

## **Entwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus**

Stellungnahmen der kommunalen Spitzenverbände, der Fachkreise und der Verbände

2. September 2024

## **Gliederung**

<b>A. Einleitung.....</b>	<b>8</b>
<b>B. Stellungnahmen zu den einzelnen Regelungsvorschlägen .....</b>	<b>8</b>
<b>I. Artikel 1 Nummer 1 Gebäudetyp-E-Gesetz-E.....</b>	<b>8</b>
1. Stellungnahme Bundesvereinigung der Prüfmgenieure für Bautechnik e.V. ....	8
2. Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs .....	8
3. Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V. ....	8
4. Stellungnahme GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ....	10
5. Stellungnahme Bauherren-Schutzbund e.V. ....	14
<b>II. Artikel 1 Nummer 2 Gebäudetyp-E-Gesetz-E.....</b>	<b>17</b>
1. Stellungnahme Bundesvereinigung der Prüfmgenieure für Bautechnik e.V. ....	17
2. Stellungnahme Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V. (ZDH) .....	20
3. Stellungnahme Zentralverband des Deutschen Baugewerbes .....	25
4. Stellungnahme Bundesarchitektenkammer und Bundesingenieurkammer .....	26
5. Stellungnahme Deutscher Stahlbau-Verband DSTV e.V. ....	28
6. Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs .....	29
7. Stellungnahme Deutscher Mieterbund e.V. ....	29
8. Stellungnahme Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V. ....	32
9. Stellungnahme Bundesverband Bausysteme e. V.....	33
10. Stellungnahme ZVEI e. V. ....	33
11. Stellungnahme DIN Deutsches Institut für Normung e.V.....	34
12. Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V. ....	35
13. Stellungnahme Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.....	36
14. Stellungnahme GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ....	37
15. Stellungnahme Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. ....	39
16. Stellungnahme Verband Fenster +Fassade.....	40
17. Stellungnahme Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH) .....	41
18. Stellungnahme Haus & Grund Deutschland.....	42
19. Stellungnahme Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft .....	43
20. Stellungnahme Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. ....	45
21. Stellungnahme Wohnen im Eigentum e.V. ....	48
22. Stellungnahme Deutsche Bauindustrie .....	51
23. Stellungnahme Deutscher Anwaltverein e.V. ....	52
24. Stellungnahme Repräsentanz Transparente Gebäudehülle GbR.....	53

25.	Stellungnahme Bauherren-Schutzbund e.V. ....	55
26.	Stellungnahme Bundesrechtsanwaltskammer (BRAK).....	55
27.	Anmerkungen Bundesverband kommunaler Spitzenverbände.....	56
28.	Anmerkungen Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. ....	57
29.	Anmerkungen Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für Honorarordnung e.V.....	58
30.	Anmerkungen Bundesverband Deutscher Fertigbau e.V. (BDF).....	59
31.	Anmerkungen Verband Privater Bauherren e.V. (VPB).....	60
<b>III.</b>	<b>Artikel 1 Nummer 3 Gebäudetyp-E-Gesetz-E .....</b>	<b>62</b>
1.	Stellungnahme Bundesvereinigung der Prüferingenieure für Bautechnik e.V. ....	62
2.	Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs .....	65
3.	Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V. ....	65
<b>IV.</b>	<b>Artikel 1 Nummer 4 Gebäudetyp-E-Gesetz-E (§ 650o Abs. 1 BGB).....</b>	<b>67</b>
1.	Stellungnahme Bundesvereinigung der Prüferingenieure für Bautechnik e.V. ....	67
2.	Stellungnahme Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V. (ZDH) .....	70
3.	Stellungnahme Zentralverband des Deutschen Baugewerbes .....	72
4.	Stellungnahme Bundesarchitektenkammer und Bundesingenieurkammer .....	73
5.	Stellungnahme Deutscher Stahlbau-Verband DSTV e.V.....	74
6.	Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs .....	75
7.	Stellungnahme Deutscher Notarverein e.V.....	75
8.	Stellungnahme Bundesverband Bausysteme e. V.....	76
9.	Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V. ....	77
10.	Stellungnahme Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.....	77
11.	Stellungnahme GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ....	79
12.	Stellungnahme Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. ....	80
13.	Stellungnahme Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH) .....	81
14.	Stellungnahme Haus & Grund Deutschland.....	82
15.	Stellungnahme Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft .....	83
16.	Stellungnahme Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V.....	84
17.	Stellungnahme Wohnen im Eigentum e.V. ....	85
18.	Stellungnahme Deutsche Bauindustrie .....	85
19.	Stellungnahme Deutscher Anwaltverein e.V. ....	86
20.	Stellungnahme Bundesrechtsanwaltskammer (BRAK).....	86
21.	Anmerkungen Bundesverband kommunaler Spitzenverbände.....	88

22.	Anmerkungen Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. ....	89
23.	Anmerkungen Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für Honorarordnung e.V. ....	90
24.	Anmerkungen Bundesverband Deutscher Fertigbau e.V. (BDF).....	91
25.	Anmerkungen Verband Privater Bauherren e.V. (VPB).....	91
<b>V.</b>	<b>Artikel 1 Nummer 4 Gebäudetyp-E-Gesetz-E (§ 650o Abs. 2 BGB) .....</b>	<b>93</b>
1.	Stellungnahme Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V. (ZDH) .....	93
2.	Stellungnahme Zentralverband des Deutschen Baugewerbes .....	94
3.	Stellungnahme Bundesarchitektenkammer und Bundesingenieurkammer .....	94
4.	Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs .....	94
5.	Stellungnahme Deutscher Mieterbund e.V. ....	94
6.	Stellungnahme Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V. ....	94
7.	Stellungnahme Deutscher Notarverein e.V.....	95
8.	Stellungnahme ZVEI e. V. ....	95
9.	Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V. ....	95
10.	Stellungnahme Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.....	96
11.	Stellungnahme GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ....	96
12.	Stellungnahme Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. ....	97
13.	Stellungnahme Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH) .....	98
14.	Stellungnahme Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft .....	98
15.	Stellungnahme Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. ....	98
16.	Stellungnahme Wohnen im Eigentum e.V. ....	99
17.	Stellungnahme Deutsche Bauindustrie .....	100
18.	Anmerkungen Verband Privater Bauherren e.V. (VPB).....	100
<b>VI.</b>	<b>Artikel 1 Nummer 4 Gebäudetyp-E-Gesetz-E (§ 650o Abs. 3 BGB).....</b>	<b>103</b>
1.	Stellungnahme Bundesvereinigung der Prüferingenieure für Bautechnik e.V. ....	103
2.	Stellungnahme Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V. (ZDH) .....	106
3.	Stellungnahme Zentralverband des Deutschen Baugewerbes .....	107
4.	Stellungnahme Bundesarchitektenkammer und Bundesingenieurkammer .....	107
5.	Stellungnahme Deutscher Stahlbau-Verband DSTV e.V. ....	108
6.	Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs .....	108
7.	Stellungnahme Deutscher Mieterbund e.V. ....	108
8.	Stellungnahme Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V. ....	109
9.	Stellungnahme Deutscher Notarverein e.V.....	109
10.	Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V. ....	110

11.	Stellungnahme Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.....	111
12.	Stellungnahme GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ....	111
13.	Stellungnahme Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. ....	112
14.	Stellungnahme Verband Fenster +Fassade.....	113
15.	Stellungnahme Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH) .....	114
16.	Stellungnahme Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft .....	114
17.	Stellungnahme Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V.....	115
18.	Stellungnahme Deutsche Bauindustrie .....	115
19.	Stellungnahme Deutscher Anwaltverein e.V. ....	116
20.	Stellungnahme Repräsentanz Transparente Gebäudehülle GbR.....	117
21.	Anmerkungen Bundesverband Deutscher Fertigung e.V. (BDF).....	118
22.	Anmerkungen Verband Privater Bauherren e.V. (VPB).....	118
<b>VII.</b>	<b>Artikel 1 Nummer 5 Gebäudetyp-E-Gesetz-E .....</b>	<b>119</b>
1.	Stellungnahme Bundesvereinigung der Prüferingenieure für Bautechnik e.V. ....	119
2.	Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs .....	122
3.	Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V. ....	123
4.	Stellungnahme GIH Bundesverband .....	123
<b>VIII.</b>	<b>Artikel 1 Nummer 6 Gebäudetyp-E-Gesetz-E .....</b>	<b>126</b>
1.	Stellungnahme Bundesvereinigung der Prüferingenieure für Bautechnik e.V. ....	126
2.	Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs .....	129
3.	Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V. ....	130
<b>IX.</b>	<b>Artikel 1 Nummer 7 Gebäudetyp-E-Gesetz-E .....</b>	<b>131</b>
1.	Stellungnahme Bundesvereinigung der Prüferingenieure für Bautechnik e.V. ....	131
2.	Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs .....	134
3.	Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V. ....	135
4.	Stellungnahme Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V.....	135
<b>X.</b>	<b>Artikel 1 Nummer 8 Gebäudetyp-E-Gesetz-E.....</b>	<b>136</b>
1.	Stellungnahme Bundesvereinigung der Prüferingenieure für Bautechnik e.V. ....	136
2.	Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs .....	139
3.	Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V. ....	140
<b>XI.</b>	<b>Artikel 1 Nummer 9 Gebäudetyp-E-Gesetz-E .....</b>	<b>141</b>
1.	Stellungnahme Bundesvereinigung der Prüferingenieure für Bautechnik e.V. ....	141
2.	Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs .....	144
3.	Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V. ....	145
4.	Stellungnahme Wohnen im Eigentum e.V. ....	145

<b>XII.</b>	<b>Artikel 2 Gebäudotyp-E-Gesetz-E.....</b>	<b>147</b>
1.	Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs .....	147
2.	Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V. ....	147
<b>XIII.</b>	<b>Artikel 3 Gebäudotyp-E-Gesetz-E.....</b>	<b>148</b>
1.	Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs .....	148
2.	Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V. ....	148
<b>XIV.</b>	<b>Angaben zum Erfüllungsaufwand.....</b>	<b>149</b>
1.	Stellungnahme Bundesarchitektenkammer und Bundesingenieurkammer .....	149
2.	Stellungnahme Verband Deutscher Vermessungsingenieure VDV e.V.....	149
3.	Stellungnahme Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V. ....	149
4.	Stellungnahme Bundesverband Bausysteme e. V.....	149
5.	Stellungnahme Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. ....	150
6.	Stellungnahme Verband Fenster +Fassade.....	150
7.	Stellungnahme Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V.....	151
8.	Stellungnahme Deutsche Bauindustrie .....	151
9.	Stellungnahme Repräsentanz Transparente Gebäudehülle GbR.....	151
<b>XV.</b>	<b>Allgemeine Anmerkungen zum Referentenentwurf .....</b>	<b>153</b>
1.	Anmerkungen Bundesvereinigung der Prüfengeure für Bautechnik e.V.....	153
2.	Anmerkungen Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V. (ZDH).....	153
3.	Anmerkungen Zentralverband des Deutschen Baugewerbes .....	153
4.	Anmerkungen Bundesarchitektenkammer und Bundesingenieurkammer .....	154
5.	Anmerkungen TGA-Repräsentanz Berlin.....	155
6.	Anmerkungen Deutscher Stahlbau-Verband DSTV e.V.....	157
7.	Anmerkungen Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs .....	157
8.	Anmerkungen Deutscher Mieterbund e.V.....	169
9.	Anmerkungen Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V.....	170
10.	Anmerkungen Deutscher Notarverein e.V. ....	170
11.	Anmerkungen ZVEI e. V.....	171
12.	Anmerkungen DIN Deutsches Institut für Normung e.V. ....	172
13.	Anmerkungen Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.....	173
14.	Anmerkungen Bundesverband Brandschutz-Fachbetriebe e.V. (bvbf).....	174
15.	Anmerkungen Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. ....	177
16.	Anmerkungen GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. ....	179
17.	Anmerkungen Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. ....	179
18.	Anmerkungen Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH) .....	180
19.	Anmerkungen VDMA e.V. ....	182

20.	Anmerkungen Haus & Grund Deutschland .....	190
21.	Anmerkungen Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft .....	191
22.	Anmerkungen Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. ....	192
23.	Anmerkungen Wohnen im Eigentum e.V. ....	192
24.	Anmerkungen Deutsche Bauindustrie .....	193
25.	Anmerkungen Deutscher Anwaltverein e.V. ....	193
26.	Anmerkungen Bauherren-Schutzbund e.V. ....	194
27.	Anmerkungen Bundesrechtsanwaltskammer (BRAK) .....	196
28.	Anmerkungen Bundesverband kommunaler Spitzenverbände .....	196
29.	Anmerkungen Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) .....	199

## **A. Einleitung**

Im Beteiligungsverfahren der Länder, der kommunalen Spitzenverbände, der Fachkreise und der Verbände zum Entwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus sind insgesamt 32 Stellungnahmen eingegangen. Davon sind 31 Teilnehmende mit der Veröffentlichung ihrer Stellungnahme einverstanden.

Die Teilnehmendenzahl gliedert sich wie folgt auf:

- Verbände: 31
- Sonstige: 1.

## **B. Stellungnahmen zu den einzelnen Regelungsvorschlägen**

### **I. Artikel 1 Nummer 1 Gebäudety-E-Gesetz-E**

Zu Artikel 1 Nummer 1 Gebäudety-E-Gesetz-E sind 5 Stellungnahmen eingegangen. Dem Regelungsvorschlag nicht zugestimmt wurde dreimal, was einem Anteil von 60,00 % entspricht. Eine teilweise Zustimmung erfolgte in 2 Stellungnahmen, was einem Anteil von 40,00 % entspricht.

#### **1. Stellungnahme Bundesvereinigung der Prüffingenieure für Bautechnik e.V.**

Frage: Warum kann man hier keine zusammenfassende Stellungnahme als pdf-Datei hochladen? Die hier vorgegebene Zerstückelung der Antworten erzeugt lediglich erhöhten Arbeitsaufwand für die Teilnehmer am Anhörungsverfahren.

#### **2. Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs**

siehe umfassende Stellungnahme

#### **3. Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.**

Der ZIA begrüßt ausdrücklich den Diskussionsprozess über den Gebäudety E, für einfaches, schnelleres, innovativeres Bauen, der im Bundesministerium der Justiz (kurz BMJ) und auch im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (kurz: BMWBS) geführt wird.

Der „Gebäudety-E“ („e“ wie „einfach“ oder „experimentell“) hat das Ziel, das Planen und Bauen zu erleichtern. In den letzten Jahrzehnten ist eine hohe Anzahl an DIN-Normen, aber auch VDI-Richtlinien entstanden, die das schnelle, einfache und auch innovative Bauen nicht befördern.



Mit dem Maßnahmenpaket Bau hat die Bundesregierung am 25. September 2023 14 Maßnahmen beschlossen, um für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft zu sorgen. Unter Punkt 8. wurde der Gebäudetyp E mit in das Maßnahmenpaket aufgenommen.

„Danach soll das Bauen einfacher, schneller und günstiger werden. Das Bauen im Sinne des Gebäudetyps E soll befördert werden, indem die Vertragspartner Spielräume für innovative Planung vereinbaren, auch durch Abweichen von kostenintensiven Standards. Die Länder beabsichtigen, dazu Änderungen der Musterbauordnung und der Landesbauordnungen vorzunehmen. Die Bundesregierung wird – in Absprache mit den Partnern des Bündnisses - eine „Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E“ bis Ende des Jahres vorlegen, um dafür zu sorgen, dass für die Beteiligten vereinfachtes Bauen rechtssicher gelingen kann.“

Jetzt hat das BMJ den Referentenentwurf für ein Gesetz zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz) vorgelegt, um vereinfachtes Verfahren rechtssicher auszugestalten.

Der ZIA kritisiert die Umsetzung der konstruktiven Initiative, da der Entwurf für ein Gebäudetyp-E-Gesetz das Bauen nicht vereinfacht, sondern zusätzliche Fragestellungen aufwirft. (Gleiches gilt für den Entwurf „Einfaches Bauen - Gebäudetyp E - Leitlinie und Prozessempfehlung“ des BMWSB vom 11.07.2024.)

Das Problem: Die unzureichenden Möglichkeiten der Planerinnen und Planer, aber auch der Bauunternehmen, Gebäude neu und einfacher, aber trotzdem qualitativ, nachhaltig und fehlerfrei zu bauen und dabei von technischen Regelwerken abzuweichen. Für die Verträge, aber auch die Planung und Genehmigung besteht die grundsätzliche Pflicht, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aRdT) planen und bauen zu müssen. Mit der Folge, dass bei einem Verstoß gegen die aRdT bereits ein Sachmangel des Gebäudes vorliegt, ohne dass tatsächlich ein Schaden entstanden ist. Es besteht zwar die Möglichkeit, einzelvertragliche Abweichungen zu vereinbaren, jedoch sind die Hürden dafür durch umfangreiche Aufklärungspflichten sehr hoch, vor allem bei Verbraucherverträgen. Das Problem betrifft aber nicht nur das Zivilrecht, sondern gleichermaßen die Planungs- und Genehmigungsfragen der Kommunen.

Die Lösung: Zum einen durch eine Reform des Bauvertragsrechts, aber auch des öffentlichen Baurechts, wie Leitfäden und Ähnlichem, sollten die Vorgaben zur Beschaffenheit von (Wohn)Gebäuden erleichtert und damit die Regelungen zur Sachmängelgewährleistung auf Schadensfälle zurückgeführt werden. Zum anderen ist eine grundlegende Voraussetzung die Vereinheitlichung der Bauordnungen der Länder, durch Anpassung der Vorgaben an die

Musterbauordnung, aber auch erhebliche Vereinfachungen für die Beschaffenheitsvoraussetzungen von Gebäuden.

In dem Referentenentwurf zum Gebäudotyp-E-Gesetz fehlen konkrete Vorschläge zur Beschleunigung, Vereinfachung und Kostensenkung des Bauens, auch der Mut, neue Wege beschreiten zu können und zu dürfen.

Vielmehr wird durch die gesetzliche Normierung einer Vermutungsregel zu den sogenannten aRdT, sowie die Schaffung eines neuen Unterkapitels für einen neuen „Gebäudebauvertrag für fachkundige Unternehmen“ die Komplexität der Regelungen erhöht und neuer bürokratischer Aufwand geschaffen.

Darüberhinausgehend ist für die ZIA-Mitglieder nicht ersichtlich, welche Folgen die neuen Regelungen haben, beispielsweise

- für Haftungsfragen, allen voran der Bau- und Wohnungsunternehmen,
- auf Fördertatbestände für die Schaffung und Sanierung von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und
- auf das Mietrecht und Mietverhältnisse.
- Vereinbarkeit mit den Regelungen der VOB/B

Der ZIA fordert, mutig für Planungs- und Bauverträge voranzugehen und diese grundsätzlich von der Einhaltung aller einschlägigen technischen Regelwerke, sofern sie nicht sicherheitsrelevant sind, zu befreien. Sie sollten nur ausnahmsweise auf Wunsch der Vertragsparteien anwendbar sein.

Dabei ist dem ZIA bewusst, dass eine Ursache der Probleme in der Praxis in der Regelung des Werkvertragsrechts begründet ist, die im Lichte der Rechtsprechung zu den aRdT, dem „Stand der Technik“ und dem „Stand der Wissenschaft und Technik“ auszulegen ist. Gerade deswegen gilt es, endlich durch einfachere Regelungen zur Beschaffenheit und Sachmängelhaftung für eine bessere Umsetzung in der Praxis zu sorgen.

Verfehlt ist es, diesen Regelungsdschungel, aus gesetzlicher Regelung, DIN-Normen, VDI-Richtlinien im Lichte der Rechtsprechung etc. in seiner Komplexität noch zu erhöhen.

#### **4. Stellungnahme GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.**

Artikel 1 Nr. 1 ändert das amtliche Inhaltsverzeichnis und führt in Kap. 4 den Gebäudebauvertrag zwischen fachkundigen Unternehmern neu ein.

Der GdW lehnt die Einführung des neuen Vertragstyps „Gebäudebauvertrag“ ab.

## 1. Keine weitere Aufspaltung des Rechts

Mit dem nunmehrigen sechsten Vertragstyp ist eine weitere Aufspaltung des Werkvertragsrechts verbunden, die überdies erstmalig zwischen Unternehmern und „fachkundigen“ Unternehmern unterscheidet.

In seinem Rechtsgutachten „Bezahlbar Wohnen und nachhaltig Bauen, Rechtsgutachten zu neuen Regelungskonzepten für die kostengünstige und nachhaltige Durchführung von Bauvorhaben im Bereich des Wohnungsbaus“, [https://www.gdw.de/media/2023/12/rechtsgutachten-bid\\_bezahlbar\\_wohnen\\_und\\_nachhaltig\\_bauen\\_leupertz.pdf](https://www.gdw.de/media/2023/12/rechtsgutachten-bid_bezahlbar_wohnen_und_nachhaltig_bauen_leupertz.pdf), auf welches das Ministerium lediglich kurz und leider ablehnend eingeht, hat Prof. Leupertz eine Änderung im bestehenden Werkvertragsrecht vorgeschlagen, die im Wesentlichen den grundsätzlichen Empfehlungen des 9. Baugerichtstags entspricht. Ausreichend ist demnach eine Änderung des bestehenden Werkvertragsrechts.

Auf das im Auftrag der BID erstellte Gutachten wird vollumfänglich verwiesen.

## 2. Unterscheidung zwischen fachkundigen Unternehmern und nicht fachkundigen Unternehmern ist streitanfällig.

Mit der Unterscheidung zwischen fachkundigen Unternehmen und Unternehmen, die nicht fachkundig sind, wird eine dem Werkvertragsrecht nicht bekannte Personengruppe und eine daran anknüpfende Unterscheidung vorgelegt, die dem Werkvertragsrecht unbekannt ist. Die Unterscheidung ist kompliziert und streitanfällig.

Zur Fachkunde erläutert die Begründung des Entwurfs, S.15:

„Der Begriff der Fachkunde ist dadurch geprägt, dass aufgrund einer technischen Ausbildung entsprechende Kenntnisse über die im Baugewerbe einschlägigen anerkannten Regeln der Technik vorhanden sind. Er ist so zu verstehen, dass ein Unternehmer der Immobilienbranche entweder selbst über diese Kenntnisse verfügt oder in seine internen Organisation Mitarbeiter eingebunden hat, die diese Kenntnisse aufweisen.

Die erforderliche Fachkunde ist bei einem Besteller, der als Unternehmer aus einer anderen Branche kommt oder der Verbraucher ist, hingegen nicht vorhanden. Deshalb schließt der Vorschlag zum § 650o BGB-E nicht fachkundige Unternehmer und Verbraucher nicht mit ein...“.

Zur Erfüllung des Tatbestandsmerkmals der Fachkunde ist also entscheidend, ob entsprechende Kenntnisse vorliegen. Zwar darf davon ausgegangen werden, dass eine technische Ausbildung zu entsprechenden allgemeinen Kenntnissen führt, eine prozessuale Angreifbarkeit besteht in zweierlei Hinsicht gleichwohl.

Erstens ist zu prüfen, ob überhaupt entsprechende Kenntnisse vorliegen.

Zweitens ist durch die Rechtsprechung zu entscheiden, auf welche Kenntnis Bezug zu nehmen ist. Nach der gesetzgeberischen Intention kommt es nicht auf „irgendwelche“ Kenntnisse der Branche an, sondern – dies zeigt insbesondere § 650o BGB-E – auf die Kenntnis der entsprechenden DIN bzw. der allgemein anerkannten Regel der Technik (a. R. d. T.). Eigentlich müsste sich die Kenntnis genau auf diese anerkannte Regel der Technik beziehen.

Diese zweifache prozessuale Angreifbarkeit ist mit Blick auf die beabsichtigten Effizienz- und Innovationsgewinne kontraproduktiv.

Die Unterscheidung ist auch nicht notwendig. Im Rechtsverkehr ist davon auszugehen, dass Unternehmen wissen, auf welchem Feld sie sich bewegen. Andernfalls sind sie nicht schutzwürdig.

### 3. Unnötige Begrenzung des Gebäudetyps E auf neuen Vertragstyp

Der „Gebäudetyp E“ wird begrenzt allein auf diesen neuen Vertragstyp. Er ist damit nicht anwendbar auf den wichtigen Bereich des Bauträgerrechts. Allein auf der Nachunternehmerseite kann zwar der Gebäudetyp E vereinbart werden, die deckungsgleiche Umsetzung in den Verbraucher-Bauträgerverträgen scheitert aber mangels Anwendbarkeit auf den Erwerber (Verbraucher), vgl. hierzu Anmerkungen zu Artikel 1 Nummer 4.

Aufgrund seines Anwendungsbereichs und der in §§ 650o BGB-E normierten Aufklärungspflichten, vgl. Artikel 1 Nummer 4, ist der Gebäudetyp E auf den Bauträgervertrag nicht bzw. kaum anwendbar.

### 4. Für den GdW entscheidend ist: Klarstellung für das Mietrecht

Ohne eine gesetzliche Klarstellung, dass der Gebäudetyp E ohne weitere Aufklärungspflichten des Vermieters per se keinen Mangel der Mietsache darstellt, wird der Gebäudetyp E im Vermietungsbereich kaum zur Anwendung kommen.

Die Anwendbarkeit des Gebäudetyps E beschränkt sich allein auf fachkundige Unternehmer. § 650o BGB-E normiert Ausnahmen von Aufklärungspflichten, von denen allein bei fachkundigen Unternehmern abgewichen werden kann – nicht aber bei Verbrauchern, also etwa dem Mieter.

Diesbezüglich meint das Bundesministerium der Justiz (BMJ) in seiner FAQ „Das Gebäudetyp-E-Gesetz“: „Es besteht kein Grund zur Annahme, dass es bei Gebäuden, die nach dem Gebäudetyp-E errichtet wurden, zu mehr Streitigkeiten im Verhältnis von Mieter und Vermieter kommen wird. Das Mietrecht vermittelt keinen Anspruch darauf, dass jede „anerkannte Regel der Technik“ eingehalten wird. Ein Vermieter kann also z. B. im Mietvertrag festhalten, dass die Trittschalldämmung geringer ist als nach den aktuellen DIN-Normen vorgesehen.“

Verzichten die Parteien auf eine ausdrückliche Vereinbarung zur Beschaffenheit der Mietsache, dann ist der bei vergleichbaren Wohnungen übliche Wohnstandard geschuldet.“

Wenn aber die Parteien auf eine ausdrückliche Vereinbarung zur Beschaffenheit der Mietsache verzichten, was im Mietvertrag die Regel sein wird, dann bleibt die Bestimmung des „üblichen Wohnstandards“ offen und damit streitanfällig.

So stellt Streyl klar, dass die Bestimmung zeitgemäßer oder üblicher Wohnverhältnisse mit Schwierigkeiten verbunden ist, vgl. Streyl in: Schmidt-Futterer § 536 BGB Rn. 114 ff, und verweist in Rn. 319 ff. auf die Anforderungen des AGB-Rechts. Verwiesen wird insbesondere auf § 307 BGB (Inhaltskontrolle) und der Bestimmung in § 305c BGB, wonach Zweifel bei der Auslegung zu Lasten des Verwenders, also des Vermieters und des Wohnungsunternehmens, gehen.

Auf dieses juristische Glatteis wird sich kein Verwender von AGB – und um solche handelt es sich bei den Mietverträgen unserer im GdW organisierten Wohnungsunternehmen gem. § 305 BGB – begeben.

Darüber hinaus: Für den wichtigen Bereich des Trittschallschutzes beurteilt der BGH die Frage der Mangelhaftigkeit allein anhand der Feststellung, ob die DIN eingehalten worden ist oder nicht, vgl. zum Rechtsstand Eisenschmid in: Schmitt-Futterer, 15. Auflage, § 535 Rn. 33 ff. Vereinbarungen sind – bei richtigem Verständnis der Rechtsprechung – nur insoweit zulässig, als ein Mindeststandard eingehalten wird – aber auch dieser Mindeststandard bestimmt sich nach DIN.

Notwendig ist zwingend eine gesetzliche Klarstellung für das Mietrecht! Ansonsten bleibt der Gebäudetyp E eine leere Hülle.

Hierzu abschließend: Der neue Vertragstyp soll kostengünstiges Bauen und innovative Lösungen ermöglichen. Immer mehr setzen die im GdW organisierten Unternehmen auf weniger „Stahl und Beton“. Durch den neuen Vertragstyp und die im Entwurf vorgesehenen weiteren Regelungen besteht – im Gegensatz zur beabsichtigten Intention – die Gefahr, dass diese innovativen Lösungen abgewürgt werden.

Der GdW fordert:

- Keinen neuen Vertragstyp in das Werkvertragsrecht einzuführen und § 633 Abs. 2 BGB insofern zu ändern, dass a. R. d. T. kein vertraglicher Mindeststandard; mithin keine vereinbarten Beschaffenheiten nach § 633 Abs. 2 BGB sind, vgl. im Weiteren Prof. Leupertz, „Bezahlbar Wohnen und nachhaltig Bauen, Rechtsgutachten zu neuen Regelungskonzepten für die kostengünstige und nachhaltige Durchführung von Bauvorhaben im Bereich des Wohnungsbaus“,

hilfsweise

die Unterscheidung zwischen fachkundigen Unternehmen und sonstigen Unternehmen im Entwurf aufzuheben.

- Eine gesetzliche Klarstellung, wonach der „Gebäudetyp E“ keinen Mangel der Mietsache darstellt.

## **5. Stellungnahme Bauherren-Schutzbund e.V.**

- Der BSB lehnt die Einführung des § 650a Abs. 3 BGB-E ab. Die Regelungen des § 650a Abs. 3 BGB-E wirken sich auf alle nachfolgenden Regelungen des Bauvertragsrechts aus, inkl. Verbraucherbauvertrag (§ 650i BGB) und dem Bauträgervertrag (§ 650u BGB). Das Ziel des RefE, durch die Absenkung von Standards die Baukosten zu reduzieren, darf nicht auf Kosten des Verbraucherschutzes gehen.
- Die Vermutungsregelung, dass zukünftig bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, anerkannte Regeln der Technik (aRdT) sein sollen, und bautechnische Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, nicht als solche gelten sollen, ist aus Sicht des BSB nicht praktikabel, weil fachlich kaum möglich. In der Theorie mag die Unterscheidung eindeutig erscheinen: Sicherheitsnormen dienen dem Schutz von Leben, Gesundheit und der Umwelt (z.B. Brandschutz, Statik, Hygiene), während Ausstattungs- und Komfortnormen „nur“ den Wohnkomfort und die -qualität betreffen (z.B. Raumhöhe, Oberflächenbeschaffenheit). In der Praxis ist diese Abgrenzung jedoch weniger eindeutig. Viele Normen erfüllen sowohl Sicherheits- als auch Komfortfunktionen. Ein Beispiel ist der Schallschutz: Einerseits sorgt er für Ruhe und Behaglichkeit in den Innenräumen. Andererseits können andauernde Geräusche und Lärm gesundheitliche Schäden verursachen. Schallschutz ist gesundheitsrelevant und wird unter anderem durch die TA-Lärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz / Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gesetzlich berührt. Die Kategorisierung einer Reihe von Normen und Ausführungsbestimmungen wird also längst nicht widerspruchsfrei und unzweifelhaft möglich sein. Diese Unklarheit und die im Gesetz angelegte Offenheit („Vermutungsregelung“; „Technische Festlegungen, die prima facie weder sicherheitsrelevant sind, noch reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, unterliegen im Einzelfall der Würdigung des Gerichts.“) wird auch zukünftig zu einer Reihe von Streitigkeiten und Rechtsstreiten führen – mit für den jeweiligen Einzelfall kaum prognostizierbarem Ausgang. § 650a Abs. 3 BGB-E wird also keinesfalls die Anzahl der Rechtsstreite reduzieren. Der Streit wird auf andere Ebene verlagert. Zuerst wird Streit darüber geführt, ob die gesetzliche Vermutung greift. Und dann wird gestritten, ob in dem Einzelfall die Norm als aRdT angesehen wird.
- Die Regelung des § 650a Abs. 3 BGB-E verkleinert den Geltungsbereich der aRdT.

Dies hat mehrere, Verbraucherschutzreduzierende Folgen:

1. Die Tatbestände, bei denen der Unternehmer aufgrund von § 633 BGB verpflichtet ist, den Verbraucher über die Abweichung von den aRdT aufzuklären und darüber mit ihm eine sog. negative Beschaffenheitsvereinbarung zu treffen, werden erheblich reduziert. Die Aufklärung des Verbraucherbestellers über Risiken und Konsequenzen von Abweichung wird geringer, weil vielfach keine Abweichung von den aRdT mehr vorliegt, über die aufgeklärt werden müsste. Die Verbraucheraufklärung wird aus Sicht des BSB so unterlaufen und erheblich geschwächt.

2. Mängel- und Gewährleistungsansprüche werden reduziert. Für nicht oder nicht eindeutige in Baubeschreibungen getroffene Beschaffenheitsvereinbarungen fehlen zukünftig die aRdT als sog. „Rückfallposition“. Eine nicht korrekte Ausführung wird dann kein Mangel mehr darstellen. Die Beweislast liegt durch die neue Vermutungsregelung bei den Verbrauchern. Sie müssen dann nachweisen, dass bei einem Mangel gegen die doch anzuwendenden aRdT verstoßen wurde bzw. die alternative Ausführung nicht die notwendige und erwartbare Langlebigkeit des Bauteils erfüllen kann. Hier wird somit eine für Verbraucher nachteilige Beweislastumkehr eingeführt. Diesen Beweis werden viele Verbraucher alleine schon aufgrund des finanziellen Aufwandes für Sachverständige und Gerichtsverfahren nicht führen können.

