

## BAUWIRTSCHAFT BRAUCHT BAUSTOFFE



## VERSORGUNGSSICHERHEIT NICHT GEFÄHRDEN RECYCLINGQUOTE BEI SCHOTTER UND SAND ERHÖHEN

**In Hessen sind die Baupreise für Wohngebäude 2021 um über acht Prozent gestiegen. Das vermeldete das statistische Landesamt Anfang des Jahres und veröffentlicht eine Liste mit ausgewählten Preisindizes für Bauwerke nach Bauwerksarten und Bauarbeiten. Die größte Zunahme verzeichnen darin die Zimmer- und Holzbauarbeiten. Aber auch für die Rohbauarbeiten haben die Preise überdurchschnittlich zugenommen.**

[www.statistik.hessen.de/pressemitteilungen/pm-01-2022-bauleistungspreise-in-hessen-2021](http://www.statistik.hessen.de/pressemitteilungen/pm-01-2022-bauleistungspreise-in-hessen-2021)

Bezahlbar Bauen scheint damit weiter in unerreichbare Ferne zu rücken. Grund für die massiven Preissteigerungen ist letztendlich eine stark reduzierte Materialverfügbarkeit. Das Prinzip von Angebot und Nachfrage läßt den Preis nach oben schnellen.

Die stärksten Preisschwankungen gab es dabei beim Holzpreis. Zwar verfügt Hessen mit 42% bewaldeter Landesfläche über den höchsten Waldanteil und mit HessenForst über einen der größten Forstbetriebe

Deutschlands. Die starke Nachfrage auf dem Weltmarkt und dann auch spekulative Materialkäufe und –verkäufe haben den Holzpreis und damit davon abhängige Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten unkalkulierbar werden lassen.

Bei Sand, Kies und Schotter scheinen die Probleme hausgemacht. Hier wurde aus politischen Gründen auf die nachhaltige Rohstoffgewinnung aus regionalen Vorkommen verzichtet. Mehr als die Hälfte des in Hessen für die Bauwirtschaft benötigten Sand, Kies und Schotter wird von außerhalb angefahren. Gut ist das nicht.

Nachhaltig wäre, benötigte mineralische Rohstoffe im eigenen Bundesland zu gewinnen. Die daraus resultierenden Zielkonflikte auszutragen gehört dazu, wenn man den Anspruch hat, Ökonomie und Ökologie zusammen zu denken.

In diesem Zusammenhang muß eine weitere unangenehme Wahrheit ausgesprochen werden: Die Verwendung von Recyclingmaterial ist im öffentlichen Hoch- und Tiefbau bisher immer noch die Ausnahme. Im Sinne einer wirklichen Kreislaufwirtschaft muß insbesondere die öffentliche Hand die Verwendung von Recyclingmaterialien vorrangig ausschreiben und ausführen lassen. Die überwiegende Forderung zur Verwendung von Naturschotter oder –sand ist nicht ressourcenschonend und insbesondere aufgrund der fehlenden Gewinnungstätten in Hessen unehrlich.

Beim Stahl haben wir insgesamt leicht über dem Durchschnitt liegende Preissteigerungen zu verzeichnen. Aktuell vollzieht die Preisentwicklung eher eine Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau. Deutschland ist hier beim Preis und bzgl. Verfügbarkeit vom Weltmarkt abhängig. Die Produktionsbedingungen in Deutschland sind nicht wettbewerbsfähig und werden sich mit den zu erwartenden Energiekostensteigerungen weiter verschlechtern.

**Wenn unser Ziel die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist, dann müssen wir auch eine interessenorientierte Wirtschaftspolitik betreiben, die Versorgungssicherheit und Preisstabilität in der bauwirtschaftlichen Materialwirtschaft mit einbezieht. Dazu gehört auch wieder mehr Produktion von Baumaterialien im eigenen Land. Eine verlässliche Baustoffverfügbarkeit und damit verbunden eine Baupreisstabilität ist für alle Bauschaffende – gleich ob Architekt, Ingenieur oder ausführender Unternehmer – notwendige Voraussetzung für bezahlbaren Wohnraum. Ohne geht es nicht.**



