



FAQ - SERIELLES SANIEREN UND MODULARE AUFSTOCKUNG

Bis 2045 soll der Gebäudesektor klimaneutral sein. Gleichzeitig soll mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Die serielle Sanierung und die modulare Aufstockung können dazu beitragen, diese Ziele zu erreichen.

Die nachfolgende Übersicht gibt einen ersten Überblick der **rechtlichen** Besonderheiten bei der seriellen Sanierung und der modularen Aufstockung im Vergleich zum „klassischen“ Abriss und Neubau (Stand September 2024). Die konkreten Anforderungen hängen vom jeweiligen Vorhaben ab und sind im Einzelfall zu prüfen.

ÖFFENTLICHES RECHT	ABRISS + NEUBAU	SERIELLES SANIEREN	MODULARE AUFSTOCKUNG
Welche Besonderheiten bzgl. GFZ und GRZ gibt es?	Es gelten die allgemeinen Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO)	Für die Sanierung des Bestand sind geringfügige Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung möglich (vgl. § 248 BauGB)	(Noch) keine ausdrückliche Privilegierung des Bestands im BauGB.
Sind Abstandsflächen einzuhalten?	Ja, es gelten die allgemeinen Regelungen der Landesbauordnungen.	Für die energetische Sanierung lassen die Landesbauordnungen eine Reduzierung zu (25-30 cm, Mindestabstand beachten).	Einzelne Landesbauordnungen lassen Überschreitungen zu (bspw. Art. 46 Abs. 5 BayBO für Wohngebäude).
Ist eine Baugenehmigung erforderlich?	Richtet sich nach den Landesbauordnungen (bspw. abhängig von Gebäudeklasse und Lage). Sonderregelungen für Wohnbauvorhaben bspw. in Bayern.	Sanierungen sind oft nach Landesbauordnung verfahrensfrei (in Bayern bspw. gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 lit. e BayBO). Weitere Genehmigungen (bspw. Denkmalschutz) denkbar.	Abhängig von der Landesbauordnung, oft sind Aufstockungen verfahrensfrei.
Ist eine Typengenehmigung möglich?	Ja.	Nein, die Typengenehmigung muss derzeit die bauliche Anlage in ihrer Gesamtheit umfassen. Eine Typengenehmigung für einzelne Bauteile ist derzeit noch nicht möglich.	Nein, da nur ein Bauteil (siehe rechts).
Gibt es Sonderregelungen für Stellplätze?	Nein, es gelten die allgemeinen Regelungen der Landesbauordnungen.	In der Regel dürften Sanierungen per se stellplatzneutral sein, da die Fläche nicht vergrößert wird. Mit der Sanierung verbundene Nutzungsänderungen sind zu prüfen. Nutzungsänderungen zu Wohnen sind im Bestand oft privilegiert (vgl. Art. 47 BayBO).	Die Aufstockung als bauliche Erweiterung im Bestand ist insbes. für Wohnbauvorhaben oft privilegiert (vgl. Art. 47 BayBO). Einige kommunale Stellplatzsatzungen sehen weitere Erleichterungen vor.
Gibt es Sonderregelungen für Abweichungen?	Nein.	Die Landesbauordnungen privilegieren zunehmend Maßnahmen im Bestand sowie Vorhaben zur Energieeinsparung (vgl. Art. 63 BayBO).	Die Landesbauordnungen privilegieren zunehmend Maßnahmen im Bestand, für die Abweichungen erteilt werden sollen (vgl. Art. 63 BayBO).

