

## „Die Bau- und Immobilienwirtschaft zählt nicht zu den Vorreitern der Nachhaltigkeit“

**MMag. Philipp Kaufmann, MMAS**, Präsident der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI), im Gespräch über die Motivation, die ÖGNI zu gründen, deren Wirkungsbereich und Perspektiven, die Vereinheitlichung der europäischen Zertifizierungssysteme und die von ihm gewünschte Etablierung von Nachhaltigkeitskriterien im Mietrecht sowie im geförderten Wohnbau.



In Linz geboren, besuchte Philipp Kaufmann das Jesuitenkolleg Aloisianum und studierte anschließend an der Universität Wien Betriebswirtschaft und Publizistik- und Kommunikationswissenschaften. Seine Diplomarbeiten beschäftigten sich mit Immobilien-Marketing und Facility-Management.

Erste Berufserfahrung sammelte er bei Procter & Gamble. Der Einstieg in die Immobilienbranche erfolgte im elterlichen Unternehmen in Linz. Als Vorbereitung darauf absolvierte er den „Grundlehrgang“ sowie zwei postgraduale Lehrgänge an der TU Wien. Dieser Institution ist er bis heute im Absolventenverband ImmoABS sowie als Vortragender treu geblieben. Nach Jahren in der Praxis gründete er 2007 gemeinsam mit Prof. Gunther Maier das Forschungsinstitut für Raum- und Immobilienwirtschaft an der WU Wien. Die Kombination aus Forschung und Praxis schafft einen Mehrwert.

MMag. Philipp Kaufmann, MMAS ist Landesstellenleiter des ÖVI OÖ, im Vorstand der FGW sowie Präsident des Bauträgerverbandes (BTV). Stolz ist er auf seine Mitgliedschaft beim Round Table (RT 15). Im Jahr 2009 hat er gemeinsam mit 124 Initiatoren die ÖGNI mitbegründet. Seit 29. 9. 2009 ist er deren Gründungspräsident.

Außerdem ist Philipp Kaufmann Immobilienreuhänder, Unternehmer und Sachverständiger in Linz und Vortragender an der FH Geislingen. Seine Hobbies sind Lesen, Fußball, Tennis, Skifahren sowie Kunst und Kultur. Als Immobilienomade lebt er zwischen Praxis und Theorie. Er ist verheiratet und Vater eines Sohnes.

**Tautschnig:** Sehr geehrter Herr MMag. Kaufmann, 2009 haben Sie gemeinsam mit Gunther Maier und vielen anderen Gründungsmitgliedern die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft – kurz ÖGNI – ins Leben gerufen, deren Präsident Sie bis heute sind. Was war der Anlass dazu?

**Kaufmann:** Geeint hat uns, dass wir einen Paradigmenwechsel hin zur Nachhaltigkeit durchleben und die Vordenker der Bau- und Immobilienwirtschaft diesen aktiv gemeinsam gestalten wollen. Wir wollten Verantwortung übernehmen, denn unsere Branche ist für 50 Prozent der Ressourcen, 40 Prozent der Emissionen, 30 Prozent der Energie und 20 Prozent der Krankheiten verantwortlich. Für die 125 Gründungsmitglieder der ÖGNI waren am 29. 9. 2009 drei Leitgedanken entscheidend, um eine NGO zu gründen: Internationalität, Marktkräfte nutzen und „aus der Branche für die Branche“ handeln. International, da unsere Branche über die österreichischen Grenzen hinweg vernetzt ist und nationales Handeln alleine zu

wenig ist. Des Weiteren sollte nicht eine Institution gegründet werden, die sich ein Geschäft aufbaut, sondern vielmehr sollen die Mitglieder die Chance erhalten, Green Jobs zu schaffen und mit den Herausforderungen der Nachhaltigkeit zukunftssichere Geschäftsmodelle zu entwickeln. Das meinen wir mit „Marktkräfte nutzen“ und auf diesem Weg sind wir bereits mit unseren weit mehr als 100 Auditoren ein gutes Stück weitergekommen. Zuletzt war es uns wichtig, dass alle (!) Akteure der Immobilienwirtschaft – vom Architekten bis zum Nutzer, vom Ingenieur bis zum Investor – sich in einer Organisation am „runden Tisch“ zusammenfinden, um aus der Branche für die Branche Inhalte und Standards zu entwickeln. Mit heute mehr als 300 Mitgliedern aus allen Bereichen haben wir diese Zielsetzung erreicht und sind daher die erste „Grass-Roots-Bewegung“ der Bau- und Immobilienwirtschaft.

