

Aspekte der Zumutbarkeit, der Bauwerksprüfung und der Bauzeit

Manfred v. Bentheim¹

1 Architekt VFA, ö.b.u.v. Sachverständiger, Scheidertalstrasse 202, 65232 Taunusstein-Wingsbach, Deutschland

Projektabwicklungen der Architekten und Ingenieure im denkmalgeschützten Bereich unterliegen Besonderheiten, die erheblich von „normalen“ Projekten der Neu- und Umbaumaßnahmen abweichen. In diesem Beitrag sollen drei Aspekte betrachtet werden: Erstens die Frage der Zumutbarkeit, die den Bauherrn und Eigentümer betrifft, zweitens die Frage der Bauwerksprüfung, die den Architekten und Ingenieur betrifft und drittens die Frage der Planungs- und Bauzeit, die das Honorar betrifft. Bei der Zumutbarkeit soll die Erhaltungspflicht eines denkmalgeschützten Objektes näher betrachtet werden. Die Frage, ob und wie weit Eigentum verpflichtet, steht dabei im Mittelpunkt der Betrachtungen. Bei der Bauwerksprüfung soll die Notwendigkeit eingehender Voruntersuchungen eines (denkmalgeschützten) Objektes im Bestand untersucht werden. Bei der Planungs- und Bauzeit soll die Frage nach einer Optimierung der Planungs- und/oder der Ausführungszeit mittels Bauzeitenplan diskutiert werden.

Schlagwörter: Denkmal, Zumutbarkeit, Bauwerksprüfung, Planungszeit, Bauzeit

1 Zu Fragen der Zumutbarkeit

1.1 Begriffsdefinition

„Als zumutbar gilt die Angemessenheit einer Anforderung an ein Verhalten. Es geht im Recht bei der Zumutbarkeit also stets darum, dass ein angemessener Interessenausgleich zwischen den Vertragsparteien stattfinden kann. Da die Rechtssubjekte als Individuen höchst unterschiedliche Interessen vertreten und wahrnehmen, müssen sie die Interessen der anderen Vertragspartei angemessen berücksichtigen, soll der Vertrag nicht an einseitigen Interessen nur einer Partei leiden. Die Pflichterfüllung muss vielmehr von der anderen Partei erwartet werden können. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, spricht das Gesetz von der Unzumutbarkeit. Die Unzumutbarkeit einer Pflicht setzt die Möglichkeit ihrer Erfüllung voraus.“ [1]

1.2 Zur Lage

Vor dem Hintergrund knapper werdenden Baulandes in begehrter Lage stellt sich immer öfter die Frage, ob ein denkmalgeschütztes Objekt abgerissen werden und durch eine Neubebauung ersetzt werden kann. Hier stehen meist wirtschaftliche Interessen im Vordergrund. Daher sind häufig die Gerichte mit der Frage beschäftigt, die Frage der Erhaltungs- und/ oder Instandsetzungspflicht zu klären; dabei ist stets die Frage der Zumutbarkeit zu beantworten.

Diese Pflichten sind mittlerweile mit der Maßgabe der Zumutbarkeit für den Eigentümer des Objektes in den Denkmalschutzgesetzen aller Bundesländern geregelt.

1.3 Zur Prüfung der Zumutbarkeit

Die Frage der Zumutbarkeit ist eng verbunden mit den wirtschaftlichen Verhältnissen des (privaten) Eigentümers. Dabei muss die Grenze zur Unzumutbarkeit im Eigentumsgrundrecht geprüft bzw. berechnet werden. Die Betrachtung erfolgt grundsätzlich allein aus der aktuellen Situation des Objektes bzw. des Eigentümers.

Diese Prüfung erfolgt in (aufeinander aufbauenden) Schritten und betrachtet die Grundfragen, die Nutzungs- und Verkaufsmöglichkeiten, die Kosten und die Finanzierung als Themen.

Bei den *Grundfragen* ist die Möglichkeit des Verzichts auf eine Zumutbarkeitsprüfung zu prüfen; weiter ist zu klären, ob die Berechnung nach objektiven und/ oder subjektiven Maßstäben erfolgt. Außerdem sind die Fragen des Wertzuwachses und der Wertminderung zu beantworten.

Bei den *Nutzungs- und Verkaufsmöglichkeiten* sind die Nutzungsmöglichkeiten zu untersuchen und die Verkaufsmöglichkeiten aufgrund der jeweils aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt zu ermitteln.

Bei den *Kosten* ist der denkmalbedingte Gesamtaufwand objektbezogen zu kalkulieren, die Kosten aus unterlassenem Bauunterhalt zu bestimmen und die Kosten zur Beseitigung von Bauschäden zu ermitteln; dabei gilt der Grundsatz der Störerhaftung, wenn diese Aufwendungen z. B. vom Vorbesitzer zu verantworten sind. Auch die Folgekosten (Instandhaltung, Reparaturen und Bewirtschaftungskosten) nach Fertigstellung sind anzusetzen.