3. Normen sind oft systematisch miteinander verknüpft und wirken als Gesamtpaket. Die Verkleinerung des Anwendungsbereichs der aRdT könnte zu ungewollten Wechselwirkungen führen, wenn bestimmte Komfortnormen wegfallen, die indirekt auch Sicherheitsaspekte betreffen.

4. Schlechtleistung von Bauausführenden ist zukünftig in vielen Bereichen zu tolerieren. Horizontalstöße bei Tapeten, Überzahnung bei Fliesen, Steckdosen auf unterschiedlichen Höhen innerhalb der Installationszone in einem Raum – alles Bereiche wo Fehler passieren, die aber zukünftig aufgrund fehlender verbindlicher Vorgaben nicht mehr zu beanstanden sind. Die aRdT sind immer auch Ausführungsstandards, die bisher in vielen Bereichen die Ausführungsqualität am Bau sichergestellt haben. Das wird zukünftig durch die einschränkende Definition der aRdT unterlaufen.

5. Viele aRdT stellen sicher, dass einzelne Gewerke aufeinander aufbauen können und Vorleistungen planbar/erwartbar werden. Wenn das nicht mehr gegeben ist, entsteht etwa bei der Einzelgewerkvergabe ggf. zusätzlicher Aufwand für das nachfolgende Gewerk, weil die bauliche Vorleistung nicht ausreicht und nachgebessert werden muss. Die Mehrkosten dafür trägt der Verbraucherbesteller.

- Wenn die Gesetzesvorlage wie im RefE vorgeschlagen die Unterscheidung zwischen sicherheitsrelevanten und Ausstattungs- und Komfortmerkmalen beibehält, dann muss es bei

der Vermutungsregelung bleiben, wonach alle Normen, die sicherheitsrelevanten Festlegungen enthalten, aRdT sind. Eine Streichung der Vermutungsregelung und deren Widerlegbarkeit, wie von manchen Verbänden gefordert, um den Bereich der aRdT weiter zu reduzieren, lehnt der BSB entschieden ab. Die Reduzierung und abschließende Festlegung der aRdT nur auf die LBO (Landesbauordnung) und MVV-TB (Musterverwaltungsvorschrift technische Baubestimmungen) greifen auf jeden Fall viel zu kurz. Der Verbraucher könnte dann nicht mehr gegen eine mangelhafte Bauausführung vorgehen, die auch sicherheitsrelevante Aspekte enthält, z.B. Mängel bei der Elektroinstallation.

- Unklare Begrifflichkeiten: Der Begriff „Normung“ ist im Gesetzentwurf unklar, da nicht unmissverständlich genannt wird, ob mit „Normung“ auch andere Ausführungsbestimmungen außerhalb der DIN-Normen, z.B. Verarbeitungsrichtlinien, die durchaus den Anspruch erheben, die aRdT darzustellen, einbezogen sind. Hier bedarf es einer Klarstellung des Gesetzgebers. Andernfalls könnten Ausführungsbestimmungen zu Ausstattungs- und Komfortmerkmalen, die aRdT aber keine DIN-Normen sind, weiterhin gelten.



## **II. Artikel 1 Nummer 2 Gebäudetyp-E-Gesetz-E**

Zu Artikel 1 Nummer 2 Gebäudetyp-E-Gesetz-E sind 31 Stellungnahmen eingegangen. Dem Regelungsvorschlag nicht zugestimmt wurde acht Mal, was einem Anteil von 25,80 % entspricht. Eine teilweise Zustimmung erfolgte in 18 Mal Stellungnahmen, was einem Anteil von 58,06 % entspricht. Die übrigen fünf Stellungnahmen stimmen dem Regelungsentwurf zu, was einem Anteil von 16,13 % entspricht.

### **1. Stellungnahme Bundesvereinigung der Prüflingenieur für Bautechnik e.V.**

Die BVPI begrüßt die Absichten des Bundesministeriums der Justiz, das Bauen durch Eindämmung bautechnischer Normungen zu deregulieren und innovatives, kostengünstiges Bauen zu erleichtern. Der vorliegende Referentenentwurf zu den §§ 650a und 650o BGB n.F. ist nach Einschätzung der BVPI allerdings nur sehr bedingt geeignet, diese Zielsetzungen umzusetzen. Die häufig und oftmals zurecht kritisierte überbordende Regulierung durch technische Normen lässt sich nicht durch die Regelungen des Entwurfes eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus beheben. Hierzu wären vornehmlich zusätzliche Bemühungen zur Vorgabe von Rahmenbedingungen für die deutschen Normungsorganisationen und entsprechende Aktivitäten auf EU-Ebene und der internationalen technischen Regulierung erforderlich. Zudem müsste der Gesetzgeber selbst durch reduzierte Anforderungen an das öffentliche Baurecht wie auch weitere Einzelgesetze, wie etwa das Gebäudeenergiegesetz, dafür sorgen, dass die Anforderungen an das Bauen reduziert werden. Solange anerkannte Regeln der Technik in Gesetzen für verbindlich erklärt oder sogar erweitert werden, wie etwa nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), helfen die vorgeschlagenen Regelungen allenfalls am Rande weiter.

Zu den einzelnen Regelungen:

#### **1. Zu § 650a Abs. 3 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 2 RefE)**

Nach § 650a Abs. 3 BGB n.F. soll vermutet werden, dass sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale in technischen Normungen allerdings nicht.

a) Der Regelungsvorschlag ist zunächst einmal bedenklich, weil bautechnische Normen, die sicherheitstechnische bzw. reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale enthalten, nicht durchgängig allgemein zugänglich sind, jedenfalls nicht ohne Inkaufnahme zusätzlicher Kosten. Nicht einmal DIN-Normen sind allgemein zugänglich. Die vorgeschlagene Regelung erscheint nur dann vertretbar, wenn gleichzeitig die jederzeitige Zugänglichkeit zu entsprechenden bautechnischen Normen durch den Gesetzgeber sichergestellt wird.

b) Der Kernregelungsinhalt, wonach sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale allerdings nicht, ist schon wegen der Unbestimmtheit äußerst bedenklich. Es bleibt unklar, was unter „sicherheitstechnischen Festlegungen“ zu verstehen ist. Handelt es sich um Fragen der reinen Standsicherheit oder auch um die Sicherheit bei der Nutzung des Gebäudes? Geht es um die Sicherung der Versorgung mit Energie? Sind die Belange der Sicherheit im Klimaschutz, bei Lieferketten, bei Baustellensicherheit oder Datensicherheit gemeint? In der Begründung des Gesetzentwurfes wird davon ausgegangen, dass es auch außerhalb des bauordnungsrechtlichen Gefahrenabwehrrechts sicherheitsrelevante Normungen geben kann. Welche diese sein sollen und warum auch sie weiterhin im Zweifel als geschuldet gelten, wird nicht deutlich.

c) Die Regelung steht auch mit den Vorschlägen zu § 650o BGB n.F. in einem sprachlichen Widerspruch. Dort wird von der „dauerhaften Sicherheit und Eignung des Gebäudes“ gesprochen. Wenn überhaupt, sollte diese Formulierung dem Begriff „sicherheitstechnische Festlegungen“ in § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. vorgezogen werden.

d) Auch die Abgrenzung zu den Begriffen „Ausstattungs- und Komfortmerkmale“ ist unklar. Was ist unter „Ausstattungs- und Komfortmerkmalen“ zu verstehen? Sollen die Regelungen dazu führen, dass auf Schall- und Klimaschutz im Gebäude ganz verzichtet werden kann? Darüber hinaus existiert ein großer Bereich, der einerseits nicht zu den sicherheitstechnischen Festlegungen gehört, aber auch nicht zu den reinen Ausstattungs- und Komfortmerkmalen. Dazu gehören alle rein baubezogenen Elemente der Konstruktion, soweit sie nicht sicherheitsrelevant sind, etwa die Verwendung bestimmter Baumaterialien, Abdichtungen und Regeln zu Bauverfahren. Was gilt bzgl. technischer Normungen, die diese Bereiche betreffen?

e) Ein zentraler Mangel der Formulierungen weiterhin besteht darin, dass die Einhaltung einer Vielzahl von bautechnischen Normen, auch soweit sie Ausstattungs- und Komfortmerkmale betreffen, gesetzlich vorgegeben ist.

Bei Umsetzung des vorliegenden Vorschlages treten daher erhebliche Wertungswidersprüche auf. Das betrifft vielfältige Normen des Bauplanungs- und Ordnungsrechts, die die Einhaltung von anerkannten Regeln der Technik vorgeben. Besonders herauszuheben ist etwa das GEG, welches Vorschriften zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz zusammenfasst. Es gibt dort eine Vielzahl eigenständiger Regelungen über anerkannte Regeln der Technik sowie Verweise auf anerkannte Regeln der Technik, etwa in den §§ 12, 13, 14 ff. des GEG. Es fragt sich, ob durch die Neuregelung die Energieeffizienzanforderungen und Klimaschutzanforderungen des GEG im Rahmen einer Vertragsgestaltung/ von Beschaffungsvereinbarungen abgeschafft werden können. Zumindest müsste bei § 650a Abs. 3 BGB n.F. klargestellt werden, dass die

vorgeschlagene Vermutungsregelung nicht anerkannte Regeln der Technik betrifft, die gesetzlich vorgegeben sind.

f) Die bisher schon schwierig zu beantwortende Frage, welche bautechnischen Normen Regeln der Technik sind, wird durch die weitere Differenzierung zusätzlich verkompliziert. Die vorgesehene Regelung kann auch fortschritthemmend sein, da die technische Entwicklung im Ausstattungs- und Komfortbereich in der Regel nicht mehr als allgemein anerkannte Regeln der Technik anerkannt wird. Fraglich ist zudem, ob die bloße Abstandnahme von inzwischen erreichten Ausstattungs- und Komfortmerkmalen für den Wohnungsbau als „innovativ“ bezeichnet werden kann.

Im Ergebnis erscheint die Gesamtregelung unausgereift und hat nach Einschätzung der BVPI eher die Tendenz, das Bauen weiter zu verkomplizieren, als zu vereinfachen.

## 2. Zu § 650o Abs. 1 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 4 RefE)

§ 650o BGB regelt einen neuen Bauvertragstyp, den Gebäudebauvertrag, für den abweichende Aufklärungspflichten bei Abweichungen von anerkannten Regeln der Technik gelten sollen. Die Regelung erscheint wenig praxistauglich.

a) Mit § 650o BGB wird erstmals ein „Gebäudebauvertrag“ als Anknüpfungstatbestand für weitere Rechtsfolgen eingeführt. Es stellt sich die Frage, ob es nicht ausreicht, an die Begrifflichkeit eines Bauvertrages nach § 650a BGB anzuknüpfen. Dann wäre auch gesichert, dass die Regelung auch für Gewerkeverträge gilt. Es wäre überhaupt nicht einsehbar, dass nur bei Komplettvorgaben (Generalunternehmervergaben) die neue Rechtslage zur vermeintlichen Deregulierung eingreifen sollte.

Über den vorliegenden Gesetzesentwurf ist der überwiegende Teil von Bauverträgen gar nicht betroffen. Hier stellt sich die Frage, warum die Gesetzesinitiative – wenn sie schon auf den Weg gebracht wird – nicht genutzt wird, um innovatives und kostengünstiges Planen und Bauen in allen Bereichen des Bauens zu ermöglichen. Dann wäre die Einführung des neuen Bauvertragstyps und die damit im Zusammenhang stehenden Fragen überflüssig.

b) Die Neuregelung soll nur für Gebäudeverträge zwischen fachkundigen Unternehmen gelten. Der neue Begriff „fachkundiges Unternehmen“ ist rechtlich bislang unbekannt. Ab wann Unternehmen fachkundig sind, hängt von ganz unterschiedlichen Umständen ab. Sind öffentliche Auftraggeber mit eigenen Bauabteilungen fachkundig für sämtliche technischen Fragestellungen in den einzelnen Gewerken des Bauens? Ist der Generalunternehmer fachkundig, wenn es um Fachunternehmerleistungen geht? Die zukünftige Unterscheidung von fachkundigen Unternehmen einerseits und sonstigen Unternehmen und Privatpersonen andererseits wird sich zweifellos zu einem großen Streitpunkt entwickeln. Wenn überhaupt eine derartige

Regelung getroffen würde, bietet es sich an, an die Differenzierung im AGB- Recht anzuknüpfen, § 310 BGB.

### 3. Zu § 650o Abs. 3 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 4 RefE)

a) Der Referentenentwurf berücksichtigt zwar die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff des BGH in der Begründung. Damit ist aber die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. nicht vereinbar. Denn auch wenn eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik vorliegt, muss die Funktion des Bauvorhabens erreicht werden, und nicht nur dann, wenn die Voraussetzungen des § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. gegeben sind. Zumindest ist dem Referentenentwurf nicht zu entnehmen, dass mit dieser Regelung die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff abgeschafft werden soll. Im Gegenteil wird gerade damit die Neuregelung begründet. Somit entsteht zumindest ergänzender Klarstellungsbedarf.

b) Die Zielsetzung des § 650o Abs. 3 BGB n.F. besteht darin, die Aufklärungspflichten eines Vertragspartners bei von den anerkannten Regeln der Technik in Bauverträgen abweichenden Vorgaben zu reduzieren, und zwar für Fälle, in denen es nicht um die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes geht. Allerdings muss in Fällen, in denen die Anwendung anerkannter Regeln der Technik nicht in einer Beschaffensvereinbarung ausgeschlossen ist, der Unternehmer dem Besteller vor der Ausführung der Bauleistung die Abweichung von anerkannten Regeln der Technik anzeigen, damit dieser ggf. unverzüglich widersprechen kann. Was Inhalt dieser Anzeige ist, bleibt wiederum offen. Es ist zu erwarten, dass mit dieser Anzeige eine konkrete Belehrung über die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik verbunden sein muss, sodass im Ergebnis durch die komplizierte Regelung in der Praxis keinerlei Erleichterung eintreten wird.

c) Im Übrigen ist die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. unter der Perspektive ausgestaltet worden, dass der Unternehmer Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik vorschlagen will. Das ist aber nur ein Teilaspekt der Deregulierung im Gebäudebereich. Vielfach wird es so sein, dass ein Besteller durch einen Architekten noch nach Vertragsschluss Ausführungsunterlagen überreicht, die eine Abstandnahme von anerkannten Regeln der Technik enthalten. Besteht dann noch die vorgesehene Belehrungspflicht des (Bau-)Unternehmers? Auf erste Sicht dient die Regelung allein dazu, Leistungsabmilderungen im Bauen leichter vereinbaren zu können und die vorgesehenen Auftragnehmer von der Haftung zu befreien. Demgegenüber schätzt die BVPI, dass die Aufklärungspflichten im bisherigen Umfang nach wie vor erforderlich sein werden.

## **2. Stellungnahme Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V. (ZDH)**

Die Zielsetzung des Referentenentwurfs, die Baukosten insbesondere mit Blick auf den Wohnungsbau zu senken und Bauvorhaben zu vereinfachen, ist vollumfänglich zu unterstützen.

Auch das Bestreben, die Rechtssicherheit bei Verträgen über Bauleistungen mit Blick auf Abweichungen von den aRdT zu erhöhen ist richtig und notwendig. Jedoch muss sichergestellt sein, dass sich Handwerksbetriebe an handhabbaren und verständlichen Vorgaben orientieren können und die vorgeschlagenen Änderungen keine neue Rechtsunsicherheit sowie Haftungsrisiken schaffen. Hinter diesen Anforderungen bleibt der Referentenentwurf zurück. Die vorgesehenen Regelungen werfen Abgrenzungs- sowie Auslegungsfragen auf und sind im Ergebnis praxisuntauglich. Es spricht einiges dagegen, dass die gewünschte Wirkung mit den geplanten Änderungen erreicht werden kann. Aufgrund der zusätzlich mit den geplanten Änderungen verbundenen Haftungsrisiken für Handwerksbetriebe ist der Referentenentwurf in dieser Form abzulehnen.

Im Einzelnen:

- § 650a Abs. 3 BGB-E

Der Referentenentwurf sieht vor, § 650a BGB um einen neuen Absatz 3 zu ergänzen, nach dem im Rahmen von Bauverträgen vermutet wird, dass bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, aRdT sind. Hingegen sollen bautechnische Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, keine aRdT sein. Damit wird der Begriff der aRdT erstmalig im BGB benannt und konkretisiert.

Rechtsunsicherheit bzgl. der aRdT erfordert praxistaugliche Klarstellung

Der Versuch einer näheren Bestimmung des Begriffs der aRdT ist grundsätzlich zu unterstützen. Die Anzahl an relevanten technischen Normungen ist für viele im Bauwesen tätige Handwerksbetriebe kaum zu überschauen. Hinzu kommt die derzeit bestehende Rechtsunsicherheit in Streitfällen, wenn Uneinigkeit darüber besteht, ob beispielsweise eine DIN-Norm als aRdT anzusehen ist. Für technische Regelungen in DIN-Normen besteht laut BGH-Rechtsprechung eine widerlegbare Vermutung, dass sie die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben. DIN-Normen können diese wiedergeben, können aber auch hinter ihnen zurückbleiben. Entsprechendes gilt für DIN EN- bzw. ISO-Normen, VDI-Richtlinien sowie weitere bei Bauleistungen relevante Regelwerke. In der Vertragspraxis kann der Streit über die Einordnung von Normungen in Regelwerken als aRdT zu langwierigen gerichtlichen Auseinandersetzungen unter Einbeziehung von Sachverständigen führen. Auch der Umstand, dass ein Werk bei Abweichungen von aRdT selbst dann als mangelhaft angesehen wird, wenn die Funktionstauglichkeit und Sicherheit nicht beeinträchtigt sind, wird in der Vertragspraxis grundsätzlich als unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Vertragsverhältnisses angesehen. Eine alltagstaugliche Klarstellung könnte daher dazu beitragen, Rechtsstreitigkeiten bei Verträgen über Bauleistungen zu reduzieren.

Vermutungsregelung schafft neue Rechtsunsicherheit

Die vorgeschlagene Regelung ist allerdings praxisuntauglich, wirft Folgefragen auf und ist im Ergebnis nicht geeignet, die bestehende Rechtsunsicherheit in Bezug auf die Subsumtion von technischen Normungen unter den Begriff der aRdT zu beseitigen.

Zunächst bleibt die grundlegende Schwierigkeit der Einordnung von Normungen als aRdT und der Abgrenzung zum „Stand der Technik“ bzw. „Stand von Wissenschaft und Technik“. Hinzu kommt, dass neben geschriebenen Normungen auch mündliche Überlieferungen als aRdT angesehen werden können. Es ist nicht ersichtlich, wie die in § 650a Abs. 3 BGB-E vorgeschlagene Regelung die Unbestimmtheit des Rechtsbegriffs der aRdT maßgeblich schärfen kann.

Unbestimmter Rechtsbegriff: „bautechnische Normung“

Des Weiteren ist der Begriff der „bautechnischen Normung“ auslegungsbedürftig. Fraglich ist dabei, ob künftig jedermann einen Text mit bautechnischem Inhalt erstellen könnte mit der Folge, dass per Gesetz vermutet wird, dass dort enthaltene sicherheitstechnische Festlegungen als aRdT anzusehen sind. Vorzugswürdig ist daher der gängige Begriff der „technischen Norm“. Dieser etablierte Begriff beschreibt diejenigen Normen, die von legitimierten Gremien veröffentlicht werden.

Es ist außerdem zu bedenken, dass aufgrund von § 650a Abs. 3 Nr. 1 BGB-E die Anzahl an von etablierten Normgebern veröffentlichten Normungen, die gemäß der geplanten Vermutungsregelung als aRdT anzusehen sind, ansteigen wird, sofern es sich um technische Normungen mit sicherheitsrelevanten Feststellungen handelt. Für Handwerksbetriebe stellt jedoch die bereits aktuell hohe Anzahl an Normungen eine Herausforderung dar.

VOB/B sieht Einhaltung der aRdT vor

Zudem soll die neue Vermutungsregelung nur für Bauverträge gemäß § 650a BGB und damit zusammenhängende Verträge (Architekten-, Ingenieur- und Bauträgerverträge) sowie Verbraucherbauverträge gelten. In der Vertragspraxis von Handwerksbetrieben spielt jedoch auch der VOB-Vertrag eine wichtige Rolle. Bei Vereinbarung der VOB/B hat der Auftragnehmer gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 und § 13 Abs. 1 Satz 2 VOB/B bei der Vertragsausführung die aRdT zu beachten. Zwar ist es grundsätzlich möglich, hiervon abzuweichen, jedoch wäre dann aufgrund der Regelung des § 310 Abs. 1 Satz 3 BGB bezüglich der vollständigen Einbeziehung der VOB/B im Regelfall die AGB-Inhaltskontrolle eröffnet, mit dem Risiko der Unwirksamkeit einzelner Vertragsbedingungen. Dies gilt laut BGH-Urteil vom 19. Januar 2023 (VII ZR 34/20) schon hinsichtlich geringfügiger inhaltlicher Abweichungen von der VOB/B. In der Baupraxis wird eine Abweichung vom VOB-Vertrag daher in aller Regel vermieden. Der Anwendungsbereich der vorgesehenen Konkretisierung der aRdT wäre aufgrund der speziellen Regelungen für VOB-Verträge erheblich eingeschränkt.

## Weitere praxisrelevante Vertragstypen bei Verträgen über Bauleistungen

Hinzukommt, dass in der Vertragspraxis von Handwerksbetrieben neben dem VOB-Vertrag weitere Vertragstypen außerhalb des Bauvertrags von Relevanz für die Vertragsgestaltung bei Bauleistungen sind. Je nach Leistungsgegenstand kommen auch Werkverträge, Werklieferungsverträge, Kaufverträge und gemischte Verträge in Betracht. Auch auf diese Vertragstypen hat die neu vorgesehene Vermutungsregelung bei Bauleistungen keinen Einfluss. In diesem Zusammenhang ist außerdem zu berücksichtigen, dass bei Bauleistungen die Zuordnung des konkreten Vertragsverhältnisses zu einem gesetzlich geregelten Vertragstyp oft mit Abgrenzungsschwierigkeiten verbunden ist, insbesondere wenn sowohl die Lieferung von Waren als auch die Erbringung von Dienstleistungen vereinbart wurde. Für Handwerksbetriebe, die Bauleistungen ausführen, ist es daher oft nicht möglich, den korrekten Vertragstyp rechtssicher zu bestimmen. Dies gilt insbesondere mit Blick auf gewerkweise Ausführungen von Einzelbauleistungen. Es besteht daher das Risiko, dass Vertragsparteien bei Bauprojekten im Falle einer fälschlichen Einordnung von Vertragsverhältnissen als solche, die vermeintlich unter § 650a BGB fallen, im Vertrauen auf die Vermutungsregelung künftig von aRdT, die als Ausstattungs- bzw. Komfortstandard angesehen werden, abweichen. Im Fall von Rechtsstreitigkeiten besteht das absehbare Risiko, dass Gerichte das Vertragsverhältnis etwa als Werkvertrag gemäß § 631 BGB einordnen und infolgedessen das Werk als mangelhaft angesehen wird, da die aRdT nicht eingehalten wurden.

## Bauleistungen entlang der Vertragskette / Gewerkspezifische Leistungen

Ein weiteres Problem besteht bei Bauleistungen entlang der Vertragskette. Wenn mit Blick auf die neue Vermutungsregel zwischen dem Auftragnehmer als Hauptunternehmer und dem Besteller bei Bauverträgen künftig bestimmte Normen nicht eingehalten werden, stellt sich die Frage, wie sich diese Abweichungen auf nachgeordnete Vertragsverhältnisse zwischen dem Hauptauftragnehmer und Handwerksbetrieben, die gewerkspezifische Arbeiten für diesen ausführen, auswirken. Wenn beispielsweise baunahe Gewerke wie Tischler-, Elektro-, Installateur-, Dachdecker- oder Zimmererbetriebe Leistungen für einen Hauptauftragnehmer ausführen, kann es vorkommen, dass diese Vertragsverhältnisse nicht als Bauvertrag, sondern beispielsweise als Werkvertrag gemäß § 631 BGB zu qualifizieren sind. Wenn Abweichungen von technischen Normen im übergeordneten Bauvertrag diese gewerkspezifischen Leistungen betreffen, entstehen Haftungsrisiken für Handwerksbetriebe, die derartige Leistungen entsprechend den Vereinbarungen des übergeordneten Bauvertrags unter Abweichung technischer Normen ausführen.

## Abgrenzungsprobleme hinsichtlich Sicherheits-, Ausstattungs- und Komfortmerkmalen

Es stellt sich des Weiteren die Frage, wie sicherheitstechnische Festlegungen von Ausstattungs- und Komfortmerkmalen eindeutig abzugrenzen sind. Problematisch ist dabei, dass laut

DIN-Länder-Vertrag eine Differenzierung zwischen Mindestanforderungen und weitergehenden Anforderungen bei bauordnungsrelevanten Normen erst für künftige oder noch zu überarbeitende DIN-Normen vorgesehen ist. Die Überarbeitung geltender DIN-Normen wird sukzessive erfolgen und Zeit in Anspruch nehmen. Darüber hinaus sind im Zivilrecht weitere DIN-Normen relevant, die über den bauordnungsrechtlichen Bereich hinausgehen und somit von der geplanten Unterscheidung nicht erfasst sind. Bei Normungen, die von anderen Herausgebern als dem DIN veröffentlicht werden, ist eine Differenzierung unterschiedlicher Standards ebenfalls mit Rechtsunsicherheit und Abgrenzungsschwierigkeiten verbunden.

Ein weiteres Abgrenzungsproblem geht mit Normungen einher, die sowohl sicherheitsrelevante Merkmale als auch Ausstattungs- und Komfortstandards enthalten. Es ist unklar, ob sich das Tatbestandsmerkmal der sicherheitstechnischen Festlegungen auf die gesamte Norm oder nur auf einen Teil davon bezieht. Sollte die gesamte Norm erfasst sein, würde sich der Anwendungsbereich des § 650a Abs. 3 Nr. 2 BGB-E stark verengen, weil darin häufig sicherheitsrelevante und sonstige Festlegungen zugleich enthalten sind. Sinnvoll wäre es daher, auf den jeweiligen Teil einer Norm abzustellen.

#### Geringe Praxiswirkung und Streitpotenzial

Für Handwerksbetriebe führen die aufgezeigten offene Fragen zu fehlender Orientierung und Problemen bei der Einordnung von Normen zu den vorgesehenen unterschiedlichen Standards. Werden Normen bei der Bauausführung nicht beachtet, die vermeintliche Ausstattungs- oder Komfortstandards abbilden, und stellt ein Gericht im Streitfall fest, dass es sich hingegen um sicherheitsrelevante Normen handelt, haften Handwerksbetriebe für die damit einhergehende Mangelhaftigkeit des Werkes.

Betriebe des Bauhandwerks müssen aufgrund der mit der geplanten Vermutungsregelung verbundenen aufgezeigten Unsicherheiten und damit einhergehenden Risiken im Zweifel auch künftig davon ausgehen, dass relevante technische Normungen, die keine explizite Abstufung von Standards beinhalten, als aRdT anzusehen und damit einzuhalten sind. Andernfalls besteht das Risiko der Mangelhaftigkeit des Werkes. Im Ergebnis wird die vorgesehene Regelung absehbar keine spürbare Auswirkung auf die Vertragspraxis bei Bauleistungen entfalten oder sogar falsche Erwartungen hervorrufen und zu Rechtsstreitigkeiten führen.

#### Regelungsalternative: Kriterienkatalog und zivilrechtliche Öffnungsklausel

Als praxistauglichen Ansatz hat der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) die Einführung eines Kriterienkatalogs in die Musterbauordnung nebst flankierender zivilrechtlicher Verweisung vorgeschlagen. Ein solcher Kriterienkatalog, der modular konkrete Abweichungen von den aRdT festlegt, könnte eine klare Orientierung hinsichtlich Abweichungen von technischen Normungen bieten, die etwa den Schallschutz oder die Rissbreitenbeschränkung



betreffen. Eine derartige Kriterienliste muss in enger Abstimmung mit den maßgeblichen Fachkreisen erstellt werden, um einen praktikablen Alltagsbezug zu gewährleisten. Die Bezugnahme auf diese durch die Bundesländer in die Landesbauordnungen zu übernehmende Kriterienliste – insgesamt oder auch nur teilweise – muss durch eine zivilrechtliche Öffnungsklausel im BGB flankiert werden, damit entsprechende Abweichungen von den aRdT rechtssicher vereinbart werden können. Die Mangelfreiheit bei Verträgen über Bauleistungen würde sich infolgedessen nicht mehr nach dem gesamten Kanon der aRdT, sondern gemäß der Kriterienliste nach der dort konkret vereinbarten Beschaffenheit richten. Die Vorzugswürdigkeit und Praxistauglichkeit dieses Ansatzes folgt auch daraus, dass die Abweichungen von den aRdT individuell aus der Kriterienliste wählbar sind.

Klarstellung bzgl. aRdT bei der Werksabnahme von Bauleistungen erforderlich

In der Vertragspraxis können aRdT insbesondere zum Zeitpunkt der Abnahme des Werkes zu Problemen führen. Handwerksbetriebe werden mitunter mit der Verzögerung der Abnahme des Werkes seitens des Bestellers konfrontiert, wenn dieser vermeintliche Abweichungen von aRdT bei der Bauausführung behauptet. Diese Problematik kann auch den Wohnungsbau betreffen. Sinnvoll wäre daher außerdem eine gesetzliche Klarstellung, wonach eine Abweichung von aRdT bei Bauleistungen als unwesentlicher Mangel im Rahmen der Abnahme anzusehen ist, sofern die Funktionstauglichkeit und Sicherheit des Werkes gewährleistet sind.

### **3. Stellungnahme Zentralverband des Deutschen Baugewerbes**

In § 650a Abs. 3 Nr. 1 BGB-E soll eine widerlegliche Vermutungsregelung eingeführt werden, wonach bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegung enthalten, aRdT sind. Umgekehrt soll für bautechnische Normungen, die nur reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, nach § 650a Abs. 3 Nr. 2 BGB-E widerleglich vermutet werden, dass sie keine aRdT sind. Die neue Regelung soll für alle Bauverträge und damit zusammenhängende Verträge (Architekten- und Ingenieurvertrag, Bauträgervertrag) und auch für den Verbraucherbauvertrag gelten.

Der Entwurf sieht vor, unverändert an dem Grundsatz festzuhalten, dass aRdT der Maßstab für die Gestaltung und Auslegung von Bauverträgen sowie für die Beurteilung von Sachmängeln sind. Dies begrüßen wir aus Gründen der Rechtssicherheit aller Beteiligten ausdrücklich. Ansonsten gäbe es mangels ausreichender Bewertungskriterien keine ausreichende Grundlage für eine rechtssichere Beurteilung von Mängeln.

In Zukunft muss laut Entwurf in Abweichung zur aktuellen Rechtslage bei jeder betroffenen Norm einzeln dargelegt und im Zweifel auch bewiesen werden, ob im Einzelfall ein Mangel in Folge einer Abweichung von nicht sicherheitsrelevanten aRdT vorliegt. Fälle, bei denen zwar eine Abweichung von den aRdT vorliegt, es aber zu keiner spürbaren Beeinträchtigung auf

Seiten des Bestellers kommt, werden damit interessengerechter als bislang behandelt, indem nicht grundsätzlich von dem Vorliegen eines Mangels ausgegangen wird (Mangel ohne Schaden).

Damit die Regelung keine neue Rechtsunsicherheit hervorruft, muss jedoch klarer zum Ausdruck kommen, ob sich die sicherheitsrelevanten Festlegungen auf die gesamte Norm oder nur auf einen Teil davon beziehen. Sollte die gesamte Norm gemeint sein, würde sich der Anwendungsbereich des § 650a Abs. 3 Nr. 2 BGB-E stark verengen, weil in Technischen Normen häufig sowohl sicherheitsrelevante als auch Festlegungen zu Ausstattungs- und Komfortmerkmalen enthalten sind. Sinnvoll wäre es daher, auf den jeweiligen Teil einer Norm abzustellen. Die Baupraxis wird nämlich nur dann abweichende Vereinbarungen von den aRdT treffen, wenn sie berechtigterweise davon ausgehen kann, dass sie sich dadurch keinem unverhältnismäßigen Haftungsrisiko aussetzt.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass der verwendete Begriff „bautechnische Normungen“ zu Abgrenzungsproblemen führen wird. Jeder Interessenträger könnte nämlich durch die Bezeichnung der von ihm erstellten Normen als bautechnische Normungen erreichen, dass diese als anerkannte Regeln der Technik angesehen werden können. Wir empfehlen daher, den bislang gängigen Begriff der Technischen Normen zu verwenden. Dieser etablierte Begriff beschreibt diejenigen Normen, die von legitimierten Gremien, wie z.B. dem DIN e.V., veröffentlicht werden. In den Gremien dort sind die betroffenen Kreise repräsentiert. Die transparenten Verfahrensregeln gewährleisten ein hohes Maß an Integrität. Aufgrund der systematischen Stellung des § 650a BGB-E beim Bauvertrag sehen wir auch keine Notwendigkeit, im Gesetztext die neue Bezeichnung bautechnische Normungen zu wählen. Es ist bereits hinreichend klar, dass es sich um bautechnische Normen handelt.