# Gerhard Klingelhöfer

Ingenieur+Sachverständigenbüro für Bautechnik  
**Dipl.-Ing. Gerhard Klingelhöfer BDB**  
Öbuv. Sachverständiger der IHK Gießen-Friedberg  
Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer Hessen  
Vorsitzender Ausbildungsbeirat Abdichtung e.V.  
**35415 Pohlheim, Goethestraße 49**  
Tel. 06403-62443 Fax -694312 mobil 0171-8509824



Akademischer/  
beruflicher Werdegang:

- Abitur an der Liebigsschule in Gießen
- Ing.-Studium im Techn. Gesundheitswesen an der FH Gießen-Fb.
- Bauingenieur-Studium an der Fachhochschule Gießen-Friedberg mit Abschluß als Diplom-Ingenieur im Konstruktiven Ingenieurbau
- Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer Hessen und große Bauvorlageberechtigung nach HBO
- Öffentliche Bestellung und Vereidigung zum Sachverständigen für Schäden an Gebäuden durch die IHK Gießen-Friedberg

Tätigkeiten:

- Mitarbeit im elterlichen Bauunternehmen G. Klingelhöfer, Pohlheim (bis Ende 1991)
- Mitarbeit im Architekturbüro D. Schmitt in Gießen (1991-1992)
- Selbständig im Ingenieur+Sachverständigenbüro für Bautechnik Gerhard Klingelhöfer in Pohlheim
- Lehrbeauftragter an der Fachhochschule Gießen-Friedberg (2002-2010)
- Lehrbeauftragter an der Technischen Hochschule Mittelhessen für das Masterstudium von Architekten und Bauingenieure (2011-2017)

Mitgliedschaften:

*(Mitgliedschaften/Mitarbeit in wissenschaftlichen Vereinigungen oder Berufsverbänden)*

- Ingenieurkammer Hessen (FG Bau und FG SV-Wesen)
- BVS – Bundesverband der öbuv. Sachverständigen (LVS-He.)
- BDB - Bund Deutscher Baumeister, Architekten u. Ingenieure e.V.
- Mitglied im Expertenkreis des Fachverbandes Fliesen und Naturstein im ZDB
- Mitglied in versch. Sachverständigen-Prüfungskommissionen der Ing.-Kammern Hessen, Rheinland-Pfalz und EIPOSCERT

Projekte und Mitarbeit in  
Ausschüssen:

- Div. Hochbauplanungen und Objekt-Realisationen, Statische und bauphysik. Berechnungen von Hochbauten, Gutachten zu Schäden an Gebäuden und Beweissicherungen
- Fortbildungsreferent des BDB BGGießen-Wetzlar (bis 2017)
- 2001-2017 Organisation der Gießener BDBBaufachseminare
- Mitarbeit (MA) in DIN-Arbeitsausschüssen für den ZDB Berlin Obmann AA DIN 4095, Obmann AA DIN 18533, Mitarbeiter in AA DIN 18534, AA DIN 18532 und GA DIN/TS 18117 Bauliche Maßnahmen zum Radonschutz
- Mitarbeiter im Unterausschuß „WU-Betonbauwerke“ beim DAfStb
- Mitarbeit im DIBt-Arbeitskreis PG-AIV u.a. für den ZDB Berlin
- Vorsitzender im Ausbildungsbeirat Abdichtung e.V. für den ZDB
- Bundesweite Fachvorträge bei versch. Seminarveranstaltungen
- Ombudsmann bei Tiefengeothermie-Projekte Dt. Erdwärme u.a.
- Mitarbeiter im DIBt-SVA „Bauwerks- u. Dachabdichtungen“
- Mitarbeiter in AG WTA Merkblatt 4-6 „Nachträgl. erdseit.. Abdg.“

Erfahrungsschwerpunkte:

- Schäden an Gebäuden, Tragwerke und Baustatik, Bauphysik, Bauwerksabdichtungen, Bodenbeläge mit Fliesen und Platten
- Fortbildungsvorträge für Bautätige, Bausachverständige u.a.