VERTRAGSRECHT	ABRISS + NEUBAU	SERIELLES SANIEREN	MODULARE AUFSTOCKUNG
Wie entscheide ich, ob sich ein Gebäude für eine Sanierung lohnt oder ein Abriss und Neubau wirtschaftlicher ist?	Seriell Sanieren und modulares Aufstocken knüpft stets an eine bereits vorhandene Bausubstanz an. Grundlage der Entscheidung, ob und welche Maßnahmen sich eignen, ist die Prüfung und Untersuchung der Bausubstanz. Dazu müssen im Rahmen der Entwicklung zunächst kompetente Fachleute mit der Prüfung der Bausubstanz beauftragt werden. Bereits bei der Auswahl der erforderlichen Fachunternehmen sowie bei der Vertragsgestaltung müssen die jeweiligen Ziele berücksichtigt und die zeitlichen, finanziellen sowie qualitativen Rahmenbedingungen klar benannt werden.	Seriell Sanieren hat sich auf dem Markt als besonders relevantes Geschäftsfeld für Generalübernehmer erwiesen. Generalübernehmer übernehmen nicht nur die Bauleistung selbst, sondern auch häufig große Teile der Planungsleistung. Im Rahmen der vertraglichen Gestaltung in dieser Vertragskonstellation gilt es, die damit einhergehenden besonderen Fragestellungen, wie etwa Schnittstellen für beide Parteien möglichst klar und rechtssicher zu regeln.	Auch die modulare Aufstockung hat sich auf dem Markt als besonders relevantes Geschäftsfeld für Generalübernehmer erwiesen. Im Rahmen der vertraglichen Gestaltung in dieser Vertragskonstellation gilt es, die damit einhergehenden besonderen Fragestellungen und Schnittstellen für beide Parteien möglichst klar und rechtssicher zu regeln.
Wie stelle ich die Einhaltung meiner Projektziele vertraglich sicher?	Die Einhaltung der Projektziele wie Budget, Bauzeit und bestimmter Qualitäten (bspw. Einhaltung von förderrechtlichen Vorgaben, Zertifizierung nach DGNB etc.) lassen sich in sämtlichen Planer- und Bauverträgen verankern.	Im Bereich der seriellen Sanierung entwickelt sich der Markt zu Generalübernehmerverträgen. Die konkreten Ziele müssen in den Verträgen entsprechend geregelt werden.	Im Bereich der modularen Aufstockung sind sowohl Generalübernehmer- als auch Generalunternehmerverträge marktüblich. Die konkreten Ziele müssen in den Verträgen entsprechend geregelt werden.
Was ist der geschuldete Werkerfolg? Wie erfolgt die Abgrenzung zu anderen Rechtsinstituten wie dem Kaufrecht?		Neben der Erstellung eines technisch ordnungsgemäßen Werks sollte gerade auch beim seriellen Sanieren der vertraglich geschuldete Werkerfolg möglichst konkret definiert werden. Die Detailtiefe ist vom Einzelfall abhängig. Haben bereits vor Beauftragung umfassende Planungsleistungen stattgefunden, kann der Auftraggeber eine konkrete Leistung vorgeben. Andererseits besteht auch die Möglichkeit, dass der Auftragnehmer wesentliche Planungsleistungen vorab selbst übernimmt und die Leistung in einer funktionalen Leistungsbeschreibung definiert. Erstellt der Auftraggeber die funktionale Leistungsbeschreibung, sollte diese fachtechnisch und rechtlich geprüft werden.	Die Abgrenzung zwischen Werkvertrag und Werkliefervertrag mit Montageverpflichtung verläuft meist fließend und lässt sich oft nicht eindeutig beantworten. Entscheidend ist, ob der Schwerpunkt der zu erbringenden Leistung in der Herstellung eines Bauwerks liegt oder vielmehr in der Herstellung einer neu herzustellenden beweglichen Sache, die auf der Baustelle des Auftraggebers nur noch montiert werden muss. Hier sind die richtigen Weichen bereits bei der Vertragsgestaltung zu legen, um die gewollten Pflichten und Rechtsfolgen zu regeln. So sollte im Vertrag nicht nur ein vereinbarter Werkerfolg, Abnahme und Gewährleistungsfristen nach baurechtlichen Vorbild vereinbart werden, sondern auch klare Festlegungen des vertraglichen Leistungsumfangs erfolgen.