#### **4. Stellungnahme Bundesarchitektenkammer und Bundesingenieurkammer**

Wir begrüßen es sehr, dass in einem neuen § 650a Abs. 3 BGB zunächst eine Regelung getroffen werden soll, die im Zusammenhang mit der Einordnung als aRdT zwischen sicherheitsrelevanten technischen Normen und Ausstattungs- und Komfortstandards differenziert. Die vorgesehenen gesetzlichen Vermutungsregelungen, insbesondere diejenige zu Nr. 2, werfen allerdings zumindest Fragen auf.

##### Maßstab der Vermutungsregelungen

Bei der gesetzlichen Vermutungsregel in § 650a Abs. 3 Nr. 1 BGB-E lässt sich als Maßstab für deren Widerlegung insbesondere heranziehen, ob die entsprechende bautechnische Normung „allgemein anerkannt“ ist oder nicht. Nach unserem Verständnis des in Bezug genommenen Urteils des OLG Düsseldorf ist dort aber festgestellt worden, dass allenfalls Normungen mit sicherheitstechnischem Inhalt diese Vermutungswirkung in sich tragen können. Durch die

vorgesehene Regelung würde diese einschränkende Sichtweise gleichsam beseitigt. Problematisch hieran ist, dass in der Praxis die etwaige Möglichkeit der Widerlegung keine Rolle spielen wird und stattdessen sicherheitshalber alle Normungen mit sicherheitstechnischem Inhalt angewandt werden würden. De facto würde sich damit der Stand der Technik, nicht die aRdT als Mindeststandard durchsetzen. Dies dürfte der eigentlichen Zielsetzung des Gesetzesentwurfs entgegenstehen.

Für die weitere Vermutungsregel in § 650a Abs. 3 Nr. 2 BGB-E lässt sich hingegen kein sinnvoller Maßstab für die Widerlegungsmöglichkeit erkennen. Sollte er darin bestehen können, die „allgemeine Anerkennung“ der Normung nachzuweisen, wären Sinn und Zweck der Regelung konterkariert. Dann würden selbst reine Ausstattungs- und Komfortstandards durch die Hintertür wieder zu aRdT. Sollte dies nicht gemeint sein, macht eine Widerlegungsmöglichkeit aber keinen Sinn. Soweit in der Gesetzesbegründung (dort Seite 23) zur Frage der Widerleglichkeit ausgeführt wird, dass auf Besonderheiten des Einzelfalles abzustellen sei, ist dies daher nicht recht nachvollziehbar. Auch das OLG Düsseldorf hat nach unserer Einschätzung die Auffassung vertreten, dass Normungen mit Ausstattungs- und Komfortstandards per se keine aRdT sein können.

Abgrenzung der Normungsinhalte problematisch

Problematisch ist des Weiteren die Abgrenzung zwischen sicherheitsrelevanten technischen Normen und Normen zu Ausstattungs- und Komfortstandards. Zu den sicherheitsrelevanten Normen rechnet der Gesetzentwurf insbesondere die Einheitlichen Technischen Baubestimmungen des DIBt, die sicherheitsrelevante Anforderungen u.a. zur Statik enthalten sowie VDE-Bestimmungen. In der Gesetzesbegründung (dort Seite 13) wird aber davon ausgegangen, dass es auch außerhalb des bauordnungsrechtlichen Gefahrenabwehrrechts sicherheitsrelevante Normungen geben kann. Welche diese sein sollen und warum auch sie weiterhin im Zweifel als geschuldet gelten, wird nicht deutlich.

Vor allen Dingen ist anzumerken, dass jedenfalls nach dem Wortlaut des § 650a Abs. 3 Nr. 1 BGB-E bereits jede Normung der gesetzlichen Vermutung unterliegt, die auch sicherheitstechnische Feststellungen enthält. Konsequenterweise unterfallen dem Anwendungsbereich des § 650a Abs. 3 Nr. 2 BGB-E daher nur solche Normungen, die ausschließlich Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden. Dies ist deshalb problematisch, weil Normen als Regelwerke insgesamt relativ selten ausschließlich sicherheitsrelevante bzw. Komfort- und Ausstattungsmerkmale enthalten.

Insgesamt scheint aus unserer Sicht durch den Regelungsvorschlag für den Rechtsanwender nicht hinreichend sichergestellt zu sein, welche Normen als aRdT gelten und welche nicht, so dass sich die erwünschten praktischen Auswirkungen in Grenzen halten könnten.

Das Bauordnungsrecht sieht in den LBO der Länder sowie in den technischen Baubestimmungen bereits sicherheitsrelevante Anforderungen zur Sicherheit von Bauwerken vor. Begrüßt würde es daher, wenn die bauordnungsrechtlichen Regeln zur Sicherheit und Gefahrenabwehr eines Bauwerks sowie die sicherheitsrelevanten Inhalte der technischen Baubestimmungen (MVV-TB) als aRdT anerkannt und zivilrechtlich als vertraglich geschuldeter Mindeststandard abschließend festgeschrieben werden würden. Alle technischen Anforderungen an ein Bauwerk, die darüber hinaus gehen – somit Ausstattungs- und Komfortstandards – sollten gesondert vereinbart werden müssen. Unabhängig davon könnte im Zusammenhang mit dem Mangelbegriff auf obergerichtliche Rechtsprechung abgestellt werden, wonach ein Abweichen von aRdT dann keinen Mangel begründet, wenn sich dies nicht nachteilig auswirkt und Gebrauchsnachteile nicht erkennbar sind (OLG Nürnberg (NJW-RR 2002, 1538), OLG Stuttgart (11.8.2005, -19 U 55/05, BeckRS 2006, 14745) und zuletzt OLG Brandenburg (28.9.2023 – 10V 21/23, NJW 2024, 839).

Sollte diese Überlegungen keine Berücksichtigung finden, wären wir sehr dankbar, wenn jedenfalls folgende klarstellenden Änderungen vorgenommen werden könnten:

- § 650a Abs. 3 Nr. 1 BGB-E: Beschränkung der Vermutungsregelung auf die sicherheitsrelevanten Feststellungen in einer Normung.
- § 650a Abs. 3 Nr. 2 BGB-E: Auch hier Abstellen auf den Norminhalt (Ausstattungs- und Komfortmerkmale), nicht auf die Normung insgesamt, sowie Streichung der Vermutungswirkung und deren Widerlegbarkeit.

In der Gesetzesbegründung (dort Seite 14) wird ausgeführt, dass eine gesetzliche Zuordnung durch einen Katalog technischer Normen beziehungsweise einen Katalog von Normen, die lediglich einen Komfortstandard beschreiben, keine tragfähige und sachgerechte Lösung wäre. Gleichwohl bitten wir darum, in der Gesetzesbegründung Beispiele für die jeweilige Art von Normungen aufzunehmen, um der Praxis und den Gerichten entsprechende Hinweise für den gesetzgeberischen Willen zu geben. Sofern erwünscht, sind wir gern bereit, hierfür Beispiele zur Verfügung zu stellen.

## **5. Stellungnahme Deutscher Stahlbau-Verband DSTV e.V.**

§ 650a BGB – Konkretisierung des Begriffs „sicherheitstechnische Festlegungen“ -

Der im beabsichtigten neuen Absatz 3 des § 650a BGB enthaltene Begriff „sicherheitstechnische Festlegungen“ ist zu weitgehend.

Bei der Auslegung dieses Begriffs kommt die Frage auf, ob darunter rein sicherheitsrelevante Normungen, die z.B. die Standsicherheit oder den Brandschutz betreffen, fallen, oder ob auch Normungen für Sicherheitstechnik (z.B. Schließanlagen, Überwachungskameras,

Alarmanlagen), die nicht dem bautechnischen Schutz von Leib und Leben dienen und nicht für die Funktionstauglichkeit des Werks wesentlich sind, darunter zu verstehen sind. Wir teilen insoweit diesen von anderen Fachverbänden erhobenen Einwand.

Wir schlagen vor, den Begriff „sicherheitstechnische Festlegungen“ zu konkretisieren und stattdessen in „sicherheitsrelevante Festlegungen“ zu ändern.

## **6. Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs**

siehe umfassende Stellungnahme

## **7. Stellungnahme Deutscher Mieterbund e.V.**

Die vorgeschlagene Regelung des § 650a Abs. 3 BGB-E zu den anerkannten Regeln der Technik lehnen wir ab. Sie schafft unzumutbare Unsicherheiten über den maßgeblichen Bau- und Wohnstandard nicht nur für die Parteien von Bauverträgen sowie Architekten-, Ingenieur- und Baurägerverträgen, sondern auch für Mietende.

Mit § 650a Abs. 3 BGB-E soll eine Regelung zu den anerkannten Regeln der Technik eingeführt werden. Danach soll künftig für auch sicherheitsrelevante Normungen widerleglich vermutet werden, dass sie zu den anerkannten Regeln der Technik zählen, umgekehrt für Normungen, die rein Komfort- und Ausstattungsmerkmale betreffen, dass diese keine anerkannten Regeln der Technik darstellen.

Hintergrund der neuen Regelung ist, dass Teile der Praxis kritisieren, die Fülle der technischen Normen sei nicht überschaubar. Zudem mache die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik Maßnahmen notwendig und führe zu Kosten, die für ein gutes Wohnen nicht notwendig seien. Außerdem seien die anerkannten Regeln der Technik eine ungeeignete Grundlage für innovatives und nachhaltiges Bauen, weil Innovationen naturgemäß immer erst in der Praxis erprobt werden müssten (Referentenentwurf, Begründung S.8 f.).

Der Befund mag richtig sein, rechtfertigt jedoch die neue Regelung nicht. Sie führt nicht zu einer klaren, praktikablen Eingrenzung der anerkannten Regeln der Technik, sondern schafft unzumutbare Unsicherheiten für die Parteien von Bauverträgen sowie Architekten-, Ingenieur- und Baurägerverträgen, aber auch für Mietende.

Der Begriff der anerkannten Regeln der Technik umfasst nach einer gängigen Definition diejenigen Regeln für den Entwurf und die Ausführung baulicher Anlagen, die in der technischen Wissenschaft als theoretisch richtig erkannt sind und feststehen sowie insbesondere in dem Kreis der für die Anwendung der betreffenden Regeln maßgeblichen, nach dem neuesten Erkenntnisstand vorgebildeter Techniker durchweg bekannt und aufgrund fortdauernder praktischer Erfahrungen als technisch geeignet, angemessen und notwendig erkannt sind

(Referentenentwurf, Begründung S. 8). Sie sollen durch die Festlegung eines über längere Zeit von der Praxis erfolgreich erprobten Mindeststandards die bautechnische Gewähr dafür bieten, dass das jeweilige Bauteil für seine voraussichtliche Lebensdauer funktionieren wird und nicht nur bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist. Auch weit nach Fertigstellung und Ablauf der Gewährleistungsfrist soll die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik die dauerhafte Funktionsfähigkeit gewährleisten und vor erheblichen Schäden schützen (Referentenentwurf, Begründung S. 8 f.).

Die anerkannten Regeln der Technik sind von zentraler Bedeutung: Sie dienen der Vereinheitlichung und sorgen dafür, dass geprüftes Wissen weitergegeben wird. Aufgrund der detaillierten Vorgaben zu Ausführungen und Dokumentationen sind sie in der Praxis unverzichtbar. Sie sorgen auch dafür, dass in der Praxis nicht jedes Bauteil ausdrücklich vereinbart werden muss, weil sich der Besteller darauf verlassen kann, dass die anerkannten Regeln der Technik einzuhalten sind, wenn keine besonderen Vereinbarungen getroffen werden. In diesem Sinne bleiben die anerkannten Regeln der Technik bei allem Bemühen um flexibles und innovatives Bauen auch weiterhin von zentraler Bedeutung, wie auch der Referentenentwurf betont (Referentenentwurf, Begründung S. 13). Dann aber muss eine Eingrenzung der anerkannten Regeln der Technik in einer Weise erfolgen, dass klar ist, welche technischen Normen noch anerkannte Regeln der Technik darstellen sollen und welche nicht.

§ 650a Abs. 3 BGB-E gewährleistet dies nicht, sondern führt zu unzumutbaren Unsicherheiten. Nach der Vorschrift sollen technische Normen nunmehr in die Kategorien „auch sicherheitsrelevant“ (Nr. 1-E) und „reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbildend“ (Nr. 2-E) unterteilt werden; für Erstere wird widerleglich vermutet, dass sie zu den anerkannten Regeln der Technik zählen, für Letztere, dass dies nicht der Fall ist.

Die Begriffe sind unbestimmt, unscharf und auslegungsbedürftig. Wie eine Einordnung der technischen Normen in diese Kategorien erfolgen soll, wird angesichts der Vielgestaltigkeit von Normungen und Normzwecken in vielen Fällen unsicher sein und Streit provozieren. Die Normung zum Trittschallschutz ist ein Beispiel. Sie dient der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse, was weder eine Frage der Sicherheit noch allein der Ausstattung oder des Komforts ist. Welche Kategorie soll anwendbar sein? Auch in den häufigen Fällen, dass Normungen mehrere Zwecke gleichzeitig verfolgen, ist die Kategorisierung unklar und streitanfällig. Beispiele für den Umgang mit der Kategorisierung enthält die Entwurfsbegründung nicht.

Die vorgesehenen widerleglichen Vermutungen werfen zudem die Frage auf, wie eine Entkräftung der Vermutungswirkung konkret aussehen soll. Welche Umstände sollen es rechtfertigen, eine sicherheitsrelevante Normung doch nicht zu den anerkannten Regeln der Technik und damit zu dem mindestens zu erwartenden Bau- und Wohnstandard zu zählen? Und unter welchen Voraussetzungen ist eine reine Komfort- und Ausstattungsmerkmale betreffende

Normung doch als anerkannte Regel der Technik zu qualifizieren, deren Einhaltung erwartet werden darf? Die Entwurfsbegründung enthält hierzu keine Anhaltspunkte.

Statt eine klare Regelung bereit zu stellen, schafft der Referentenentwurf mit § 650a Abs. 3 BGB-E unzumutbare Unsicherheiten und überantwortet die künftige Einordnung technischer Normen als anerkannte Regeln der Technik letztlich den Vertragsparteien bzw. im Streitfall den Gerichten. Weil 650a Abs. 3 BGB-E, anders als § 650o BGB-E, nicht auf Verträge zwischen (fachkundigen) Unternehmern beschränkt ist, sondern insbesondere auch für Verträge mit Verbraucherinnen und Verbrauchern gelten soll (Referentenentwurf, Begründung S.14), betrifft dies auch Verbraucherinnen und Verbraucher als Besteller.

Zugleich werden aber auch Mietende unzumutbar belastet. Die Wirkung des § 650a Abs. 3 BGB-E ist nicht auf Bauverträge sowie Architekten-, Ingenieur- und Bauträgerverträge beschränkt, sondern strahlt in das Mietrecht aus. Die anerkannten Regeln der Technik gelten im Mietrecht nicht unmittelbar, finden jedoch als externe Standards Eingang über die Vertragsauslegung oder die Auslegung von Tatbestandsmerkmalen. Sie können z.B. für die Auslegung der Modernisierungstatbestände des § 555b BGB eine Rolle spielen oder wenn es um die Frage geht, ob der Einwand einer wirtschaftlichen Härte gegen eine Mieterhöhung nach Modernisierung ausgeschlossen ist, weil die Wohnung lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist (§ 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BGB).

Vor allem sind die anerkannten Regeln der Technik bei der Bestimmung eines Mangels der Mietwohnung im Sinne des § 536 BGB von Bedeutung. Ein Mangel liegt dann vor, wenn die Tauglichkeit der Wohnung zu dem vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder gemindert ist. Zur Bestimmung des geschuldeten Sollzustandes der Wohnung greift die Rechtsprechung, wenn keine konkreten Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Wohnung getroffen wurden, auf die Verkehrsanschauung zurück. Mietende können danach erwarten, dass die angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dies sei zumindest die Einhaltung der bei der Errichtung des Gebäudes anerkannten Regeln der Technik (BGH, Urt. v. 5.12.2018, VIII ZR 271/17; Urt. v. 23.9.2009, VIII ZR 300/08; Urt. v. 6.10.2004, VIII ZR 355/03).

Welche dies sind, wird durch die mit § 650a Abs. 3 BGB-E geschaffenen Unsicherheiten so auch im Mietrecht unsicher, so dass die Vorschrift auch unangemessene Beeinträchtigungen Mietender bei der Wahrnehmung ihrer Rechte bewirkt, wenn für diese die anerkannten Regeln der Technik bedeutsam sind, insbesondere bei den Mängelrechten.

§ 650a Abs. 3 BGB-E ist deshalb abzulehnen und zu streichen. Unseres Erachtens ist die Eingrenzung der anerkannten Regeln der Technik für das Kernanliegen des Entwurfs, von den anerkannten Regeln der Technik abweichende Vereinbarungen zu ermöglichen, auch nicht erforderlich.

## **8. Stellungnahme Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V.**

Als Dachverband der mineralischen Roh- und Baustoffindustrie begrüßen wir die Initiative des Bundesjustizministeriums, Erleichterungen für das Bauwesen zu schaffen und mit dem Gebäudetyp E insbesondere die Schwierigkeiten lösen zu wollen, die sich regelmäßig aus der geschuldeten Bauleistung in Bezug auf die anerkannten Regeln der Technik (aRdT) ergeben. Wir halten den Entwurf allerdings für nicht konkret genug, so dass wir befürchten, dass die Zielsetzung des einfacheren und damit kostengünstigeren Bauens nicht erreicht werden wird. Vielmehr vermuten wir, dass durch ein Gesetz in der vorliegenden Fassung die Anzahl der Rechtsstreitigkeiten noch weiter zunehmen könnte.

Die Vereinfachungen sollen vor allem dadurch erreicht werden, dass nicht mehr alle aRdT eingehalten werden müssen, sondern nur noch solche, die sicherheitsrelevant sind. Komfort- und Ausstattungsaspekte sollen zukünftig im Allgemeinen nicht mehr als aRdT gewertet werden. Die Formulierung in §650a Abs. 3 (BGB): „Es wird vermutet, dass ...“ ist allerdings nicht ausreichend, um die notwendige Klarheit zu schaffen, welche aRdT tatsächlich einzuhalten sind und welche nicht. Eine eindeutige Festlegung ist aber erforderlich, um Rechtsstreitigkeiten über das geschuldete Bausoll zu vermeiden. Insofern sollte für §650a Abs. 3 (BGB) folgende Formulierung gewählt werden:

„Es wird festgelegt, dass 1. Sicherheitstechnische Aspekte in bautechnischen Normen und Standards anerkannte Regeln der Technik sind und 2. Ausstattungs- und Komfortmerkmale in bautechnischen Normen und Standards keine anerkannten Regeln der Technik sind.“

Durch diese Änderung werden drei Unschärfen behoben:

- Erstens wird eine eindeutige Trennung zwischen zu beachtenden aRdT und nicht beachtlichen aRdT vorgenommen.
- Zweitens werden nicht nur Normen in den Fokus genommen, sondern auch sonstige Standards, die aRdT sein können.
- Drittens werden die aRdT auf einzelne Aspekte in Normen und Standards bezogen, nicht auf eine Norm oder einen Standard als Ganzes, denn vielfach finden sich sowohl sicherheitstechnische als auch Ausstattungs- und Komfortaspekte in einer Norm bzw. einem Standard.

Soweit sämtliche Ausstattungs- und Komfortaspekte zukünftig keine aRdT mehr sind, stellt sich zudem die Frage, wie weitgehend eine Reduktion der Umsetzung dieser Aspekte denkbar ist. Ein möglicher Ansatz zur Klarstellung könnte darin liegen, dass der Gesetzgeber selbst Mindestanforderungen für relevante Aspekte festlegt.



## **9. Stellungnahme Bundesverband Bausysteme e. V.**

Zu Kapitel 5 und dessen Anfügung des Unterpunktes (3) haben wir starke Bedenken. Hier wird formuliert „(3) Es wird vermutet, dass 1. Bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, anerkannte Regeln der Technik sind und 2. Bautechnische Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, keine anerkannten Regeln der Technik sind. [...]“. Dies wird in der Praxis zu einer Vielzahl von Rechtsunsicherheiten führen da es nicht vorstellbar ist, die Grundlage auf Vermutungen aufzubauen.

## **10. Stellungnahme ZVEI e. V.**

Der Entwurf soll dem Ziel dienen, ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik rechtssicher zu ermöglichen und so einfaches und innovatives Bauen (Gebäudetyp E) zu fördern.

Die anerkannten Regeln der Technik sollten weiterhin als Maßstab für die Gestaltung und Auslegung von Gebäudebauverträgen sowie für die Bearbeitung von Sachmängeln dienen. Eine eindeutige Unterscheidung zwischen sicherheitsrelevanten technischen Normen und nicht sicherheitsrelevanten technischen Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, ist im Bereich elektrotechnischen Normen nicht möglich und nicht gegeben. Die Normen beschreiben eine Reihe kombinierter Sicherheits- und Ausstattungsmerkmale, die nicht voneinander getrennt werden können. Beispielhaft können hier die im DIN NA-Bau „Elektrische Anlagen in Wohngebäuden“ Normen DIN 18012, DIN 18013, DIN 18014 und DIN 18015 Teile 1 bis 5 erarbeiteten und permanent aktualisierten Planungsnormen herangezogen werden.

Es werden neue Spezial-Regelungen geschaffen. Durch die Einführung des gesetzlichen Begriffs der anerkannten Regeln der Technik entsteht zunächst ein Bedarf der Definition, die durch Rechtsprechung erfolgen muss. Das führt zu einer weiteren Verunsicherung und nicht zu mehr Rechtsunsicherheit.

Der Gesetzentwurf unterscheidet im Weiteren zwischen bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten und als anerkannte Regeln der Technik eingestuft werden und bautechnischen Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden und nicht als anerkannten Regeln der Technik eingestuft werden. Diese Unterscheidung ist nicht praxisgerecht. Der Rückgriff auf bautechnischen Normen als anerkannte Regeln der Technik darf nicht ausschließlich „Sicherheit“ berücksichtigen, sondern muss auch weitere durch gesetzliche Vorgaben vorgegebene „Funktionalitäten“ beispielsweise der elektrischen Anlage beinhalten. Dies schließt die Definition von Mindestausstattungen mit ein.

Obwohl keine gesetzliche Definition der aRdT existiert, ist doch allgemeine Meinung, dass es sich bei aRdT um bautechnische Anforderungen handelt, die sich als technisch geeignet bewährt und durchgesetzt haben, mit anderen Worten die Gesamtheit der in der Baupraxis bewährten Konstruktionsgrundsätze und Regeln der Baukunst (vgl. BGH, Urteil vom 07.03.2013 – VII ZR 134/12). Bautechnischen Normen müssen und werden ständig weiterentwickelt, da sich z.B. Kundenbedürfnisse gesetzliche Vorgaben und die Bautechnik weiterentwickeln. Durch diesen kontinuierlichen Prozess behalten diese Normen den Status einer aRdT.

## **11. Stellungnahme DIN Deutsches Institut für Normung e.V.**

Gemäß Artikel 1 Nummer 2 des Referentenentwurfs soll dem BGB ein neuer § 650a Absatz 3 angefügt werden, nach dessen Nr. 2 vermutet wird, „dass bautechnische Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, keine anerkannten Regeln der Technik sind.“ Die Regelung ist aus den folgenden Gründen ersatzlos zu streichen:

1) Der Bezug auf „bautechnische Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden“, weist nicht die notwendige begriffliche Schärfe auf und würde zu einer untragbaren Rechtsunsicherheit führen. Es bleibt offen und ist weder im Gesetzestext festgelegt noch in der Begründung des Gesetzesentwurfes klargestellt, unter welchen Voraussetzungen Normen „reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale“ abbilden. Die Abgrenzung zu Normen, die (auch) andere Festlegungen enthalten, insbesondere sicherheitstechnische Festlegungen, ist schwierig und wird sich in der Praxis oft nicht vornehmen lassen. Das ist selbst bei solchen Normen der Fall, die – wie die DIN 18015-2 Elektrische Anlagen in Wohngebäuden - Teil 2: Art und Umfang der Mindestausstattung – auf den ersten Blick reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abzubilden scheinen. So kommt die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. innerhalb der Studie (Entwurf) „Regelstandard Erleichtertes Bauen - Der Förderstandard der Sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein“ zu dem Ergebnis: „Im Falle von Steckdosen, die nicht in ausreichender Zahl oder in einer ungünstig verlegten Raumposition vorhanden sind und aus diesem Grund den Einsatz von Mehrfachsteckdosen erfordern, handelt es sich eher um ein die Nutzersicherheit betreffendes Ausstattungskriterium“; und weiter: „Aus diesem Grund sollte in diesem Fall bezüglich der Anzahl an Steckdosen die DIN 18015-2 (entspricht HEA 1) umgesetzt werden (...).“ Auch die begriffliche Abgrenzung zu „sicherheitstechnischen Festlegungen“ gemäß dem neuen § 650a Absatz 3 Nr. 1 führt hier nicht weiter, da auch insoweit der Begriffsinhalt unklar bleibt. Es läge zwar nahe, mit Blick auf die Einheitlichkeit der Rechtsordnung bei diesem Begriff auf die bauordnungsrechtlich eingeführten Normen und Regeln abzustellen. Laut der Entwurfsbegründung sollten aber ausdrücklich noch „weitergehende Normen“ umfasst werden (vgl. S. 9 Abs. 5 der Begründung). Unklar bleibt, was mit diesen „weitergehenden Normen“ gemeint ist.

2) Es gibt keinen sachlichen Grund, um den DIN-Normen, die "reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale" abbilden, eine andere Vermutungswirkung gesetzlich zuzusprechen als sonstigen DIN-Normen (insbesondere solchen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten). Die Vermutung, dass DIN-Normen anerkannte Regeln der Technik sind, kann nur einheitlich für alle Arten von DIN-Normen bestehen. Denn der Grund für diese Vermutung liegt im besonderen Verfahren, in dem DIN-Normen erstellt werden. Dieses Verfahren stellt – für alle Arten von Normen einheitlich – sicher, dass die Ergebnisse der Normungsarbeit besonders geeignet sind, sich als anerkannten Regeln der Technik (vgl. S. 8 der Entwurfsbegründung) zu etablieren. Dies wird – wiederum für alle Arten von Normen einheitlich – vor allem dadurch gewährleistet, dass sich an der Erarbeitung der DIN-Norm alle interessierten Kreise in einem ausgewogenen Verhältnis beteiligen und der Normenentwurf durch die Öffentlichkeit kommentiert wird. Dies ist bei allen DIN-Normen gleichermaßen der Fall – unabhängig davon, wie sie vom Gesetzgeber kategorisiert werden.

3) Der neue § 650a Abs. 3 Nr. 2 BGB ist zudem überflüssig, da das angestrebte Ziel durch den neuen § 650o Abs. 3 BGB erreicht wird, indem auch Ausstattungs- und Komfortmerkmale bei fehlender Beschaffenheitsvereinbarung bei einem Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik keinen Sachmangel begründen. Denn dann kommt es auf die in § 650a Abs. 3 Nr. 2 BGB neu geregelte Frage, ob das Merkmal Gegenstand einer anerkannten Regel der Technik ist, nicht an.

4) Es ist auch zu bemängeln, dass ausweislich der Entwurfsbegründung ausschließlich auf technische Regeln abgezielt wird, die von DIN Deutsches Institut für Normung e. V. herausgegeben werden (DIN-Normen). Darin läge eine grundgesetzwidrige Einzelfallregelung, Art. 19 Abs. 1 S. 1 GG. Neben DIN-Normen existieren weitere Regelwerke, die im Baubereich relevant sind, zum Beispiel Richtlinien des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton e. V. (DAfStB). Daher wäre ein allgemeiner Begriff zu verwenden, welcher neben DIN-Normen auch solche weiteren Regelwerke umfasst, z. B. "bautechnische Regeln".

## **12. Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.**

Der ZIA lehnt den Vorschlag zur Einführung des § 650a Absatz 3 BGB ab. Die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die aRdT mit Sicherheitsrelevanz und Drittschutz sorgt nicht für beschleunigtes, einfaches, kostengünstiges, innovatives Bauen. Damit wird eine neue gesetzliche Vorgabe für die Beschaffenheit von Wohnraum und anderer Gebäude begründet, die für mehr Aufwand sorgt.

Außerdem begrenzt das Bauen nach den aRdT jegliche Innovationen, da nach der Rechtsprechung vorausgesetzt wird, dass sich ein Baustoff oder eine Bautechnik bereits über einen längeren Zeitraum (fünf Jahre) bewährt haben muss.

Aus Sicht der ZIA-Mitglieder ist es gar nicht erforderlich, über die öffentlich-rechtlichen Vorgaben zur Gefahrenabwehr und Sicherheit von Gebäuden hinaus, noch weitere Hürden aufzubauen. Abgesehen davon, dass die Länder die Gesetzgebungszuständigkeit dafür haben.

Schließlich wird nicht klar, was sicherheitsrelevante Anlagen sind. Beispielsweise könnten Steckdosen eine sicherheitstechnische Relevanz haben, wenn sie direkt neben der Badewanne oder dem Waschbecken eingebaut werden.

Zudem hat der Vorschlag zur Folge, dass erstmalig DIN-Normen, die gar nicht in einem demokratischen Meinungsbildungsprozess entstanden sind, zum gesetzlichen Maßstab gemacht werden.

Schließlich wirft die Unterscheidung zwischen Sicherheitsstandards, sonstigen Standards und Komfortstandards neue Fragen auf, ohne erkennbaren Mehrwert für das einfache, innovative, kostengünstige Bauen. Es sind lauter unbestimmte Rechtsbegriffe, die es dann jeweils zu klären gilt.

### **13. Stellungnahme Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.**

Die gewünschten praktischen Auswirkungen der vorgeschlagenen Änderungen werden daran scheitern, dass jeder Ansatz fehlt, das nach heutigem Stand in diesem Bereich deutlich übergesetzte Niveau des zu berücksichtigend Verbraucherschutzes zu reduzieren und somit den Verbrauchern einen – denkbar geringen – Beitrag zur Realisierung von dem Gebäudetyp-E-Standard entsprechenden Neubauwohnungen zuzumuten.

Man kann sich dabei nicht auf die in § 650a Abs. 3 des Entwurfes vorgesehene Aufteilung zwischen sicherheitstechnischen Festlegungen einerseits sowie Ausstattungs- und Komfortregelungen andererseits beschränken, sondern muss zwingend den heute noch geltenden aber in der Praxis definitiv nicht umzusetzenden Aufklärungspflichten insbesondere des Bauträgers gegenüber seinen Erwerbern vertretbare Einschränkungen auferlegen.

Alternativvorschlag für Verbraucherverträge:

Bei Verbraucherverträgen sollen die allgemein anerkannten Regeln der Technik weiterhin „automatisch“ gelten, solange nichts anderes vereinbart wird.

Abweichende Vereinbarung müssen aber durch entsprechende Anpassung von § 633 BGB ermöglicht werden mit der gesetzlichen Verpflichtung, die jeweilige Verbraucher-Vertragspartei ausdrücklich darauf hinzuweisen ist, dass nach dem Vertragsinhalt von den allgemein anerkannten Regeln der Technik abgewichen wird.

Dieser Hinweis sollte durch gesetzliche Vorgabe der dabei zu verwendenden Formulierung (vergleichbar: Belehrung über Widerrufsrechte) standardisiert werden.

Die Verwendung erzeugt Rechtssicherheit für die vertraglichen Abweichungen.

Verbraucher werden bei dem vertraglichen Hinweis auch auf die Notwendigkeit hingewiesen, sich extern über die Abweichungseinzelheiten und die daraus für sie möglicherweise resultierenden Folgen zu informieren, sofern sie dies für notwendig erachten.

#### **14. Stellungnahme GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.**

§ 650a Abs. 3 BGB-E regelt die Vermutung, dass bautechnische Normen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, anerkannte Regeln der Technik sind (Nr. 1) und bautechnische Normen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, keine anerkannten Regeln der Technik sind (Nr. 2).

Ausweislich der Begründung ist Hintergrund der Regelung eine vom OLG Düsseldorf (OLG Düsseldorf, Urteil vom 09.02.2023, 5 U 227/21) entwickelte Unterscheidung zwischen sicherheitsrelevanten DIN-Normen und solchen, die nur Vorgaben zu einem Ausstattungsniveau enthalten, also eher Komfortansprüchen dienen.

Im Zusammenhang mit der DIN 18015/2, welche Vorgaben zur Anzahl der zu verbauenden Elektroanschlüsse enthält, meinte das Gericht, dass hiermit nur ein Ausstattungsniveau beschrieben würde, so dass die Vermutungswirkung, dass eine anerkannte Regel der Technik vorliege, nicht erkennbar sei.

Gegen die gesetzliche Aufnahme des Rechtsgedankens des OLG Düsseldorf bestehen nachfolgende Bedenken:

1.

Mit der nunmehrigen Unterscheidung zwischen sicherheitstechnischen Festlegungen und reinen Ausstattungs- und Komfortmerkmalen geht der Gesetzgeber davon aus, dass Normungen anerkannte Regeln der Technik sind. Hierfür aber gibt es keine tragfähige Grundlage.