Veröffentlichungen:

- Fachbuch „Fliesen-Handbuch“ Niemer, Schütz, Klingelhöfer
- Fachaufsätze in „Fliesen und Platten“ zu „Hohlböden“ und „Bahnenförmige Verbundabdichtungen“, Fußbodenatlas u.a.
- Aachener Bausachverständigentage 2010, 2015, 2017 u. 2019 – Tagungsbeiträge zu Verbundabdichtungen, DIN E 18534 u.a.
- Div. Seminarskripte zu eigenen Vorträgen u. Vorlesungen sowie diverse BDB-Tagungsbände (siehe auch IRB-Verlag)
- Fachbuch Radon+Radonschutz, Klingelhöfer + Leicht, Reguvis + Fraunhofer IRB Verlag, VÖ Ende 2021

# VORKAUFSRECHT DER GEMEINDE UNZULÄSSIG

auf  
ein  
WORT



Zahlreiche Städte und Gemeinden üben regelmäßig Vorkaufsrechte in Gebieten mit einer Erhaltungssatzung bzw. Milieuschutzsatzung aus. Mit seinem Urteil vom 09.11.2021 (4 C 1/20) hat das Bundesverwaltungsgericht diese Praxis in Bezug auf eine Berliner Erhaltungssatzung für rechtswidrig erklärt.

– Wie entstehen Vorkaufsrechte?

Städte und Gemeinden können unter gewissen Voraussetzungen Erhaltungssatzungen erlassen, welche dem Schutz der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dienen, kurzgesagt: wirtschaftlich schwächere Mieter sollen vor Verdrängung aus begehrten und daher zunehmend teuren Wohnlagen geschützt werden. Die Satzungen sehen unter anderem Vorkaufsrechte für die Städte und Gemeinden vor.

– Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021

Das Bundesverwaltungsgericht hat sich in seinem Urteil insbesondere mit der Frage einer zur Ausübung des Vorkaufsrechts erforderlichen Prognoseentscheidung befasst. Während die Vorinstanzen davon ausgingen, eine prognostizierte Gefahr, dass der Käufer durch Aufwertung, Mieterhöhung oder Umwandlung in Wohnungseigentum Teile der Wohnbevölkerung verdrängen werde, reiche zur Ausübung eines Vorkaufsrechts aus.

Mit Blick auf § 26 Abs.4 Baugesetzbuch hat das Gericht klargestellt, dass bei Ausübung des Vorkaufsrechts nicht eine zu befürchtende zukünftige Nutzung ankommt, sondern vielmehr auf die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts. Mithin hatte die Stadt Berlin das Vorkaufsrecht im zugrundeliegenden Fall rechtswidrig ausgeübt.

– Auswirkungen auf bereits ausgeübte Vorkaufsrechte

Zunächst gilt das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts nur zwischen den Parteien des Rechtsstreits, hat also keine unmittelbare Auswirkung auf andere möglicherweise rechtswidrig ausgeübte Vorkaufsrechte. Jedoch bestehen in ähnlichen oder gleichgelagerten Fällen nun erhöhte Prüfpflichten der Gemeinden. Im Rahmen einer Ermessenentscheidung hat die Gemeinde zu prüfen, ob die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtmäßig war.

Wird der Verwaltungsakt (Ausübung des Vorkaufsrechts) aufgehoben, so muss der Kaufvertrag ggf. rückabgewickelt und das Grundstück dem Veräußerer rückübertragen werden. Hiermit verbundene Kosten hat die Gemeinde als Schadenersatz zu erstatten.

– Abwendungsvereinbarungen

Um ein Vorkaufsrecht der Gemeinde abzuwenden, besteht die Möglichkeit Abwendungsvereinbarungen mit den das Vorkaufsrecht ausübenden Gemeinden zu schließen. In solchen Vereinbarungen verpflichtet sich der Erwerber regelmäßig von einer Aufteilung in Wohnungseigentum für einen gewissen Zeitraum abzusehen, Leerstand zu vermeiden oder auch Modernisierungsmieterhöhungen auf ein bestimmtes Maß zu begrenzen, mithin werden dessen Rechts hierdurch stark eingeschränkt. Im Gegenzug verzichtet die Gemeinde auf die Ausübung des Vorkaufsrechts.