VERTRAGSRECHT	ABRISS + NEUBAU	SERIELLES SANIEREN	MODULARE AUFSTOCKUNG
Wie gehe ich mit neuen, evtl. öffentlich- rechtlich nicht zugelassenen Bauprodukten und Materialien um? Was ist bei großvolumigen Bauteilen zu beachten?		Grundsätzlich bedeutet die Verwendung von neuen oder experimentellen Bauprodukten oder Stoffen nach der aktuellen Rechtslage ein Abweichen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik und begründet damit einen Mangel. Im Rahmen der vertraglichen Gestaltung lässt sich festlegen, ob ein solches Bauprodukt verwendet werden darf und wie die Risikoverteilung erfolgen soll. Eine rechtssichere Vereinbarung ist für den Auftragnehmer jedoch nicht ohne Risiko und muss mit der Einhaltung umfassender Aufklärungs- und Hinweispflichten verbunden werden. Dies wären insbesondere Angaben zu wissenschaftlichen Untersuchungen, bisherigen Erfahrungen mit der Verwendung, Haltbarkeit (auch in Verbindung mit anderen Stoffen) und Lebensdauer.	Die Herstellung und Lieferung großvolumiger Bauteile bedeutet in der Praxis eine große logistische Herausforderung. Nicht nur der Transport, sondern auch die Zwischenlagerung auf der Baustelle oder in ihrer Nähe müssen vertraglich geregelt werden. Auch in diesem Zusammenhang muss eine klare Abgrenzung der beiderseitigen vertraglichen Risiken vorgenommen werden.
Kann ich dem Auftragnehmer besondere Pflichten zur Rücksichtnahme bei vermietetem Wohnraum auferlegen?	Bei Abriss und Neubau finden keine Arbeiten am vermieteten Gebäude statt. Daher bedarf es keiner besonderen Regelung im Verhältnis zum Mieter.	Ja, vertraglich lassen sich für den Fall der Sanierung während der Vermietung besondere Rücksichtnahmepflichten mit den ausführenden Unternehmen vereinbaren. Dies können beispielsweise Sonderregelungen für Arbeitszeiten und die Pflicht zur rechtzeitigen Anzeige besonders immisionsintensiver Arbeiten sein.	Ja, vertraglich lassen sich für den Fall der modularen Aufstockung während der Vermietung besondere Rücksichtnahmepflichten vereinbaren. Dies können beispielsweise Sonderregelungen für Arbeitszeiten und die Pflicht zur rechtzeitigen Anzeige besonders immisionsintensiver Arbeiten sein.
Was gilt, wenn es zur Beschädigung der Bausubstanz durch den Auftragnehmer kommt?	Hier bedarf es grundsätzlich keiner besonderen Regelung, da keine Arbeiten an einer bestehenden Bausubstanz stattfinden.	Grundsätzlich haftet der Auftragnehmer für Beschädigungen an der Bausubstanz, nicht jedoch für eine mangelhafte Bausubstanz selbst. Allerdings treffen ihn hier umfassende Untersuchungs- und Prüfpflichten. Diese Schnittstelle sollte klar geregelt werden, um die Risiken jeweils im Einzelfall zu bewerten und die Risikoverteilung angemessen vorzunehmen.	Auch bei der modularen Aufstockung kann es zu einer Beschädigung oder Veränderung der Bausubstanz kommen, die ohne konkrete vertragliche Regelung grundsätzlich eine Haftung begründen kann. Auch hier sollte die Schnittstelle klar vertraglich geregelt werden.

VERTRAGSRECHT	ABRISS + NEUBAU	SERIELLES SANIEREN	MODULARE AUFSTOCKUNG
Sind besondere, von üblichen Bauverträgen abweichende oder ergänzende Regelungen zur Vergütung sinnvoll?	Hier bedarf es grundsätzlich keiner abweichenden Regelung von den üblichen Standards.	Ja, grundsätzlich sieht das Bauvertragsrecht vor, dass der Unternehmer nur für die tatsächlich erbrachten Leistungen eine Vergütung erhält. Der Leistungsstand ist grundsätzlich für den Auftraggeber durch die Fortentwicklung des Bautenstands sichtbar. Beim Seriellen Sanieren werden viele Bauteile im Werk vorproduziert, die auf der Baustelle „lediglich“ noch montiert werden müssen. Gleichwohl bringt der Unternehmer Material-, Personal- und Kapitaleinsatz auf, um die Fertigteile zu produzieren. Hier kann man die Vergütung von Abschlagszahlungen an die Verpflichtung knüpfen, dass der Auftragnehmer einen bestimmten Entwicklungsstand gegenüber dem Auftraggeber nachweist und diesem das Recht einräumt, die erbrachte Leistung im Werk zu besichtigen.	Ja, hier gilt entsprechendes, zumal der Baufortschritt bei der Modulbauweise auf der Baustelle lange nicht sichtbar ist.
Sind besondere Regelungen zur Mängelhaftung vor der Fertigstellung und zur vorzeitigen Beendigung ratsam?	Grundsätzlich sollten auch im Rahmen der Mängelhaftung vor Abnahme besondere Vereinbarungen getroffen werden. Nachdem die Mängelhaftung vor Abnahme aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in der Praxis stark eingeschränkt ist, sollten aus Sicht des Auftraggebers bestimmte vertragliche Vorkehrungen getroffen werden (z.B. Fälligkeiten von Einzelleistungen fest vereinbaren etc.).	Da bei Verträgen über die serielle Sanierung in der Regel kaum ein anderer Unternehmer für den mangelhaft leistenden Auftragnehmer einspringen können wird, weil der Auftragnehmer über (ggf. sogar urheberrechtliches geschütztes) Sonderwissen verfügt oder die Teile nach bestimmten Produktionsverfahren hergestellt werden, ist die frühzeitige und regelmäßige Überprüfung der Leistung von besonderer Bedeutung. Entspricht die Leistung dann nicht der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit, erscheint die Kündigung des Vertrags (wie bei einem Bauvertrag) aus Sicht des Auftraggebers nicht als interessengerecht. Denn an einer Teilleistung, die der Auftraggeber nicht fertigstellen lassen kann, hat der Auftraggeber kein Interesse. In dieser Konstellation sind die Rechtsfolgen eines Rücktritts, der die Rückgewähr der beiderseits erlangten Leistungen vorsieht, sachnäher.	Da bei Verträgen über die Herstellung modularer Bauteile in der Regel kein anderer Unternehmer für den mangelhaft leistenden Auftragnehmer einspringen können wird, weil der Auftragnehmer über (ggf. sogar urheberrechtliches geschütztes) Sonderwissen verfügt, ist die frühzeitige und regelmäßige Überprüfung der Leistung von besonderer Bedeutung. Entspricht die Leistung dann nicht der vertraglich vereinbarten Beschaffenheit, erscheint die Kündigung des Vertrags (wie bei einem Bauvertrag) aus Sicht des Auftraggebers nicht als interessengerecht. Denn an einer Teilleistung, die der Auftraggeber nicht fertigstellen lassen kann, hat der Auftraggeber kein Interesse. In dieser Konstellation sind die Rechtsfolgen eines Rücktritts, der die Rückgewähr der beiderseits erlangten Leistungen vorsieht, sachnäher.