Mit Urteil vom 14.06.2007 (VII ZR 45/06) hat etwa der BGH darauf hingewiesen, dass eine eventuelle Vermutung, wonach DIN-Normen allgemein anerkannte Regeln der Technik enthielten, generell widerlegt werden könne. Die Vermutung, die prozessual zu beweisen ist, wäre also nur dann gerechtfertigt, wenn allein der Entstehungsprozess der jeweiligen Norm die Annahme rechtfertigt, dass die Voraussetzungen in Bezug auf die dort getroffenen technischen Festlegungen erfüllt sind. Das aber ist überwiegend nicht der Fall und ist Tatfrage.

So hat auch der 9. Deutsche Baugerichtstag mit seiner 10. Empfehlung zu Recht darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Vermutung, wonach technische Regeln a. R. d. T. sind, keine Anwendung mehr finden soll und es hierfür keine Änderung des BGB bedarf. Mit Aufnahme der Vermutungsregelung, wonach bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, per se allgemein anerkannte Regeln der Technik sind, wird die „DIN-Norm“ erst zu einer „DIN-Norm“. Die Vermutung muss nunmehr – umgekehrt zur vorherigen bzw. aktuellen Rechtslage – widerlegt werden. Dies aber ist mit der gesetzlichen Intention unvereinbar. Der Entwurf führt allgemein anerkannte Regeln der Technik ein, statt sie abzuschaffen.

2.

Es ist unbestritten, dass sicherheitstechnische Festlegungen zu treffen sind. Gebäude müssen sicher sein. Unabhängig haftungsrechtlicher Konsequenzen ist dies selbstverständlicher Anspruch der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen zum Schutz unserer Mieterinnen und Mieter. Die Festlegung sicherheitsrelevanter Standards ist aber Aufgabe des Gesetzgebers. Mit der im Entwurf vorgesehenen Fassung hat es der DIN-Ausschuss „in der Hand“ ein Ausstattung- bzw. Komfortmerkmal mit einer sicherheitstechnischen Festlegung zu verbinden und so erst die gesetzliche Vermutungswirkung herbeizuführen. Dies ist abzulehnen. Die Unterscheidung zwischen sicherheitsrelevanten Festlegungen und reinen Ausstattungs- und Komfortmerkmale ist mit Schwierigkeiten verbunden und muss durch den Gesetzgeber festgelegt werden, nicht durch den DIN-Ausschuss.

3.

Die vorgesehene Unterscheidung zwischen sicherheitsrelevanten Festlegungen und reinen Ausstattungs- und Komfortmerkmalen ist mit Schwierigkeiten verbunden und schafft neue Rechtsunsicherheiten. Sie wird dazu führen, dass haftungsrechtlich schwierige Abgrenzungsfragen beantwortet werden müssen, um die rechtliche Relevanz von bautechnischen Standards beurteilen zu können. Eine Norm zum Schallschutz kann dem Komfort, aber auch dem berechtigten Gesundheitsschutz dienen.

Auch die in der Begründung des Referentenentwurfs benannte Zahl der Steckdosen dürfte nicht nur als Ausstattungsmerkmal zu klassifizieren sein, sondern möglicherweise auch eine sicherheitstechnische Relevanz haben. Denn je mehr Verlängerungskabel und zusätzliche Mehrfachsteckdosen zum Einsatz kommen, umso höher dürfte das Brandrisiko sein.

Und schließlich stellt sich bei sicherheitsrelevanten Normen die Frage, „wie viel Sicherheit ist notwendig?“.

Beispiel Statik: Die aktuellen Bemessungsnormen im Betonbau wurden vor einigen Jahren eingeführt. Obwohl die alten Normen auch sichere Bauwerke produzierten, haben die neuen

Normen dickere Bauteile und mehr Betonstahl verursacht. Unterhalb dieser Norm würde aber niemand bauen wollen. Auch aus diesem Grund wäre es in Zukunft schwerer, mit weniger Stahl und Beton und damit kostendeckender zu bauen.

Und wie bereits dargelegt: Über die Frage der Zuordnung einer DIN entscheiden am Ende die Gerichte. Zuvor aber hat es ebenfalls der DIN-Ausschuss in der Hand, eine Norm, die eher die Ausstattung betrifft mit einer sicherheitsrelevanten Festlegung zu verbinden. Die Vermutung, dass bautechnische Normen, die Ausstattungs- bzw. Komfortmerkmale sind und die Vermutungswirkung daher nicht greift, ist eben nur auf reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale anwendbar.

Nach all dem fordert der GdW, § 650a Absatz 3 zu streichen.

#### **15. Stellungnahme Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.**

Ein neuer Absatz 3 in § 650a BGB soll regeln, dass zukünftig nur für sicherheitsrelevante technische Normungen die gesetzliche Vermutung gilt, dass sie anerkannte Regeln der Technik darstellen. Für technische Regelwerke, die lediglich Ausstattungs- und Komfortmerkmale betreffen, soll hingegen die Vermutung bestehen, dass es sich nicht um anerkannte Regeln der Technik handelt. Technische Festlegungen, die weder eindeutig sicherheitsrelevant noch reine Ausstattungs- oder Komfortmerkmale darstellen, sollen im Einzelfall vom Gericht bewertet und entsprechend eingeordnet werden.

Auf die Erstellung eines verbindlichen Katalogs notwendiger technischer Normen oder von Normen, die lediglich Komfortstandards definieren, soll nach der Gesetzesbegründung verzichtet werden. Solche Listen wären nach der Gesetzesbegründung im Zivilrecht unüblich, unflexibel und nicht zielführend, da jedes Bauvorhaben individuelle Besonderheiten aufweist, abhängig von den örtlichen Gegebenheiten, der Nutzungsart und anderen Faktoren. Darüber hinaus könnten innovative Ansätze nicht in einem solchen Katalog abgebildet werden. Da es sich lediglich um eine widerlegbare Vermutung handelt, bleibt den Vertragsparteien die Möglichkeit, diese im Einzelfall zu widerlegen, sofern besondere Umstände vorliegen.

Grundsätzlich ist der verfolgte Ansatz nachvollziehbar. Auf den ersten Blick ist die Unterscheidung zweckdienlich. Da es in der Praxis aber keine saubere Abgrenzung gibt, muss letztlich doch wieder im Einzelfall entschieden werden, zu welcher Kategorie der jeweilige Standard zählt. Dass es letztlich möglich ist, fast jeden Komfortstandard auch als Sicherheitsstandard zu qualifizieren, macht die Angelegenheit noch schwieriger. Dies gilt vor allem dann, wenn man die Schutzgüter ausweitet. Zu denken ist beispielweise an die Anzahl der Steckdosen (zu wenig provoziert die Nutzung von gefährlichen Mehrfachsteckern), den Einbruchschutz, einen Zaun oder die Glätte von Wänden (Feuchtigkeits- und damit Gesundheitsschutz). Letztlich wird

angeregt, auf diese Vermutungsregelung zu verzichten. Durch die bestehende Praxis, Rechtsprechung (insbesondere OLD Düsseldorf, NJW-RR 2023, 723, 725) und Bestrebungen des DIN zwischen DIN-Normen, als bauaufsichtliche Mindestanforderungen der Länder und weitergehenden Anforderungen zu differenzieren, kann die Vermutungsregelung entfallen (siehe auch Anmerkungen zu § 650o Abs. 2 BGB-E).

Es sollte auch deshalb darauf verzichtet, weil man damit den Begriff der anerkannten Regeln der Technik in das BGB tragen würde. Bislang schuldet der Unternehmer einen Zustand, der frei von Sachmängeln ist (§ 633 Abs. 1 BGB). Das wird in Abs. 2 konkretisiert. Das genügt grundsätzlich, zumal die zwingenden sicherheitsrelevanten Normen (Bauordnungen der Länder, Gebäudeenergiegesetz etc.) ohnehin einzuhalten sind. Möglicherweise lässt sich dort noch ergänzen oder klarstellen, dass Gegenstand eines Bauvertrages ist: 1. die zwingenden Normen des öffentlichen Rechts und 2. die Vereinbarungen zur Beschaffenheit.

## **16. Stellungnahme Verband Fenster +Fassade**

§ 650a Abs. 3 Nr. 1 BGB

Neufassung

„Es wird vermutet, dass

1. bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische, gesundheitsrelevante und die Funktionstauglichkeit sichernde Festlegungen enthalten, anerkannte Regelungen der Technik sind und...“

Begründung zum Erweiterungsvorschlag:

Bautechnische Normungen umfassen als unbestimmter Rechtsbegriff alle Normen und standardisierte Regeln, die die Bereiche (1) Sicherheit, (2) Gesundheit, (3) Funktionsfähigkeit sowie (4) Komfort und Ausstattung von Gebäuden behandeln.

Während die Vermutungsregelung des Referentenentwurfes zum Gebäudetyp E Gesetz Aussagen für die Bereiche Sicherheit und Komfort/Ausstattung trifft, bleiben nicht weniger relevante Aspekte wie bspw. Gesundheit und Funktionalität im Text der Vorschrift gänzlich unbeachtet. Nach hiesiger Sicht gehören gesundheitsrelevante Normen sowie Vorgaben, die die Funktionstauglichkeit und Dauerhaftigkeit von Gebäuden und deren Teile sicherstellen, zwar nicht zu den auf den ersten Blick zu den sicherheitsrelevanten Aspekten, jedoch zählen sie ebenso wenig zum Bereich Komfort/Ausstattung. Dieser Bereich ist im Text des gegenwärtigen Referentenentwurfes nicht geregelt. Hierzu zählen Aspekte wie Tageslichtnutzung, Schimmel- und Schadstofffreiheit, Innenraumklima/Lüftung, bis hin zu barrierefreien Maßnahmen für Menschen mit Beeinträchtigungen, die anerkanntermaßen unabdingbarer Bestandteil einer



modernen Gebäudenutzung sind. Unzureichende Funktionstauglichkeit und Dauerhaftigkeit führt zu vorzeitigem Versagen von Bestandteilen des Gebäudes.

Würden die vorbezeichneten Themen nicht unter den Anwendungsbereich der anerkannten Regeln der Technik fallen, würde dies in der Konsequenz dem Willen des Gesetzgebers zuwiderlaufen: Die Neufassung des privaten Baurechts will dem Bauherrn die Möglichkeit eröffnen, Kosten dort zu reduzieren, wo erzwungene Baumaßnahmen lediglich einem unter Umständen gar nicht gewollten Komfort Rechnung tragen würden. Im Hinblick auf gerichtliche Auseinandersetzungen, Nachtrags- bzw. Folgekosten und die optimale Nutzbarkeit von Räumen kann es jedoch nicht im Interesse des Gesetzgebers liegen, Gesundheitsaspekte und die Funktionalität von Räumen nicht zu regeln. Auch wenn der Gesetzesentwurf bewusst auf eine gesetzliche Definition des Begriffs der anerkannten Regeln verzichtet, um der Rechtsprechung insofern die Möglichkeit zu eröffnen, den Begriff weiterzuentwickeln, sollte es vermieden werden, dass jedenfalls die Aspekte des Gesundheitsschutzes und der Funktionstauglichkeit erst durch eine obergerichtliche Rechtsprechung (deren Entwicklung viele Jahre in Anspruch nehmen kann) dem Begriff der Anerkannten Regeln der Technik zugeordnet werden. Dementsprechend sind die Aspekte „Gesundheit“ sowie „Funktionstauglichkeit“ unmittelbar in den Gesetzestext aufzunehmen, damit der Ausgangspunkt einer entsprechenden Rechtsprechung praxisnäher bestimmt wird.

Wir regen daher an, diese Rechtslücke durch die vorbezeichnete Formulierung zu schließen.

## **17. Stellungnahme Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH)**

Diese klarstellende Vermutungsregelung ist unterstützenswert. Mit ihr wird erstmals eine gesetzliche Regelung getroffen, welche (bautechnischen) Normen als aRdT zu vermuten sind. Damit wird etablierte Rechtsprechung berücksichtigt. Obwohl es mannigfaltige Rechtsprechung zu technischen Normen gibt, beschäftigen diese weiterhin die Gerichte. Hierzu wird, wie auch in der Begründung zum Referentenentwurf ausgeführt, auf das Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 09.02.2023 (NJW-RR 2023, 723,725) hingewiesen, dass sich ebenfalls mit der Frage befasst hatte, inwieweit DIN-Normen die Vermutung in sich tragen, aRdT darzustellen.

Die Vermutungsregelung entlastet handwerkliche Betriebe, da diese nun nicht mehr den Nachweis erbringen müssen, dass z. B. reine Ausstattungs- und Komfortnormen keine aRdT darstellen.

Fraglich ist aber, wie es sich bei gemischten bautechnischen Normen verhält, die fast ausschließlich Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden und nur in einem untergeordneten Verhältnis eine sicherheitstechnische Festlegung enthalten. Nachdem bisherigen Wortlaut des

Referentenentwurfs wird auch in diesem Fall vermutet, dass diese bautechnische Norm eine aRdT ist. Mit dieser Regelung und dieser Auslegung wäre das oben angesprochene Urteil des OLG Düsseldorf vermutlich anders ausgefallen. Die

DIN 18015-2 enthält zu einem Großteil Ausstattungs- und Komfortmerkmale hinsichtlich der Anzahl von Steckdosen und Anschlüssen für Beleuchtung und Verbrauchsmittel. Die Norm enthält aber auch Angaben hinsichtlich der Mindestanzahl von Stromkreisen und sieht eine entsprechende Anzahl an Fehlerstromschutzeinrichtungen (RCD, umgangssprachlich auch „FI-Schutzschalter“) vor. Damit werden also auch sicherheitstechnische Festlegungen getroffen. Folge daraus wäre, dass auch nur eine einzige sicherheitstechnische Festlegung in einer Norm dazu führt, dass diese als aRdT vermutet würde. Der Entlastungswunsch des Gesetzgebers wäre damit deutlich reduziert.

## **18. Stellungnahme Haus & Grund Deutschland**

Der Begriff der anerkannten Regeln der Technik – obwohl maßgeblich für die Bestimmung der Mangelfreiheit – ist gesetzlich nicht bestimmt. Im Bauvertragsrecht wird nun die Vermutung eingefügt, dass „bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, anerkannte Regeln der Technik sind“. Hingegen soll es sich bei bautechnischen Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, nicht um anerkannte Regeln der Technik handeln (§650a Abs. 3 BGB-Ref-E).

Haus & Grund Deutschland begrüßt diesen Ansatz. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung sind sie Mindeststandard zur Bestimmung des Werksolls, soweit nicht vertraglich eine andere Beschaffenheit vereinbart wurde. Zur Bestimmung der anerkannten Regeln der Technik greift die Rechtsprechung regelmäßig auf die DIN-Normen zurück. Viele DIN-Standards verteuern aber das Bauen. Insoweit ist es erforderlich, dass der Gesetzgeber eine Abgrenzung vornimmt, indem er eine gesetzliche Vermutung einfügt. Die Abgrenzung von sicherheitstechnischen Normen und Normen, die die Ausstattung und den Komfort festlegen, überlässt der Entwurf aber wieder den Gerichten. Es wäre wünschenswert, die Begriffe deutlicher auszufüllen. Denn gerade bei Normungen, die verschiedene Merkmale ausfüllen, muss zunächst die Rechtsprechung abgewartet werden, um Rechtsklarheit zu erhalten.

Es ist nicht erforderlich, dass der Gesetzgeber sicherheitsrelevante Normungen bestimmt oder klassifiziert. Standards müssen sich weiterentwickeln können. Das Gesetzgebungsverfahren ist dafür zu unflexibel und langwierig. Der Gesetzgeber kann aber definieren, was sicherheitsrelevante Standards umfassen müssen, für die die Vermutung gilt, dass diese allgemein anerkannten Regeln der Technik abbilden. Sollen etwa nur Festlegungen zu Statik und Brandschutz als sicherheitsrelevante Standards greifen oder sind weitere Bereiche erfasst (Anlagensicherheit, Funktionssicherheit von Anlagen, elektrische Sicherheit o. Ä.).

## 19. Stellungnahme Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft

Seitens der Versicherer begleiten wir seit einigen Jahren die Diskussion um bezahlbares Bauen und Wohnen. Als Risikoträger für das Planen, Bauen und die Gebäudenutzung sehen wir auch die komplexen Wechselwirkungen zwischen Qualität, Kosten und Zeit für die Planung, Genehmigung und Realisierung mit möglichen Zielkonflikten. Die funktionale Qualität der Bauwerke beruht dabei nicht zuletzt auf gesetzlichen Vorgaben, die bautechnisch durch Baunormen als allgemein anerkannte Regeln der Technik konkretisiert werden. In der Baupraxis und nach der Rechtsprechung des BGH gelten die aaRdT jedoch auch ohne konkrete Vereinbarung im Werkvertrag als einzuhaltender Mindeststandard.

Mit den zunehmenden gesetzlichen Anforderungen an Bauwerke in Ergänzung zu den Anforderungen gemäß den Europäischen Bauprodukten-Verordnung, etwa Barrierefreiheit und Klimaresilienz, stellt sich in der Tat die Frage, wie die Balance zwischen Qualität, Kosten und Zeit als wesentliche Merkmale des Bauens weiter gehalten werden kann. Dabei ist der Ansatz, zwischen Sicherheits- und Komfortanforderungen zu unterscheiden, grundsätzlich sinnvoll, sofern dies technisch möglich und geeignet ist. Denn auch Komfort- und Ausstattungsmerkmale können bis zu einem bestimmten Umfang sicherheitsrelevant werden, beispielsweise wenn die Lärmbelastung durch reduzierten Schallschutz erfahrungsgemäß auch gesundheitsschädlich sein kann. Daher müssen bestimmte Mindestanforderungen auch bei einer flexibleren Bauplanung eingehalten werden.

Doch auch wenn eine flexiblere Umsetzung der Komfort- und Ausstattungsanforderung grundsätzlich sinnvoll erscheint, halten wir eine breite gesellschaftliche Diskussion für erforderlich. Wie ein aktueller Erfahrungsbericht in der Fachzeitschrift "Bauphysik" ("Einfaches Bauen und Schallschutz" von Anne Niemann und Ulrich Schanda; 46. Jahrgang; April 2024) zeigt, stößt der Test mit der Reduzierung des Schallschutzes in Verbindung mit dem Gebäudetyp E nur auf eine begrenzte Akzeptanz bei den betroffenen Bewohnern.

Einfaches Bauen beruht nicht zuletzt auch auf einer schlüssigen und umsetzbaren Planung mit der Erfüllung relevanter Anforderungen an die baulichen Beschaffenheiten. Angesichts der Vielzahl gleichzeitig zu berücksichtigender Anforderungen auch im Bereich Ausstattung und Komfort ist zunehmend eine integrale Planung erforderlich. Der anforderungsgerechte Anspruch an die zukünftige Bauplanung kann daher nur ein Ganzheitlicher sein, wofür sowohl hohe fachliche Kompetenz und eine verstärkte Koordination der am Bau Beteiligten, sowie eine Abwägung zwischen Beschaffenheit und Kosten notwendig wird.

Die Fülle an DIN-Vorgaben kann überdies in absehbarer Zeit durch Einsatz digitaler Hilfsmittel und etwaigen KI-Anwendungen mit geringerem Aufwand verarbeitet werden, so dass ein effizientes Planen und Bauen nicht notwendig an die Einschränkung anwendbarer Normen

geknüpft werden muss. Auch modulares und serielles Bauen mit industrieller Vorfertigung mit erfahrungsgemäß hoher Qualität führt z. B. zu kürzeren Bauzeiten und geringeren Baukosten.

## 2.1 § 650a BGB-E

In § 650a Abs. 3 BGB-E (Bauvertrag) soll eine Vermutung einführen, dass nur sicherheitsrelevante technische Normungen aaRdT enthalten. Hingegen gilt für technische Regelwerke, die nur reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, umgekehrt eine Vermutung, dass keine aaRdT vorliegt.

### 2.1.1 Verhältnis zur BGH-Rechtsprechung zu aaRdT

Die Einordnung der aaRdT steht im Widerspruch zur entsprechenden BGH-Rechtsprechung (BVerwG NVwZ-RR 1997, 214, BGH, 14.05.1998 - VII ZR 184/97), wonach nicht die Zuordnung zu den Sicherheits- oder Komfortanforderungen, sondern die wissenschaftliche Richtigkeit, die praktische Erprobung und die breite Akzeptanz der auf dem betreffenden Gebiet tätigen Fachleute die erforderlichen Leistungsmerkmale der aaRdT bilden. Eine zusätzliche und anderslautende gesetzliche Regelung zur Einordnung der aaRdT stellt sich gegen die geltende Rechtsprechung und wird demgemäß Anlässe für Rechtstreitigkeiten geben, mindestens aber Irritationen in der Baupraxis verursachen, die im Sinne der Planungssicherheit und des Bürokratieabbaus vermieden werden sollten.

### 2.1.2 Auswirkungen Vermutungsregelung

Der Entwurf sieht eine differenzierte Vermutungsregelung vor, wonach nur bautechnische Normungen mit sicherheitstechnischen Festlegungen aaRdT darstellen, während Normungen mit reinen Ausstattungs- und Komfortmerkmale keine aaRdT sein sollen.

Aus unserer Sicht erscheint eine rechtssichere Abgrenzung zwischen Kriterien sicherheitstechnischer Festlegungen und Ausstattungs-/Komfort-Kriterien in der bisherigen Regelung problematisch. Insbesondere bietet der Entwurf bisher nicht ausreichend Anhaltspunkte für die Abgrenzung der beiden Kategorien. So weist der Entwurf in der Begründung (vgl. S. 14) selbst darauf hin, dass im Zweifel die Gerichte prüfen müssen, wann es sich im Einzelfall um ein reines Ausstattungs-/Komfortkriterium handelt.

Hinzu kommt, dass der bisherige Wortlaut von § 650 a Abs. 3 Nr. 1 BGB-E alle Normungen umfasst, die zumindest auch sicherheitstechnische Festlegungen enthalten. Dies dürfte den überwiegenden Teil der Normen umfassen, da die wenigsten bautechnischen Normungen ausschließlich auf Ausstattungs- und Komfortkriterien gerichtet sein dürften.

Vor allem aber bleibt bisher unklar, was der Auftragnehmer im Hinblick auf Komfort- und Ausstattungskriterien schuldet, wenn keine ausdrückliche Regelung in der Vereinbarung enthalten ist. Es fehlt u. E. an einem Mindeststandard mit dem die Schwelle zum Sachmangel auch im

Hinblick auf diese Kriterien konkretisiert wird. Dieser Aspekt ist insbesondere deshalb von erheblicher Bedeutung, weil diese Regelung auch Verträge mit Verbrauchern umfasst. Angesichts der bisherigen rechtlichen Unsicherheiten ist nicht auszuschließen, dass bezogen auf diese Merkmale nicht nur eine erhöhte Beratungspflicht der Auftragnehmer entstehen könnte, sondern sich auch vermehrt Anlass für gerichtliche Auseinandersetzung bieten wird.

Hinzu kommt, dass es bisher an Anhaltspunkten fehlt, welche Anforderungen an die Widerlegung der gesetzlichen Vermutung im Hinblick auf die Ausstattungs- und Komfortkriterien gestellt werden. So bleibt unklar, ob diese Baumerkmale nur dann zu aaRdT werden, wenn sie nachweislich auch sicherheitstechnische Relevanz aufweisen. Bei einem solchen Verständnis wäre jedoch eine eigene Vermutungsregelung nicht erforderlich, weil in diesen Fällen bereits § 650 a Abs. 3 Nr. 1 BGB-E einschlägig sein dürfte. Daher liegt es nahe, dass ein Widerlegen der Vermutung abweichend von Nr. 1 für Ausstattungs- und Komfortkriterien möglich sein muss, die zumindest einer Konkretisierung im Rahmen der Begründung bedarf.

Angesichts der vorstehenden Überlegungen gehen wir davon aus, dass die Regelung in der bisherigen Fassung aufgrund der Abgrenzungsschwierigkeiten der einzelvertragliche Regelungsbedarf im Rahmen der Bauverträge zunehmen wird. Denn um die erforderliche Rechtssicherheit der vertraglichen Vereinbarungen zu gewährleisten, wird voraussichtlich mehr Aufklärungsbedarf entstehen, da die bisher eindeutige Konkretisierung der Vertragsinhalte anhand von Normen entfällt, aber an deren Stelle keine rechtssichere Bestimmtheit der einschlägigen aaRdT treten. Im Zweifel werden daher auch zusätzliche Beratungspflichten für Ausstattungs- und Komfortkriterien entstehen. Eine Zunahme gerichtlicher Auseinandersetzungen ist ebenfalls nicht ausgeschlossen. Das Ziel, einfach, kostengünstig und schnell zu bauen, dürfte damit konterkariert werden.

## **20. Stellungnahme Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V.**

Ungeschriebener Inhalt von Planungs- und Bauverträgen sind die allgemeinen Regeln der Technik (aRdT), wenn nichts Abweichendes vereinbart wurde. Diese aRdT sind ein nicht zu unterschätzender und häufig vermeidbarer Kostentreiber beim Planen und Bauen. Bislang gilt die Vermutung, dass die in DIN-Normen und einzelnen anderen Regelwerken niedergelegten Vorschriften aRdT sind und daher ungeschriebener Leistungsinhalt sind.

Der Referentenentwurf setzt grundsätzlich an der richtigen Stelle an, wenn er für Komfort- und Ausstattungsstandards künftig die Vermutung verneint, dass es sich dabei um aRdT handelt.

Für sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen soll künftig eine gesetzliche Vermutung gelten, dass sie aRdT sind, womit jedenfalls im Ergebnis die bestehende Rechtslage für diese Normen beibehalten wird. Solche Normen sind also weiterhin auch ohne besondere Vereinbarung vertraglich geschuldet.

Gegen die geplante Regelung in dieser Form bestehen gleichwohl erhebliche Bedenken:

a.) Der Referentenentwurf sieht (auch in der Begründung) davon ab, abzugrenzen, welche bautechnischen Normen sicherheitsrelevante und welche Ausstattungs- und Komfortmerkmale enthalten. Vielfach enthalten Normen nämlich beide Aspekte. Außerdem ist unklar, ob neben Fragen der Standsicherheit des Bauwerks auch Umstände des Gesundheitsschutzes über die Standsicherheit hinaus, wie Belichtung, Beleuchtung, Belüftung, Raumgrößen, Wärme-/Kälteversorgung, Barrierefreiheitsaspekte sowie Aspekte des Klimaschutzes als „sicherheitstechnische Festlegung“ anzusehen sind.

Ohne eine solche klare Abgrenzung und Auflistung werden Planungsbüros und Bauausführende im Zweifel schon aus Gründen der Haftungsvermeidung (oder der Gefahr, die Deckung ihrer Haftpflichtversicherung zu verlieren) alle Normen, auch solche mit Komfort- und Ausstattungsmerkmalen, einhalten (müssen). Es würde sich damit an der gegenwärtigen Situation für Auftraggeber und Auftragnehmer nichts ändern.

Hilfreich wäre in Abs. 3 Nr. 1 zur Abgrenzung zumindest auf die MVV TB Bezug zu nehmen, weil dort in der Regel (nur) die sicherheitsrelevanten und damit auch bauordnungsrechtlich zu beachtenden, auch dem Gesundheitsschutz im Übrigen dienenden, Normen enthalten sind.

b.) Es fehlt eine klare Definition oder Erläuterung, was mit „Normen“ gemeint ist. Sind lediglich die DIN-Normen darunter zu verstehen (wie die Begründung nahelegt) oder auch andere Regelwerke, wie VDI/VDE etc.? Es wird angeregt, dies klarzustellen. Denn es ist denkbar, dass künftig weitere Normenorganisationen entstehen oder beispielsweise EU-Normen oder internationale Normen (EN, ISO) unmittelbar in Deutschland wirken.

c.) Soweit (auch) DIN-Normen gemeint sind, ist sicherzustellen, dass diese frei verfügbar sind. Derzeit müssen sie in der Regel entgeltlich erworben werden. Die Adressaten des Gesetzes müssen unseres Erachtens in die Lage versetzt werden, ohne weiteres das von ihnen geforderte oder zu beanspruchende erkennen und nachvollziehen zu können. Die in DIN-Normen niedergelegten, sicherheitstechnische Festlegungen betreffenden Umstände, werden (bleiben) nach dem Gesetzesvorschlag als aRdT Vertragsinhalt. DIN-Normen und andere „bautechnische Normungen“ müssen daher auch für jedermann einsehbar sein. Entsprechendes gilt auch für die Normen, die Ausstattungs- und Komfortmerkmal enthalten, da erst die Kenntnis ihres Inhaltes eine Abgrenzung ermöglicht.

d.) Unklar ist, was der Gesetzgeber damit meint, wenn er in der Begründung auf die Rechtsprechung des OLG Düsseldorf vom 09.02.2023 verweist. Macht er sich die Ansicht des OLG zu eigen, dass reine Ausstattungsmerkmale keine aRdT sind (hier am Beispiel der Anzahl von Steckdosen)? Dann bräuchte es der Regelung in Abs. 3 Nr. 2 nicht, oder es wäre eine reine Klarstellung des ohnehin geltenden Rechtszustandes.

Unklar ist, wie die neue gesetzliche Vermutung künftig widerlegt werden kann. Soll es (weiterhin) auf die abstrakten Maßstäbe ankommen (vielfach angewendet, erprobt, bewährt, wissenschaftlich als richtig angesehen etc.) oder auf den „Einzelfall“ des Bauvorhabens, wie die Begründung nahelegt? Im letzteren Fall eines baulichen Unikats ist quasi ausgeschlossen, dass eine Norm „vielfach erprobt und bewährt“ ist, weil sie ja nur in diesem Einzelfall angewendet wurde. Wenn auf den Einzelfall eines Bauvorhabens abgestellt wird, könnte die gesetzliche Vermutung folglich so gut wie nie widerlegt werden (es sei denn, es handelt sich um vorgefertigte System-/Modulbauten oder ähnliches).

Wenn die bisher gängigen abstrakten Maßstäbe für den Nachweis einer aRdT gelten, besteht die Befürchtung, dass sich an der gegenwärtigen Situation des Planens und Bauens nichts ändert. Denn Planende und Bauausführende müssten nicht nur die gesamte gängige Rechtsprechung kennen, die bei einem Ausstattungs-/Komfortmerkmal bisher schon eine aRdT bejaht hat, sondern immer befürchten, dass Bauherren schlimmstenfalls nach Fertigstellung nachweisen (z.B. durch ein Gutachten, in einem Prozess), dass eine solche Regel eben doch die gängigen (abstrakten) Maßstäbe einer aRdT erfüllt. Im Zweifel müsste Planenden und Bauausführenden daher geraten werden, alle bekannten Normen und Regeln schon aus Haftungsgründen weiterhin einzuhalten, solange nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein Bauherr die gesetzliche Vermutung widerlegt. Mit „fachkundigen Unternehmern“ müssten stets entsprechende Beschaffenheitsvereinbarungen abgeschlossen werden.

e.) Letztlich ist Ziel des Referentenentwurfs, dass der vertraglich geschuldete Leistungsinhalt eingegrenzt wird, der in den letzten Jahren aufgrund beständiger Normentätigkeit ausgeüfert ist und sich immer stärker von dem notwendigen Mindestinhalt (jedenfalls im Wohnungsbau) entfernt hat. Der Formulierungsvorschlag geht zur Erreichung dieses Ziel nicht den direkten Weg, sondern den Umweg über die aRdT und versucht die von der Rechtsprechung entwickelte Vermutungswirkung neu zu justieren. Der direkte Weg einer Regelung des vom Gesetzgeber Gewollten wäre u.E. die gesetzestechnisch bessere Lösung. Er würde auch die in e.) erwähnte Problematik lösen.

Vorgeschlagen wird daher folgende neue (rot) Formulierung:

(3) Es wird vermutet, dass

1. bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten und in der Musterverwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen des Deutschen Instituts für Bautechnik aufgenommen wurden, insoweit anerkannte Regeln der Technik sind und
2. bautechnische Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, nur dann vertraglich geschuldet sind, wenn dies vereinbart ist.

## 21. Stellungnahme Wohnen im Eigentum e.V.

Kernpunkt der Kritik ist die beabsichtigte Einführung des § 650a Abs. 3 RefE:

„(3) Es wird vermutet, dass

1. bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, anerkannte Regeln der Technik sind und
2. bautechnische Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, keine anerkannten Regeln der Technik sind.“

Gegen Ziffer 1. bestehen keine Bedenken. Sie ist eine Klarstellung, die sogar ausdrücklich begrüßt wird.

Das Problem liegt in Ziffer 2., die eine entgegengesetzte gesetzliche Vermutung aufstellt, und der Gesetzessystematik des Bauvertragsrechts. § 650a BGB definiert den Bauvertrag. Die Regelungen des § 650a BGB schlagen deshalb auf alle übrigen Regelungen des Bauvertragsrechts durch, einschließlich den Verbraucherbauvertrag (§ 650i BGB) und den Bauträgervertrag (§ 650v BGB). Hinzukommt, dass der besonders geregelte Verbraucherbauvertrag nur ein Teilbereich aller zwischen Unternehmen und Verbraucher\*innen geschlossenen Bauverträge darstellt. Der Verbraucherbauvertrag wird durch den in Abs. 1 beschriebenen „erheblichen“ Umfang der Baumaßnahme definiert. Bauverträge, die diesen Umfang nicht erreichen, sind keine Verbraucherbauverträge – sie können aber gleichwohl zwischen Unternehmen und Verbraucher\*innen abgeschlossen sein.