Im Lichte dessen, dass derartige Vereinbarungen ggf. unter Androhung der (rechtswidrigen) Ausübung eines Vorkaufsrechts geschlossen werden, besteht nun im Einzelfall möglicherweise ein Anspruch auf Anpassung oder gar Kündigung der Vereinbarung. Ebenfalls besteht die Möglichkeit, dass eine Abwendungsvereinbarung im Einzelfall nichtig ist und damit keinerlei Rechtsfolgen hat.

Es lohnt daher, sowohl zukünftige, als auch bereits abgeschlossene Vorkaufsfälle rechtlich zu prüfen und hiergegen vorzugehen.

RA Thomas Bellmer  
Vorstandsmitglied BDB-HESSENFRANKFURT

Nutzen von BIM umstritten

# DIGITALISIERUNG NICHT MIT BIM GLEICHSETZEN



**BIM ist nicht, was unseren freiberuflich tätigen Architekten oder Ingenieuren als wichtiges Problem unter den Nägeln brennt. Kleine und mittlere Bauunternehmen schrecken zudem eher vor dem zusätzlichen Kostenaufwand zurück, den BIM mit sich bringt.**

Digitalisierung besser in anderen Bereichen vorantreiben:

Maßnahmen des Landes, die eine stufenweise Einführung/Umsetzung eines digitalisierten Baugenehmigungsprozesses bei den Bauaufsichtsbehörden fördern, hätten dagegen sicher die Unterstützung aller Verbände und Kammern der Branche.

**Beitrag zu BIM bei öffentlichen Baumaßnahmen**

finden Sie auf [www.bdb-baumeister.de](http://www.bdb-baumeister.de)

# MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2021



Werner Ott (rechts) wird für 40 Jahre Mitgliedschaft im BDB-HESSENFRANKFURT geehrt



Kassenprüfer Rainhard Schott



C. Dürselen, J. Pfeil, T. Bellmer (v.l.n.r.)

**Am 15. September 2021 fand die Mitgliederversammlung des BDB-HESSENFRANKFURT in den Räumlichkeiten des EBL-Bildungszentrums statt. Als Vertretung für den 1. Vorsitzenden Dipl.-Ing. (FH) BDB Andreas Ostermann begrüßte Joachim Pfeil die Anwesenden und leitete durch die Versammlung.**

Christopher Dürselen (Referat Immobilienwirtschaft) gab bekannt, dass er sich nach sieben Jahren aus dem Referat Immobilienwirtschaft zurückziehen wird. Der Vorstand dankt für das Engagement und die getane Arbeit und wünscht Kollege Dürselen alles Gute.

Wichtiger Bestandteil jeder Mitgliederversammlung ist die Ehrung langjähriger Mitglieder für Ihre nachhaltige Unterstützung berufspolitischer Belange und die Treue zum Verband. Der Vorstand freut sich immer besonders, wenn er für den Verband die Ehrung persönlich vornehmen kann. Für 40 Jahre Mitgliedschaft im BDB-HESSENFRANKFURT wurde diesmal Kollege Werner Ott geehrt. Herzlichen Dank Kollege Ott und auch den nicht anwesenden Mitgliedern für 25-jährige und 40-jährige Mitgliedschaft im BDB-HESSENFRANKFURT.

**Bericht zur Mitgliederversammlung**

finden Sie auf [www.bdb-baumeister.de](http://www.bdb-baumeister.de)

# INITIATIVE ZUKUNFT FACHKRAFT BAUBRANCHE FÜR AZUBIS BESSER ALS IHR RUF



Schüler wollen oft den Schritt in das Berufsleben nicht wagen. Es ist wichtig, bestehende Hemmungen abzubauen. Dass die Schüler nicht nur weiter in die Schule gehen wollen, weil das ein sicherer Ort ist, sondern dass sie sich auch wirklich trauen, in eine Ausbildung und in einen Beruf zu gehen und schon etwas zu arbeiten.

