage 2021! Erschienen ist das gewichtige und für alle Bauplaner und Bauausführenden, aber auch Baujuristen und Gerichte unverzichtbare Werk in den renommierten Verlagen C.H.Beck und Beuth, München – Berlin. Grundlage ist die derzeit gültige VOB-Ausgabe 2019; ISBN 978-3-406-71339-2.

## HOAI-Novelle 2021 ab 01. Januar 2021 in Kraft!

Da der EuGH die in der bisherigen HOAI enthaltenen Mindest- und Höchstsätze für unvereinbar mit dem freien Handel innerhalb der EU eingestuft hat, musste die HOAI neu aufgelegt werden.

Die „neue“ HOAI ist seit Beginn des Jahres 2021 in Kraft getreten. Im Wesentlichen wurden – der Vorgabe des EuGH aus dem Jahr 2019 entsprechend – die Mindest- und Höchstsätze gestrichen. Nunmehr können die Honorare für Planungsleistungen frei vereinbart werden!

Von Architekten und Ingenieuren wird es als enttäuschend empfunden, dass Honorare gegenüber der HOAI 2013 unverändert geblieben sind.

## HOAI-„Altfälle“ im Wartestand: EuGH-Urteil steht noch aus!

Das Problem ist bekannt: Hatten Auftraggeber von Architekten versucht, diese auf ein im Regelfall wesentlich niedrigeres Honorar, als die Mindestsätze vorgaben, „einzupreisen“, dann konnten die Planer sich dagegen zur Wehr setzen und

gerichtlich das Mindesthonorar einfordern. Mit dem EuGH-Urteil vom 04.07.2019 (Az: C – 377/17) wurden die Regelsätze obsolet (s. oben). Allerdings waren und sind bei den deutschen Gerichten zahlreiche „Mindestsatz-Klagen“ von Architekten anhängig. Dabei geht es nun um die Frage, ob die EuGH-Entscheidung rückwirkend auch auf sog. „Altfälle“ anwendbar ist. Dazu liegen diametrale Urteile von Oberlandesgerichten vor, über die der BGH nun zu entscheiden hat. Der Bausenat hat die Entscheidung im Mai 2020 in die Hände des EuGH gelegt (Beschluss vom 14.05.2020, Az: VII ZR 174/19). Auf die Reaktion des obersten europäischen Gerichts, die im Verlaufe des Jahres 2021 zu erwarten steht, darf man gespannt sein!



*Dipl.-Ing. (Univ.) Dieter Rudat*

SV für Massivbau, Instandsetzung Betonbau

## Neuerungen 2021 auf dem Sektor der Regeln und Vorschriften für den Baubereich

### JVEG 2021

Die wesentlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Fassung von 2013:

- Zwischen 10 und 20 % erhöhte Stundensätze für die Sachverständigen, die jedoch deutlich unter dem liegen, was Sachverständige - zumindest in Bayern, aber auch in Sachsen - für Privatgutachten verrechnen können. Es wird also wohl dabei bleiben, dass die Sachverständigen in Bayern weiterhin unter Bezug auf §13 des JVEG bei Gericht einen erhöhten Stundensatz anmelden und bekommen.
- Die mehrfach kritisierte Formulierung in §13 von 2013, wonach das Gericht bei der Anmeldung eines erhöhten Stundensatzes durch die Sachverständigen aufgefordert wurde, nach einem gleichwertigen Sachverständigen zu

suchen, der bereit ist, zum JVEG-Satz zu arbeiten, ist allerdings in der Fassung 2021 entfallen.

- Der Kilometersatz wurde auf 0,42 € erhöht.

Alle vor dem 01.01.2021 erteilten Sachverständigenaufträge sind weiterhin nach der Fassung des JVEG von 2013 abzurechnen.

## BayBO 2021

Die bemerkenswerteste Änderung betrifft die Neuregelung der Abstandsflächen, mit folgender Zielstellung:

- Anpassung an das Abstandsflächenmodell der MBO
- Vereinfachung gegenüber der bisherigen Rechtslage
- Flächensparendes Bauen unter Einhaltung der Schutzziele des Abstandsflächenrechts
- Differenzierte Lösungen im großstädtischen Bereich
- Stärkere Kommunalisierung des Abstandsflächenrechts

Nach Auffassung von Fachjuristen besteht noch erheblicher Interpretationsbedarf wegen zahlreicher Unsicherheiten. Hier bietet sich ein neues Spielfeld für Anwälte.

Eine weitere Neuerung ist die sog. Genehmigungsfiktion, wonach ein Bauvorhaben 3 Monate nach Fristbeginn als genehmigt gilt, wenn in dieser Zeit nicht darüber entschieden wurde (gültig für alle ab dem 01.05.2021 eingereichten Bauanträge). Diese Genehmigungsfiktion kann natürlich nur ab dem Zeitpunkt gelten, an dem die Bauantragsunterlagen vollständig eingereicht wurden.

Zwei im Entwurf von 2020 noch geplante Änderungen wurden nach Einwendungen der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau in der Endfassung herausgenommen. Diese betrafen:

- den nachträglichen Dachgeschossausbau, der generell verfahrensfrei werden sollte
- allerdings gibt es dazu eine Ausnahme: *1Genehmigungsfrei gestellt ist die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.* Dies betrifft den unbeplanten Innenbereich.
- den Entfall der Brandschutzprüfung für Mittelgaragen.

## BayTB 2021

Am 01.04.2021 ist die neue Fassung der BayTB in Kraft getreten, also die Zusammenstellung der zu beachtenden technischen Baubestimmungen.