Nach der ständigen Rechtsprechung, darauf weist die Begründung des RefE zutreffend hin (Seite 8), ist ein Bauwerk unter Beachtung der aRdT herzustellen. Ohne Beschaffenheitsvereinbarung wird vermutet, dass die aRdT Bestandteil des Werkvertrags sind.

Das heißt aber gerade nicht, dass Abweichungen von den aRdT „nach unten“ nicht vereinbart werden könnten. Das können sie sehr wohl – allerdings muss der Auftragnehmer über die Abweichungen und ihre Auswirkungen aufgeklärt worden sein, damit sie wirksam vereinbart sind. Die Rechtsprechung verlangt hierfür, dass der Auftragnehmer über die mit der Unterschreitung der aRdT einhergehenden Einschränkungen und daraus ergebenden Nachteile so aufgeklärt wird, dass er eine informierte Entscheidung treffen kann. Der Umfang der Aufklärungspflichten richtet sich dabei nach den Kenntnissen des Auftragnehmers. Je höher dessen Fachwissen, um so niedriger die Pflicht zur Aufklärung durch den Auftraggeber.

Die Praxis zeigt, dass die Aufklärungspflichten offenbar häufiger nicht vollständig erfüllt werden. Die Folge sind Streitigkeiten zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber darüber, ob das Gewerk wegen Nichtbeachtung der aRdT einen Mangel aufweist. Den Umfang der



Informationspflichten und damit auch die Streitigkeiten zwischen fachkundigen Unternehmen zu reduzieren erscheint vor diesem Hintergrund zwar sinnvoll.

Bei Verbraucher\*innen ist aber im Regelfall weder Fachwissen vorhanden noch kann es vorausgesetzt werden. Eine Absenkung des Umfangs der Aufklärungspflichten gegenüber Verbraucher\*innen darf deshalb nicht in Betracht kommen. Daraus folgt nach bisheriger Gesetzeslage und Rechtsprechung eine vollumfängliche Aufklärungspflicht, wenn von den aRdT wirksam abgewichen werden soll.

Würde nun eine gesetzliche Vermutung geschaffen, wonach bestimmte Normungen keine aRdT mehr sein sollen, entfielen die Aufklärungspflichten über die Abweichung von der Norm und als Folge dessen auch die Unternehmergewährleistung wegen nicht erfüllter Informationspflichten. Denn wo keine Pflicht mehr besteht, kann auch keine Pflichtverletzung vorliegen.

Verbraucher\*innen hätten zwar die Möglichkeit, die gesetzliche Vermutungsregel zu widerlegen – nach den üblichen Regeln zur Beweislastverteilung läge die Beweislast wegen § 650a Abs. 3 Nr. 2 RefE aber beim Auftraggeber. Die Verbraucher\*innen müssten beweisen, dass eine bautechnische Norm entgegen der gesetzlichen Vermutung doch eine aRdT ist. Dies führt gegenüber der bisherigen Gesetzeslage zu einer Beweislastumkehr zu Lasten der Verbraucher\*innen. Der BGH und mehrheitlich die Oberlandesgerichte gehen bisher davon aus, dass eine widerlegliche Vermutung dafür besteht, dass DIN aRdT sind und die aRdT der Mindeststandard sind, der ohne Beschaffenheitsvereinbarung zu erfüllen ist.

Die Beweislast, was aRdT sind, ist unabhängig von den Regeln zur Beweislastverteilung vor und nach Abnahme des Werks. Zwar wird der Grundsatz, dass der Unternehmer vor Abnahme die Mangelfreiheit des Werks darlegen und beweisen muss, durch die Gesetzesänderung nicht angetastet. Die Hürde des Beweises eines mangelfreien Werks durch den Auftragnehmer sinkt aber bereits dadurch, dass er sich nicht mehr mit Normen auseinandersetzen muss, die (nun keine) aRdT mehr sind. Er muss für seinen Werklohnanspruch nicht mehr darlegen und beweisen, dass sein Gewerk diese Normen ausfüllt bzw. erreicht, sondern nur die unbestimmten Rechtsbegriffe des § 633 Abs. 2 BGB. Das kann prinzipiell zu einer „Auslegung des Mindeststandards nach unten“ führen, ohne dass Verbraucher\*innen das wissen.

Hinzukommt, dass Verbraucher\*innen kaum selbst in der Lage sein werden, zu erkennen oder zu überprüfen, ob eine konkrete Norm eingehalten wird – sei sie nun widerlegbare aRdT oder nicht. Verbraucher\*innen werden erst Recht nicht zwischen „wichtigen“ (sicherheitsrelevanten) und „unwichtigen“ (komfortbeschreibenden) Normen unterscheiden. Gleichwohl ist für Verbraucher\*innen relevant, dass sie sich im Regelfall auf die Einhaltung von DIN verlassen werden und auch verlassen dürfen. Wenn keine Beschaffenheitsvereinbarung vorliegt, bietet nach dem Verständnis der Verbraucher\*innen die Bezugnahme auf eine DIN (oder sonstige Norm) die „Fallback-Position“ und den erwartbaren Mindeststandard.

Bauunternehmen haben einen Wissensvorsprung gegenüber den Verbraucher\*innen und können – siehe oben – den Auftragnehmer über Risiken aufklären, verbunden mit der Darstellung von Kosteneinsparungen oder sonstigen Vorteilen, die den Nachteilen gegenüberstehen. Es jederzeit möglich, auch innovative und kostensparende Abweichungen von den aRdT zu vereinbaren, wenn Unternehmen entsprechend aufklären. Es ist auch nicht so recht nachvollziehbar, wieso dies Auftragnehmern nicht möglich sein sollte. Es handelt sich dabei um eine Frage der transparenten Vertragsgestaltung, die leistbar ist und auf die im Interesse des Verbraucherschutzes nicht verzichtet werden darf. Unternehmer, die innovative Lösungen anbieten, sollten doch gerade ein besonderes Interesse daran haben, ihre Lösungen zu kommunizieren, um sich dadurch Marktvorteile zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird eine gesetzliche Unterscheidung zwischen sicherheitsrelevanten und komfortbeschreibenden Normen fachlich kaum möglich sein und den Streit nur auf eine andere Ebene verlagern. Es wird zuerst darüber gestritten, ob die gesetzliche Vermutung greift. Dann wird gestritten, ob die Norm als wirksame aRdT im konkreten Gewerk beachtet wurde.

Als nur ein Beispiel für die in der Praxis keineswegs so klare Unterscheidung zwischen sicherheitstechnischen und Komfortnormen sei der Schallschutz genannt. Die DIN 4109-5 regelt zum Beispiel die Schalldämmung in Wohnräumen. Schallschutz sorgt einerseits für Ruhe und Annehmlichkeit in Wohnräumen – was ein Komfortmerkmal ist. Andererseits ist Schallschutz auch gesundheitsrelevant, weil dauerhafte Geräuschbelästigungen zu gesundheitlichen Schäden führen können.

Der RefE macht sich die Auffassung einer – bisher soweit ersichtlich vereinzelt – OLG-Entscheidung zu Eigen, um diese in Gesetzeskraft zu transformieren. In der aktuellen Entscheidung des OLG Düsseldorf (Urteil v. 09.02.2023, 5 U 227/21) ging es um die Frage, ob die dort streitgegenständliche DIN 18015-2 eine aRdT ist. Die DIN 18015-2 macht Vorgaben zur Installation von Elektroanschlüssen in Wohnräumen.

Das OLG Düsseldorf vertritt in seiner Entscheidung nicht nur die Auffassung, diese DIN sei keine aRdT, es hat auch – im Gegensatz zum BGH und anderen OLGs (s. Fußnote 1) – grundsätzliche Zweifel daran, ob DIN überhaupt aRdT seien. Der Streit bestand zwischen einem bundesweit tätigen Schlüsselfertigbau-Unternehmen (Auftragnehmerin) und einer Ingenieurgesellschaft (Auftragnehmerin), die die Planungsleistungen erbringen sollte – und diese nicht im Einklang mit der DIN 18015-2 erbrachte.

Es handelt sich hier um eine Einzelfallentscheidung, die Verbraucher\*innen nicht betrifft. Sie wird aber offenbar zum Anlass genommen, einen Regelungsansatz zu entwickeln, der auch auf Verbraucher\*innen „durchschlägt“. Das ist weder sinnvoll noch erforderlich.

Das beabsichtigte Ziel des RefE, die Baukosten durch Reduzierung der zu beachtenden Normen zu senken, muss und darf nicht durch Einschränkungen des Verbraucherschutzes erreicht werden. Es kann möglicherweise durch die übrigen Regelungen – den beabsichtigten § 650o RefE gefördert werden.

Darüber hinaus zeigt aber auch gerade dieser Fall, dass eine Reduzierung der Baukosten durch die Regelung des RefE nicht immer erreicht werden wird. Ob in einer Wohnung 20, 30 oder 40 Steckdosen installiert werden, hat nur einen sehr marginalen Einfluss auf die Baukosten, vermutlich wenige hundert Euro pro Wohneinheit – im Verhältnis zu ganz erheblichen Komforteinbußen. Im Übrigen kann man auch bei der DIN 18015-2 die Auffassung vertreten, dass sie nicht ausschließlich den Komfort regelt. Dient die Zahl der Steckdosen nicht beispielsweise mittelbar auch der Sicherheit, indem eine Überspannung durch den Anschluss zu vieler Geräte an eine Steckdose (durch nachgelagerte Mehrfachstecker) verhindert wird? Dient die Regelung der Höhe und Position von Steckdosen nicht mittelbar auch der Sicherheit, dass keine Stromleitungen angebohrt werden, weil verlässlich ist, wo solche liegen und wo nicht?

## **22. Stellungnahme Deutsche Bauindustrie**

Problematisch ist, was genau „sicherheitstechnische“ Festlegungen sein sollen. Geht es um den Schutz von Leben, Körper und Gesundheit, im weitesten Sinne also den Schutz von Rechtsgütern im Sinne des Bauordnungsrechts? ODER sind (auch) alle sicherheitstechnischen Leistungen eines Bauvorhabens gemeint, wie Einbruchmeldeanlage oder Zutrittskontrolle?

Zudem löst die – unvollständige - Unterscheidung in zwei Kategorien kein Problem, sondern wirft neue Fragen auf und führt für alle Baubeteiligten zu neuer Rechtsunsicherheit, die sich im Streitfall nur gerichtlich mit Sachverständigen klären lässt. Keinesfalls sicher ist beispielsweise, dass die in der Begründung des Referentenentwurfs (Seite 14) benannte Zahl der Steckdosen in einem Raum nur ein „Ausstattungsmerkmal“ betrifft und keinen Bezug zum Brandschutz hat, das heißt nicht sicherheitsrelevant ist. Je mehr Verlängerungskabel und zusätzliche mobile Mehrfachsteckdosen in einer Wohnung zum Einsatz kommen, umso höher dürfte das Brandrisiko werden. Wann wäre die relevante Schwelle überschritten und mit welchen Folgen?

Die im Referentenentwurf vorgeschlagene neue Unterteilung in sicherheitsrelevante Normungen (Nummer 1) und „Ausstattungsmerkmale“ (Nummer 2) gibt den Inhalt von Normungen nur unvollständig wieder. Unerwähnt bleiben beispielsweise Normungen zu Gesundheits-, Klima- und Umweltschutz sowie Gebrauchstauglichkeit, beispielsweise zur Ebenheit von Flächen und zum Feuchteschutz.

Die Begründung des Referentenentwurfs bestätigt diese Lücke durch einen Hinweis auf „sonstige Standards“. Es heißt (Seite 14): „Es erscheint zweckdienlich, zwischen sicherheitsrelevanten Standards, sonstigen Standards und Komfortstandards zu unterscheiden. Für diese Differenzierung spricht auch, dass es gerade nicht sicherheitsrelevante Komfortstandards sind, die im Baugeschäft besonders kostenträchtig sind.“

Zu den damit verbundenen erheblichen Auslegungs- und Abgrenzungsproblemen führt der Referentenentwurf aus (Seite 14): „Technische Festlegungen, die prima facie weder sicherheitsrelevant sind, noch reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, unterliegen im Einzelfall der Würdigung des Gerichts, welcher Kategorie sie zuzuordnen sind.“

### **23. Stellungnahme Deutscher Anwaltverein e.V.**

Nach § 650a Abs. 3 BGB n.F. soll vermutet werden, dass sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale in technischen Normungen allerdings nicht.

a) Der Regelungsvorschlag ist schon deshalb bedenklich, weil bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische bzw. reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale enthalten, nicht durchgängig allgemein zugänglich sind, jedenfalls nicht ohne Inkaufnahme zusätzlicher Kosten. Nicht einmal DIN-Normen sind allgemein zugänglich. Eine entsprechende Regelung erscheint nur vertretbar, wenn gleichzeitig die jederzeitige Zugänglichkeit zu entsprechenden bautechnischen Normen durch den Gesetzgeber sichergestellt wird.

b) Die rein bauvertragliche Regelung stößt auf Bedenken, weil das Ergebnis der Herstellung oft verkauft wird und entsprechende Regelungen im Kaufrecht fehlen.

c) Der Kernregelungsinhalt, wonach sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale allerdings nicht, ist schon wegen der Unbestimmtheit abzulehnen. Es ist unklar, was unter „sicherheitstechnischen Festlegungen“ zu verstehen ist. Handelt es sich um Fragen der Standicherheit (um die es offenbar vornehmlich gehen soll) oder um die Sicherheit bei der Nutzung des Gebäudes? Geht es um die Sicherung der Versorgung mit Energie? Sind die Belange der Sicherheit im Klimaschutz, bei Lieferketten, bei Baustellensicherheit oder Datensicherheit gemeint?

Die Regelung steht auch mit den Vorschlägen zu § 650o BGB n.F. in einem sprachlichen Widerspruch. Dort wird etwas zutreffender von der „dauerhaften Sicherheit und Eignung des Gebäudes“ gesprochen. Wenn überhaupt, sollte diese formulierende Begrifflichkeit „sicherheitstechnische Festlegungen“ in § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. vorgezogen werden.

d) Auch die Abgrenzung zu den Begriffen „Ausstattungs- und Komfortmerkmale“ ist nicht klar. Was ist unter „Ausstattungs- und Komfortmerkmalen“ zu verstehen? Sollen die Regelungen etwa dazu führen, dass auf Schall- und Klimaschutz im Gebäude ganz verzichtet werden kann? Überdies scheint es einen großen Bereich zu geben, der einerseits nicht zu den sicherheitstechnischen Festlegungen gehört, aber auch nicht zu den reinen Ausstattungs- und Komfortmerkmalen. Dazu gehören alle rein baubezogenen Elemente der Konstruktion, soweit sie nicht sicherheitsrelevant sind, etwa die Verwendung bestimmter Baumaterialien, Abdichtungen und Regeln zu Bauverfahren. Was gilt bzgl. technischer Normungen, die diese Bereiche betreffen?

e) Ein zentraler Mangel der Formulierungen besteht darin, dass die Einhaltung einer Vielzahl von bautechnischen Normungen, auch soweit sie Ausstattungs- und Komfortmerkmale betreffen, gesetzlich vorgegeben sind. Bei Umsetzung des augenblicklichen Vorschlages müssten zwangsläufig erhebliche Wertungswidersprüche auftreten. Das betrifft einerseits vielfältige Normen des Bauplanungs- und Ordnungsrechts, die die Einhaltung von anerkannten Regeln der Technik vorgeben. Besonders herauszuheben ist etwa das GEG, welches Vorschriften zur Energieeffizienz und Klimaschutz zusammenfasst. Es gibt dort eine Vielzahl eigenständiger Regelungen über anerkannte Regeln der Technik sowie Verweise auf anerkannte Regeln der Technik, etwa in den §§ 12, 13, 14 ff. des GEG. Sollten etwa durch die Neuregelung die Energieeffizienzanforderungen und Klimaschutzanforderungen des GEG im Rahmen einer Vertragsgestaltung/ von Beschaffungsvereinbarungen abgeschafft werden können? Zumindest müsste bei § 650a Abs. 3 BGB n.F. klargestellt werden, dass die vorgeschlagene Vermutungsregelung nicht anerkannte Regeln der Technik betrifft, die gesetzlich vorgegeben sind.

f) Die bisher schon schwierig zu beantwortende Frage, welche bautechnischen Normen Regeln der Technik sind, wird durch die weitere Differenzierung zusätzlich verkompliziert („zweite Front der Rechtsanwendungen“). Die vorgesehene Regelung kann auch fortschritthemmend sein, da die technische Entwicklung im Ausstattungs- und Komfortbereich in der Regel nicht mehr als allgemein anerkannte Regeln der Technik anerkannt wird. Fraglich ist zudem, ob die bloße Abstandnahme von inzwischen erreichten Ausstattungs- und Komfortmerkmalen für den Wohnungsbau als „innovativ“ bezeichnet werden kann.

Im Ergebnis erscheint die Gesamtregelung unausgereift und hat die Tendenz, das Bauen weiter zu verkomplizieren, als zu vereinfachen.

## **24. Stellungnahme Repräsentanz Transparente Gebäudehülle GbR**

Neufassung:

„Es wird vermutet, dass

1. bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische, gesundheitsrelevante und die Funktionstauglichkeit sichernde Festlegungen enthalten, anerkannte Regelungen der Technik sind und...“

Begründung: Bautechnische Normungen umfassen als unbestimmter Rechtsbegriff alle Normen und standardisierte Regeln, die die Bereiche (1) Sicherheit, (2) Gesundheit, (3) Funktionsfähigkeit sowie (4) Komfort und Ausstattung von Gebäuden behandeln.

Während die Vermutungsregelung des Referentenentwurfes zum Gebäudetyp E Gesetz Aussagen für die Bereiche Sicherheit und Komfort/Ausstattung trifft, bleiben nicht weniger relevante Aspekte wie bspw. Gesundheit und Funktionalität im Text der Vorschrift gänzlich unbeachtet. Nach hiesiger Sicht gehören gesundheitsrelevante Normen sowie Vorgaben, die die Funktionstauglichkeit und Dauerhaftigkeit von Gebäuden und deren Teile sicherstellen, zwar nicht zu den auf den ersten Blick zu den sicherheitsrelevanten Aspekten, jedoch zählen sie ebenso wenig zum Bereich Komfort/Ausstattung. Dieser Bereich ist im Text des gegenwärtigen Referentenentwurfs nicht geregelt. Hierzu zählen Aspekte wie Tageslichtnutzung, Schimmel- und Schadstofffreiheit, Innenraumklima/Lüftung, bis hin zu barrierefreien Maßnahmen für Menschen mit Beeinträchtigungen, die anerkanntermaßen unabdingbarer Bestandteil einer modernen Gebäudenutzung sind. Unzureichende Funktionstauglichkeit und Dauerhaftigkeit führt zu vorzeitigem Versagen von Bestandteilen des Gebäudes.

Würden die vorbezeichneten Themen nicht unter den Anwendungsbereich der anerkannten Regeln der Technik fallen, würde dies in der Konsequenz dem Willen des Gesetzgebers zuwiderlaufen: Die Neufassung des privaten Baurechts will dem Bauherrn die Möglichkeit eröffnen, Kosten dort zu reduzieren, wo erzwungene Baumaßnahmen lediglich einem unter Umständen gar nicht gewollten Komfort Rechnung tragen würden. Im Hinblick auf gerichtliche Auseinandersetzungen, Nachtrags- bzw. Folgekosten und die optimale Nutzbarkeit von Räumen kann es jedoch nicht im Interesse des Gesetzgebers liegen, Gesundheitsaspekte und die Funktionalität von Räumen nicht zu regeln. Auch wenn der Gesetzesentwurf bewusst auf eine gesetzliche Definition des Begriffs der anerkannten Regeln verzichtet, um der Rechtsprechung insofern die Möglichkeit zu eröffnen, den Begriff weiterzuentwickeln, sollte es vermieden werden, dass jedenfalls die Aspekte des Gesundheitsschutzes und der Funktionstauglichkeit erst durch eine obergerichtliche Rechtsprechung (deren Entwicklung viele Jahre in Anspruch nehmen kann) dem Begriff der Anerkannten Regeln der Technik zugeordnet werden. Dementsprechend sind die Aspekte „Gesundheit“ sowie „Funktionstauglichkeit“ unmittelbar in den Gesetzestext aufzunehmen, damit der Ausgangspunkt einer entsprechenden Rechtsprechung praxisnäher bestimmt wird.

Wir regen daher an, diese Rechtslücke durch die vorbezeichnete Formulierung zu schließen.

## **25. Stellungnahme Bauherren-Schutzbund e.V.**

- Dass Verbraucherbauverträge und Bauträgerverträge hiervon ausgenommen sind, begrüßt der BSB. Aber es ist deutlich zu kritisieren, dass der Anwendungsbereich für die Aufklärungspflicht durch die geplante Gesetzesänderung vor allem durch § 650a Abs. 3 BGB-E verkleinert wird und zu einem spürbaren Abbau des Verbraucherschutzes führt. Deshalb sind die genannten Ausnahmen nur bedingt wirksam.
- Bei einem späteren Verkauf (nach einiger Zeit / Bestandswohnungen) einer Immobilie könnte die Abweichung von den aRdT auch für die Verbraucher nachteilig spürbar werden, ohne dass sie dies beim Kauf wissen konnten.
- Mehrere sog. unbestimmte Rechtsbegriffe wie „Gebäudevertrag“, „fachkundiger Unternehmer“, „dauerhafte Sicherheit und Eignung“ sowie „gleichwertige Ausführung“ sollen im § 650o BGB-E neu geführt werden. Hier ist zu erwarten, dass die neuen, unklaren Begrifflichkeiten erst durch jahrelange Rechtsprechung klar definiert werden.
- Für den Bereich der MFH-Sanierung ist es wichtig klarzustellen, dass ein WEG-Verwalter, der für eine WEG gegenüber Baufirmen Verträge aushandelt und im Rahmen seiner Vollmachten unterzeichnet, nicht als „fachkundiger Unternehmer“ gilt, auch wenn er mit der Thematik im Grundsatz häufiger konfrontiert sein wird. Ein Wohneigentumsverwalter ist i.d.R. kein Fachmann für Baurecht und Bautechnik.

## **26. Stellungnahme Bundesrechtsanwaltskammer (BRAK)**

Die BRAK spricht sich dagegen aus, dass Normungsunterlagen, die für eine rechtliche Bewertung unerlässlich sind, ausschließlich kostenpflichtig über privatwirtschaftlich getragene Stellen zu erwerben sind. Das in diesem Zusammenhang zu nennende Deutsche Institut für Normung e.V. ist schon nur vertraglich verpflichtet, das öffentliche Interesse zu berücksichtigen.

Im Übrigen ist die beabsichtigte Regelung unbestimmt. Der Gesetzesentwurf definiert nicht, was sicherheitstechnische Festlegungen sind und sieht keine Zuordnung vor, welche bautechnischen Normen sicherheitstechnische Festlegungen enthalten und welche lediglich Ausstattungs- und Komfortmerkmale aufweisen. Ausweislich der Gesetzesbegründung wurde auf eine solche Kategorisierung bewusst verzichtet. Durch die „Adressierung“ des Problems, dass bautechnische Normen mit sicherheitstechnischen Festlegungen nunmehr per gesetzlicher Vermutung als anerkannte Regeln der Technik gelten sollen, wird Raum für gegensätzliche Bewertungen durch die Beteiligten geschaffen. Die BRAK sieht das Risiko, dass Streitigkeiten über die Kategorisierung der Festlegungen zu Rechtsunsicherheit und eine vermehrte Inanspruchnahme der Prozessgerichte führen.

Klarheit in die Begrifflichkeiten bringt auch die beabsichtigte Regelung zu § 650o Absatz 3 Ziffer 1 BGB n. F. nicht. Dort wird Bezug genommen auf die „dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes“. Ob der Gesetzgeber an dieser Stelle einen gänzlich neuen (ebenfalls unbestimmten) Begriff einführen möchte, oder darin eine Bezugnahme auf die Begrifflichkeit „sicherheitstechnische Festlegung“ liegen soll, ist nicht ersichtlich.

Abgesehen davon sollte überdacht werden, ob es dem politischen Ziel entspricht, die Voraussetzungen für die am Bau Beteiligten noch heraufzusetzen. Die bautechnischen Normen, jedenfalls die DIN-Normen, enthalten häufig strengere Voraussetzungen als die allgemeinen Regeln der Technik als (Auffang-) „Mindeststandard“. Hier soll offensichtlich der mit einer Deregulierung einhergehenden Befürchtung, einer erleichterten Verletzung von sicherheitsrelevanten Standards, mit einer erhöhten Standardsetzung im sicherheitsrelevanten Bereich begegnet werden. Dies stellt jedoch eine weitere Hürde und keine Deregulierung dar.

## **27. Anmerkungen Bundesverband kommunaler Spitzenverbände**

Zusammenfassend:

- Wir befürchten große Unsicherheiten bei der Definition und Abgrenzung der neu getroffenen Klassifizierung von bautechnischen Normen. Wir halten weitere Konkretisierungen in der Begründung für erforderlich.
- Die Vermutungsregelung sollte nur bei Abs. 3 Nr. 1 zur Anwendung kommen.
- Unklar ist, wie mit bauaufsichtlich eingeführten technischen Baubestimmungen umzugehen ist.

Die zentrale Unterscheidung in § 650a Absatz 3 BGB-E zwischen ausstattungs- und komfortbezogenen Regelungen auf der einen Seite und sicherheitstechnischen Regelungen auf der anderen Seite mit der Folge, dass ausstattungs- und komfortbezogene Regelungen (widerlegbar) keine aRdT sein sollen, ist grundsätzlich sinnvoll und nachvollziehbar. Allerdings führt die im Gesetz und in der Begründung nicht weiter konkretisierte Unterscheidung zu neuen Rechtsfragen.

Für die Praxis entsteht das Problem, die jeweilige bautechnische Normierung danach abzugrenzen oder auszulegen, ob sie eine „sicherheitstechnische Festlegung“ enthält oder nur „reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale“ umfasst. Dies wird – zumal die geregelte Vermutung als solche widerlegbar ist – im Einzelfall schwer zu entscheiden sein, insbesondere für nicht Fachkundige. Der Entwurf möchte laut Begründung zum „unbestimmten Rechtsbegriff“ der „anerkannten Regeln der Technik“ eine Klarstellung schaffen, verursacht aber mit den Unterscheidungen nach Sicherheit bzw. Komfort neue unbestimmte, auslegungsbedürftige Rechtsbegriffe. Es soll bewusst auf eine gesetzliche Definition des Begriffs der anerkannten



Regeln der Technik verzichtet werden, um der Rechtsprechung die Möglichkeit zu eröffnen, den Begriff weiterzuentwickeln. Ebenso wenig sollen einzelne bautechnische Normungen bereits konkret den o.g. Abgrenzungskriterien (sicherheitstechnische Festlegung / Komfortmerkmal) zugeordnet werden. Hier bleibt zweifelhaft, ob damit ein gegenüber den aktuellen Einzelfall-Entscheidungen der Rechtsprechung hinausgehender, für die Praxis belastbarer Rechtsrahmen geschaffen wird. Wir halten daher eine weitere Konkretisierung, zumindest in der Begründung, für erforderlich.

Eine „doppelte“ Unsicherheit entsteht zudem dadurch, dass die Vermutungsregelung des Absatzes 3 auch für die bautechnischen Normungen gelten soll, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden (Nr. 2). Hier ist zunächst – mit den vorstehend genannten Schwierigkeiten – die Abgrenzung zu treffen, dass es sich um eine bautechnische Norm mit reinen Ausstattungs- und Komfortmerkmalen handelt. Selbst wenn dieser Nachweis gelungen ist und die Vermutungsregel dann nicht von einer aRdT ausgeht, kann dennoch die Widerlegung der Vermutung angestrebt werden mit dem Ziel, auch eine bautechnische Regelung, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale festlegt, als aRdT einzustufen.

Das halten wir – gerade auch unter Berücksichtigung der in der Begründung vielfach zitierten Entscheidung des OLG Düsseldorf vom 09.02.2023 – 5 U 227/21 – nicht für geboten. Der Senat hat klar ausgesagt, dass bestimmte Normen, die Ausstattungs- und Komfortinhalte regeln, nicht die Vermutung in sich tragen können, aRdT darzustellen (Rdnr. 52, 53). Die Widerlegbarkeit der Vermutung sollte sich daher ausschließlich auf die in Abs. 3 Nr. 1 genannten bautechnischen Normungen mit sicherheitstechnischen Festlegungen erstrecken.

Als aRdT gelten auch die von der Obersten Bauaufsichtsbehörde durch Verwaltungsvorschrift als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln. Hier stellt sich die Frage, wie die bauaufsichtlich eingeführten technischen Regeln sich zur neuen Definition in § 650a Abs. 3 BGB-E verhalten. Als Beispiel sei hier die DIN 18040-2 (Barrierefreiheit im Wohnungsbau) genannt. Diese ist in den Ländern ganz oder teilweise bauaufsichtlich eingeführt. Könnten die Vorgaben zur Barrierefreiheit ggf. als bautechnische Norm, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, eingestuft werden?

## **28. Anmerkungen Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.**

Eine Schnittstellenbegrenzung, was „sicherheitstechnische Festlegungen“ und was „reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale“ sind, fehlt im Gesetzesentwurf. Diese ist jedoch unabdingbar, um weitere Bürokratie, die sich voraussichtlich aus der Auslegung der beiden Aspekte für die deutsche Gerichtsbarkeit ergibt, zu vermeiden.

Hier bietet sich an, die Anforderungen der Musterbauordnung bzw. der jeweiligen Landesbauordnungen als solche „sicherheitstechnische Festlegungen“ zu definieren. Diese eindeutige Klarstellung ist im Vorwort zum Entwurf und in der Begründung genannt, fehlt jedoch im tatsächlichen Gesetzesentwurf.

[...]

Abschließend dürfen sich bei derart als „Gebäudetyp E“ errichteten Gebäuden keine Gebrauchsnachteile ergeben. Die ergänzende Aufnahme dieser Formulierung („...dürfen sich keine Gebrauchsnachteile ergeben...“) in das geplante Gesetz würde zum Zweck haben, dass Mindeststandards erhalten bleiben, beispielsweise hinsichtlich Raumklima, Feuchteschutz, Wärmeschutz, Schallschutz und dergleichen.

Begrüßt würde es daher, wenn die bauordnungsrechtlichen Regeln zur Sicherheit und Gefahrenabwehr eines Bauwerks sowie die sicherheitsrelevanten Inhalte der technischen Baubestimmungen (MVV-TB) als anerkannte Regeln der Technik anerkannt und zivilrechtlich als vertraglich geschuldeter Mindeststandard abschließend festgeschrieben werden würden. Alle technischen Anforderungen an ein Bauwerk, die darüber hinaus gehen – somit Ausstattungs- und Komfortstandards – sollten gesondert vereinbart werden müssen. Unabhängig davon könnte im Zusammenhang mit dem Mangelbegriff auf obergerichtliche Rechtsprechung abgestellt werden, wonach ein Abweichen von anerkannten Regeln der Technik dann keinen Mangel begründet, wenn sich dies nicht nachteilig auswirkt und Gebrauchsnachteile nicht erkennbar sind (OLG Nürnberg (NJW-RR 2002, 1538), OLG Stuttgart (11.8.2005, -19 U 55/05, BeckRS 2006, 14745) und zuletzt OLG Brandenburg (28.9.2023 – 10V 21/23, NJW 2024, 839).

## **29. Anmerkungen Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für Honorarordnung e.V.**

Wir geben zu Bedenken, ob die in § 650 o Abs. 3 Vermutungsregel zielführend ist. Wir befürchten, dass die in der Gesetzesbegründung dargestellte Beschränkung der gesetzlichen Vermutung nur für sicherheitsrelevante Normungen und nicht dagegen für technische Regelwerke, die nur reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale enthalten, in der praktischen Anwendung zu vielfältigen Fragestellungen und Abgrenzungsschwierigkeiten führen wird, ob und inwieweit Normungen sicherheitsrechtliche Aspekte oder lediglich Komfortmerkmale oder beides enthalten. Es gibt zahlreiche Normungen geben, in denen beide Elemente enthalten sind und letztlich auf den ersten Blick eingeordnete Ausstattungsmerkmale auch sicherheitsrelevant sein können, wie beispielsweise in dem genannten Beispiel der Elektroinstallationen, deren Reduzierung eine sicherheitsrelevante Überlastung zur Folge haben könnte.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um Überprüfung, ob eine solche Vermutungsregel vermeidbar wäre, indem man den Vorrang der vertraglichen Vereinbarung zwischen Unternehmern direkt in § 633 Abs. 2 BGB regelt, indem mithin die Möglichkeit zur vertraglichen Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit eröffnet wird.