[Link zum ntv-Beitrag](#)

finden Sie auf [www.bdb-baumeister.de](http://www.bdb-baumeister.de)

## TAG DER BERUFSORIENTIERUNG



v.l.n.r.: Erich Schlessmann, Ralph Rühle, Luzie Betz, Markus Henrich, Thomas M. Reimann

Mehr als 160 junge Menschen hat auf Einladung von Luzie Betz im September Thomas Reimann gemeinsam mit Erich Schlessmann beim Tag der Berufsorientierung an der John-F.-Kennedy Schule in Bad Vilbel über Chancen und Perspektiven in der hessischen Bauwirtschaft informieren können.

## WIR BRINGEN SCHÜLER IN DIE AUSBILDUNG



Bild: v.l.: Thomas M. Reimann, Dr. Matthias Leder, Adrian Kuka, Frank Uhl

Während in vielen Bereichen der Republik über rückläufige Ausbildungszahlen geklagt wird, hat die INITIATIVE ZUKUNFT FACHKRAFT den Restart erfolgreich vollzogen.

Hoherfreut zeigte sich IHK-Hauptgeschäftsführer Dr. Matthias Leder über das große Engagement im Bereich der Ausbildung. „Wir brauchen diese Firmen, die praxisnah informieren und den jungen Menschen die Ausbildung anbieten.“ Gemeinsam mit Betriebsleiter Frank Uhl und Thomas M. Reimann (Vorstand für Öffentlichkeitsarbeit BDB-HESSEN-FRANKFURT) begrüßte er Adrian Kuka als neuen Auszubildenden an seinem ersten Arbeitstag.

**Informationen zur INITIATIVE ZUKUNFT FACHKRAFT**

finden Sie auf [www.bdb-baumeister.de](http://www.bdb-baumeister.de)



Seminar

## BETONBAUWERKE

nach WU-Richtlinie (12/2017)

- Themen:**
- Grundlagen für wasserundurchlässige Betonbauwerke
  - WU-Richtlinie (E 2017) des DAFStb - Neues und Änderungen
  - Risse im WU-Beton
  - Fugensysteme/Fugenabdichtungen bei WU-Betonbauwerken
  - Vergleich verschiedener Systeme
  - Zusatzabdichtung von WU-Betonbauwerken
  - Praxisbeispiel Sanierung schwarze Wanne

**Referent:** Dipl.-Ing. BDB Gerhard Klingelhöfer  
öbuv. Sachverständiger für Bauschäden, Pohlheim  
Obmann der Arbeitsausschüsse DIN 18533 und DIN 4095,  
Mitarb. AA DIN 18534, AA DIN 18532, AG DIN 18195 und  
GA DIN/TS 18117 als Experte für den ZDB Berlin,  
Mitarbeiter im UA WU-Richtlinie des DAFStb.  
Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer Hessen

**Termin:** Mittwoch, 30.03.2022, von 9.30 – 17.00 Uhr  
**Ort:** Ginnheimer Straße 48, 60487 Frankfurt

Anmeldung für die Veranstaltung bitte über das Internetportal:

[WWW.BAUMEISTER-AKADEMIE.DE](http://WWW.BAUMEISTER-AKADEMIE.DE)

Thomas M. Reimann im ntv-Interview

## AUSWIRKUNGEN DER AMPEL-VORHABEN



Ich gehe davon aus, daß Bauen weiterhin stattfinden wird und stattfinden muß. Ob alle die, die bauwillig sind, sich das dann noch leisten können, was da zum Tragen kommt, das wage ich schon ein Stück weit zu bezweifeln. Ich habe auch Sorge, daß der dringend notwendige Geschosswohnungsbau – also das Bauen von Eigentumswohnungen – in gerade den Ballungsgebieten ein Stück weit mehr zum Erliegen kommen wird, weil die Finanzierbarkeit in Zukunft deutlich schlechter sein wird.

[Link zum ntv-Interview](#)

finden Sie auf [www.bdb-baumeister.de](http://www.bdb-baumeister.de)

**BDB** BUND DEUTSCHER BAUMEISTER  
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE  
HESSEN FRANKFURT E.V.

BDB-HESSENFRANKFURT e.V. ■ Ginnheimer Straße 48 ■ 60487 Frankfurt  
info@bdb-baumeister.de ■ www.bdb-baumeister.de