arge arbeitsgemeinschaft für bau- und immobilienrecht
baurecht

DeutscherAnwaltVerein

Expertentipp

ARGE Baurecht rät: Auch im Bestand digital bauen

Berlin, 26. August 2016. Building Information Modeling (BIM) ist der aktuell wichtigste Vorstoß der Bauindustrie in Richtung Digitalisierung. Während die stationäre Industrie bereits seit langem auf „4.0“ setzt, hat die Bauwirtschaft hier noch einigen Nachholbedarf. Spätestens seit der BIM-Initiative der Bundesregierung im Herbst 2015 soll sich das nun ändern. Ab 2020 gilt die Planungsmethode für Infrastrukturprojekte der öffentlichen Hand als Standard. „BIM stellt alle am Bau Beteiligten vor gewisse Herausforderungen. Auch die rechtlichen Grundlagen müssen dabei überdacht werden“, sagt Dr. Andreas Bahner, Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht). „Dennoch sehen wir viel Potenzial in der Methode, nicht nur für neue Bauvorhaben, sondern auch für bestehende Bauten und das Bauen im Bestand“.

BIM, zu Deutsch: Gebäudemodellierung, stellt ein Bauvorhaben in einem dreidimensionalen virtuellen Modell unter Berücksichtigung sämtlicher Planungsleistungen dar, und zwar noch bevor sich etwaige Schnittstellen- oder Planungsfehler in dem tatsächlichen Objekt realisieren können. Weil jenes Modell im Laufe der Bauausführung sukzessive fortgeschrieben und mit allen relevanten digitalen Daten versehen wird, lassen sich zeitliche Abläufe und tatsächliche Kosten minutiös nachvollziehen und Bauvorhaben so ökonomisch wie möglich durchführen. „Sofern die Potenziale von BIM voll ausgeschöpft werden, kann die neue Planungsmethode die Risiken, die am Bau herrschen, verringern und – das zeigen erste Erfahrungen – auch die Kosten- und Terminsicherheit verbessern“, so Bahner.

BIM im Bestand

Das primäre Einsatzgebiet der Planungsmethode BIM ist die Errichtung neuer Bauobjekte. Was aber, wenn ein Objekt vorhanden ist, über das keinerlei Modellierung vorliegt? „Es liegt auf der Hand, dass das heute auf so gut wie alle Bauwerke zutrifft. Trotzdem ist BIM im Bestand ein Thema – und es ist möglich“, sagt Bahner. Die Technik ist vorhanden, erste Praxisversuche sind bereits geglückt. Hierfür wird zunächst ein Bestandsmodell erstellt und dieses mit einem BIM-Modell überlagert. Auf diese Weise ist es auch für Bestandsobjekte möglich, den Ist-Zustand präzise darzustellen. Gegenwärtig wird diese nachträgliche Digitalisierung vor allem bei einzelnen Revitalisierungsprojekten herangezogen, allerdings ist man innerhalb der Branche überzeugt, dass das rasant Voranschreiten von BIM auch vor Bestandsobjekten keinen Halt machen wird.

Digitales Facility Management

Die Gebäudedatenmodellierung bringt auch erhebliche Vorteile im Facility Management mit sich. Das sogenannte *‚As-built-BIM'* ist ein Modell, das den tatsächlichen Ist-Zustand des Gebäudes dokumentiert. „Dieser kann von den zugrunde liegenden Plänen mitunter erheblich abweichen, dabei ist für ein effektives Facility Management erforderlich, möglichst detailgetreue und exakte Informationen über das Objekt zu erhalten", erläutert Bahner. Damit geht einher, dass BIM nicht nur für neu zu errichtende Bauwerke eine Rolle spielen kann.

Umsetzung noch zögerlich

60 Prozent der deutschen Bauunternehmen nutzen BIM bisher selten oder überhaupt nicht.[1] Offenbar hat die Branche noch einige Vorbehalte, sicherlich auch rechtlicher Natur. „Bei genauerer Betrachtung zeigt sich jedoch, dass die Zurückhaltung ihre Ursache vor allem darin hat, dass BIM auf den ersten Blick etwas ganz Neues ist", so Bahner. Rechtlich gebe es zwar noch einzelne Stellschrauben, an denen gedreht werden müsse, „ein unüberwindbares rechtliches Hindernis für BIM besteht aber nicht", sagt Bahner und nennt einige Beispiele: „Wir wissen heute noch nicht, ob auch zukünftig klassische Planer- und Bauverträge geschlossen werden oder ob sich Mehrparteienverträge für das gesamte Bauvorhaben durchsetzen werden. Auch unklar ist, ob digitale Planungsleistungen von der HOAI abgebildet werden können oder ob die Vergütung frei verhandelbar ist".

Insgesamt, so der auf Bau- und Immobilienrecht spezialisierte Rechtsanwalt, seien die juristischen Herausforderungen zwar komplex, jedoch lösbar. „Eine wichtige Voraussetzung dafür ist es allerdings, dass BIM seinen Weg in die Praxis findet", so Bahner.

[1] Quelle: Statista, 3. August 2016

Über die ARGE Baurecht

Die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltsverein ist der größte Berufsverband von baurechtlich spezialisierten Rechtsanwälten in Deutschland und Europa. Sie unterstützt die anwaltliche Fortbildung und fördert berufspolitische und wirtschaftliche Interessen ihrer rund 2.800 Mitglieder. Von deren spezifischen Leistungen profitieren Investoren, öffentliche Auftraggeber, Bauunternehmen, Architekten, Ingenieure, private Bauherren und andere Interessengruppen. Zudem stellt die ARGE Baurecht die Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBau) bereit, um Konfliktfälle am Bau schnell und fundiert zu lösen.

Pressekontakt

Deutscher Anwaltverein
Rechtsanwalt Swen Walentowski
Telefon: 030 726152-129
Telefax: 030 726152-193
E-Mail: walentowski@anwaltverein.de

ARGE Baurecht
Guido Balke
Telefon: 0221 800 471-12
Telefax: 0221 800 471-26
E-Mail: presse@arge-baurecht.com