Das Hauptproblem für Planer ist letztlich das rechtssichere Abweichen von den durch die Rechtsprechung des BGH geprägten ungeschriebenen Tatbestandsmerkmal, dass der Unternehmer für die mangelfreie Herstellung des versprochenen Werkes die anerkannten Regeln der Technik einhalten muss, unabhängig davon, ob das Werk ansonsten mangelfrei ist. Sofern in § 633 BGB klargestellt würde, dass in B2B-Verträgen ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik vertraglich vereinbart werden kann, wäre das bestehende Haftungsrisiko für den Unternehmer beseitigt. Der Auftraggeber wäre gleichfalls geschützt, denn der Unternehmer schuldet auch im Falle des Abweichens von den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein Bauwerk, das den bauordnungsrechtlichen und im Übrigen auch den üblichen Sicherheitsanforderungen entspricht, für die gewöhnliche Verwendung geeignet und eine Beschaffenheit aufweisen muss, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach Art des Werkes erwarten kann. (§ 633 Abs. 2 Satz 2 BGB). In diesem Fall könnten die Vertragsparteien vereinbaren, welche Anforderungen im konkreten Vorhaben realisiert werden sollen, ohne dass Abstriche bei den ohnehin einzuhaltenden Sicherheitsstandards zu befürchten wären.

### **30. Anmerkungen Bundesverband Deutscher Fertigbau e.V. (BDF)**

Die im neu eingefügten Abs. 3 des § 650a BGB getroffene Regelung ist die für die Mitglieder des Bundesverband Deutscher Fertigbau mit Abstand relevanteste Änderung, da unsere Mitgliedsunternehmen zum heutigen Zeitpunkt im Wesentlichen Verträge mit privaten Auftraggebern, also nicht mit „fachkundigen Unternehmen“, abschließen.

Bei dieser Neuregelung erscheint es fraglich, ob man mit ausreichender Sicherheit vorhersagen kann, ob ein Gericht im Falle der streitigen Auseinandersetzung der vom Unternehmen (zwangsläufig vor Abschluss des Vertrages) vorgenommenen Differenzierung zwischen Normen, die die Sicherheit betreffen und Normen die nur Ausstattung und Komfort betreffen, folgen wird. Es ist also durchaus vorstellbar, dass ein Unternehmen, welches eine Norm lediglich als „Komfort- und Ausstattungsmerkmale“ betreffend ansieht, von dieser abweicht und sich später von einem Gericht sagen lassen muss, dass die Einschätzung falsch war, die fragliche Norm durchaus sicherheitstechnische Festlegungen enthalte und deshalb mangelhaft ausgeführt wurde.

Beispiel: Die zum Schallschutz bestehenden Normen können als reine Festlegungen zu Ausstattung und Komfort aber auch als sicherheitstechnische Festlegungen, zum Beispiel im Zusammenhang mit dem Gesundheitsschutz, betrachtet werden.

Nicht klar ist auch das Verhältnis der Neuregelung zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Auch im öffentlichen Baurecht spielen die allgemein anerkannten Regeln der Technik eine Rolle und es ist nicht klar, was gilt, wenn eine Norm, die „nur“ Ausstattung und Komfort betrifft, nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten ist.

Möglicherweise ist die geltende Regelung, nach der der Besteller, mit dem eine von Normen abweichende Beschaffensvereinbarung getroffen wird, ausführlich über Hintergründe und Folgen aufzuklären ist, doch die bessere.

### **31. Anmerkungen Verband Privater Bauherren e.V. (VPB)**

Dieser Neuregelungsentwurf verfolgt das Ziel, die von der Rechtsprechung entwickelte widerlegliche Vermutung, nach der bautechnische Normungen anerkannte Regeln der Technik wiedergäben, in ihrem Anwendungsbereich zu reduzieren – oder zu ersetzen. Die Begründung auf S. 14 oben klingt so, als wäre letzteres gemeint. Denn die Begründung sieht zwischen den beiden Kategorien: einmal der bautechnischen Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten und zum anderenmal derjenigen, die reine Ausstattungs- und Komfortstandards abbilden, keine dritte Kategorie vor. Angesichts der doch wohl recht erheblichen Zahl an bautechnischen Normungen – der Entwurf selbst nennt auf S. 7 im letzten Absatz allein ca. 3.900 solcher des DIN - ist das eine sehr mutige Setzung. Denn die Unterscheidung setzt ja nicht an einer einzelnen z. B. DIN an, die häufig einen ganz erheblichen Umfang aufweisen kann und sich ggf. noch in Beiblätter und so weiter unterteilt. Vielmehr dürften in so manchen dieser bautechnischen Normungen sicherheitstechnische Festlegungen und reine Ausstattungsstandards nebeneinander stehen – und ggf. eben auch noch einiges mehr, so dass gar nicht sicher ist, dass die zwei Kategorien ausreichen werden.

So sind beispielsweise in technischen Normen, die sich mit dem Mindestanteil der Oberfläche von Wärmedämmverbundsystemen befassen, die bei Montage mit Klebstoff bedeckt sein müssen, Sicherheitszuschläge enthalten. Solche Zuschläge sind aber nicht immer klar bezifferbar. Ist dann eine technische Normung mit Sicherheitszuschlag noch eine sicherheitstechnische Festlegung oder nicht? Ebenso sind Installationszonen für Unterputzleitungen durch technische Normungen auch für Wohnungen geregelt. Das soll das Risiko reduzieren, unverhofft solche Leitungen anzubohren. Dagegen kann aber auch anderweitig Vorsorge getroffen werden. Auch hier kann es eine Wertungsfrage sein, ob der Beitrag zur Risikoreduktion schon ausreicht, um von einer sicherheitstechnischen Festlegung im Sinne des Gesetzentwurfes zu

sprechen. Sieht man sich die Definition der anerkannten Regeln der Technik an, dann ist diese Zweiteilung auch nicht unbedingt zwingend.

Vorgeschlagen wird daher, der Rechtsprechung im Einzelfall die Klärung zu überlassen, ob neben der gesetzlichen Vermutungswirkung aus § 650a Abs. 3 BGB-E noch subsidiär Bedarf und Platz für die aktuelle Vermutungswirkung der Rechtsprechung bleibt. Dies gilt umso mehr, als der Entwurf des Gesetzgebers in der Begründung zudem die Entwicklung des Begriffs der anerkannten Regeln der Technik der Rechtsprechung überlässt.

### **III. Artikel 1 Nummer 3 Gebäudetyp-E-Gesetz-E**

Zu Artikel 1 Nummer 3 Gebäudetyp-E-Gesetz-E sind 3 Stellungnahmen eingegangen. Dem Regelungsvorschlag nicht zugestimmt wurde zweimal, was einem Anteil von 66,67 % entspricht. Eine teilweise Zustimmung erfolgte in einer Stellungnahme, was einem Anteil von 33,33 % entspricht.

#### **1. Stellungnahme Bundesvereinigung der Prüferingenieure für Bautechnik e.V.**

Die BVPI begrüßt die Absichten des Bundesministeriums der Justiz, das Bauen durch Eindämmung bautechnischer Normungen zu deregulieren und innovatives, kostengünstiges Bauen zu erleichtern. Der vorliegende Referentenentwurf zu den §§ 650a und 650o BGB n.F. ist nach Einschätzung der BVPI allerdings nur sehr bedingt geeignet, diese Zielsetzungen umzusetzen. Die häufig und oftmals zurecht kritisierte überbordende Regulierung durch technische Normen lässt sich nicht durch die Regelungen des Entwurfes eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus beheben. Hierzu wären vornehmlich zusätzliche Bemühungen zur Vorgabe von Rahmenbedingungen für die deutschen Normungsorganisationen und entsprechende Aktivitäten auf EU-Ebene und der internationalen technischen Regulierung erforderlich. Zudem müsste der Gesetzgeber selbst durch reduzierte Anforderungen an das öffentliche Baurecht wie auch weitere Einzelgesetze, wie etwa das Gebäudeenergiegesetz, dafür sorgen, dass die Anforderungen an das Bauen reduziert werden. Solange anerkannte Regeln der Technik in Gesetzen für verbindlich erklärt oder sogar erweitert werden, wie etwa nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), helfen die vorgeschlagenen Regelungen allenfalls am Rande weiter.

Zu den einzelnen Regelungen:

##### **1. Zu § 650a Abs. 3 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 2 RefE)**

Nach § 650a Abs. 3 BGB n.F. soll vermutet werden, dass sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale in technischen Normungen allerdings nicht.

a) Der Regelungsvorschlag ist zunächst einmal bedenklich, weil bautechnische Normen, die sicherheitstechnische bzw. reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale enthalten, nicht durchgängig allgemein zugänglich sind, jedenfalls nicht ohne Inkaufnahme zusätzlicher Kosten. Nicht einmal DIN-Normen sind allgemein zugänglich. Die vorgeschlagene Regelung erscheint nur dann vertretbar, wenn gleichzeitig die jederzeitige Zugänglichkeit zu entsprechenden bautechnischen Normen durch den Gesetzgeber sichergestellt wird.

b) Der Kernregelungsinhalt, wonach sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und

Komfortmerkmale allerdings nicht, ist schon wegen der Unbestimmtheit äußerst bedenklich. Es bleibt unklar, was unter „sicherheitstechnischen Festlegungen“ zu verstehen ist. Handelt es sich um Fragen der reinen Standsicherheit oder auch um die Sicherheit bei der Nutzung des Gebäudes? Geht es um die Sicherung der Versorgung mit Energie? Sind die Belange der Sicherheit im Klimaschutz, bei Lieferketten, bei Baustellensicherheit oder Datensicherheit gemeint? In der Begründung des Gesetzentwurfes wird davon ausgegangen, dass es auch außerhalb des bauordnungsrechtlichen Gefahrenabwehrrechts sicherheitsrelevante Normungen geben kann. Welche diese sein sollen und warum auch sie weiterhin im Zweifel als geschuldet gelten, wird nicht deutlich.

c) Die Regelung steht auch mit den Vorschlägen zu § 650o BGB n.F. in einem sprachlichen Widerspruch. Dort wird von der „dauerhaften Sicherheit und Eignung des Gebäudes“ gesprochen. Wenn überhaupt, sollte diese Formulierung dem Begriff „sicherheitstechnische Festlegungen“ in § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. vorgezogen werden.

d) Auch die Abgrenzung zu den Begriffen „Ausstattungs- und Komfortmerkmale“ ist unklar. Was ist unter „Ausstattungs- und Komfortmerkmalen“ zu verstehen? Sollen die Regelungen dazu führen, dass auf Schall- und Klimaschutz im Gebäude ganz verzichtet werden kann? Darüber hinaus existiert ein großer Bereich, der einerseits nicht zu den sicherheitstechnischen Festlegungen gehört, aber auch nicht zu den reinen Ausstattungs- und Komfortmerkmalen. Dazu gehören alle rein baubezogenen Elemente der Konstruktion, soweit sie nicht sicherheitsrelevant sind, etwa die Verwendung bestimmter Baumaterialien, Abdichtungen und Regeln zu Bauverfahren. Was gilt bzgl. technischer Normungen, die diese Bereiche betreffen?

e) Ein zentraler Mangel der Formulierungen weiterhin besteht darin, dass die Einhaltung einer Vielzahl von bautechnischen Normen, auch soweit sie Ausstattungs- und Komfortmerkmale betreffen, gesetzlich vorgegeben ist.

Bei Umsetzung des vorliegenden Vorschlages treten daher erhebliche Wertungswidersprüche auf. Das betrifft vielfältige Normen des Bauplanungs- und Ordnungsrechts, die die Einhaltung von anerkannten Regeln der Technik vorgeben. Besonders herauszuheben ist etwa das GEG, welches Vorschriften zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz zusammenfasst. Es gibt dort eine Vielzahl eigenständiger Regelungen über anerkannte Regeln der Technik sowie Verweise auf anerkannte Regeln der Technik, etwa in den §§ 12, 13, 14 ff. des GEG. Es fragt sich, ob durch die Neuregelung die Energieeffizienzanforderungen und Klimaschutzanforderungen des GEG im Rahmen einer Vertragsgestaltung/ von Beschaffungsvereinbarungen abgeschafft werden können. Zumindest müsste bei § 650a Abs. 3 BGB n.F. klargestellt werden, dass die vorgeschlagene Vermutungsregelung nicht anerkannte Regeln der Technik betrifft, die gesetzlich vorgegeben sind.

f) Die bisher schon schwierig zu beantwortende Frage, welche bautechnischen Normen Regeln der Technik sind, wird durch die weitere Differenzierung zusätzlich verkompliziert. Die vorgesehene Regelung kann auch fortschritthemmend sein, da die technische Entwicklung im Ausstattungs- und Komfortbereich in der Regel nicht mehr als allgemein anerkannte Regeln der Technik anerkannt wird. Fraglich ist zudem, ob die bloße Abstandnahme von inzwischen erreichten Ausstattungs- und Komfortmerkmalen für den Wohnungsbau als „innovativ“ bezeichnet werden kann.

Im Ergebnis erscheint die Gesamtregelung unausgereift und hat nach Einschätzung der BVPI eher die Tendenz, das Bauen weiter zu verkomplizieren, als zu vereinfachen.

## 2. Zu § 650o Abs. 1 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 4 RefE)

§ 650o BGB regelt einen neuen Bauvertragstyp, den Gebäudebauvertrag, für den abweichende Aufklärungspflichten bei Abweichungen von anerkannten Regeln der Technik gelten sollen. Die Regelung erscheint wenig praxistauglich.

a) Mit § 650o BGB wird erstmals ein „Gebäudebauvertrag“ als Anknüpfungstatbestand für weitere Rechtsfolgen eingeführt. Es stellt sich die Frage, ob es nicht ausreicht, an die Begrifflichkeit eines Bauvertrages nach § 650a BGB anzuknüpfen. Dann wäre auch gesichert, dass die Regelung auch für Gewerkeverträge gilt. Es wäre überhaupt nicht einsehbar, dass nur bei Komplettvorgaben (Generalunternehmervergaben) die neue Rechtslage zur vermeintlichen Deregulierung eingreifen sollte.

Über den vorliegenden Gesetzesentwurf ist der überwiegende Teil von Bauverträgen gar nicht betroffen. Hier stellt sich die Frage, warum die Gesetzesinitiative – wenn sie schon auf den Weg gebracht wird – nicht genutzt wird, um innovatives und kostengünstiges Planen und Bauen in allen Bereichen des Bauens zu ermöglichen. Dann wäre die Einführung des neuen Bauvertragstyps und die damit im Zusammenhang stehenden Fragen überflüssig.

b) Die Neuregelung soll nur für Gebäudeverträge zwischen fachkundigen Unternehmen gelten. Der neue Begriff „fachkundiges Unternehmen“ ist rechtlich bislang unbekannt. Ab wann Unternehmen fachkundig sind, hängt von ganz unterschiedlichen Umständen ab. Sind öffentliche Auftraggeber mit eigenen Bauabteilungen fachkundig für sämtliche technischen Fragestellungen in den einzelnen Gewerken des Bauens? Ist der Generalunternehmer fachkundig, wenn es um Fachunternehmerleistungen geht? Die zukünftige Unterscheidung von fachkundigen Unternehmen einerseits und sonstigen Unternehmen und Privatpersonen andererseits wird sich zweifellos zu einem großen Streitpunkt entwickeln. Wenn überhaupt eine derartige Regelung getroffen würde, bietet es sich an, an die Differenzierung im AGB- Recht anzuknüpfen, § 310 BGB.

## 3. Zu § 650o Abs. 3 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 4 RefE)



a) Der Referentenentwurf berücksichtigt zwar die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff des BGH in der Begründung. Damit ist aber die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. nicht vereinbar. Denn auch wenn eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik vorliegt, muss die Funktion des Bauvorhabens erreicht werden, und nicht nur dann, wenn die Voraussetzungen des § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. gegeben sind. Zumindest ist dem Referentenentwurf nicht zu entnehmen, dass mit dieser Regelung die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff abgeschafft werden soll. Im Gegenteil wird gerade damit die Neuregelung begründet. Somit entsteht zumindest ergänzender Klarstellungsbedarf.

b) Die Zielsetzung des § 650o Abs. 3 BGB n.F. besteht darin, die Aufklärungspflichten eines Vertragspartners bei von den anerkannten Regeln der Technik in Bauverträgen abweichenden Vorgaben zu reduzieren, und zwar für Fälle, in denen es nicht um die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes geht. Allerdings muss in Fällen, in denen die Anwendung anerkannter Regeln der Technik nicht in einer Beschaffenheitsvereinbarung ausgeschlossen ist, der Unternehmer dem Besteller vor der Ausführung der Bauleistung die Abweichung von anerkannten Regeln der Technik anzeigen, damit dieser ggf. unverzüglich widersprechen kann. Was Inhalt dieser Anzeige ist, bleibt wiederum offen. Es ist zu erwarten, dass mit dieser Anzeige eine konkrete Belehrung über die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik verbunden sein muss, sodass im Ergebnis durch die komplizierte Regelung in der Praxis keinerlei Erleichterung eintreten wird.

c) Im Übrigen ist die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. unter der Perspektive ausgestaltet worden, dass der Unternehmer Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik vorschlagen will. Das ist aber nur ein Teilaspekt der Deregulierung im Gebäudebereich. Vielfach wird es so sein, dass ein Besteller durch einen Architekten noch nach Vertragsschluss Ausführungsunterlagen überreicht, die eine Abstandnahme von anerkannten Regeln der Technik enthalten. Besteht dann noch die vorgesehene Belehrungspflicht des (Bau-)Unternehmers? Auf erste Sicht dient die Regelung allein dazu, Leistungsabmilderungen im Bauen leichter vereinbaren zu können und die vorgesehenen Auftragnehmer von der Haftung zu befreien. Demgegenüber schätzt die BVPI, dass die Aufklärungspflichten im bisherigen Umfang nach wie vor erforderlich sein werden.

## **2. Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs**

siehe umfassende Stellungnahme

## **3. Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.**

Der ZIA lehnt den Vorschlag zur Einführung des § 650a Absatz 3 BGB ab. Die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für die aRdT mit Sicherheitsrelevanz und Drittschutz sorgt nicht für

beschleunigtes, einfaches, kostengünstiges, innovatives Bauen. Damit wird eine neue gesetzliche Vorgabe für die Beschaffenheit von Wohnraum und anderer Gebäude begründet, die für mehr Aufwand sorgt.

Außerdem begrenzt das Bauen nach den aRdT jegliche Innovationen, da nach der Rechtsprechung vorausgesetzt wird, dass sich ein Baustoff oder eine Bautechnik bereits über einen längeren Zeitraum (fünf Jahre) bewährt haben muss.

Aus Sicht der ZIA-Mitglieder ist es gar nicht erforderlich, über die öffentlich-rechtlichen Vorgaben zur Gefahrenabwehr und Sicherheit von Gebäuden hinaus, noch weitere Hürden aufzubauen. Abgesehen davon, dass die Länder die Gesetzgebungszuständigkeit dafür haben.

Schließlich wird nicht klar, was sicherheitsrelevante Anlagen sind. Beispielsweise könnten Steckdosen eine sicherheitstechnische Relevanz haben, wenn sie direkt neben der Badewanne oder dem Waschbecken eingebaut werden.

Zudem hat der Vorschlag zur Folge, dass erstmalig DIN-Normen, die gar nicht in einem demokratischen Meinungsbildungsprozess entstanden sind, zum gesetzlichen Maßstab gemacht werden.

Schließlich wirft die Unterscheidung zwischen Sicherheitsstandards, sonstigen Standards und Komfortstandards neue Fragen auf, ohne erkennbaren Mehrwert für das einfache, innovative, kostengünstige Bauen. Es sind lauter unbestimmte Rechtsbegriffe, die es dann jeweils zu klären gilt.

#### **IV. Artikel 1 Nummer 4 Gebäudetyp-E-Gesetz-E (§ 650o Abs. 1 BGB)**

Zu Artikel 1 Nummer 4 Gebäudetyp-E-Gesetz-E sind 25 Stellungnahmen eingegangen. Davon stimmten dem Regelungsvorschlag drei Stellungnahmen zu. Das entspricht einen Anteil von 12,00 %. Dem Regelungsvorschlag nicht zugestimmt wurde neun Mal, was einem Anteil von 36,00 % entspricht. Eine teilweise Zustimmung erfolgte in 13 Stellungnahmen, was einem Anteil von 52,00 % entspricht.

##### **1. Stellungnahme Bundesvereinigung der Prüflingenieur für Bautechnik e.V.**

Die BVPI begrüßt die Absichten des Bundesministeriums der Justiz, das Bauen durch Eindämmung bautechnischer Normungen zu deregulieren und innovatives, kostengünstiges Bauen zu erleichtern. Der vorliegende Referentenentwurf zu den §§ 650a und 650o BGB n.F. ist nach Einschätzung der BVPI allerdings nur sehr bedingt geeignet, diese Zielsetzungen umzusetzen. Die häufig und oftmals zu Recht kritisierte überbordende Regulierung durch technische Normen lässt sich nicht durch die Regelungen des Entwurfes eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus beheben. Hierzu wären vornehmlich zusätzliche Bemühungen zur Vorgabe von Rahmenbedingungen für die deutschen Normungsorganisationen und entsprechende Aktivitäten auf EU-Ebene und der internationalen technischen Regulierung erforderlich. Zudem müsste der Gesetzgeber selbst durch reduzierte Anforderungen an das öffentliche Baurecht wie auch weitere Einzelgesetze, wie etwa das Gebäudeenergiegesetz, dafür sorgen, dass die Anforderungen an das Bauen reduziert werden. Solange anerkannte Regeln der Technik in Gesetzen für verbindlich erklärt oder sogar erweitert werden, wie etwa nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), helfen die vorgeschlagenen Regelungen allenfalls am Rande weiter.

Zu den einzelnen Regelungen:

##### **1. Zu § 650a Abs. 3 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 2 RefE)**

Nach § 650a Abs. 3 BGB n.F. soll vermutet werden, dass sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale in technischen Normungen allerdings nicht.

a) Der Regelungsvorschlag ist zunächst einmal bedenklich, weil bautechnische Normen, die sicherheitstechnische bzw. reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale enthalten, nicht durchgängig allgemein zugänglich sind, jedenfalls nicht ohne Inkaufnahme zusätzlicher Kosten. Nicht einmal DIN-Normen sind allgemein zugänglich. Die vorgeschlagene Regelung erscheint nur dann vertretbar, wenn gleichzeitig die jederzeitige Zugänglichkeit zu entsprechenden bautechnischen Normen durch den Gesetzgeber sichergestellt wird.

b) Der Kernregelungsinhalt, wonach sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale allerdings nicht, ist schon wegen der Unbestimmtheit äußerst bedenklich. Es bleibt unklar, was unter „sicherheitstechnischen Festlegungen“ zu verstehen ist. Handelt es sich um Fragen der reinen Standsicherheit oder auch um die Sicherheit bei der Nutzung des Gebäudes? Geht es um die Sicherung der Versorgung mit Energie? Sind die Belange der Sicherheit im Klimaschutz, bei Lieferketten, bei Baustellensicherheit oder Datensicherheit gemeint? In der Begründung des Gesetzentwurfes wird davon ausgegangen, dass es auch außerhalb des bauordnungsrechtlichen Gefahrenabwehrrechts sicherheitsrelevante Normungen geben kann. Welche diese sein sollen und warum auch sie weiterhin im Zweifel als geschuldet gelten, wird nicht deutlich.

c) Die Regelung steht auch mit den Vorschlägen zu § 650o BGB n.F. in einem sprachlichen Widerspruch. Dort wird von der „dauerhaften Sicherheit und Eignung des Gebäudes“ gesprochen. Wenn überhaupt, sollte diese Formulierung dem Begriff „sicherheitstechnische Festlegungen“ in § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. vorgezogen werden.

d) Auch die Abgrenzung zu den Begriffen „Ausstattungs- und Komfortmerkmale“ ist unklar. Was ist unter „Ausstattungs- und Komfortmerkmalen“ zu verstehen? Sollen die Regelungen dazu führen, dass auf Schall- und Klimaschutz im Gebäude ganz verzichtet werden kann? Darüber hinaus existiert ein großer Bereich, der einerseits nicht zu den sicherheitstechnischen Festlegungen gehört, aber auch nicht zu den reinen Ausstattungs- und Komfortmerkmalen. Dazu gehören alle rein baubezogenen Elemente der Konstruktion, soweit sie nicht sicherheitsrelevant sind, etwa die Verwendung bestimmter Baumaterialien, Abdichtungen und Regeln zu Bauverfahren. Was gilt bzgl. technischer Normungen, die diese Bereiche betreffen?

e) Ein zentraler Mangel der Formulierungen weiterhin besteht darin, dass die Einhaltung einer Vielzahl von bautechnischen Normen, auch soweit sie Ausstattungs- und Komfortmerkmale betreffen, gesetzlich vorgegeben ist.

Bei Umsetzung des vorliegenden Vorschlages treten daher erhebliche Wertungswidersprüche auf. Das betrifft vielfältige Normen des Bauplanungs- und Ordnungsrechts, die die Einhaltung von anerkannten Regeln der Technik vorgeben. Besonders herauszuheben ist etwa das GEG, welches Vorschriften zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz zusammenfasst. Es gibt dort eine Vielzahl eigenständiger Regelungen über anerkannte Regeln der Technik sowie Verweise auf anerkannte Regeln der Technik, etwa in den §§ 12, 13, 14 ff. des GEG. Es fragt sich, ob durch die Neuregelung die Energieeffizienzanforderungen und Klimaschutzanforderungen des GEG im Rahmen einer Vertragsgestaltung/ von Beschaffungsvereinbarungen abgeschafft werden können. Zumindest müsste bei § 650a Abs. 3 BGB n.F. klargestellt werden, dass die

vorgeschlagene Vermutungsregelung nicht anerkannte Regeln der Technik betrifft, die gesetzlich vorgegeben sind.

f) Die bisher schon schwierig zu beantwortende Frage, welche bautechnischen Normen Regeln der Technik sind, wird durch die weitere Differenzierung zusätzlich verkompliziert. Die vorgesehene Regelung kann auch fortschritthemmend sein, da die technische Entwicklung im Ausstattungs- und Komfortbereich in der Regel nicht mehr als allgemein anerkannte Regeln der Technik anerkannt wird. Fraglich ist zudem, ob die bloße Abstandnahme von inzwischen erreichten Ausstattungs- und Komfortmerkmalen für den Wohnungsbau als „innovativ“ bezeichnet werden kann.

Im Ergebnis erscheint die Gesamtregelung unausgereift und hat nach Einschätzung der BVPI eher die Tendenz, das Bauen weiter zu verkomplizieren, als zu vereinfachen.

## 2. Zu § 650o Abs. 1 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 4 RefE)

§ 650o BGB regelt einen neuen Bauvertragstyp, den Gebäudebauvertrag, für den abweichende Aufklärungspflichten bei Abweichungen von anerkannten Regeln der Technik gelten sollen. Die Regelung erscheint wenig praxistauglich.

a) Mit § 650o BGB wird erstmals ein „Gebäudebauvertrag“ als Anknüpfungstatbestand für weitere Rechtsfolgen eingeführt. Es stellt sich die Frage, ob es nicht ausreicht, an die Begrifflichkeit eines Bauvertrages nach § 650a BGB anzuknüpfen. Dann wäre auch gesichert, dass die Regelung auch für Gewerkeverträge gilt. Es wäre überhaupt nicht einsehbar, dass nur bei Komplettvorgaben (Generalunternehmervergaben) die neue Rechtslage zur vermeintlichen Deregulierung eingreifen sollte.

Über den vorliegenden Gesetzesentwurf ist der überwiegende Teil von Bauverträgen gar nicht betroffen. Hier stellt sich die Frage, warum die Gesetzesinitiative – wenn sie schon auf den Weg gebracht wird – nicht genutzt wird, um innovatives und kostengünstiges Planen und Bauen in allen Bereichen des Bauens zu ermöglichen. Dann wäre die Einführung des neuen Bauvertragstyps und die damit im Zusammenhang stehenden Fragen überflüssig.

b) Die Neuregelung soll nur für Gebäudeverträge zwischen fachkundigen Unternehmen gelten. Der neue Begriff „fachkundiges Unternehmen“ ist rechtlich bislang unbekannt. Ab wann Unternehmen fachkundig sind, hängt von ganz unterschiedlichen Umständen ab. Sind öffentliche Auftraggeber mit eigenen Bauabteilungen fachkundig für sämtliche technischen Fragestellungen in den einzelnen Gewerken des Bauens? Ist der Generalunternehmer fachkundig, wenn es um Fachunternehmerleistungen geht? Die zukünftige Unterscheidung von fachkundigen Unternehmen einerseits und sonstigen Unternehmen und Privatpersonen andererseits wird sich zweifellos zu einem großen Streitpunkt entwickeln. Wenn überhaupt eine derartige

Regelung getroffen würde, bietet es sich an, an die Differenzierung im AGB- Recht anzuknüpfen, § 310 BGB.

### 3. Zu § 650o Abs. 3 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 4 RefE)

a) Der Referentenentwurf berücksichtigt zwar die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff des BGH in der Begründung. Damit ist aber die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. nicht vereinbar. Denn auch wenn eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik vorliegt, muss die Funktion des Bauvorhabens erreicht werden, und nicht nur dann, wenn die Voraussetzungen des § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. gegeben sind. Zumindest ist dem Referentenentwurf nicht zu entnehmen, dass mit dieser Regelung die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff abgeschafft werden soll. Im Gegenteil wird gerade damit die Neuregelung begründet. Somit entsteht zumindest ergänzender Klarstellungsbedarf.

b) Die Zielsetzung des § 650o Abs. 3 BGB n.F. besteht darin, die Aufklärungspflichten eines Vertragspartners bei von den anerkannten Regeln der Technik in Bauverträgen abweichenden Vorgaben zu reduzieren, und zwar für Fälle, in denen es nicht um die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes geht. Allerdings muss in Fällen, in denen die Anwendung anerkannter Regeln der Technik nicht in einer Beschaffensvereinbarung ausgeschlossen ist, der Unternehmer dem Besteller vor der Ausführung der Bauleistung die Abweichung von anerkannten Regeln der Technik anzeigen, damit dieser ggf. unverzüglich widersprechen kann. Was Inhalt dieser Anzeige ist, bleibt wiederum offen. Es ist zu erwarten, dass mit dieser Anzeige eine konkrete Belehrung über die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik verbunden sein muss, sodass im Ergebnis durch die komplizierte Regelung in der Praxis keinerlei Erleichterung eintreten wird.

c) Im Übrigen ist die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. unter der Perspektive ausgestaltet worden, dass der Unternehmer Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik vorschlagen will. Das ist aber nur ein Teilaspekt der Deregulierung im Gebäudebereich. Vielfach wird es so sein, dass ein Besteller durch einen Architekten noch nach Vertragsschluss Ausführungsunterlagen überreicht, die eine Abstandnahme von anerkannten Regeln der Technik enthalten. Besteht dann noch die vorgesehene Belehrungspflicht des (Bau-)Unternehmers? Auf erste Sicht dient die Regelung allein dazu, Leistungsabmilderungen im Bauen leichter vereinbaren zu können und die vorgesehenen Auftragnehmer von der Haftung zu befreien. Demgegenüber schätzt die BVPI, dass die Aufklärungspflichten im bisherigen Umfang nach wie vor erforderlich sein werden.

## 2. **Stellungnahme Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V. (ZDH)**

Neuer Vertragstyp im Werkvertragsrecht erhöht Komplexität

Der Anwendungsbereich des neu vorgesehenen Gebäudebauvertrags zwischen fachkundigen Unternehmern wird absehbar auf wenige Anwendungsfälle beschränkt bleiben. Dies resultiert zum einen aus der bereits aufgezeigten Heterogenität der in Betracht kommenden Vertragstypen bei der Ausführung von Bauleistungen. Der Anwendungsbereich der vorgesehenen Regelungen für Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern erstreckt sich nicht auf in der Handwerkspraxis häufig vorkommende Werk-, Verbraucherbau-, Werklieferungs-, Kauf- und VOB-Verträge. Mit der Einführung eines neuen Vertragstyps gehen außerdem Abgrenzungsschwierigkeiten zu anderen bei Bauleistungen in Betracht kommenden Vertragsarten einher. Bereits die 2018 erfolgte Einführung der neuen Vertragstypen des Bau- und Verbraucherbauvertrags in das Werkvertragsrecht führt bis heute zu Abgrenzungsschwierigkeiten, Rechtsstreitigkeiten und unterschiedlichen Ansichten in Fachkreisen. Durch die Einführung eines weiteren speziellen Vertragstyps wird die Abgrenzung der unterschiedlichen Vertragsarten bei Bauleistungen zusätzlich erschwert und begründet damit abermals erhöhte Haftungsrisiken für Handwerksbetriebe.

Unbestimmter Rechtsbegriff: „Fachkundiger Unternehmer“

Zum anderen sollen die neuen Regelungen ausschließlich zwischen „fachkundigen Unternehmern“ gelten. Welche Kriterien für die erforderliche Fachkunde ausschlaggebend sind, lässt der Wortlaut des geplanten § 650o Abs. 1 BGB-E offen. Laut der Gesetzesbegründung soll der Begriff der Fachkunde dadurch geprägt sein, dass aufgrund einer technischen Ausbildung entsprechende Kenntnisse über die im Baugewerbe einschlägigen aRdT entweder bei einem in der Immobilienbranche tätigen Unternehmer oder bei einem in seiner internen Organisation eingebundenen Mitarbeitenden vorhanden sind. Kommt ein Unternehmer nicht aus der Immobilienbranche, so soll dieser laut der Gesetzesbegründung nicht über die erforderliche Fachkunde im Baubereich verfügen.