Inhaltlich geht es uns um einen Qualitätswettbewerb, denn ich verstehe die eindimensionale Sicht auf den Preis, die in Vergabevorgängen oft immer

noch stattfindet, nicht. Wir wollen über Qualitäten reden und diese bei Immobilien, aber auch in den Unternehmen einfordern. Erst mit Qualitätssicherung, sprich Simulationen, Tests, Messungen und Monitoring, können wir mit Sicherheit wissen, wie unsere Gebäude gebaut beziehungsweise bewirtschaftet sind. Was in vielen anderen Branchen, wie der Automobilindustrie, längst Usus ist, kommt nun mit dem Stichwort „Qualität“ auch in unserer Branche an.

Des Weiteren wollen wir die Geschäftsmodelle konsequent auf den Lebenszyklus einer Immobilie ausrichten und damit nicht nur einzelne Phasen eines Gebäudes optimieren. Diese konsequente Optimierung des Lebenszyklus eines Gebäudes verlangt nach neuem Denken und Handeln, denn bisher haben wir in Brüchen gehandelt: Geradezu legendär sind die Brüche zwischen Errichtung und Nutzung, aber auch zwischen einzelnen Eigentümern in der Nutzungsphase selbst. In unserer Branche herrscht viel eher ein Gegeneinander als ein Miteinander vor. Wir aber stehen für neue Formen der Zusammenarbeit. Ein Schlüssel für diese Veränderung ist die Schaffung von Transparenz und in diesem Zusammenhang die Fokussierung auf neue, bisher nicht vorhandene Facetten. So sollen die Lebenszykluskostenbetrachtung, aber auch die Ökobilanz die Folgen für unser Handeln im ökonomischen, aber auch ökologischen Sinn offensichtlich machen und mithelfen, bessere Entscheidungen zu treffen. Abschließend geht es uns um die Veränderung der Prozesse und dies sowohl im Unternehmen selbst als auch in der Zusammenarbeit einzelner Akteure. Wir sprechen hier von neuen Abwicklungsmodellen, neuen Ansprüchen im ethischen Handeln und veränderten Leistungsbildern, denn nur so kann integrale Planung, BIM oder der oben erwähnte Qualitätsanspruch von den einzelnen Akteuren gelebt werden. Die Branche erlebt eine Revolution, keine Evolution.

**T:** Die ÖGNI beschäftigt sich nicht nur mit der Zertifizierung von Gebäuden, sondern möchte Nachhaltigkeit auch in Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft und damit als Unternehmensphilosophie etablieren. Welche Erfahrungen gibt es dabei und wie werden diese Bestrebungen von den Unternehmen aufgenommen?

**K:** Die Bau- und Immobilienwirtschaft zählt nicht zu den Vorreitern der Nachhaltigkeit: Anti-Korruptions-Richtlinien, Nachhaltigkeitsberichte, Corporate Governance, Corporate Social Responsibility (CSR), Vereinbarkeit von Beruf und Familie und vieles mehr sind für viele Unternehmen noch Fremdwörter. Wir müssen die Chance nutzen, damit wir weiterhin für Investoren interessant sind; viele Probleme der letzten Jahre haben den Kapitalmarkt für Immobilienprodukte schwieriger gemacht. Auch befürchte ich, dass wir nicht immer die besten Köpfe für unsere Branche gewinnen, sondern dass diese lieber in der Automobil- oder IT-Branche arbeiten. Als Antwort haben die Mitglieder der ÖGNI das 8-Punkte-Programm entwickelt. Diese acht Punkte verbindet, dass Nachhaltigkeit gelebt werden muss. Das Thema

darf nicht an der Oberfläche behandelt werden, kein Lippenbekenntnis sein und schon gar nicht als Marketing-Gag betrachtet werden; vielmehr wird Nachhaltigkeit zur DNA des Unternehmens und leitet die Entscheidungen: vom Strategischen bis zum Operativen.

Ein zentraler Punkt ist das ethische Handeln und hier das Etablieren von gemeinsamen Standards. Die ÖGNI hat in Kooperation mit der Initiative Corporate Governance (ICG) seit 2011 Empfehlungen und Kodizes entwickelt, die es den Unternehmen ermöglichen, durch Corporate Governance, Compliance-Management und CSR umfassend nachhaltig zu agieren. Mit dem freiwilligen Regelsystem findet eine Selbstverpflichtung zu mehr Transparenz und nachhaltigem Handeln statt. Dabei geht es nicht um Gutmenschen, sondern um gutes Management. Darüber hinaus hat die ÖGNI eine ethische Unternehmenszertifizierung entwickelt und im Markt etabliert. Sie ist die erste ihrer Art in Europa. Vorreiter für diese durchaus ambitionierten Themen sind die CA Immo, der Makler EHL, Rhomberg Bau, IG Immobilien oder das erste kommunale Unternehmen IIG aus Innsbruck – diese Unternehmen sind Pioniere und gehen mit gutem Beispiel voran: Sie haben sich einer Unternehmenszertifizierung unterzogen.