Für Baugenehmigungsverfahren, die vor dem 01.04.2021 eingeleitet oder bis zu diesem Zeitpunkt der Gemeinde vorgelegt wurden, darf noch die bisherige Fassung der BayTB angewendet werden.

In der BayTB 2021 wurde nunmehr auch die schon lange erwartete TR Instandhaltung (Technische Regel Instandsetzung von Betonbauwerken) des DIBt als zu beachtende Baubestimmung eingeführt. Gegenüber dem früheren Entwurf der Instandhaltungsrichtlinie des DAfStb, der aus 5 Teilen bestand, enthält die jetzt vorliegende Fassung des DIBt nur die Teile 1 und 2.

In der Fachwelt wird vor allem kritisiert, dass mit der neuen TR Instandhaltung Teile der alten Instandsetzungsrichtlinie des DAfStb aus dem Jahr 2001 weiter gelten. Von der Praxis wird erwartet, dass die technischen Regeln für die Instandhaltung von Betonbauwerken in einem Regelwerk zusammengefasst werden.

Unser Ansinnen als BKM  
ist die verständliche Sprache getreu  
Konfuzius (551-479 v. Chr.):

*„Wenn die Sprache nicht stimmt,  
dann ist das, was gesagt wird,  
nicht das, was gemeint ist.“*

## Mitglieder des Netzwerks Bau Kompetenz München



### Bautechnik

**Dipl.-Ing. (Univ.) Rasso Bumiller**  
SV für Baugrunduntersuchungen/Gründungen  
[www.ib-fbk.de](http://www.ib-fbk.de)

**Dipl.-Wirtsch.-Ing. Eckhard Dittrich**  
SV für Heiz- und Energiekosten  
[www.dittrich-sv.de](http://www.dittrich-sv.de)

**Dipl.-Ing. (Univ.) Thomas Fernkorn**  
SV für Ingenieurvermessung  
[info@fernkorn-vermessung.de](mailto:info@fernkorn-vermessung.de)

**Dr. rer. nat. Dipl.-Physiker Thomas Hils**  
SV für Schallschutz, Bauakustik, Wärme-/Feuchteschutz  
[www.hils-consult.de](http://www.hils-consult.de)

**Dipl.-Ing. Architekt Thilo Hoffmann**  
SV für Brandschutz  
[www.kk-fire.com](http://www.kk-fire.com)

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

**Dr. rer. nat. Anette Ritter-Höll**  
SV für Naturwerkstein, Diplom-Geologin  
[www.ritter-natursteinberatung.de](http://www.ritter-natursteinberatung.de)

**Dipl.-Ing. (Univ.) Dieter Rudat**  
SV für Massivbau, Instandsetzung Betonbau  
[www.rudat-sv.de](http://www.rudat-sv.de)

**Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt Herbert Schlatt**  
SV für Immobilienbewertung  
[www.herbert-schlatt.de](http://www.herbert-schlatt.de)

### Bautechnik

**Dipl.-Ing. (FH) Heinz Schnaubelt**  
SV für Gebäude-Schäden, Mediator  
[schnaubelt@schnaubelt.eu](mailto:schnaubelt@schnaubelt.eu)

**Dipl.-Ing. (TU) Agnes Schwartzberger**  
SV für Schallschutz, Erschütterungen  
[www.akustikbuero.com](http://www.akustikbuero.com)

**Dr. sc. techn. Dipl.-Arch. ETH Georg W. Seunig**  
SV für Wärmeschutz in der Bautechnik  
[seunig.sv@gmail.com](mailto:seunig.sv@gmail.com)

**Dipl. Ma. En (EU) Erhard Wagner**  
SV für Elektrotechnik, Blitzschutz u.a.  
[www.immo-tech.com](http://www.immo-tech.com)

**Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt Lorenz Wallnöfer**  
SV für Sanierung historischer Bauwerke  
[www.ab-wallnoefer.de](http://www.ab-wallnoefer.de)

### Baubetriebswirtschaft

**Prof. Dipl.-Ing. (Univ.) Thomas Clausen**  
SV für Bauabrechnung und -ablaufstörungen  
[www.pms-online.eu](http://www.pms-online.eu)

### Steuerrecht

**RA Dr. jur. Manfred Griehl**  
Fachanwalt für Steuerrecht, StB  
[www.griehl.de](http://www.griehl.de)

### Baurecht

**RAin Anja Binder**  
Architekten- und Ingenieurrecht, Privates Baurecht  
[www.binder-baurecht.de](http://www.binder-baurecht.de)

**RA Prof. Dr. jur. Klaus Englert**  
Mediator (Spezial-)Tief-, Tunnel-, Brunnenbaurecht  
[www.englert.legal](http://www.englert.legal)

**RA Cornelius Hartung**  
Vergaberecht, Privates Baurecht  
[www.goede-althaus.de](http://www.goede-althaus.de)

**RA Dipl. sc. pol. (Univ.) Wolfgang Junghenn**  
Architektenrecht, Baurecht  
[www.heussen-law.de](http://www.heussen-law.de)

**RA Prof. Dr. jur. Dieter Kainz**  
Bau- und Vergaberecht, Mediator u. Schiedsrichter  
[www.kainz-ra.de](http://www.kainz-ra.de)

**RAin Dr. jur. Grete Langjahr**  
Architektenrecht, WEG-Recht, Baurecht  
[www.raekraus.de](http://www.raekraus.de)

**RA Karl Schwab**  
Öffentl. Baurecht, Miet- u. Pachtrecht  
[ks@ra-karl-schwab.de](mailto: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](http://www.clausen-design.de)