MIETRECHT	ABRISS + NEUBAU	SERIELLES SANIEREN	MODULARE AUFSTOCKUNG
Welche Miete erhält der Vermieter während der Bauphase?	Er erhält keine Miete.	Die ersten drei Monate erhält er die volle Miete. Erst anschließend ist eine Minderung möglich, § 536 (1a) BGB.	Er erhält keine Miete.
Welche Kündigungsmöglichkeiten bestehen?	Zeit- und kostenintensive Entmietung bzw. Schaffung von Ersatzwohnraum.	Für den Vermieter nur unter sehr hohen Voraussetzungen möglich. Mieter steht Sonderkündigungsrecht zu (§ 555 e BGB).	Keine, da noch kein Mietverhältnis begründet.
Können die Kosten der Modernisierung umgelegt werden?	Mittelbar durch Vereinbarung höherer Mieten.	Jährliche Miete kann um 8% der aufgewendeten Kosten erhöht werden. Keine Bindung an den Mietspiegel, aber Deckelung zu beachten.	Mittelbar durch Vereinbarung höherer Mieten.
Mietzinsvereinbarung: Bindung an den Mietspiegel?	Nein, da Neubau, § 556 f BGB. Bei erster Vermietung frei bei Vereinbarung.	Grundsätzlich ja. Ausnahme: „Umfassende Modernisierung“. Nur gegeben, wenn anfallende Kosten und qualitative Auswirkungen einem Neubau gleichkommen.	Nein, da Neubau gleichgestellt. Bei erster Vermietung frei bei Vereinbarung.

WEG-RECHT	ABRISS + NEUBAU	SERIELLES SANIEREN	MODULARE AUFSTOCKUNG
Ist ein Beschluss der Mitglieder der WEG erforderlich?	Ja, vgl. § 20 Abs. 1 WEG: <i>„Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.“</i> Beachte § 22 WEG, wenn es um zerstörtes Bestandsgebäude geht: <i>„Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht beschlossen oder verlangt werden.“</i>	Nein.	Ja, vgl. § 20 Abs. 1 WEG: <i>„Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.“</i>
Welche Mehrheit ist erforderlich?	Die Mehrheit der abgegebenen Stimmen entscheidet, § 25 WEG. (Ausnahme: Umlaufbeschluss, hier gilt zunächst, dass der Beschluss nur zustande kommt, wenn alle Mitglieder der WEG ihre Zustimmung erteilen, vgl. § 23 Abs. 3 S. 1 WEG – Gegen Ausnahme S. 2).		Die Mehrheit der abgegebenen Stimmen entscheidet, § 25 WEG. (Ausnahme: Umlaufbeschluss, hier gilt zunächst, dass der Beschluss nur zustande kommt, wenn alle Mitglieder der WEG ihre Zustimmung erteilen, vgl. § 23 Abs. 3 S. 1 WEG – Gegen Ausnahme S. 2).
Was passiert mit den Bewohnern des Hauses?	Ausquartierung und Wiedereinzug der Mieter möglich (vgl. oben unter Mietrecht); Mitglieder als Bewohner des Hauses müssen ebenso ausziehen, sind sich hier jedoch wohl selbst überlassen.		Die Bewohner - gleich welcher Art (Mieter/WEG-Mitglieder) können in den Mietflächen verbleiben. Mieter haben ggf. Ansprüche auf Mietminderung, vgl. unter Mietrecht.