**T:** Nachhaltigkeit als Begriff ist heute überstrapaziert. Was unterscheidet die ÖGNI von anderen Organisationen, die sich auch demselben Thema widmen?

**K:** Die ÖGNI steht für die internationale Vernetzung, da das Thema nicht national lösbar ist. Inhaltlich erarbeiten die Mitglieder aus der Branche für die Branche Kodizes, Positionspapiere und Empfehlungen zu den relevanten Fragestellungen, die wir gemeinsam beantworten müssen, um wirklich nachhaltig agieren zu können. Der Verein stellt dieses Wissen dem Open-Source-Prinzip folgend allen Akteuren zur Verfügung und schafft damit neue Perspektiven. Wir bieten darüber hinaus Plattformen, um Forschungen, Entwicklungen und den aktiven Gedankenaustausch voranzutreiben. Und darüber hinaus sind wir der erste Verein, der alle Stakeholder vereint; bisher haben sich die Bauingenieure, die Projektentwickler, die Ausführenden oder die Architekten jeweils zusammengetan und oft genug viele Gründe gefunden, warum Nachhaltigkeit nicht möglich ist. Diesen „circle of blaim“ durchbrechen wir und dies ist einmalig.

Inhaltlich setzt die ÖGNI auf den 3-P-Ansatz, denn es geht bei der Nachhaltigkeit nicht nur um die Produkte, sprich Immobilien oder Baustoffe, sondern auch um die Prozesse und deren Veränderung sowie vor allem um die Personen, die befähigt sein müssen, nachhaltig zu agieren. Erst wenn alle drei Ps erfüllt sind, wird die Nachhaltigkeit Realität.

**T:** In Österreich gibt es neben der ÖGNI auch die ÖGNB – die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. Haben auf Dauer in so einem kleinen Land zwei oder gar mehr solche Organisationen Platz, die im Wesentlichen das Gleiche tun?

**K:** Beim Thema der Nachhaltigkeit und vor allem auch beim Umweltschutz tummeln sich eine Vielzahl von Vereinen und Initiativen und es stimmt, ÖGNB und ÖGNI sind nicht nur bei den Buchstaben sehr ähnlich; daher arbeiten auch die beiden Vereine ÖGNI und ÖGNB eng zusammen, um den Paradigmenwechsel hin zur Nachhaltigkeit voranzutreiben. Im Vorjahr begründeten wir eine Kooperation als „Austrian Sustainable Building Platform“, kurz „ASBP“. Dabei werden einzelne Aktivitäten, wie zum Beispiel Lobbying-Arbeit, abgestimmt und ein konstanter Informationsaustausch zwischen den beiden Vereinen sichergestellt. Beide Vereine haben jedoch eine kurze, aber doch intensive Geschichte und unterschiedliche Zugänge beziehungsweise Sichtweisen, daher finde ich es befruchtend, wenn wir mehrere mit den gleichen Zielen sind, die anschieben.

**T:** *Wie sehen Sie die europäische Entwicklung anlässlich von Bestrebungen, die Kategorisierung und die Beurteilung von Nachhaltigkeitskriterien beim Bauen zu vereinheitlichen? Ist das bei den unterschiedlichen Normensystemen der einzelnen Länder überhaupt möglich?*

**K:** Es muss möglich sein. Unsere Branche – und hier nicht nur die planerische Seite – wird immer internationaler. Es ist daher notwendig, an einer Vereinheitlichung zu arbeiten und gemeinsame Standards zu entwickeln. Gerade hier spielt unser DGNB-System eine große Rolle, denn wir schaffen es, eine einheitliche Denkweise und Systematik zu etablieren und grenzüberschreitende Standards zu schaffen. Wir sehen bereits nach wenigen Jahren, dass wir mit diesem Zertifizierungssystem viel geleistet haben; auch wenn oft einzelne Aspekte unterschiedlich genormt sind, bietet unser System einen guten Vergleich, ermöglicht es, die Auswirkungen transparent zu machen, und hilft demnach mit, das Gemeinsame vor das Trennende zu stellen.

Persönlich ist mir wichtig, dass uns das DGNB-System die Möglichkeit gibt, deutlich schneller zu Lösungen zu kommen, welche in der Praxis umsetzbar sind. Mit der täglichen Anwendung der Systeme befinden wir uns in einem permanenten Lernprozess, der jeden Einzelnen, aber eben auch die gesamte Branche in die Lage versetzt, deutlich bessere Gebäude zu bauen und zu bewirtschaften.