In der Vertragspraxis kann dieser Ansatz insbesondere bei Handwerksbetrieben, die gewerkweise Leistungen für Hauptauftragnehmer ausführen, zu Abgrenzungsschwierigkeiten hinsichtlich der Fachkunde des Handwerksbetriebs führen. Es ist fraglich, ob Handwerksbetriebe per se als zur Immobilienbranche angehörige Unternehmen im Sinne des Referentenentwurfs anzusehen sind und damit der Anwendungsbereich des § 650o Abs. 1 BGB-E für sie eröffnet ist. Zwar ist vorauszusetzen, dass Handwerksbetriebe, deren Leistungsangebot Arbeiten an Bauwerken umfasst, umfassende Kenntnis von den für ihre angebotenen Leistungen maßgeblichen aRdT haben. Es kann jedoch nicht ohne Weiteres unterstellt werden, dass jeder mit gewerkspezifischen Bauleistungen befasste Handwerksbetrieb über Kenntnis von sämtlichen gewerksfremden aRdT verfügt, was sich schon aus der hohen Anzahl an relevanten aRdT und der Tatsache, dass auch mündliche Überlieferungen als aRdT anzusehen sein können, folgt. Der unbestimmte Rechtsbegriff des fachkundigen Unternehmers beinhaltet somit erheblichen

Auslegungsspielraum, der von der Rechtsprechung erst noch geklärt werden muss. Das mit § 650o Abs. 1 BGB-E einhergehende Haftungsrisiko besteht nicht zuletzt dann, wenn es im Fall von Rechtsstreitigkeiten über vermeintliche Sachmängel am Werk unterschiedliche Auffassungen zwischen dem Besteller und dem Handwerksbetrieb über die Fachkunde des Betriebs gibt. Befindet ein Gericht, dass im Rahmen von § 650o BGB-E ein an einem unter Abweichung von relevanten aRdT realisierten Bauvorhaben beteiligter Handwerksbetrieb zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht über die geforderte Fachkunde verfügte, ist das Werk als mangelhaft anzusehen.

Darüber hinaus können Schwierigkeiten für Handwerksbetriebe auftreten, wenn anhand der Organisationsform und Struktur des Bestellers dessen Fachkunde bewertet werden muss. Fraglich ist, welche Nachweise seitens des Vertragspartners für eine behauptete Fachkunde zu erbringen sind, damit Handwerksbetriebe sicher sein können, dass ein konkreter Vertrag zwischen fachkundigen Unternehmern geschlossen wird. Es erscheint jedenfalls praxisfern, den Nachweis einer technischen Ausbildung einzufordern und es ist fraglich, ob damit die Fachkunde rechtssicher belegt werden kann.

Ausweitung des Anwendungsbereichs auf den gesamten B2B-Bereich sinnvoll

Die Notwendigkeit des Begriffs der Fachkunde muss daher hinterfragt werden. Der Verzicht auf den unbestimmten Rechtsbegriff der Fachkunde und eine Erstreckung des Anwendungsbereichs des § 650o Abs. 1 BGB-E auf alle Gebäudebauverträge im B2B-Bereich würde Haftungsrisiken für Handwerksbetriebe verringern und die Praxiswirkung dieser Vorschrift verstärken. Zumindest ist eine praxistaugliche Definition des Begriffs des fachkundigen Unternehmers im Gesetzestext erforderlich.

### **3. Stellungnahme Zentralverband des Deutschen Baugewerbes**

Der Entwurf stellt in seinem Abs. 1 zunächst klar, dass es unverändert an der bisherigen Struktur der Aufklärung bei einer Abweichung von den aRdT sowie der Sachmängelhaftung bei allen Bestellern verbleibt, die nicht als fachkundige Unternehmer anzusehen sind. § 650o BGB-E gilt in diesen Fällen (Besteller ist öffentlicher Auftraggeber, Unternehmer, der aber nicht fachkundig ist, oder Verbraucher) insgesamt nicht.

Der Begriff des fachkundigen Unternehmers umfasst nach dem Entwurf lediglich Unternehmen, bei denen eine ausreichende Fachkunde vorliegt. Es wird gefordert, dass zumindest ein Basiswissen in technischer Hinsicht vermittelt wurde. Gewerkspezifische Fachkenntnisse sollen daher nicht relevant sein. Wenn ein Besteller, der Unternehmer ist, einer anderen Branche als dem Immobilien- bzw. Baubereich zuzuordnen ist, soll er ebenso wie ein Verbraucher nicht über die erforderliche Fachkunde verfügen. Die Beschränkung auf „fachkundige“ Unternehmer sehen wir mit Blick auf Abgrenzungsprobleme kritisch. Wir plädieren daher dafür, dass der



neue Vertragstyp Gebäudebauvertrag für alle Unternehmer im Sinne des § 14 Abs. 1 BGB zur Anwendung kommt. Damit würde man absehbare Abgrenzungsschwierigkeiten vermeiden und die Akzeptanz sowie den Anwendungsbereich des Gebäudebauvertrages erhöhen. Außerdem sehen wir auch keine besondere Schutzbedürftigkeit des unternehmerischen Bestellers. Die Rechtsordnung unterteilt auch ansonsten nicht in bestimmte Fachbereiche eines Unternehmens. Dies zeigt sich anhand der sonstigen zivilrechtlichen Regelungen im B2B-Bereich, die an die allgemeine Unternehmereigenschaft des § 14 Abs. 1 BGB anknüpfen.

#### **4. Stellungnahme Bundesarchitektenkammer und Bundesingenieurkammer**

Die Neuregelung trägt durch den Wegfall der Aufklärungspflicht in bestimmten Bereichen erheblich zur rechtssicheren Vereinfachung abweichender Vereinbarungen bei. Allerdings enthält der Entwurf auch mehrere neue unbestimmte Rechtsbegriffe wie „Gebäudebauvertrag“, „fachkundiger Unternehmer“, „dauerhafte Sicherheit und Eignung“ und „gleichwertige Ausführung“. Dies wird im Hinblick auf die praktische Anwendung der Neuregelung kritisch gesehen, weil dadurch bis zur Ausbildung einer neuen höchstrichterlichen Rechtsprechung erneut Rechtsunsicherheit bezüglich der Auslegung und Anwendung dieser Begriffe die Folge sein wird. Zudem erscheint es fraglich, ob es der Einführung dieser Rechtsbegriffe überhaupt bedarf.

##### Gebäudebauvertrag

Der Anwendungsbereich der Vorschrift betrifft (bewusst) nur Gebäude und die zu einem Gebäude gehörende Außenanlage (Absatz 1 Satz 1). Für andere Bauwerke gilt die Regelung somit nicht. Dies ist mit Blick auf das mit dem Gesetzentwurf verfolgte Ziel, insbesondere die Rahmenbedingungen im Bereich der Wohngebäude zu erleichtern, nachvollziehbar. Dennoch sollte eine gesetzliche Neuregelung dazu genutzt werden, innovatives und kostengünstiges Planen und Bauen in allen Bereichen des Bauens zu ermöglichen. Insbesondere im Infrastrukturbereich besteht ein erheblicher Bedarf an Bau- und Sanierungsmaßnahmen, die mit der öffentlichen Hand als fachkundigem Bauherrn vereinfacht und innovativ umgesetzt werden könnten. Dasselbe gilt für den Gewerbe- und Industriebau. Um diesem Bedarf und Potenzial gerecht zu werden, sollte der Baubereich insgesamt mit einbezogen werden und die geplante Neuregelung auf alle Bauverträge ausgeweitet werden. Im anderen Fall wäre gerade bei Ingenieurbauten eine Zersplitterung des Sachmangelrechts abhängig vom geplanten Objekt die Folge. Einer gesonderten Regelung für einen Gebäudebauvertrag bedarf es daher nicht. Die entsprechenden Regelungsinhalte sollten bei den Bestimmungen zum Bauvertragsrecht vertretet werden.

##### Fachkundiger Unternehmer

Die auf den Gebäudebauvertrag bezogenen Sonderregelungen beschränken sich auf Verträge zwischen fachkundigen Unternehmern (Absatz 1 Satz 2). Diese Einschränkung auf Bestellerseite ist einerseits nachvollziehbar, andererseits aber auch wieder mit Abgrenzungsfragen verbunden.

Üblich ist bislang im BGB nur die Unterscheidung zwischen Verbraucher (§ 13 BGB) und Unternehmer (§ 14 BGB). Der Begriff des fachkundigen Unternehmers wäre hingegen ein Novum. In der Gesetzesbegründung wird unter Bezugnahme auf § 3 Abs. 3 VOB/B versucht zu erläutern, was unter diesem Begriff zu verstehen ist. Allerdings enthält auch § 3 Abs. 3 VOB/B selbst den Begriff der Fachkunde nicht. Dieser wird in den Grad der jeweiligen Anforderungen an Unternehmer und Besteller hineingelesen, wobei letztlich auf den jeweiligen Einzelfall abgestellt wird. Dies scheint mit Blick auf die vorgeschlagene Regelung des § 650o BGB-E weder praktikabel noch notwendig.

Wir regen daher an, zur Abgrenzung auf den bekannten und bewährten § 310 BGB und damit auf Unternehmer, juristische Personen des öffentlichen Rechts und öffentlich-rechtliche Sondervermögen abzustellen.

Sollte dem nicht gefolgt werden können, sollte die Regelung zur Fachkunde so eindeutig wie möglich gestaltet werden. Zum einen könnte es sich anbieten, die Voraussetzung der Fachkunde auf den Besteller zu beschränken. Auf Werkunternehmerseite sollte eine hinreichende Fachkunde gleichsam unterstellt und daher als gesetzliche Voraussetzung gar nicht genannt werden. Auf Bestellerseite sollte vorzugsweise im Gesetz selbst für den Begriff der Fachkunde eine pauschalierende Einordnung vorgenommen werden, die alle Unternehmer erfasst, die gewerbsmäßig in der Bau- oder Immobilienbranche tätig sind, sowie öffentliche Auftraggeber. Anderenfalls sind Auseinandersetzungen unter anderem über die Frage zu befürchten, ob es auf eine generalisierende Betrachtung oder auf spezifische Fachkenntnisse in genau den Bereich ankommt, auf den sich die jeweiligen aRdT beziehen.

## **5. Stellungnahme Deutscher Stahlbau-Verband DSTV e.V.**

§ 650o BGB – Begriff „fachkundige Unternehmer“ zu unbestimmt -

Der Begriff des „fachkundigen Unternehmers“ im Entwurf des § 650o Abs. 1 BGB sollte näher bestimmt werden.

Dadurch, dass der Wegfall der Aufklärungspflicht des Unternehmers davon abhängig gemacht wird, dass ein Gebäudevertrag zwischen fachkundigen Unternehmern abgeschlossen wird, wird die damit beabsichtigte Erleichterung ausgehebelt. Da durch diesen unbestimmten Begriff durch die beteiligten Unternehmen im Voraus nicht verlässlich beurteilt werden kann, ob z.B. der Vertragspartner als „fachkundiger Unternehmer“ einzustufen ist, wird die Baupraxis an der

bisherigen Vorgehensweise – umfangreiche Informierung und Aufklärung des Auftraggebers – festhalten. Wenige Unternehmen, insbesondere kleinst- und mittelständische Bauunternehmen, werden sich dem Risiko eines mehrere Jahre andauernden und kostenintensiven Rechtsstreits mit ungewissem Ausgang aussetzen, um klären zu lassen, ob der Vertragspartner „fachkundig“ ist. Insbesondere auch deshalb, da sich eine jeweilige gerichtliche Entscheidung aufgrund ihrer Einzelfallabhängigkeit höchstwahrscheinlich nicht verallgemeinern und damit nicht auf zukünftige Fälle zur Beurteilung der Fachkundigkeit eines Vertragspartners übertragen ließe.

Es wird vorgeschlagen, den Begriff des „fachkundigen Unternehmers“ durch konkrete Voraussetzungen im Gesetzestext zu konkretisieren.

## **6. Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs**

siehe umfassende Stellungnahme

## **7. Stellungnahme Deutscher Notarverein e.V.**

Der Entwurf des neuen § 650o Abs. 1 Satz 2 BGB-E sieht vor, dass bei Gebäudebauverträgen zwischen fachkundigen Unternehmern Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik erleichtert werden. In diesen Fällen sollen die Vertragsparteien von der Pflicht befreit sein, den Besteller über die Abweichungen und die damit verbundenen Risiken aufzuklären. Diese Regelung gilt ausschließlich für Verträge zwischen Unternehmen, die über die notwendige Fachkunde verfügen. Ziel des Entwurfs ist es, den Gebäudetyp E rechtlich abzusichern. Damit soll die Flexibilität im Bauwesen erhöht und Raum für innovative Bauprojekte geschaffen werden, ohne die übliche Aufklärungspflicht für Risiken und Konsequenzen bei Abweichungen von technischen Standards zu verlangen. Verbraucher und fachfremde Unternehmer sind von dieser Regelung bewusst ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass nur fachkundige Parteien von dieser Vereinfachung profitieren.

Der DNotV weist jedoch darauf hin, dass genau hier die Unsicherheit steckt und der Begriff des „fachkundigen Unternehmers“ im Zusammenhang mit dem geplanten Gebäudetyp-E-Gesetz erhebliche Bedenken aufwirft. Diese „Kategorie“, die im neuen § 650o Abs. 1 Satz 2 BGB-E eingeführt werden soll, spielt eine zentrale Rolle bei der rechtlichen Vereinfachung von Bauverträgen. Doch gerade hier liegt eine potenzielle Problematik, die betrachtet werden muss.

Das Konzept des „fachkundigen Unternehmers“ beruht auf der Annahme, dass Unternehmen im Bau- oder Immobiliensektor über die erforderlichen technischen Kenntnisse und Fähigkeiten verfügen, um eigenverantwortlich von den anerkannten Regeln der Technik abweichen zu können. Dies wirft erhebliche rechtliche und praktische Fragen auf. Notare sind traditionell

dafür verantwortlich, die Einhaltung rechtlicher Vorgaben zu überwachen und sicherzustellen, dass alle beteiligten Parteien über ihre Rechte und Pflichten informiert sind. Es besteht die Gefahr, dass Unternehmen sich fälschlicherweise als fachkundig ausgeben oder die Komplexität bestimmter Bauvorschriften unterschätzen, was Notare nicht überprüfen können und sich auf die Angaben der Beteiligten verlassen müssten.

Zudem fehlen klare Kriterien dafür, wie Fachkunde definiert und nachgewiesen werden soll. Dies schafft Unsicherheit für alle Beteiligten, da es keinen klaren Maßstab gibt, an dem die Qualifikation der Unternehmen gemessen werden kann. Während der Gesetzgeber möglicherweise davon ausgeht, dass Marktteilnehmer ihre eigene Qualifikation realistisch einschätzen, könnte dies in der Praxis zu erheblichen Problemen führen.

Auch aus der Perspektive des Verbraucherschutzes ist diese Regelung kritisch zu betrachten. Obwohl die Regelung vorrangig für Verträge zwischen fachkundigen Unternehmern gilt und Verbraucher ausgeschlossen sind, bleibt die Frage offen, wie diese Unterscheidung in der Praxis klar gehandhabt werden kann. Eine präzisere Definition des Begriffs „fachkundiger Unternehmer“ im Gebäudetyp-E-Gesetz könnte nach Auffassung des DNotV dazu beitragen, Missbrauch und Unsicherheiten zu vermeiden.

Zudem erlauben wir darauf hinzuweisen, dass die meisten Bauverträge ohnehin sogenannte Bauträgerkaufverträge zwischen Unternehmern, typischerweise Bauträgern, und nicht fachkundigen Verbrauchern betreffen. Aus notarieller Sicht ist daher zu erwarten, dass die in § 650o Abs. 2 und 3 BGB-E vorgesehenen Erleichterungen in der Praxis nur in wenigen Ausnahmefällen tatsächlich relevant werden und daher vermutlich keine nennenswerten Auswirkungen entfalten. Die spezifischen Regelungen dürften in den meisten Fällen schlichtweg ins Leere laufen, da sie die realen Gegebenheiten bei Bauträgerverträgen nicht (ausreichend) berücksichtigen.

## **8. Stellungnahme Bundesverband Bausysteme e. V.**

Unter Kapitel 4 werden die Gebäudeverträge zwischen fachkundigen Unternehmern geregelt. Die Ausgestaltung des § 650 O in der Neufassung wird in der Praxis zu erheblichen Problemen führen. Es ist nicht geregelt, ob die Absätze 2 und 3 auch für Verträge zwischen einem fachkundigen Unternehmen und der öffentlichen Hand bzw. einem fachkundigen Unternehmen und einer Privatperson gelten sollen. Dies kann unter Umständen dazu führen, dass bei einem Bauwerk welches durch ein fachkundiges Unternehmen für ein anderes fachkundiges Unternehmen errichtet worden ist, dies jedoch dann für den Wiederverkauf an Dritte Privatpersonen oder die öffentliche Hand vorgesehen ist, keine Sicherheit für den Enderwerber oder späteren Erwerber besteht, von welchen Regelungen abgewichen worden ist.

## **9. Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.**

Der ZIA lehnt die Einführung eines neuen Kapitels 4 für einen „Gebäudevertrag zwischen fachkundigen Unternehmen“ ab. Es wirft eine Fülle von neuen Fragen auf, ohne erkennbaren Nutzen für das vereinfachte, schnelle, kostengünstige oder gar innovative Bauverfahren.

Durch die Einführung von neuen, unbestimmten Rechtsbegriffen, wie

- Gebäudebauvertrag
- Fachkunde
- Fachkundige Unternehmen im Sinne des Gebäudebauvertrags

in Abgrenzung zu den allgemeinen Regelungen im Bau- und Werkvertragsrecht, wird die Komplexität erhöht und nicht das geltende Recht entbürokratisiert und vereinfacht. Es wird nicht definiert, wann ein fachkundiges Unternehmen vorliegt, so dass zusätzliche Unsicherheit geschaffen wird.

Es bleibt unklar, wie sich die vorgeschlagene Neuregelung auf Fördertatbestände, auf die allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (kurz: VOB/B) oder zum Mietrecht auswirken.

Auch ändert der Referentenentwurf an dem Problem, dass ein Verstoß gegen die aRdT dann zu einem Mangel führt, wenn kein Schaden vorliegt oder erkennbar bzw. erwartbar ist, tatsächlich nichts.

Der ZIA hält es für verfehlt, das Ziel, einfachere rechtliche Grundlagen zur Beschaffenheit zu schaffen und die Sachmängelhaftung erst anzuwenden, wenn tatsächlich ein Mangel vorliegt, auf das Verhältnis zwischen Unternehmen (sog. „B2B“) zu beschränken und nicht die Verbraucher einzubeziehen (sog. „B2C“). Zumal die vertragliche Abgrenzung und die Folgen schwierig einzuschätzen sind.

## **10. Stellungnahme Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.**

Abgesehen davon, dass die Notwendigkeit, noch einen weiteren besonderen Vertragstyp, nämlich den „Gebäudebauvertrag“ zu installieren nicht nachvollziehbar erscheint, berücksichtigt der Entwurf gerade die Eingangs dargestellte Situation in dem für den Wohnungsbau so wichtigen Bauträgergeschäft nicht.

In § 650o Abs. 2 des Entwurfes wird vorgesehen, dass der Unternehmer von den Regeln der Technik abweichen kann, ohne den Besteller darüber im Einzelnen aufzuklären. Dies würde auf dem Bauträgerbereich übertragen bedeuten, dass die Nachunternehmer ihrerseits solche Abweichungen vorsehen könnten und der Bauträger dann vor die – in der Praxis definitiv

unlösbar – Aufgabe gestellt wäre, dies an seine Erwerber auf der anderen Seite weiterzugeben. Unlösbar deshalb, weil in der Vielzahl der Fälle die Erwerbverträge zeitlich deutlich vor den Nachunternehmerverträgen geschlossen werden und geschlossen werden müssen um die Vorhaben bankenfinanzierbar zu machen.

Diese praktische Konsequenz kann nicht hingenommen werden!

Es muss vielmehr eine Lösung geschaffen werden, in der zwar – insoweit ist der Ansatz des Entwurfes vollständig richtig – auf besondere Aufklärungsverpflichtungen verzichtet wird, andererseits aber die zu erfüllende Bauaufgabe stets nur ein Ergebnis vertraglicher Absprachen und niemals einseitiger Festlegung der Auftragnehmerseite sein kann.

Im Übrigen ist kritisieren, dass sich der Entwurf darauf beschränkt, Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aRdT) leichter zu ermöglichen. Dabei wird verkannt, dass es nicht allein die aRdT sind, die eingehalten werden müssen, um ein mangelfreies Bauwerk abzuliefern. Völlig unabhängig von den aRdT schuldet der Auftragnehmer („Unternehmer“ in der Terminologie des Entwurfs) stets die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen und auch der ansonsten üblichen Sicherheitsanforderungen. Insbesondere muss das Bauwerk aber den Anforderungen von § 633 Abs. 2 Satz 2 BGB entsprechen, also für die vertraglich vorausgesetzte, ersatzweise für die gewöhnliche Verwendung geeignet sein. Eine Deckungsgleichheit dieser weitergehenden Anforderungen mit den aRdT ist nicht „automatisch“ gegeben! Der Entwurf greift deshalb deutlich zu kurz, wenn er nur diesen Bereich (aRdT) aus der Aufklärungspflicht ausnimmt.

Hinzu kommt noch, die in § 650o Abs. 3 des Entwurfs vorgesehene Neuregelung, die für die Anwender die in der täglichen Praxis kaum belastbar zu entscheidende Frage aufwirft, ob eine Gleichwertigkeit von den Technikregeln abweichender Ausführung gegeben ist.

An der oben kritisch angemerkten Praxisauswirkung, wonach der Besteller einseitig Standardabweichungen vorsehen könnte, ohne diese näher erläutern zu müssen, ändert für die Praxis auch der vorgesehene § 650o Abs. 3 Ziffer 2 schon deshalb nichts entscheidendes, weil die Regelung zusätzliche Fragen aufwirft, nämlich, wie die Anzeige der Abweichungen konkret auszusehen hat bzw. mit welcher Detaillierung diese erfolgen müsste. Der Gestaltung des § 650o, insbesondere dessen Absatz 3 stehen weitere rechtsdogmatische Überlegungen entgegen. Insoweit wird vorliegend auf mehrere Ausführungen verzichtet und stattdessen auf die Empfehlungen des Deutschen Baugerichtstages (DBGT) – 2023, AK V - und die langjährige Rechtsprechung des BGH (VII. und V. Zivilsenat) verwiesen.

Die Lösung der voranstehend angerissenen Problematik wird praxisgerecht im Ergebnis nicht zu erreichen sein, solange an den allgemein anerkannten Regeln der Technik als zentralem Haftungsmaßstab festgehalten wird.

Auf einen weiteren Aspekt, der nach dem bisherigen Stand des Gesetzentwurfes keinerlei Berücksichtigung findet, muss hingewiesen werden: Sofern die vorgesehenen Neuregelungen auf Bauverträge angewendet würden, die sich auf die Errichtung von Mietwohnungen oder auch größere Sanierungsmaßnahmen an Mietwohnungen beziehen, würden die Vermieter vor eine neuartige Problematik gestellt, die mindestens erhebliche Rechtsunsicherheit erzeugen und damit die Anwendung der Möglichkeiten eines Gebäudetyp-E-Gesetzes ausschließen oder jedenfalls stark vermindern würde.

Vermieter schulden ihren Mietern nach dem Stand der obergerichtlichen Rechtsprechung zwar nicht die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, wohl aber einen „dem Baujahr der Mietwohnung entsprechenden üblichen technischen Standard“. Damit würden die Vermieter von Gebäudetyp-E-Bauten in Streitfällen mit dem Nachweis belastet, dass ihre Gebäude dem Baujahr entsprechend üblichem Standard entsprechen. Auf das Risiko, dies nachweisen zu können, wird sich vernünftigerweise kein Vermieter einlassen wollen.

Soweit in einer früheren Stellungnahme des BMJ die Auffassung vertreten wird, man könne dies durch entsprechende Hinweise im Mietvertrag (Erläuterung der Abweichungen vom üblichen Standard) vermeiden, ist reine Theorie, die in der Praxis definitiv nicht umsetzbar ist. Hier würden sich die gleichen Probleme stellen, wie sie auch bei Verbraucherbauverträgen nach der heute geltenden Rechtslage zu berücksichtigen sind. Es ist ein Ding der Unmöglichkeit, die technischen Unterschiede in laienverständlicher Form rechtsprechungsfest darzustellen. Darauf hat nicht nur der BFW immer wieder hingewiesen und sieht diese Sicht der Dinge als „allgemein herrschende Auffassung“ an. Insoweit ergibt sich Verbraucherbauverträgen und Mietverträgen keinerlei Unterschied.

Fazit also: Wenn der Gebäudetyp-E im Mietwohnungsbau zur Anwendung gelangen soll, so geht dies nur mit begleitenden mietrechtlichen Regelungen!

Denkbar wäre, – so unser Vorschlag – z. B. in § 536 ff BGB eine Klarstellung dahingehend einzufügen, dass kein Sachmangel vorliegt, wenn das Gebäude dem „bei der Gebäudeerrichtung baurechtlich zulässigerweise vereinbarten technischen Standard“ (noch „unreine“ Formulierung!) entspricht.

## **11. Stellungnahme GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.**

Gemäß § 650 Absatz 1 ist ein Gebäudebauvertrag ein Bauvertrag im Sinne des § 650a Absatz 1 Satz 1, der ein Gebäude, die zu einem Gebäude gehörende Außenanlage oder einen Teil davon betrifft. Für Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmen gelten die Absätze 2 und 3. Durch § 650o Absatz 1 Satz 2 BGB-E wird der Anwendungsbereich des Gebäudetyps E auf Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmen beschränkt.

Die Ablehnung des neuen Gebäudevertrags und die vorgenommene Unterscheidung zwischen fachkundigen Unternehmern und nicht fachkundigen Unternehmern wurde in Artikel 1 Nummer 1 dargelegt. Auf die Ausführungen wird verwiesen.

Der neue Vertragstyp führt nicht dazu, dass künftig einfacher, innovativer und kostengünstiger gebaut werden kann. Für Werk- und Bauverträge mit Verbrauchern ändert sich faktisch nichts. Zwar kann auf der Nachunternehmerseite der Gebäudetyp E vereinbart werden, die deckungsgleiche Umsetzung in den Verbraucher-Bauträgerverträgen scheitert aber mangels Anwendbarkeit.

Präzisierend sei vorgetragen, dass davon auszugehen ist, dass es keine Baubeteiligten gibt, die alle die im Baugewerbe anerkannten Regeln der Technik kennen. Dies erkennt § 54 Absatz 2 der Musterbauordnung auch an. So bestimmt die Norm:

„(2) Hat der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachplaner heranzuziehen. Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen verantwortlich. Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen bleibt der Entwurfsverfasser verantwortlich.“

Wäre ein solcher Entwurfsverfasser „fachkundig“ im Sinne des Referentenentwurfs? Wie erkennt der Vertragspartner die Fachkunde? Eine Beantwortung dieser und anderer Fragen kann zu langen Prozessen führen.

Der GdW schlägt vor,

das Wort „Fachkunde“ in § 650o Absatz 1 Satz 2 zu streichen.

## **12. Stellungnahme Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.**

Grundsätzlich spricht nichts gegen die Einengung des Anwendungsbereiches auf Gebäudebauverträge, um 1. eine Vielzahl von Verträgen einzubeziehen (Bauverträge, die im Zusammenhang mit der Herstellung, der Wiederherstellung, der Beseitigung, dem Umbau oder der Instandhaltung eines Gebäudes, einer Außenanlage oder eines Teils davon stehen) und 2. eine Abgrenzung zu Nicht-Gebäuden vorzunehmen (Brücken, Kraftwerken, Leitungen oder Straßen und Bahnverkehrsstrecken).

Problematischer erscheint aber der neue Begriff des fachkundigen Unternehmens, der aus unserer Sicht nicht klar genug bestimmt ist. Aus unserer Sicht reicht die Gesetzesbegründung (S. 15), die im Wege der historischen Auslegung zur Bestimmung des fachkundigen Unternehmens herangezogen werden kann, nicht aus. Denn Unternehmen können von sich aus keine Fachkunde haben, insbesondere, wenn es sich um eine juristische Person handelt. Hier müsste zumindest in der Gesetzesbegründung auf die Gewerbeordnung Bezug genommen



werden, wonach die Sachkunde grundsätzlich vom Antragsteller (Geschäftsführer oder Vorstandsmitglied) nachgewiesen werden muss. Die Gewerbeordnung bietet aber auch die Möglichkeit, den Sachkundenachweis auf Mitarbeiter zu delegieren (§ 34d Abs. 5 Satz 4 GewO). Zudem stellt die Gewerbeordnung bestimmte Anforderungen an die Fähigkeiten der Mitarbeiter, wenn sie an der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirken (Weiterbildungsverpflichtung nach § 34c Abs. 2a GewO). Auch im WEG gibt es bestimmte Anforderungen an die Qualifikation des WEG-Verwalters und seiner Mitarbeiter, um sich als zertifiziert Verwalter bezeichnen zu können (§ 26a WEG).

Welche genauen Anforderungen an das fachkundige Unternehmen und die Mitarbeiter zu stellen sind, lässt der Gesetzentwurf offen. Selbst bei einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 54 MBO ist unklar, ob es bei ihm um einen fachkundigen Unternehmer handelt, da dieser nach Abs. 2 auf der Regelung auf externe Fachplaner zurückgreifen muss, wenn er nicht selbst die Sachkunde hat.

Nach unserer Auffassung sollte man es bei dem herkömmlichen Unternehmerbegriff belassen, um Abgrenzungsschwierigkeiten zu vermeiden, was anhand des Exkurses in die GewO, das WEG und die MBO erkennbar wird. Letztlich sind dies Fragestellungen, die aufgrund ihres öffentlichen-rechtlichen Charakters dem BGB fremd sind und dort auch nicht eingeführt werden sollten.

Ungeachtet dessen ist eine besondere Fachkunde im Hinblick auf die anerkannten Regeln der Technik auch deshalb schwierig zu fordern, da dies eine schwere und wenig greifbare Materie ist, wie die aktuelle Diskussion zeigt.

Sollte der allgemeine Unternehmerbegriff in der weiteren Diskussion zu niederschwellig sein, könnte man darauf abstellen, dass das Unternehmen aus der Immobilien- oder Baubranche sein muss, was Unternehmen einschließt, die sich mit der Entwicklung, Produktion, Bewirtschaftung und Vermarktung von Immobilien beschäftigen. Letztlich bedarf es einer einfachen Regelung.

### **13. Stellungnahme Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH)**

Die Intention der Regelung, die Vertragsgestaltung zwischen fachkundigen Unternehmern zu vereinfachen und somit auch zu entbürokratisieren, ist unterstützenswert.

Nach der Begründung des Referentenentwurfs sei der Begriff der Fachkunde dadurch geprägt, dass aufgrund einer technischen Ausbildung entsprechende Kenntnisse über die im Baugewerbe einschlägigen aRdT vorhanden seien. Er sei so zu verstehen, dass ein Unternehmer

der Immobilienbranche entweder selbst über diese Kenntnisse verfüge oder in seine internen Organisation Mitarbeiter eingebunden habe, die diese Kenntnisse aufweisen würden.

Mitunter kann dies aus unserer Sicht jedoch zu Abgrenzungsschwierigkeiten in der Praxis führen. Entsprechend sollte eine Definition mit in das Gesetz aufgenommen werden, damit diese nicht erst durch die Rechtsprechung etabliert werden muss. Auch bleibt offen, wie gut in der Praxis erkannt werden kann, ob der Vertragspartner fachkundige Mitarbeiter in der internen Organisation eingebunden hat. Hierfür könnten vertragliche Erklärungen notwendig werden, indem die Vertragsparteien versichern, die nötige Sachkunde aufzuweisen.

#### **14. Stellungnahme Haus & Grund Deutschland**

Die Regelung sieht vor, dass durch Beschaffenheitsvereinbarung von den allgemein anerkannten Regelungen der Technik – also sicherheitsrelevanten Festlegungen – abgewichen werden kann. Ist der Besteller ein fachkundiger Unternehmer, muss er nicht über die damit verbundenen Risiken aufgeklärt werden. Die Regelung findet also nur zwischen fachkundigen Unternehmern Anwendung. Das Gesetz selbst sieht keine weitere Definition des fachkundigen Unternehmers vor. Laut Entwurfsbegründung soll es sich um Verträge zwischen Unternehmen der Bau – und Immobilienbranche handeln, wobei der Unternehmer selbst oder ein Angestellter über eine technische Ausbildung verfügen und die einschlägigen anerkannten Regeln der Technik des Baugewerbes kennen muss. Dies ist aus Sicht von Haus & Grund Deutschland nicht ausreichend, denn der Begriff des Unternehmers im Sinne des §14 BGB ist in der „Immobilienbranche“ nicht geklärt. In Deutschland verfügen privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an und stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Wohnungseigentümergeinschaft als Verbraucher anzusehen, auch wenn einzelne Wohnungen nicht selbst genutzt, sondern vermietet werden (BGH, Urteile vom 25. März 2015 VIII ZR 243/13, VIII ZR 360/13, VIII ZR 109/14).

