

## Umfrage zur Deregulierung

Seit dem Unglück in Bad Reichenhall ist die Diskussion um Deregulierung wieder zum Streitthema geworden

Dr. Hans-Peter Andrä



Präsident Bundesvereinigung der Prüflingenieur BVPI

Michael Staudt



Präsident des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V. – BVS

Georg Schmid



Staatssekretär des bayerischen Innenministeriums

Manfred Tiedemann



Geschäftsführer Bau- und Überwachungsvereins BÜV

Professor Horst Franke



Seniorpartner Heiermann Franke Knipp Rechtsanwälte

## Schärfere Kontrollen – Unnötige Bürokratie oder wichtiger Verbraucherschutz?

### Privatisierungswahn muss ein Ende haben

Der Deregulierungs- und Privatisierungswahn in Deutschland muss endlich ein Ende haben. Der Einsturz der Eishalle in Bad Reichenhall hat deutlich gemacht, dass bei der Bauüberwachung dringender Handlungsbedarf besteht. Das politische Ziel, die baulichen Vorschriften zu lockern, um Kosten zu senken, ist gescheitert. Unzureichende Kontrollen und ein enormer Kostendruck in der Baubranche haben dazu geführt, dass allein im Neubau die Zahl der Mängel in den letzten fünf Jahren um mindestens zehn Prozent zugenommen hat. Die Katastrophe in Bad Reichenhall lässt erahnen, wie besorgniserregend die Situation im Bestandsbau zu sein scheint. Ich fordere die Bauministerkonferenz auf, Konsequenzen aus dem jüngsten Unglücksfall zu ziehen. Ziel muss es sein, das in langen Jahren mit Erfolg praktizierte Qualitätsmanagement im Bau zu reaktivieren. Es geht nicht darum, neue Gesetze zu erlassen, sondern deren Umsetzung zu kontrollieren. Dazu reicht es, dass die Betreiber von öffentlichen Einrichtungen und Sonderbauten mit hohem Gefährdungspotential in regelmäßigen Abständen Prüfzeugnisse vorlegen müssen. Alle Landesbauordnungen schreiben zwar vor, dass die Sicherheit bei der Nutzung von Gebäuden gewährleistet sein muss. Im Zuge der Privatisierungswelle ist allerdings niemand mehr da, der auch kontrolliert, ob der private Betreiber sich auch daran hält. Angesichts der desolaten Haushaltslage vieler Kommunen muss man davon ausgehen, dass häufig entweder das Geld für umfassende Kontrollen oder gar die Einsicht für die Notwendigkeit fehlt. Anstatt rechtzeitig vorzubeugen, werden heute lieber im Nachgang Gerichte und Versicherungen beschäftigt. Dies ist eine fatale Entwicklung. Die Bundes- und Landespolitik muss sich den Vorwurf gefallen lassen, konzeptionslos die Bau- und Bauordnungsverwaltungen und das Bauordnungsrecht zu opfern und das im Ausland anerkannte Know-how und den technischen Qualitätsstandard aufs Spiel zu setzen. Wo früher verantwortungsbewusst handelnde Experten entschieden, ob Baumängel vorliegen, entscheiden dies oft heute Kaufleute oder Juristen.

### Wir müssen wieder mehr Eigenverantwortung tragen

Wenn ein Gebäude ordnungsgemäß gebaut ist, sind schärfere Kontrollen nicht nötig. Auf keinen Fall brauchen wir zusätzliche Gesetze. Im Grundgesetz und jeder Landesbauordnung steht unmissverständlich drin, dass Eigentum verpflichtet, also dass der jeweilige Eigentümer mit der notwendigen Sorgfaltspflicht dafür gerade zu stehen hat, dass das Gebäude baulich und technisch in einwandfreiem Zustand ist. Schärfere Kontrollen von Staats wegen passen nicht in eine Zeit, in der alle nach Deregulierung rufen. Was wir anstreben, ist doch der Abbau von überflüssigen Vorschriften, eine Vereinfachung der Gesetze und die Übertragung von Verantwortlichkeiten auf die Eigentümer und Bauherren. Wir müssen endlich wieder lernen, mehr Eigenverantwortung zu tragen. Unabhängig davon würde es keinen großen Aufwand erfordern, wenn der Eigentümer in regelmäßigen Abständen den Nachweis dafür zu erbringen hätte, dass das Gebäude baulich in Ordnung ist. Was der Bürger bei der Abgabe der Steuererklärung als normal empfindet oder wenn er alle zwei Jahre sein Auto staatlicher Kontrolle unterstellt, sollte auch bei Bauwerken funktionieren. Im Bausektor fehlt hier leider häufig noch die Einsicht. Es steht außer Frage, dass die regelmäßige Eigenkontrolle seltener vorgenommen wird, wenn der Nutzer nicht auch gleich der Eigentümer ist. Das ist bedauerlich. Wenn man bei einem Bauwerk im Idealfall von einer Lebenserwartung von mindestens 80 Jahren ausgehen kann, treten natürlich spätestens nach 30 Jahren Abnutzungserscheinungen, sprich Baumängel auf, und die sollte der Eigentümer auch selbstverständlich eigenverantwortlich beheben. Das große Problem ist, dass vielen Gemeinden das Geld für Sanierungen fehlt. Baumaßnahmen werden häufig von einem Jahr aufs nächste verschoben und es muss immer erst ein formelles Projekt anberaumt werden, um öffentliche Fördergelder zu bekommen. Einzelmaßnahmen werden staatlich nicht bezuschusst. Daher wartet man auf die „große Sanierung“ für ein Objekt oft zu lange und bedenkt nicht nachhaltige Folgen.