**T:** *International gesehen sind die europäischen Zertifizierungssysteme relativ „sophisticated“, aber noch sehr jung. Wie sehen Sie die weitere internationale Entwicklung? Ist hier eine Vereinheitlichung denkbar oder überhaupt wünschenswert?*

**K:** Die Frage ist eine gute und es gibt aus meiner Sicht zwei Zugänge: Auf den ersten Blick wünschen sich viele ein System, eine Denke und ein Zertifizierungssystem, denn es würde vieles einfacher und übersichtlicher machen. Auf den zweiten Blick wäre dies ein Rückschritt! Diese Aussage ist vielleicht überraschend, jedoch ist es doch faszinierend, dass erstmals in der Geschichte die Bau- und Immobilienbranche – von sich aus – Standards entwickelt und diese anwendet. Wir sind hier schneller, viel schneller als jemals zuvor. Für mich ist der gesunde

Wettbewerb der unterschiedlichen Zertifizierungssysteme ein Grund für diese positive Entwicklung. Wir dürfen nicht vergessen, dass der Wettbewerb nicht nur bei den Inhalten stattfindet, sondern auch in der Betreuung und im Marketing zu mehr Qualität und schnellerem Handeln führt. Achtsam müssen wir nur sein, wenn ein Wettbewerb nach unten, nach dem einfacheren, billigeren Auszeichnungssystem stattfindet, und diese Gefahr ist leider immer noch vorhanden: Viele Bauherren suchen nicht die Herausforderung, sondern das System mit dem geringsten Aufwand. Hier gilt es, insbesondere auch wissenschaftlich, die Systeme zu evaluieren und deren Leistungsfähigkeit festzustellen, denn das scheinbar billigere liefert oft nicht die Ergebnisse, die wir im Sinne der Nachhaltigkeit erzielen wollen.

Für uns als ÖGNI bedeutet dieser Wettbewerb, dass wir noch richtig viel zu tun haben, denn wir stellen uns dieser internationalen Herausforderung: So sind wir 2014 gefordert, unser DGNB-System noch besser anwendbar zu machen. Wir sind oft zu einem Papiertiger geworden und haben unsere eigentlichen Ziele aus den Augen verloren. Wir sind 2009 mit dem Gedanken angetreten, die Performance von Gebäuden messbar zu machen. Oft, viel zu oft, bewerten wir jedoch einzelne Maßnahmen; wir haben uns aus Praktikabilitätsgründen auf die Dokumentation von einzelnen Schritten eingeschränkt und damit vergessen, Freiräume zu schaffen, welche die beste Lösung zulassen. Die von uns geforderten Maßnahmen schränken jedoch die Kreativität und den Ideenreichtum der Bauherren, der Planer und der Industrie ein und verhindern, dass Innovation mithilft, die beste Umsetzung zu finden und zu realisieren. Somit heißt es für das DGNB-System mit dem nächsten Upgrade zurück zum Ursprung und eine deutliche Entschlackung, denn oft genug verlangen wir Punkte, die in der Zertifizierung nur für das System, aber nicht für die Gebäudequalität erbracht werden. Diesen Mehraufwand können, vielmehr müssen wir uns sparen. Sind wir beim Neubau bereits gut aufgestellt, gilt es in den nächsten Monaten für den Bestand leistungsfähige Instrumente anzubieten. Mit der BlueCARD haben wir hier einen Typenschein, ein „Pickerl“, im Markt, der auf große Akzeptanz stößt, der jedoch konsequent weiterzuentwickeln ist. Dieser erste Schritt muss um Benchmarking-Tools und die Vernetzung einzelner Aufgaben ergänzt werden. So sollen die Immobilienbewertung, die Finanzierung, aber vor allem die technischen Systeme des Gebäudes nicht mehr getrennt voneinander betrachtet werden. Die Herausforderungen im Bestand sind ungleich komplexer und unsystematischer als im Neubau, aber gemeinsam mit allen ÖGNI-Experten werden wir auch hier brauchbare Lösungen finden.

**T:** *Als Wissenschaftler beschäftigen Sie sich seit Langem mit der Mietrechtsthematik. Da das Mietrecht ein sehr weitreichender, sensibler und damit schwer veränderbarer Rechtskomplex ist, hat sich die Thematik der Nachhaltigkeit dort noch nicht sehr intensiv etabliert. Mit anderen Worten: Solange die Miethöhe nicht in irgendeiner Weise*

*davon abhängt, wie „sustainable“ ein Gebäude ist, so lange werden Investoren schwer motivierbar sein, in Nachhaltigkeit zu investieren. Wie sehen Sie diese Thematik beziehungsweise wie kann hier die ÖGNI die Entwicklung beeinflussen?*

**K:** Ein Grundgedanke der Nachhaltigkeit ist es, die Lebenszykluskosten zu optimieren und somit für niedrige Bewirtschaftungskosten zu sorgen; von diesen niedrigen Betriebskosten und höheren Qualitäten profitieren die Nutzer eines Objekts, die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Projektentwickler beziehungsweise Investor. Alleine mit dem Argument einer besseren Vermietung sind diese Kraftanstrengungen seitens des Eigentümers aber nicht zu rechtfertigen, vielmehr soll und muss sich die Nachhaltigkeit wirtschaftlich rechnen. Darüber hinaus sind Themenbereiche wie eine nachhaltigere Reinigung, eine gesündere Innenraumluft, besser gewartete Anlagen und vor allem Aufgaben wie Monitoring – sprich Handeln und Denken im Kreislauf – bisher Utopie und das Handlungsfeld von Gutmenschen. Erst mit der Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen können diese neuen Ansprüche die Grundlage für das Zusammenarbeiten von Vermieter und Mieter sein.