GEBÄUDEENERGIE-GESETZ (GEG)	ABRISS + NEUBAU	SERIELLES SANIEREN	MODULARE AUFSTOCKUNG
Welche Anforderungen gelten bzgl. der energetischen Qualität?	Neubauten sind gem. §§ 10 ff. GEG als Niedrigenergiegebäude zu errichten (ggf. vereinfachtes Nachweisverfahren für Wohngebäude).	Es sind die Anforderungen an bestehende Gebäuden (§§ 46 ff. GEG) zu beachten. Insbesondere müssen geänderte Außenbauteile die Anforderungen des § 48 GEG erfüllen und entsprechende Nachweise von Fachunternehmen erstellt und aufbewahrt werden. Bei kleineren Wohngebäuden kann die Sanierung zudem einen verpflichtenden Beratungstermin auslösen (§ 48 GEG). Die Einhaltung der Anforderungen nach §§ 46 ff. GEG ist nachzuweisen (Erfüllungserklärung, § 92 GEG). Dabei kann eine Erfüllungserklärung für das gesamte geänderte Gebäude erforderlich sein. Bei der Sanierung sollten die allgemeine Verpflichtungen zur Dämmung bestehender Gebäude berücksichtigt werden (§ 47 GEG). Bei Erweiterung und Ausbau müssen neue Räume § 51 GEG entsprechen, bei diesen besteht ebenso eine Pflicht zur Erfüllungserklärung.	Bei der Aufstockung gelten bzgl. Wärmedämmung für neue Räume die Anforderungen des § 51 Abs. 1 GEG. Wird ein bestehendes Gebäude, das nicht überwiegend dem Wohnen dient, um 100 % der bisherigen Nutzfläche erweitert, gelten für die neuen Räume die Anforderungen an Neubauten (§§ 18 und 19 GEG). Ist die hinzukommende zusammenhängende Nutzfläche größer als 50 Quadratmeter, sind zudem die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (§ 14 GEG) einzuhalten.
Welche Anforderungen gelten für Heizungsanlagen?	In Neubaugebieten errichtete Gebäude müssen 65% des Wärme- und Kälteenergiebedarfs aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme decken. Zu den weiteren Anforderungen vgl. §§ 71 ff. GEG .	Hier gelten unabhängig von der Sanierung die allgemeinen Anforderungen (§§ 71 ff. GEG).	Die Möglichkeiten und Pflichten richten sich nach der vorhandenen Heiztechnik.

UNSERE RECHTSEXPERTEN UND -EXPERTINNEN FÜR SERIELLES SANIEREN UND MODULARE AUFSTOCKUNG



Dr. Patrick Gasch

T +49 (89) 290 50-223
E p.gasch@zirngibl.de



Dr. Andreas Dingler

T +49 (89) 290 50-242
E a.dingler@zirngibl.de



Andreas Labicki

T +49 (30) 880 331-223
E a.labicki@zirngibl.de



Sebastian Schneiker

T +49 (89) 290 50-267
E s.schneiker@zirngibl.de



**Wiebke Hederich-McCall,
LL.M. (Otago)**

T +49 (89) 290 50-248
E w.hederich@zirngibl.de



Patrizia Zorn

T +49 (30) 880 331-224
E p.zorn@zirngibl.de



Lisa Hagelskamp

T +49 (30) 880 331-227
E l.hagelskamp@zirngibl.de

Standortübergreifend beraten 25 Anwältinnen und Anwälte in allen Bereichen des öffentlichen und privaten Baurechts sowie im Immobilienwirtschaftsrecht. Ziel und Anspruch unserer Beratung ist es, unsere Mandantinnen und Mandanten bei der Verwirklichung ihrer unternehmerischen Ziele strategisch, wirtschaftlich und rechtlich umfassend zu unterstützen. Mit uns wählen Sie ein Team, das komplexe Sachverhalte versteht, praxisgerechte und effiziente Lösungen erarbeitet und dies mit unserer fachübergreifenden Expertise vereint – alles aus einer Hand.

Ein besonderer Mehrwert bildet die Kombination aus rechtlichem und praktischem Know-how, umfassenden Branchen- und Marktkenntnissen und einem Gefühl für Verhandlungssituationen. Je nachdem, wie wir Ihre Interessen besser durchsetzen können, stehen wir für Sie in der ersten Reihe oder unterstützen Sie diskret im Hintergrund.