Bei den *Kosten der Finanzierung* sind neben einem erforderlichen Anteil von Eigenkapital, Steuervorteile und evtl. Versicherungsleistungen zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen sind dagegen die Posten des Kaufpreises (er vermehrt das Vermögen des Eigentümers) und der Tilgung (sie vermehrt ebenfalls das Vermögen des Eigentümers). Der Verkauf von (Grundstücks-)Teilflächen wird in der Rechtsprechung als zumutbar angesehen, da dies eine Erhöhung des Eigenkapitals darstellt.

1.4 Beispiel

Am Beispiel der Villa Neizert (vormals auch: Villa Rasselstein; zwischen Neuwied und Niederbieber gelegen) soll aufgezeigt werden, wie die anfängliche „Zumutbarkeit (und Förderung) der Erhaltung“ in die „Zustimmung zum Abbruch“ umschlägt.

1981 hat die Firma Rasselstein AG als Eigentümer einen Antrag auf Abbruch der Villa mit der Begründung beantragt, dass eine wirtschaftliche Nutzung nicht gegeben und eine Erhaltung des Bauwerkes nicht mehr zumutbar sei. In der Folge beantragt das Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz die förmliche Feststellung als geschütztes Denkmal.

1983 wird das Anwesen nach § 8 des DSchPflG von der Kreisverwaltung als Kulturdenkmal ausgewiesen. Zum Widerspruch der Eigentümerin gegen die Unterschutzstellung argumentiert der Rechtsausschuss des Kreises Neuwied, dass das Objekt mit einem Stilgemisch aus Historismus, Barock- und Renaissancearchitektur kein Alleistellungsmerkmal aufweist.

1985 bestellt das Verwaltungsgericht Koblenz Frau Prof. Dr.-Ing. Ingeborg Schild (RWTH Aachen) als Fachgutachterin. Sie stellt fest, dass die Villa Rasselstein in vielen Teilen Merkmale ein Zeugnis baukünstlerischen Schaffens ihrer Entstehungszeit (etwa 1888) ist und deshalb an der Erhaltung und Pflege der Villa Rasselstein aus wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Das Oberverwaltungsgericht Koblenz schließt sich diesem Untersuchungsergebnis an und bestätigt die Unterschutzstellung der Villa Rasselstein. Gegen dieses Urteil legt die Eigentümerin Berufung unter wiederholtem Verweis auf eine finanzielle Unzumutbarkeit des mittlerweile baufällig gewordenen Gebäudes ein. Der Vorwurf eines kontrollierten Verfalls steht im Raum.

1987 bestätigt das Oberverwaltungsgericht Koblenz die hohe Bedeutung der Villa als Kulturdenkmal; die Eigentümerin legt wiederholt Berufung ein; diese wird 1991 ausgesetzt und das Berufungsverfahren dem Bundesverfassungsgericht zugeleitet.

1993 erteilt das Landesdenkmalamt einen Zuschuss in Höhe von 100.000 DM zur Notsicherung des Daches.

2002 entscheidet das Bundesverfassungsgericht zugunsten der Eigentümerin und gibt ihr das Recht das Gebäude abzureißen; mit dem Abriss endet ein über 20 Jahre dauernder Rechtsstreit.

2 Zur Bauwerksprüfung

2.1 Begriffsdefinition

Die Bauwerksprüfung (noch genauer „Bauwerksanalyse“) betrachtet ein Objekt (hier: Gebäude) von der Historie bis nach der Fertigstellung.

2.2 Zur Lage

Vornehmlich beim Bauen im Bestand (und damit verbunden auch im Bereich denkmalgeschützter Objekte) ist die Bauwerksprüfung und -analyse zu Beginn einer Maßnahme insoweit unentbehrlich, um den Bestand und dessen Historie zu verstehen und vor Überraschungen im Planungs- und Bauablauf weitgehend geschützt zu sein.

2.3 Zu den Maßnahmen

2.3.1 Vorbereitungsphase

Der Einstieg in die Vorbereitungsphase beginnt mit einer ersten Begehung des Objektes und Beratung des Auftraggebers. Weiter sind entsprechend der Aufgabenstellung die erforderlichen Fachleute, Gutachter und Berater zu benennen und frühzeitig hinzu zu ziehen. Dies ist erforderlich, damit alle am Bau Beteiligten von Anfang an den gleichen Wissensstand haben und nicht erst bei später auftretenden Problemen oder Fragestellungen hinzugezogen werden. Die Vorbereitungsphase selbst umfasst des Weiteren die Klärung der Fragen nach der Nutzung des Objektes, der Zuständigkeiten im Planungs- und Bauprozess sowie die Klärung der erforderlichen finanziellen Mittel und die Ermittlung und Beachtung anderer Vorgaben und Bedingungen (Bauvorschriften, Denkmalpflege usw.).