Um Lösungsansätze für den nachhaltigen Mietvertrag für den österreichischen gewerblichen Markt zu erarbeiten, hat Stefan Artner (Dorda Brugger Jordis) eine schlagkräftige Gruppe als ÖGNI-Arbeitsgruppe zusammengerufen. Durch gezielte Vertragsklauseln und Regelungsempfehlungen, die eine nachhaltige Nutzung sowohl für Mieter als auch Vermieter verbindlich festlegen, setzen die Experten, unter anderem Andreas Köttl von Value One oder Gerhard Haumer von PORREAL, einen ersten Schritt in diese Richtung. Mit dem nachhaltigen Mietvertrag hat die österreichische Bau- und Immobilienwirtschaft eine Grundlage, auf der die Vertragsparteien (Mieter und Vermieter) eine wirtschaftliche Win-Win-Situation für beide Seiten gestalten können.

Die große Herausforderung für alle Beteiligten ist es, die Veränderung bestehender Mietvertragsklauseln am Markt zu erklären, da es sich aus juristischer Sicht in Österreich um Neuland handelt. Die nachhaltigen Regelungen dürfen den ökonomischen Sichtweisen der handelnden Parteien nicht entgegenstehen, sondern müssen angemessen in das Vertragswerk integriert werden.

Für eine umfassende Etablierung braucht es jedoch den Gesetzgeber und hier wünsche ich mir mehr Mut für einen Perspektivenwechsel, damit neue Abwicklungsmodelle, neue Verrechnungssysteme und ein neues Miteinander im Markt möglich sind. Es ist für mich nicht nachvollziehbar, warum Contracting im MRG nicht umsetzbar ist oder warum bei einer Quartiersentwicklung für den Projektentwickler die Hürden für dezentrale Energiegewinnung fast nicht zu bewältigen sind. Noch unvorstellbarer ist, warum das MRG immer noch auf das historische Baujahr abstellt. Wenn ein Gebäude hervorragend saniert und demnach mit einem Neubau vergleichbar ist, gibt es beim Neubau keinen Vollarwendungsbereich, beim

Bestand jedoch schon und dies für immer – dieser Widerspruch ist nicht erklärbar. Der Grund für die Regelung ist historisch mit der Nachkriegssituation und den besonderen Herausforderungen der 40er- und 50er-Jahre des letzten Jahrhunderts erklärbar – hier hat sich viel geändert und diese Regelungen haben sich überholt. Unsere Forderung ist daher, dass Gebäude nach dem technischen Baujahr und nicht nach dem juristischen bewertet werden sollen.

Wir wollen demnach den Ist-Zustand als Grundlage sehen und damit eine Win-Win-Situation zwischen Vermieter und Mieter schaffen; aber auch die Kommune hat hier viel davon, da gerade beim Bestand kaum Infrastruktur gebaut werden muss.

**T:** *Mit der Mietrechtsthematik hängt auch das Förderungswesen im Wohnbau eng zusammen. Hier sind momentan gegenläufige Intentionen festzustellen nach dem Motto: „Bauen wir billiger, dann können wir ums gleiche Geld mehr bauen.“ Das ist im Sinne der Nachhaltigkeit nicht nur positiv, weil Errungenschaften der letzten Jahre – Stichwort „Barrierefreiheit“ – Gefahr laufen, wieder „wegrationalisiert“ zu werden. Wie kann die ÖGNI hier gegensteuern?*

**K:** Wichtig ist, dass wir im Lebenszyklus planen, bauen und bewirtschaften. Dies sowohl im ökologischen als auch ökonomischen Sinne. Einerseits haben wir dafür die Ökobilanz und andererseits die Lebenszykluskostenberechnung. Aber: Wir haben rund 80 Prozent der Kosten in der Bewirtschaftung, 18 Prozent in der Errichtung und nur 2 Prozent in der Planung. Meine Forderung ist, der Planung einen höheren Stellenwert einzuräumen, da wir damit 98 Prozent der gesamten Kosten steuern. Mit integraler Planung, den Vorteilen der Digitalisierung, Stichwort „BIM“, und veränderten Prozessen schaffen wir es, bei der Bewirtschaftung Kosten zu optimieren. Erlauben Sie mir die Rechnung: Wenn wir bei der Bewirtschaftung die Potenziale nutzen, dann bekommen wir die Planung und den Bau fast geschenkt.

