

Smart Building und der Wohnungsbau – ein Streitmultiplikator?

30. November 2021

Verschiedene Trends bestimmen die Branche des Wohnungsbaus. Neben den Mietspiegeln und der angekündigten Attacke der neuen Regierung finden sich häufig die Stichworte Nachhaltiges Bauen und Smart Building. Dieser Beitrag widmet sich dem Smart Building.



Was ist Smart Building und wo kommt es zum Einsatz?

Unter einem Smart Building versteht man gemeinhin ein **› Gebäude**, das mit einer intelligenten **› Gebäudeautomation** ausgestattet ist. Grundcharakter eines Smart Buildings ist die Verknüpfung der einzelnen Gebäudetechnik-Komponenten in einem Netzwerk, das die Kommunikation bzw. den Austausch von **› Daten** untereinander ermöglicht. Das wesentliche Ziel von smart-building-Systemen ist die Einsparung von Energie durch zentralisierte und individualisierte Abstimmung der einzelnen Geräte. Tatsächlich umgesetzt ist es bisher nur in wenigen Projekten und alle diese Projekte sehen überwiegend eine einheitliche gewerbliche Nutzung vor. Es handelt sich also um Bürogebäude etc. In Wohngebäuden findet sich dieser Trend (noch) nicht, aber er wird sich zwangsläufig auch dort hinbewegen. Smart Building wird vor dem Wohnungsbau

nicht Halt machen. Das natürlich schon deshalb, weil die damit einhergehenden Veränderungen aus Nutzersicht selbstverständlich überwiegend vorteilhaft sind.

Ein gewisses Streitpotential besteht

Was passiert jedoch, wenn diese Veränderungen technisch noch nicht einwandfrei umgesetzt werden? Einer der Hauptanwendungsfälle von smart-building-Systemen ist das intelligente Heizen und Kühlen von Räumen, eine Anforderung, die es schon länger bei größeren Gewerbeobjekten gibt, die allerdings erfahrungsgemäß immer wieder zu Streit und rechtlichen Auseinandersetzungen führt. Das ist nicht verwunderlich, weil erstens die Technik komplex und zweitens die Empfindungen der Nutzer subjektiv sind und so direkt zwei Streitpotentiale zusammenkommen. Im Wohnungsbau ist dies nicht anders, wird aber durch die Tatsache potenziert, dass Mieter oder Erwerber noch sehr viel individuellere Anforderungen an den Tag legen als Büronutzer. Die selbstständige Steuerung von einzelnen Wohnungen, deren Nutzer ganz unterschiedliche Bedürfnisse haben, hat ganz andere Anforderungen als beispielsweise die Steuerung von Büros, in denen eine gewisse Homogenität vorherrscht. Und genau hier wird vermutlich eine der Hauptschwierigkeiten liegen. Es wird sich die Frage stellen, wann Mängel vorliegen und wann nicht. Gerade die Individualität der einzelnen Erwerber wird die Bewertung eines Mangels erschweren. Was dem einen angenehm und genau richtig ist, stört den Nachbarn ungemain. Da es sich bei smart-building um einen Trend handelt, wird es naturgemäß einige Zeit dauern, bis sich Durchschnittsanforderungen etablieren.

Bis zur Entwicklung derartiger Standards vergeht viel Zeit und diese Zeit wird womöglich sehr streitintensiv sein. Ein Bauträger wird beispielsweise versuchen, einheitlich eher geringe Standards zu setzen, die zwar berechnigte Mängelinwände beschränken, aber mit den individuellen Wünschen der Erwerber kollidieren. Gleichzeitig muss der Bauträger aber auch aus Marketinggründen die individuellen Wünsche der Erwerber berücksichtigen und ihnen hohe Priorität einräumen, denn anderenfalls wird er Smart Building nicht als Marketing- und Verkaufsinstrument sinnvoll einsetzen können.

Individuell-vertragliche Lösung helfen

Diesen Spagat wird man nur lösen können, wenn man vertragliche Regelungen findet, die den notwendigen individuellen Anforderungen gerecht werden. Das dazu zur Verfügung stehende Element sind vereinbarte Eigenschaften oder Beschaffenheiten der jeweils betroffenen Wohnung oder bestimmten Wohnungsgruppen in bestimmten Bereichen (z.B. der Süd- oder Nordseite eines Gebäudes). Darunter versteht man eine genaue Definition dessen, was die von Smart Building betroffenen Bereiche oder Wohnungen tatsächlich leisten und an Individualität gewährleisten können. Nur wenn

hier Zielklarheit auf Erwerber- und Veräußererseite herrscht, wird es gelingen, das Streitpotenzial zu befrieden.

An der Erarbeitung dieser Lösungen arbeiten bei Kapellmann die **> Kompetenzteams Wohnungsbau** und **> Smart Building**, die hier ihre jeweiligen Kompetenzen bündeln und Synergien schaffen.

AUTOREN



Dr. Thomas Jelitte

 Standort Düsseldorf

 +49 211 600500-414

 thomas.jelitte@kapellmann.de