2.3.2 Untersuchungsphase

Die Untersuchungsphase beginnt mit der Feststellung, Ermittlung und Dokumentation des Ist-Zustandes. Dabei sind die vorhandenen Schwach- und Schadenspunkte ebenfalls zu ermitteln. Die nachstehend beschriebenen Maßnahmen der Untersuchungsphase bauen aufeinander auf.

In einer ersten Begehung mit den am Bau Beteiligten erfolgt eine *orientierende Baubesichtigung* zur Feststellung des voraussichtlichen Aufwandes der Untersuchungen und der erforderlichen finanziellen Mittel hierfür. In der Phase der Anamnese werden alle Unterlagen zur Vorgeschichte des Objektes gesichtet und ausgewertet; hierzu können auch ortskundige Personen, Denkmalpfleger, Chronisten und entsprechende Literatur wertvolle Informationen geben. Die *Bauaufnahme (maßliche Erfassung)* ist die Grundlage für die Bestandsbeschreibung, die Zustands- und Schadenskartierung, die sich in allen Planungsunterlagen dokumentiert. Weiter erfolgt eine *Bestandsbeschreibung*, die die verwendeten Baustoffe und Materialien der Bauweisen und Konstruktionen schriftlich dokumentiert und im Raumbuch das Kernstück der weiteren Planung darstellt. Bei der *Zustandserfassung und Schadensaufnahme* sind festgestellte Schäden nach Art und Umfang zu erfassen, schriftlich zu fixieren und durch Bestands- und Detailpläne zu ergänzen. Die *Untersuchungen am Objekt* dienen der Ermittlung des Ist-Zustandes der Schäden und werden auch unter labortechnischen Untersuchungen zur Klärung der Ursachen durchge-

führt. Die *Planung der Untersuchungen* erfolgt durch ein objektspezifisches Probeentnahme- und Prüfkonzept und bindet entsprechend qualifizierte Fachleute und Prüfeinrichtungen mit ein. Die *Durchführung der Untersuchungen* erfolgt durch Beobachtungen, Untersuchungen vor Ort (Probenentnahmen), Untersuchungen in Prüfinstituten und/ oder Langzeituntersuchungen (Monitoring) und können zerstörungsfrei, zerstörungsarm oder zerstörend sein. Bei der *Bewertung der Untersuchungsergebnisse* werden Ist- und Soll-Zustand verglichen. Die Ergebnisse werden dokumentiert.

2.3.3 Planungs- und Ausführungsphase

Die Planungs- und Ausführungsphase beginnt mit der Auswertung der Ergebnisse der Untersuchungsphase. Die nachstehend beschriebenen Maßnahmen der Planungs- und Ausführungsphase bauen aufeinander auf.

Mit der *Erstellung des Konzeptes zur Instandsetzung* werden die Verfahren und Materialien bestimmt. Nun können auch die Kosten der Maßnahmen objektbezogen und zielführend bestimmt werden. Weiter werden Musterflächen und Probeinstandsetzungen durchgeführt sowie Ausschreibungen und Vergaben getätigt. Die *Überprüfungen der Realisierung* tragen dazu bei, Fehler und Schäden bei der Ausführung rechtzeitig zu erkennen bzw. zu verhindern. Zu den Maßnahmen nach Fertigstellung gehören die Angaben zur Wartung, Pflege und Instandhaltung des Objektes gesammelt und dokumentiert; sie dienen insbesondere dem Eigentümer des Objektes zu dessen Werterhaltung.

3 Zur Planungs- und Bauzeit

3.1 Begriffsdefinition

Das „Erstellen eines Terminplans mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs“ [HOAI] ist bei der Objektplanung Gebäude eine Grundleistung bei der Leistungsphase 2 (Vorplanung) nach HOAI 2013 und bildet ein wesentliches Hilfsmittel, Abläufe zu optimieren und damit die Projektkosten „in den Griff“ zu bekommen.

3.2 Zur Lage

Die Planungs- und Bauzeit wird im Bauzeitenplan vor Beginn der Maßnahme dokumentiert. Hierbei ist dies oftmals lediglich ein reiner Bauzeitenplan: Die Planungszeit wird häufig nicht berücksichtigt.

3.3 Zur Bedeutung der Terminplanung

Mit der Terminplanung erfolgt die Übersicht über die Fristen der Planung und Ausführung sowohl für die am Bau Beteiligten als auch für den Auftraggeber. Die Fortschrei-

bung des Terminplanes über die gesamte Planungs- und Bauzeit ist ein zwingend notwendiges Kontrollinstrument des Planers. Für den Auftraggeber bedeutet die Einhaltung des Terminplanes ein hohes Maß an Kostensicherheit.