Und ein Rückschritt bleibt uns hoffentlich erspart, hier müssen wir alle zusammenarbeiten und aufschreien. Denn eine Entwicklung, wie die von Ihnen angesprochene, wird länger wirken und unsere internationale Vorreiterrolle in Frage stellen. Genau aus diesem Grund haben wir als ÖGNI das 7-Punkte-Reformprogramm entwickelt, mit dem wir die neue Bundesregierung auffordern, die Nachhaltigkeit nicht aus den Augen zu verlieren und damit Wachstum zu ermöglichen. Eines darf nicht vergessen werden: Die Forderung nach billigem Bauen und nach Quantität zielt auf kurzfristige Impulse. So wie eine Abwrackprämie Effekte nur verschiebt, dürfen wir nicht auf Kosten der Gesundheit beziehungsweise der Lebensqualität handeln und vor allem die Spielräume unserer Kinder einschränken – dies sowohl im Bereich der Budgets als auch der Umwelt und der natürlichen Ressourcen.

**T:** *Die Planungs- und Bauwirtschaft ist auf den „Nachhaltigkeitszug“ schon früher als die Bauherren aufgesprungen. Hat die Bauwirtschaft die Sustainability nur als Geschäftsidee gesehen oder steckt hier mehr dahinter?*

**K:** Grundsätzlich besteht schon die Gefahr, dass Unternehmen einfach einmal ein Gebäude aus einem riesigen Bestand zertifizieren beziehungsweise das Audit durchführen und sich mit einer Aktivität als nachhaltig deklarieren und schmücken, jedoch sonst nicht viel damit anfangen können. Gerade deswegen ist für die Mitglieder der ÖGNI das Fundament bestehend aus den Werten und dem ganzheitlichen Konzept, wie unserem 3-P-Ansatz, wichtig. Denn wenn wir die Prozesse verändert haben und die Personen von Nachhaltigkeit überzeugt sind, werden die Ergebnisse, sprich unsere Immobilien, automatisch nachhaltig sein. Viel wichtiger ist zusätzlich noch der Aspekt der Transparenz und der Sicherheit, welche ein Zertifikat garantiert. Ich möchte dies an einem Beispiel verdeutlichen: Wenn heute ein Nutzer weiß, dass es Immobilien gibt, die gesund machen, und solche, die nicht gut für seine Gesundheit beziehungsweise Produktivität sind, und er nunmehr dank der Zertifikate diese Qualitäten schwarz auf weiß sieht und damit beurteilen kann, bin ich zu 100 Prozent von einer Veränderung seiner Entscheidungsfindung überzeugt. Dieser Nutzer wird sich entweder bewusst für die bessere Immobilie entscheiden oder die schlechtere in Kauf nehmen, dafür aber zumindest weniger zahlen wollen.

**T:** Sehen Sie Ihre Ideen von den Universitäten in Forschung und Lehre ausreichend unterstützt oder könnte auch die öffentliche Hand als Fördergeber hier mehr tun?

**K:** Wir sind erst am Anfang und es gibt viele, überraschend viele, die schon sehr viel machen und Vorreiter sind. Jedoch sind wir noch in der Breite und bei Weitem nicht dort, wo wir sein wollen. Vor allem fehlt die Verankerung in den Lehrplänen. Bei der Forschung haben wir noch viele weiße Flecken, die noch Generationen von Forschern beschäftigen werden. So gibt es derzeit zum Beispiel eine Diskussion, ob die Baukosten beim geförderten Wohnbau aufgrund der Nachhaltigkeitsanforderungen zu hoch sind. Kolportiert wird, dass in den vergangenen Jahren die Baukosten um mehr als ein Drittel um rund 400 Euro pro Quadratmeter gestiegen sind. Auch in dieser Diskussion werden nur die Investitionskosten betrachtet und es fehlt eine kritische Betrachtung über den gesamten Lebenszyklus. Vielmehr wird übersehen, dass höhere Anforderungen mehr Fehlerquellen bei Planung und Bau generieren, was die Abläufe verzögert und verteuert. Nicht die Investitionskosten für bessere Qualitäten könnten demnach der Kostentreiber sein, sondern der Umstand, nicht frühzeitig mit allen Akteuren konsequent auf integrale Planung mit dem Einsatz von BIM zu setzen. Wir arbeiten am Bau nach wie vor wie vor 100 Jahren – wir handeln „zünftig“ und arbeiten sequentiell, Gewerk nach Gewerk: Jemand zeichnet ein Bild und andere versuchen, daraus ein Haus zu machen, was mehr schlecht als recht gelingt. Oft wird übersehen, dass mit der Fassade und der Haustechnik die größten Positionen erst sehr spät in die Planung eingebunden werden. Und es ist symptomatisch, dass gerade in diesen Bereichen keine akademische Ausbildung