### Klare Vorgabe durch die Bauordnung

Ob und gegebenenfalls welche baurrechtlichen und fachlichen Konsequenzen aus dem Unglück in Bad Reichenhall zu ziehen sind, wird sich zeigen, wenn die Ursache des Halleneinsturzes bekannt ist. Unabhängig davon holen wir schon jetzt die kommunalen Spitzenverbände, die fachlich berührten Berufsverbände, die Versicherungswirtschaft und weitere Experten an einen Tisch, um Handlungsbedarf und Alternativen gemeinsam zu prüfen. Grundsätzlich ist für Bayern in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) die Eigenverantwortung für den Bauherren klar geregelt. In Artikel 3 ist ausdrücklich festgelegt, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben oder Gesundheit nicht gefährdet werden. Bauwerke müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung diese allgemeinen Anforderungen ihrem Zweck entsprechend angemessen dauerhaft erfüllen und ohne Mängel benutzbar sein. Für die Errichtung von Sonderbauten wie zum Beispiel große Hallen bestehen gerade auch bei der Standsicherheit besonders strenge Vorschriften. Zusätzlich zu der statischen Berechnung muss ein staatlich anerkannter Prüfingenieur für Baustatik oder ein entsprechendes Prüffamt die erstellte Statik prüfen. Dieses Vier-Augen-Prinzip ist fester Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Die Rechtslage dazu hat sich seit Jahrzehnten nicht verändert. Unbeschadet dessen sind gemäß Artikel 3 Absatz 1 der Bayerischen Bauordnung die Eigentümer dazu verpflichtet, ihre Gebäude ordnungsgemäß zu unterhalten. Das bedeutet auch, dass sie deren Standsicherheit gewährleisten müssen. Die Eigentümer müssen für ihr Gebäude Kontrollen in Abhängigkeit von Art, Alter und Empfindlichkeit der Tragkonstruktion durchführen. Dies gilt insbesondere auch für große Hallen. Wer die erforderliche Fachkenntnis dazu nicht selbst hat, muss fachkundige Personen beauftragen.

### Verbraucherschutz auch bei Bauwerken

Wir plädieren für eine regelmäßige unabhängige Überwachung größerer Gebäude. Bei Lebensmitteln reden wir über Verbraucherschutz, bei Bauwerken müssen wir genauso darüber reden. Diese Kontrolle kann man nicht wie es bislang geschieht, auf den Betreiber abwälzen. Denn der wird oft dazu tendieren, Risiken unter zu bewerten. Vor 30 Jahren war in Bad Reichenhall alles in Ordnung. Aber es sind 30 Jahre ins Land gegangen. In der Zwischenzeit hat die tragende Holzkonstruktion der Halle, die im Winter als Eislauffläche und im Sommer als Tennisanlage diente, unter Schwitz- und Tauwetter leiden können. All dies hat Auswirkungen auf die Tragfähigkeit. Bislang nimmt es der Gesetzgeber vor allem in der Planungsphase von Sonderbauten ganz genau. Zunächst wird das Gebäude von Architekten in Zusammenarbeit mit Bauingenieuren geplant. Deren statische Berechnungen werden dann noch einmal im Auftrag der Bauaufsichtsbehörden von besonders erfahrenen und qualifizierten Prüfingenieuren genau geprüft. Das Ganze geschieht nach dem Vier-Augen-Prinzip. Was der Aufsteller übersehen hat, soll der Prüfingenieur entdecken und beheben. Doch spätestens mit der Abnahme der Gebäude enden zwar nicht die Vorschriften. Aber es gibt keine regelmäßigen Kontrollen mehr – außer bei Brücken. Das Beispiel Bad Reichenhall hat gezeigt, dass dies nicht reicht.

### Öffentliche Hand kann nicht alles richten

Ich stimme ausdrücklich dem Bayerischen Innenministerium zu und meine, es gibt ausreichend Gesetze. Wir sollten uns endlich vom Grundsatz verabschieden, dass die öffentliche Hand „wie Gott“ alles richten kann. Das würde auch unserer freiheitlichen Grundordnung widersprechen. Bad Reichenhall darf, so tragisch auch die Geschehnisse sind, nicht zum Anlass genommen werden, dass dem Bauherrn oder dem Investor die Verantwortung für sein Objekt wieder abgenommen wird. Ich sehe weniger ein gesetzgeberisches als ein Vollzugsproblem bei der Umsetzung der Gesetze. Meiner Meinung nach wäre es falsch, wenn jetzt in der Öffentlichkeit der Eindruck erweckt würde, dass die meisten öffentlichen oder privaten Bauherren und Betreiber ihren Pflichten nicht nachkommen. Das zeigt auch das gestiegene Interesse unserer Mandanten nach einer projektbegleitenden Rechtsberatung. Immer mehr Immobilienfondsgesellschaften und Investoren fragen nach einer Beratung, die bereits in der Planungsphase beginnt, den gesamten Bauverlauf und auch die Zeit nach Ende der Bauphase umfasst.