3.3.1 Zur Struktur des Bauzeitenplanes

Innerhalb der gesamten Bauablaufplanung mit Ablaufstrukturplanung, (Bau-)Zeitplanung und Kapazitätsplanung soll die Struktur des Bauzeitenplanes näher betrachtet werden. In der *Projektvorbereitung* werden die Einzelschritte des Gesamtprojektes nach Planungsphase, Genehmigungsphase, Bauvorbereitung und Bauausführung in einem zeitlichen Rahmen definiert. Wichtige Vorgaben (z. B. der Fertigstellungstermin) können dabei bereits fixiert werden. Die Phase der Projektplanung erfasst den Zeitbedarf aller Planungsbeteiligten einschließlich der Abstimmung untereinander, Freigabe durch den Auftraggeber und Erwirken aller erforderlichen Genehmigungen. In der Phase der *Bauvorbereitung* werden die Ausführungs- und Detailplanungen aller am Bau Beteiligten, die Angebotseinholung bei den ausführenden Firmen und die erforderlichen Auftragserteilungen durch den Auftraggeber erfasst; am Ende steht der Termin des Baubeginns. Die Bauausführung berücksichtigt die Ausführungszeiten der ausführenden Unternehmen, die Abnahmen der erbrachten Leistungen und die Fristen für Mängelbeseitigungen. Vor der Übergabe an den Bauherrn erfolgen die *Inbetriebnahmen* der Bauteile und Anlagen mit Funktionsprüfungen und dem Einholen der notwendigen Unternehmerbescheinigungen und die Übergabe der Unterlagen und Dokumentation des Gesamtprojektes an den Auftraggeber.

3.3.2 Zum Fortschreiben des Bauzeitenplanes

Die Erstellung und Fortschreibung eines Bauzeitenplanes ist der ständige Vergleich der Soll-/Ist-Zeiten. Auch unter Berücksichtigung von Karenzzeiten in jeder Phase kommt es zu Störungen im Bauablauf, die in den Bauzeitenplan eingepflegt werden müssen. Häufige Störungen sind Nichteinhaltung von Terminvorgaben bei Planern und Unternehmern und unvorhergesehene Probleme in der Bauausführung (Baugrundprobleme, unvollständige Bestanduntersuchungen, Sonderwünsche und Zahlungsverweigerungen des Auftraggebers, Insolvenzen u.v.a.). Diese zeitlichen Verschiebungen verursachen auch immer eine Veränderung des finanziellen Aufwandes für das Gesamtprojekt; Korrekturen des Ist-Zustandes erfordern daher auch stets eine Fortschreibung der letzten Kostenermittlung.

4 Fazit

Die Aspekte der Zumutbarkeit, der Bauwerksprüfung und der Zeitplanung greifen insbesondere bei Projekten im denkmalgeschützten Bereich eng verzahnt ineinander. Letzt-

endlich bedeutet eine gewissenhafte Erledigung dieser Aufgaben neben der Planungssicherheit auch ein hohes Maß an finanzieller Sicherheit für den Auftraggeber. Dass diese drei Aspekte nicht allein dastehen, dürfte jedem am Bau Beteiligten bekannt sein.

Als weiterführende Literatur zum Thema sei folgende genannt:

Bogusch u.a.: Sanieren oder Abreißen? 1. Aufl., Stuttgart, 2013.

Custodis: Die Villa Neizert in Neuwied – Chronologie eines Untergangs, in: Baudenkmäler in Rheinland-Pfalz 2002, Mainz, 2003

Grütter: Grundlagen der Architektur-Wahrnehmung. 1. Aufl., Wiesbaden, 2015.

Klamert: Ursachen erheblicher Kostenüberschreitungen im Hochbau. 1. Aufl., Berlin, 2013.

Martin/Krautzberger: Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege. 1. Aufl., München, 2004.

Mieth/ Spennemann: Die Zumutbarkeit im Denkmalrecht. 2. Aufl., Stuttgart, 2017.

Horn: Bauwerksanalyse. 1. Aufl., Berlin, 2020.

Roquette u.a.: Handbuch Bauzeit. 3. Aufl., Düsseldorf, 2016.

Tulke: Kollaborative Terminplanung auf Basis von Bauwerksinformationsmodellen. Weimar, 2010 (Diss., z.Z. nur online).

Wanninger (Hg.): Das Problem Bauzeit, 1. Aufl., Braunschweig, 2009.

5 Literatur

- [1] Wikipedia, <https://de.wikipedia.org/wiki/Zumutbarkeit> (letzter Zugriff am 08.09.2020)