zur Verfügung steht. Für mich eine unverständliche Situation für Österreich. Ich gehe davon aus, dass mit integraler Planung bei gleichen Baustandards etwa 10 Prozent eingespart werden könnten, auch Mieten und Preise würden entsprechend sinken. Hinzu kommt, dass wir eine Veränderung der Baukultur brauchen. Auch die Politik ist gefordert und muss die Bauordnungen ändern. So würde zum Beispiel eine gekoppelte Bauweise statt freistehender Gebäuden helfen, denn die Kompaktheit ist der größte Einzelfaktor für die Effizienz eines Hauses und eine Mauer weniger spart Ressourcen und muss nicht gedämmt werden. Es gilt ja immer noch: Was nicht gebaut werden muss, ist am nachhaltigsten. Weitere Themenfelder sind die Abschaffung des „Wettbewerbsunwesens“, denn dieses vernichtet enormes Potenzial und kostet den Planern Unsummen, die kaum verdienen sind. Wir sollten demnach in die Entwicklung neuer intelligenter Vorgehensweisen und Abwicklungsmodelle investieren und damit das gewünschte Zusammenarbeiten sicherstellen; auch dabei sind integrative Ansätze notwendig, denn derzeit werden zu vereinzelt Lösungen konzipiert, welche oft das Ganze und deren Vernetzung vernachlässigen. Eine Lösung braucht die Finanzierung, die Bewertung, die Technik, aber eben auch die rechtliche Perspektive und dies von der einzelnen Immobilie über das Quartier bis zur Stadtplanung.

**T:** Was sind Ihre Visionen für die nächsten Jahre und wo sehen Sie die ÖGNI in 10 Jahren?

**K:** Als ÖGNI haben wir noch viel vor: Neben den Zertifizierungen für Gebäude, ethisches Handeln oder Personen beschäftigen sich die Mitglieder intensiv mit den Inhalten. Wir haben mit den Expertenkreisen ein Netz geschaffen, aus dem zu allen relevanten Themen und Fragestellungen Aufgaben erarbeitet werden, die in Arbeitsgruppen behandelt werden. Diese einzigartige Vorgehensweise ermöglicht es, dass wir erstmals alle Stakeholder bei Inhalten integrieren. Alle Vorreiter und Interessensvertretungen sind eingeladen, sich einzubringen. Wenn dabei ein konkretes Thema behandelt werden soll, dann gründen wir eine Arbeitsgruppe, die möglichst zeiteffizient festgelegte Inhalte wie eine Empfehlung, einen Kodex, ein Positionspapier oder einen Leitfaden erarbeitet. Derzeit gibt es mehr als 20 Arbeitsgruppen. Beispielhaft erarbeitet das Beratungsunternehmen Weatherpark gemeinsam mit der BOKU, der ZAMG und weiteren Experten eine Empfehlung für das Mikroklima, welches durch Immobilien beeinflusst ist. Auf die Frage, wo die ÖGNI stehen soll, kann ich nur sagen: Die ÖGNI soll in 10 Jahren als der Motor gesehen werden, der mitgeholfen hat, die Nachhaltigkeit in der österreichischen Bau- und Immobilienwirtschaft zu etablieren. Wir leben dann hoffentlich in einer besseren Welt.

**T:** Vielen Dank für das Gespräch!

Das Gespräch führte Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. *Arnold Tautschnig*, Institut für Konstruktion und Materialwissenschaften, Universität Innsbruck.

## Kosten und Nutzen des Privatgutachtens im Bauprozess

Alfred Tanczos / Konstantin Pochmarski / Nicole Konrad

Der vorliegende Beitrag behandelt aus Sicht des Richters und des Rechtsanwalts den zweckmäßigen Einsatz von Privatgutachtern vor und im Bauprozess sowie die korrekte Geltendmachung der Kosten dafür.

### 1. Parteienherrschaft im Zivilprozess

Ungeachtet aller Bemühungen, Konflikte am Bau gerichtsfern zu halten, hat gemäß Art 6 Abs 1 EMRK jeder Anspruch darauf, dass seine „Sache“ (sein behaupteter Anspruch gegen einen anderen) in billiger Weise öffentlich und innerhalb einer angemessenen Frist von einem unabhängigen und unparteiischen, auf Gesetz beruhenden Gericht gehört wird.

Der **Kläger** muss alle **Tatsachen vortragen**, auf die sich sein Anspruch gründet; der **Beklagte** jene Tatsachen, durch die dieser Anspruch gehemmt oder vernichtet wird. Zugleich mit den Tatsachenbehauptungen müssen die Parteien die **Beweismittel (Sachverständige, Urkunden, Zeugen) bezeichnen**, derer sie sich zum Nachweis ihrer Behauptungen bedienen wollen. Um diese Obliegenheiten erfüllen zu können, benötigen die Parteien in fast jedem Bauprozess **Privatgutachter**, die sie technisch, wirtschaftlich und rhetorisch unterstützen.

Schon Wassereintritte in ein Dach erfordern oft **technisches und wirtschaftliches Wissen** eines Baumeisters, eines Zimmermanns, eines Dachdeckers und eines Spenglers, sodass die Partei entweder einen „Experten für eh alles“ oder mehrere Privatgutachter beiziehen muss.

### 2. Wer zu spät kommt, den bestraft das Neuerungsverbot

Wer sich die Kosten eines Privatgutachtens ersparen will und im erstinstanzlichen Bauprozess auf den **gerichtlich bestellten Sachverständigen** und dessen Gutachten vertraut, macht eine bittere Erfahrung, wenn dieser Gutachter seinen Standpunkt nicht teilt.

Während die **Rechtsfragen** im Instanzenzug umfassend geprüft werden, beantwortet in aller Regel der vom Gericht erster Instanz bestellte Sachverständige die technischen und wirtschaftlichen „**Tatfragen**“ mit absolutem Wahrheitsanspruch und innerprozessual unanfechtbar. Da der Richter fast immer dem von ihm bestellten Gutachter vertraut, ist dessen **Gutachten das einzige Beweisergebnis zur umstrittenen wirtschaftlichen oder technischen Frage**.

Die Anfechtung der auf dieses Beweisergebnis gestützten Tatsachenfeststellung des erstinstanzlichen Urteils ist zum Scheitern verurteilt, weil der Berufungswerber kein gegenteiliges Beweisergebnis in seinem Rechtsmittel nennen kann. Versucht

er aber mit seiner Berufung ein Privatgutachten zur Widerlegung des Gerichtsgutachtens vorzulegen oder mit den Ergebnissen des Privatgutachters in seiner Berufung zu argumentieren, scheidet er am „**Neuerungsverbot**“ des § 482 Abs 2 ZPO: Das Berufungsgericht darf darauf nicht Bedacht nehmen.

### 3. Sinnvoller Einsatz des Privatgutachters

#### 3.1. Prozessuale Bedeutung von Privatgutachten

**Privatgutachten** haben den Rang von (Privat-) Urkunden, die lediglich beweisen können, dass ihr Inhalt der Ansicht ihres Verfassers entspricht. Sie sind **im Prozess keine Sachverständigengutachten**. Nur der gerichtlich bestellte Sachverständige ist befugt, aus dem von ihm erhobenen Befund Schlussfolgerungen zu ziehen, die Grundlage der gerichtlichen Entscheidung sein können. Der Richter ist nicht verpflichtet, **Widersprüche** zwischen einem Privatgutachten und dem von ihm bestellten Sachverständigengutachten aufzuklären. Er kann sich ohne weitere Erhebungen dem ihm als verlässlich erscheinenden Gerichtsgutachter anschließen.

Anderes gilt für den **Befund des Privatgutachters**, mit dem er nicht Erfahrungssätze und Fachwissen vermittelt, sondern **Wahrnehmungen von Tatsachen** mitteilt, ohne diese Tatsachen zu beurteilen oder daraus Schlüsse zu ziehen. Insoweit ist er als **sachverständiger Zeuge** eine Person mit besonderer Sachkunde, die Tatsachen wahrnahm, ohne zu diesem Zweck als Sachverständiger bestellt worden zu sein.

Der sachverständige Zeuge – auch ein an der Befundaufnahme des Gerichtsgutachters als **informierte Person** (§ 258 Abs 2 ZPO) **teilnehmender Privatgutachter**<sup>1</sup> – darf seine geschärfte Sinne zur Wahrnehmung von Tatsachen (Befund) benutzen und darüber als Zeuge in treffenden Worten wahrheitsgemäß aussagen. Soweit es bloß um die Wiedergabe von Wahrnehmungen geht, spricht auch nichts dagegen, **schriftliche und bildliche Aufzeichnungen des „Privatbefunders“** als Urkunden und Augenscheinsgegenstände im Zivilprozess zuzulassen.

<sup>1</sup> Das Gesetz (§ 289 Abs 1 ZPO) räumt den Parteien das Recht ein, bei jeder Beweisaufnahme – also auch bei der Befundaufnahme des Sachverständigen in Abwesenheit des Richters – anwesend zu sein; vgl. OGH 29. 3. 2006, 3 Ob 27/06a; *Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos*, Sachverständige und ihre Gutachten (2012) 66.



Mag. Alfred Tanczos ist Richter des OLG Graz und Fachbuchautor.



Dr. Konstantin Pochmarski ist Rechtsanwalt in Graz mit dem Schwerpunkt ziviles Baurecht und Fachbuchautor.



Mag. Nicole Konrad ist Rechtsanwaltsanwältin in Graz.