Von der Vermietung einer Eigentumswohnung abgesehen kann ein Vermieter Unternehmer sein, muss jedoch nicht. Nach §14 Absatz 1 BGB ist Unternehmer eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit handelt. Der Begriff des Gewerbes stimmt dabei weitgehend mit dem im Handelsrecht überein. Gewerbe ist eine rechtlich selbstständige, planmäßig und auf Dauer angelegte und äußerlich erkennbar auf mindestens einem Markt hervortretende Tätigkeit. Keine gewerbliche Tätigkeit ist nach der Rechtsprechung die bloße Verwaltung eigenen Vermögens. Von einer gewerblichen

Tätigkeit ist auszugehen, wenn Art und Umfang der mit der Vermögensverwaltung verbundenen Geschäfte eine Komplexität erreicht haben, die einen planmäßigen Geschäftsbetrieb erfordert. Wann dies bei der Vermietung von Immobilien der Fall ist, ist in erster Linie eine Frage des Einzelfalls und wird von der untergerichtlichen Rechtsprechung nicht einheitlich beurteilt. So hat das AG Hannover bei der Vermietung von sieben Wohnungen die Unternehmereigenschaft des Vermieters bejaht (AG Hannover, Urteil vom 24. September 2009, Az.: 414 C 6115/09, Juris), während das LG Waldshut-Tiengen bei der Vermietung von acht Wohnungen noch von einer Vermögensverwaltung ausgeht (LG Waldshut-Tiengen, Urteil vom 30. April 2008, Az.: 1 S 27/07, Juris).

Zwar muss auch noch die Fachkunde hinzukommen, möglicherweise genügt es aber, dass irgendein Angestellter über eine entsprechende Ausbildung verfügt, beispielsweise ein Hausmeister. Gerichte könnten private Vermieter als Unternehmer der Immobilienbranche ansehen. Sie wären dann nicht geschützt. Es bedarf aus Sicht von Haus & Grund Deutschland daher einer rechtlichen Klarstellung.

## **15. Stellungnahme Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft**

Die in Abs. 2 und Abs. 3 vorgesehenen Erleichterungen für die Abweichungen von aaRdT knüpft an die Fachkunde der Vertragsparteien an. Die Reichweite der im Einzelfall erforderlichen Fachkunde erscheint jedoch klärungsbedürftig.

Der Begriff "Fachkundige Unternehmen" ist bisher gesetzlich nicht definiert, was erfahrungsgemäß für die Umsetzung gesetzlicher Bestimmungen in der Baupraxis nicht förderlich ist. In der Muster- und Landesbauordnung der Bundesländer wird bisher auf eine Regelung über Fachunternehmen, deren Kompetenz sowie personellen und technischen Ausstattung verzichtet.

Nach Maßgabe der Begründung des Entwurfs ist der Begriff der Fachkunde „dadurch geprägt, dass aufgrund einer technischen Ausbildung entsprechende Kenntnisse über die im Baugewerbe einschlägigen anerkannten Regeln der Technik vorhanden sind“ (vgl. S. 15). Damit entsteht die Frage, ob sich die Kenntnis der „einschlägigen“ aaRdT im Rahmen der technischen Ausbildung auf alle vertraglichen Details erstrecken muss. Soll also die Vertragspartei die Abweichung von der aaRdT aus eigener Sachkenntnis oder der Sachkenntnis der Mitarbeitenden selbst vollumfänglich erfassen können? Oder soll die Privilegierung des § 650 o Abs. 1 BGB-E bereits erfüllt sein, wenn anhand einer bautechnischen Ausbildung eine ausreichende Grundlage besteht, um ggf. durch gezielte Nachfragen (vgl. S. 15 unten) die Folgen der Abweichungen von den aaRdT eigenverantwortlich zu erschließen? Hier könnte eine Ergänzung des Entwurfs in der Begründung die Rechtssicherheit bei der Anwendung der vorgesehenen Vorschrift verbessern.

Darüber hinaus geben wir zu bedenken, dass die Terminologie des § 650 o Abs. 1 und Abs. 2 gravierend voneinander abweichen. So stellt Abs. 1 unter dem Begriff der Unternehmen auf beide Vertragsparteien (Auftraggeber und Auftragnehmer) ab, während in Abs. 2 Unternehmer nur für die Auftragnehmer-Seite verwendet wird. Dieser Widerspruch könnte aufgelöst werden, indem im Hinblick auf Fachkunde in beiden Regelungen auf den Besteller abgestellt wird. Denn die Auftragnehmer-Seite ist zum einen im Rahmen des Geschäftsfeld als fachkundig anzusehen. Insbesondere ist auf die Besteller-Seite abzustellen, weil sie als Empfänger der nun entfallenden Aufklärungserfordernisse besonderes Schutzbedürfnis trifft.

## **16. Stellungnahme Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V.**

Es wird grundsätzlich begrüßt, dass der Abschluss von Beschaffenheitsvereinbarung erleichtert wird, indem über die mit der Abweichung verbundenen Risiken und Konsequenzen gegenüber bestimmten Vertragspartnern nicht mehr wie bislang umfassend aufgeklärt werden muss.

a.) Unklar ist, weshalb eine solche Beschaffenheitsvereinbarung bzw. eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik nur im Rahmen der Planung oder Errichtung von Gebäuden möglich sein soll.

Es wird angeregt die Möglichkeit zur Abweichung von den aRdT auf sämtliche Bauwerke, insbesondere auch Ingenieurbauwerke zu erweitern. Es ist weder erkennbar noch einzusehen, weshalb zwischen diesen Bauwerken differenziert wird. Auch wenn Hintergrund der geplanten Gesetzesänderung die Wohnungsbaukrise ist, trifft auf den Gewerbe- und Ingenieurbau ebenso zu, dass die zu beachtenden Normen und Regelwerke erhebliche Kostentreiber sind. Gerade im Infrastrukturbau besteht bekanntermaßen ein großer Nachholbedarf und im Übrigen auch das dringende Bedürfnis, dass in Deutschland schneller und innovativer gebaut wird.

b.) Kritisch gesehen wird die erstmalige Einführung des Begriffes „fachkundigen Unternehmers“. Für Unternehmer gelten anders als für Verbraucher zu Recht unterschiedliche Regeln. Denn Unternehmer sind nicht ebenso schutzbedürftig wie Verbraucher. Weshalb ein „einfacher Unternehmer“ im Vergleich zu einem „fachkundigen Unternehmer“ im Bereich des Werkvertragsrechts einen entsprechenden Schutz wie „Verbraucher“ benötigt, ist nicht nachvollziehbar. Wer unternehmerisch tätig ist, wird sich aus eigenem Interesse Fachkunde und Expertise einholen, wenn er darüber nicht selbst verfügt. Ebenso wie er für Steuererklärungen einen Steuerberater zurate zieht oder für komplizierte Verträge einen Juristen, wenn er sich auf diesen Gebieten nicht auskennt. Für Gebäudebauverträge eine solche Erweiterung vorzunehmen ist außerdem streitanfällig. Denn es muss nicht offenbart werden, wenn sich ein im Immobilienbereich tätiger Unternehmer im Hintergrund von Architekten oder Ingenieuren beraten lässt. Dies würde im Streitfall seine Verhandlungsposition schwächen, wenn er Ansprüche wegen einer unzureichenden Aufklärung über die Abweichung von aRdT geltend machen

möchte. Klarzustellen wäre auch, dass die öffentliche Hand als Vertragspartner grundsätzlich als „fachkundig“ gilt.

Es wird daher anregt, es bei der bewährten Unterscheidung „Verbraucher“ und „Unternehmer“ im BGB zu belassen. Da derjenige, der sich auf den Abschluss einer Beschaffungsvereinbarung beruft, das Vorliegen der Wirksamkeitsvoraussetzungen zu beweisen hat, besteht anderenfalls die Gefahr, dass nur in wenigen Fällen davon Gebrauch gemacht wird, weil im Zweifel das Vorliegen der „Fachkunde“ nicht nachweisbar ist.

### **17. Stellungnahme Wohnen im Eigentum e.V.**

Das im RefE neu eingeführte Kapitel 4 über Gebäudeverträge zwischen fachkundigen Unternehmen (bestehend nur aus dem § 650o RefE) erscheint ein sinnvoller Ansatz, um die Durchführung von Bauvorhaben zu entbürokratisieren. Positiv ist an diesem Ansatz die Einschränkung auf fachkundige Unternehmen, da bautechnische Kenntnisse auch nicht von jedem Unternehmer erwartet werden können.

Fachkundige Unternehmer sollten die bautechnischen Regeln kennen und wissen, welche Auswirkungen sich aus ihren Abweichungen ergeben. Fachkundige Unternehmer sind insoweit im Vergleich zu nichtfachkundigen Unternehmern und Verbraucher\*innen nicht schutzwürdig.

### **18. Stellungnahme Deutsche Bauindustrie**

Es macht für die Baubeteiligten keinen Sinn, einen eigenen Mangelbegriff für „Gebäudebauverträge“ einzuführen.

Ein weiteres großes Problem ist, dass nicht geregelt wird, wann ein Unternehmen fachkundig ist. Aufgrund der bisherigen Rechtsprechung der Oberlandesgerichte und des Bundesgerichtshofs ist davon auszugehen, dass im Zweifel keine Fachkunde besteht. Selbst bei den in der Begründung genannten Wohnungsbaugesellschaften erscheint es sehr fragwürdig, ob eine ausreichende bautechnische Fachkunde besteht, so dass auf Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik nicht hingewiesen werden muss.

Auch die Begründung des Referentenentwurfs (Seite 15) lässt offen, welche konkreten Kenntnisse „über die im Baugewerbe einschlägigen anerkannten Regeln der Technik vorhanden“ sein müssen.

Unklar bleibt auch, welche Folge es hätte, wenn ein „fachkundiger“ Unternehmer oder dessen „fachkundiges“ Personal während der Vertragsdurchführung aus der Organisation des Unternehmers ausscheiden?

Zudem kann kein Baubeteiligter rechtssicher bei Vertragsabschluss oder während der Bau-durchführung erkennen, ob ein Vertragspartner selbst über die erforderlichen Kenntnisse verfügt oder in dessen interne Organisation Beschäftigte eingebunden hat, die (ausreichende) Kenntnisse über die für das jeweilige Bauvorhaben einschlägigen anerkannten Regeln der Technik aufweisen.

## **19. Stellungnahme Deutscher Anwaltverein e.V.**

§ 650o BGB regelt einen neuen Bauvertragstyp, den Gebäudebauvertrag, für den abweichende Aufklärungspflichten bei Abweichungen von anerkannten Regeln der Technik gelten sollen. Die Regelung erscheint wenig praxistauglich.

a) Mit § 650o BGB wird erstmals ein „Gebäudebauvertrag“ als Anknüpfungstatbestand für weitere Rechtsfolgen eingeführt. Es stellt sich die Frage, ob es nicht ausreicht, insoweit an die Begrifflichkeit eines Bauvertrages nach § 650a BGB anzuknüpfen. Dann wäre auch gesichert, dass die Regelung auch für Gewerkeverträge gilt. Es wäre überhaupt nicht einsehbar, dass nur bei Komplettvorgaben (Generalunternehmervergaben) die neue Rechtslage zur vermeintlichen Deregulierung eingreifen sollte. Der überwiegende Teil von Bauverträgen wäre durch die Neuregelung gar nicht betroffen. Wollte man aber grundsätzlich an einem eigenen Gebäudebauvertrag mit dem Schlagwort „Gebäudetyp E“ festhalten, sollte auch das Kapitel 4 mit „Gebäudeverträge Gebäudetyp E“ überschrieben werden.

b) Die Neuregelung soll nur für Gebäudeverträge zwischen fachkundigen Unternehmen gelten. Der neue Begriff „fachkundiges Unternehmen“ ist bislang ein Fremdkörper im Recht. Ab wann Unternehmen fachkundig sind, hängt von ganz unterschiedlichen Umständen ab. Sind öffentliche Auftraggeber mit eigenen Bauabteilungen fachkundig für sämtliche technischen Fragestellungen in den einzelnen Gewerken des Bauens? Ist der Generalunternehmer fachkundig, wenn es um Fachunternehmerleistungen geht? Die zukünftige Unterscheidung von fachkundigen Unternehmen einerseits und sonstigen Unternehmen und Privatpersonen andererseits wird in der Zukunft Bände füllen und einen neuen gerichtsträchtigen Streitpunkt begründen. Wenn überhaupt eine derartige Regelung getroffen würde, bietet es sich an, an die Differenzierung im AGB-Recht anzuknüpfen, § 310 BGB.

## **20. Stellungnahme Bundesrechtsanwaltskammer (BRAK)**

Die BRAK ist der Auffassung, dass die geplanten Änderungen dazu führen werden, dass Gebäude mit unterschiedlichen Standards und unterschiedlicher Wertigkeit errichtet werden und auf den Immobilienmarkt gelangen. Ob dies gewollt ist, mag politisch beantwortet werden. Nach diesseitigem Dafürhalten dürfte ein Problem darin liegen, dass alle Immobilien, also auch die ggf. wirksam nach vereinfachtem Standard errichteten Bauwerke, anschließend durch

Dritte genutzt und gehandelt werden. Soweit eine Anpassung der kaufvertraglichen und mietrechtlichen Regelungen nicht erfolgt, sind Folgestreitigkeiten unausweichlich. Ergänzend ist auch darauf zu verweisen, dass die fachkundigen Beteiligten einen Vertrag schließen könnten, der öffentlich-rechtliche Vorgaben unberücksichtigt lässt.

Wenn ein Bauwerk (werkvertraglich wirksam) nach einem geringeren Standard errichtet wird, welches ein späterer Erwerber aufgrund öffentlich-rechtlicher oder mietrechtlicher Vorschriften an die allgemeinen Regeln der Technik (insbesondere in Hinblick auf die Energieeffizienz um Emissionsschutz) anpassen muss, stellt dies allenfalls eine Verlagerung der Umsetzung erforderlicher Mindeststandards dar. Deregulierung sollte sich nicht in einer werkvertraglichen Ermöglichung der Unterschreitung von Mindeststandards erschöpfen. Der bisher von der Rechtsprechung vorausgesetzten Aufklärungspflicht ist zugute zu halten, dass ihr jedenfalls eine Dokumentationsfunktion innewohnt.

Aus Sicht der BRAK besteht keine Notwendigkeit, einen neuen Bauvertragstyp einzuführen. Eine Bezugnahme auf den bereits existierenden Bauvertrag wäre auch vor dem Hintergrund sinnvoller, weil der neue Vertragstyp offen lässt, ob er auch für die Gewerke-Einzelvergabe gelten soll und/oder in dem Fall, dass ein Gebäudebezug (noch) gar nicht gegeben ist, weil bspw. Leistungen über den Abbruch von Bestand oder vorbereitende Erdarbeiten vereinbart werden sollen.

Auch der neu eingeführte Begriff des „fachkundigen Unternehmers“ ist unbestimmt und hat Potential, zu einer Vielzahl von Streitigkeiten zu führen. Hier wäre vorzugsweise zu definieren, welcher Unternehmer als fachkundig gelten soll. Es bietet sich eine Regelung an, die bestimmt, welcher Ausbildungsstandard und/oder welche Berufserfahrung zur Annahme einer Fachkunde im Sinne der Norm führen soll und ob die erforderliche Fachkunde auf das entsprechende Gewerk, in dem die Fachkunde besteht, begrenzt ist. Ein Malermeister ist unzweifelhaft fachkundig in seinem Bereich. Führt seine Fachkunde dazu, dass er den Vertrag über die Errichtung eines (gesamten) Gebäudes nach vereinfachtem Standard abschließen kann? Hat ein Generalübernehmer, der selbst keine eigenen Bauleistungen ausführt, eigene Fachkunde? Am Bau sind überwiegend juristische Personen beteiligt. Das Gesetz bietet derzeit keine Antwort auf die Frage, welche Fachkunde einer juristischen Person zugeschrieben werden kann. Fachkundig in Hinblick auf sämtliche Fachunternehmerleistungen dürften wiederum nur Architekten sein.

Das Baugewerbe ist insbesondere im mittelständischen Nachunternehmerbereich geprägt von Personen mit überschaubarem Ausbildungshintergrund, die von der eigenen Fachkunde höchst überzeugt sind. Eine gesetzliche Festlegung erscheint daher dringend geboten.

Die beabsichtigte Gesetzesänderung schafft eine für Planer und Bauüberwacher schwierig abzuwickelnde Situation. Die Unbestimmtheit der Regelungen macht es einem

eingeschalteten Architekten unmöglich, das geschuldete (womöglich hinter den allgemeinen Regeln der Technik zurückbleibende) Leistungssoll des Gewerks zu kontrollieren und andererseits den eigenen Pflichten aus dem Architektenvertrag nachzukommen, wenn dieser nicht gleichermaßen darauf abgestellt ist. Anzumerken ist auch, dass die Versicherungen den Änderungen kritisch gegenüberstehen werden.

§ 650o Absatz 3 BGB n. F. sieht für Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmen weiterhin eine neue Ausnahmeregelung zum Sachmangel (§ 633 BGB) vor. Ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik soll unter bestimmten Voraussetzungen nicht mehr automatisch als Sachmangel anzusehen sein, wenn die dauerhafte Sicherheit und Funktionstauglichkeit des Gebäudes durch gleichwertige Ausführung gewährleistet ist sowie der Besteller informiert wurde und nicht widersprochen hat. Welchen Umfang die vorgesehene Bestellerinformation haben muss, ist nicht geregelt. Im Zweifel wird anzunehmen sein, dass der Besteller umfassend informiert werden muss. Abgesehen von dem Zeitpunkt der Information (offenbar nach Vertragsschluss) dürfte dies dann keine Erleichterung gegenüber der bisher vorgesehenen Aufklärungspflicht (vor dem Vertragsschluss) aufweisen.

## **21. Anmerkungen Bundesverband kommunaler Spitzenverbände**

Zusammenfassend:

- Wir halten vertiefende Erläuterungen für den Begriff der „Fachkunde“ für erforderlich.
- Es muss klargestellt werden, dass auch die Kommunen Beschaffensvereinbarungen treffen können.
- Weitere Ausführungen zu Auswirkungen der Beschaffensvereinbarung auf weitere vertragliche Verhältnisse (Mietverträge, etc.) wären hilfreich.

Fraglich ist hier insbesondere der Begriff der „Fachkunde“. Da diese für beide Vertragsparteien Voraussetzung ist, führt das in der Praxis vermutlich zu einer Einengung des Geltungsbereichs. Die Begründung führt dazu aus, dass ein Unternehmer der „Immobilienbranche“, den die Begründung offenbar als die maßgebliche Zielgruppe für die Neuregelung sieht, entweder selbst über die notwendigen Kenntnisse verfügt oder in seiner internen Organisation Beschäftigte mit diesen Kenntnissen hat. Hier wird unterstellt, dass alle Unternehmen aus der Immobilienbranche gleichermaßen fachkundig seien, wie von ihnen beauftragte Unternehmen. Ob dies überhaupt „die gleiche Branche“ ist, wie es in der Begründung offenbar unterstellt wird, ist zu hinterfragen. Diese Problematik wird auch in vielen anderen Vertragspartner-Konstellationen entstehen. Die Begründung versucht zwar eine Definition durch Verweise auf Rechtsprechung und auf die VOB/B; es sind jedoch weitere Fragen zu erwarten, insbesondere ob die Fachkunde lediglich aus der Tätigkeit in der Branche resultieren kann/muss oder ob sie



auch an weitere Kriterien geknüpft werden kann. Vertiefende Erläuterungen zu den Anforderungen an die Fachkunde wären für die Rechtspraxis und -sicherheit hilfreich.

Insbesondere für auftraggebende Kommunen wäre klarzustellen, ob sie in diesem Zusammenhang als fachkundig zu gelten haben. Die Fachkunde kann, je nach Größe der Kommune und ihrem Personalbestand, unterschiedlich ausfallen.

Selbst wenn sie als fachkundig gelten, wäre bei Kommunen noch die Frage zu entscheiden, ob sie unter den Unternehmerbegriff im Sinne des § 650o BGB-E fallen. Für Kommunen würden im Einzelfall mit der Gesetzesänderung unterschiedliche rechtliche Regeln des BGB gelten, je nachdem, ob sie im Rahmen eines „Betriebs gewerblicher Art“ handeln oder nicht. Das BGB macht diesbezüglich bisher keinen Unterschied.

Hier ist eine Klarstellung erforderlich, wonach die Kommune ebenfalls Vertragspartei einer Beschaffensvereinbarung sein kann.

Begleitend zu den Neuregelungen sind zudem Ausführungen hilfreich, ob und ggf. welche weiteren Wechselwirkungen die Neuregelungen ggf. in Sekundärverträgen, z.B. in späteren Mietverträgen, Versicherungsverträgen der Architekten usw. nach sich ziehen. Entsprechende Hinweise könnten auch außerhalb des Gesetzgebungsverfahrens als Handreichung oder ähnliches erfolgen.

## **22. Anmerkungen Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.**

Die Praxis zeigt in der Vergangenheit bereits Schwierigkeiten in der Auslegung der VOB/B § 4 beim Aspekt der Bedenkenanmeldung nach § 4 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 3 VOB/B ob ein Unternehmer (besondere) Fachkenntnisse haben können, Schnittstellen erkennen und auf Sachverhalte hinweisen muss, oder nicht. Mit der nunmehr geplanten Einführung des Begriffs „fachkundiger Unternehmer“ werden sich in der Praxis die Auslegungsschwierigkeiten voraussichtlich noch vergrößern, die Probleme und Bürokratie hier potentiell eher zunehmen, anstatt sich, wie geplant, zu verringern. Insbesondere auch die Arbeit der deutschen Gerichtsbarkeit wird durch die Auslegung dieses Begriffs nicht entlastet werden. Dies ist ferner nicht der einzige unbestimmte Rechtsbegriff in der Neuregelung. Auch Begriffe wie „dauerhafte Sicherheit und Eignung“ und „gleichwertige Ausführung“ bergen die Gefahr der zumindest temporären Rechtsunsicherheit und müssen erst höchstrichterlich geklärt werden. Dies wird die Gerichte belasten.

Gebäude werden letztlich auch für die Nutzung durch Menschen als Aufenthaltsräume oder Arbeitsplätze errichtet. Bauen bedeutet nicht nur die Einhaltung von Sicherheitsstandards, sondern geht auch mit einem Anrecht auf gewisse Ausstattungsmerkmale in Wohnräumen

oder Arbeitsplätzen einher. Hierzu gehören beispielsweise, die Verhinderung von Lärmbelastungen, die Sicherstellung von hinreichenden Tageslichteinwirkung ebenso wie ein wohngesundes Raumklima zur Erhaltung und Förderung der Gesundheit. Insofern ist die Phase der Errichtung und konkret welche Vertragspartner hier agieren, für die spätere Nutzung irrelevant. Die spätere Nutzung muss dem Zweck dienen, dass Menschen in diesen Gebäuden bzw. den angegliederten Freiflächen nicht nur geschützt sind vor Defiziten der Tragfähigkeit/Standfestigkeit, sondern z. B. auch ein gesundes Raumklima vorherrscht – zu dem verschiedene weitere Aspekte gehören. Auch aus diesem Aspekt heraus ist die Einführung des Begriffs des „fachkundigen Unternehmers“ als Vertragspartner kritisch zu sehen und nach diesseitiger Auffassung verzichtbar.

[...]

Ebenso ist der Begriff „Gebäudebauvertrag“ mitsamt Schnittstellen zu anderen Bauverträgen zu definieren. Sofern es um den Abbau von Bürokratie und das Vereinfachen des Bauens geht, erschließt sich nicht, warum das geplante Gesetz nur für Gebäude – Wohngebäude? – gelten soll, und nicht gleichermaßen für sämtliche Bauwerke analog der Musterbauordnung bzw. Landesbauordnungen, die „bauliche Anlagen“ bereits definieren.

### **23. Anmerkungen Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für Honorarordnung e.V.**

Wir möchten zu dem Entwurf nicht zuletzt aus der Erfahrung mit der virtuoson Auslegung neu eingeführter unbestimmter Rechtsbegriffe in § 650 p Abs. 2 BGB (Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung) einige Gedanken übermitteln und besonders dafür werben, dass die Begriffe „fachkundiger Unternehmer § 650 o Abs. 1-E“, „dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes“ „gleichwertige Ausführung“ § 650o Abs. 3 im Sinne der Rechtsklarheit präzisiert bzw. im Gesetzeswortlaut klargestellt werden. Im Einzelnen verweisen wir auf die erwähnte Stellungnahme der Bundesarchitektenkammer und er Bundeingenieurkammer.

Wir können angesichts der großen Nachfrage am deutschen Wohnungsmarkt nachvollziehen, dass der Gesetzesentwurf mit der Einführung des neuen Gebäudebauvertrages § 650 o Abs. 1-E, das wichtige Segment des Wohnungsbaus aktuell in den Fokus nimmt. Andererseits bitten wir zu überdenken, ob der Anwendungsbereich nicht von vornherein auch auf alle Bauwerke des Ingenieur- und Infrastrukturbaus ausgeweitet werden sollte, in denen gleichfalls das innovative und kostengünstige Planen und Bauen befördert werden sollte, indem den Parteien rechtssichere vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

## **24. Anmerkungen Bundesverband Deutscher Fertigbau e.V. (BDF)**

Nach hiesiger Einschätzung wird es zu Auseinandersetzungen über die Frage kommen, ob der Besteller ein „fachkundiges Unternehmen“ im Sinne von § 650o BGB ist. Eine Definition dazu findet sich im Gesetz nicht. Man wird also vor der Wahl stehen, ob man in jedem Einzelfall prüfen muss, ob das Unternehmen selbst über fachkundiges Personal verfügt und/oder fachkundig beraten wurde, oder ob man die „Fachkunde“ allein danach beurteilt, ob sich das Unternehmen gewerbsmäßig/ständig mit der Errichtung von Gebäuden befasst und es letztlich gar nicht darauf ankommt, ob tatsächlich Fachkunde vorhanden war.

Weiter wird das „fachkundige Unternehmen“, welches durch eine Beschaffenheitsvereinbarung mit dem ausführenden Unternehmen von Normungen abweichende Gebäude errichten lässt, im Falle des Verkaufs – des Gebäudes oder einzelner Wohnungen daraus – die vorher „ersparte“ Aufklärung gegenüber dem Käufer nachholen müssen. In der Begründung zum Gesetzentwurf wird dazu auf Seite 17 aus einem Urteil des BGH vom 19. Dezember 2012 zitiert und folgendes ausgeführt:

*„Wären innovativ verwirklichte Gebäude oder Gebäudeteile nach dem „Gebäudetyp E“, die von den anerkannten Regeln der Technik abweichen, zu veräußern, können die Vertragsparteien eine verbindliche Beschreibung des Zustands der Kaufsache vereinbaren, die sich auch auf die abweichende Ausführung von den anerkannten Regeln der Technik beziehen kann (BGH, Urteil vom 19. Dezember 2012, VIII ZR 96/12 – NJW 2013, 1074, 1077).“*

Die genannte „verbindliche Beschreibung des Zustands der Kaufsache“ wird kaum von der nach derzeitiger Rechtslage erforderlichen Aufklärung über die Abweichung von bautechnischen Vorgaben und Normen abweichen dürfen.

Unter anderem wird dies nach hiesiger Einschätzung dazu führen, dass die (fachkundigen) Besteller in der Regel, entweder durch individuelle vertragliche Vereinbarung oder durch allgemeine Geschäftsbedingungen, von dieser gesetzlichen Regelung abweichen werden, ihre Geltung für den Vertrag also ausschließen werden.

## **25. Anmerkungen Verband Privater Bauherren e.V. (VPB)**

Vom Ziel des Gesetzentwurfes, innovativ und/oder einfacher und damit kostengünstiger zu bauen, könnten auch Baukonstruktionen jenseits von Wohn- (und Nichtwohn)-Gebäuden profitieren. Etwa im Bereich der Infrastruktur könnten so ggf. auch die Finanzen der öffentlichen Hand entlastet werden. Es wird daher angeregt, den Anwendungsbereich auf mögliche sinnvolle Erweiterungen zu prüfen.

Die mit dieser Norm (§ 650o Abs. 1 S. 2) erstrebte Eröffnung erleichterter Vereinbarungen zur Abweichung von anerkannten Regeln der Technik im Hinblick auf sonst drohende Haftung für

Baumängel muss im professionellen Geschäftsverkehr so wie vorgesehen auf die jeweils fachkundigen Unternehmer begrenzt werden. Ein Fliesenleger muss sich nicht mit allgemeiner Gebäudestatik auskennen, also ist er bei einer Vereinbarung über Abweichungen in diesem Bereich ebenso informationsbedürftig und schützenswert wie ein Laie. Das gilt erst recht für natürliche Personen, die als Freiberufler z. B. Teileigentum für ihren Betrieb erwerben, ohne entsprechend spezialisierter Planer zu sein. Die Auslegung des Tatbestandmerkmals „fachkundigen“ samt Subsumtion von Sachverhalten darunter durch die Rechtsprechung in der Praxis wird sich weitgehend an Ausbildungsgängen und Branchen und deren erwartbaren Wissensstand orientieren. Eine Gefahr, hier so kleinteilig zu entscheiden, dass den Parteien keine Rechtssicherheit in diesem Punkt verbleibt, vermag der VPB nicht zu erkennen.

## **V. Artikel 1 Nummer 4 Gebäudotyp-E-Gesetz-E (§ 650o Abs. 2 BGB)**

Zu Artikel 1 Nummer 4 Gebäudotyp-E-Gesetz-E sind 18 Stellungnahmen eingegangen. Davon stimmten dem Regelungsvorschlag drei Stellungnahmen zu. Das entspricht einen Anteil von 16,67 %. Dem Regelungsvorschlag nicht zugestimmt wurde sieben Mal, was einem Anteil von 38,89 % entspricht. Eine teilweise Zustimmung erfolgte in acht Stellungnahmen, was einem Anteil von 44,44 % entspricht.

### **1. Stellungnahme Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V. (ZDH)**

In § 650o Abs. 2 BGB-E ist vorgesehen, dass die Vertragsparteien in der Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne des § 633 Abs. 2 Satz 1 BGB von den aRdT abweichen können, ohne dass der Unternehmer den Besteller über die mit dieser Abweichung verbundenen Risiken und Konsequenzen aufklären muss.

#### **Unklarer Anwendungsbereich**

Die Bestrebung, die unter der aktuellen Rechtslage bestehende Rechtunsicherheit bei der Abweichung von aRdT im Baugewerbe zu beseitigen, ist nachvollziehbar und richtig. Es ist jedoch fraglich, welcher Regelungsgehalt aus § 650o Abs. 2 BGB-E hervorgeht. Laut der vorgesehenen Vermutungsregelung in § 650a Abs. 3 Nr. 1 BGB-E ist künftig davon auszugehen, dass im Regelfall nur bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, als aRdT anzusehen sind. Hinsichtlich Ausstattungs- und Komfortmerkmalen soll gemäß § 650a Abs. 3 Nr. 2 BGB-E hingegen die Vermutung gelten, dass diese nicht als aRdT anzusehen sind. Dann ist jedoch unklar, wovon die Vertragsparteien noch abweichen können.

Der Anwendungsbereich des § 650o Abs. 2 BGB-E dürfte wohl nur auf solche Ausstattungs- und Komfortmerkmale beschränkt sein, für die die Vermutungsregelung des § 650a Abs. 3 Nr. 2 BGB-E im Einzelfall aufgrund von Besonderheiten im Vertragsverhältnis keine Anwendung findet. In begrenztem Umfang könnten sich fachkundige Handwerksbetriebe im Rahmen eines Gebäudebauvertrags künftig auf die Regelung des § 650o Abs. 2 BGB-E berufen, wenn die Vermutungsregelung des § 650a Abs. 3 Nr. 2 BGB-E im Falle eines Rechtsstreits nachträglich widerlegt wird, sofern die Abweichung von entsprechenden Ausstattungs- und Komfortmerkmalen im Vertrag vereinbart wurde.

Unklar ist, ob im Rahmen des § 650o Abs. 2 BGB-E auch von aRdT abgewichen werden könnte, die sicherheitstechnische Festlegungen im Sinne des § 650a Abs. 3 Nr. 1 BGB-E enthalten. Hier sind jedenfalls auch die sicherheitsbezogenen öffentlich-rechtlichen Vorgaben der Landesbauordnungen im Hinblick auf Statik, Brandschutz und ähnlichen Bereichen zu beachten, die zwingend einzuhalten sind.

## **2. Stellungnahme Zentralverband des Deutschen Baugewerbes**

Eine Aufklärung über die mit der Abweichung von den aRdT verbundenen Risiken und Konsequenzen soll bei Vorliegen eines Gebäudebauvertrages zwischen fachkundigen Unternehmern im Rahmen einer Beschaffensvereinbarung nach § 650o Abs. 2 BGB-E nicht mehr erforderlich sein. Aus dem Gesetzeswortlaut ergibt sich jedoch nicht ausreichend, ob der Begriff Aufklärung auch die Anzeige von Abweichungen erfasst. Hier sollte aus Gründen der Rechtssicherheit sprachlich klargestellt werden, dass auch die Anzeige einer Abweichung von den aRdT umfasst und damit entbehrlich ist.

## **3. Stellungnahme Bundesarchitektenkammer und Bundesingenieurkammer**

Es ist zu begrüßen, dass in § 650o Abs. 2 im Rahmen einer Beschaffensvereinbarung von den aRdT abgewichen werden kann, die ohne eine Aufklärungspflicht über die Risiken und Konsequenzen erfolgen kann. Eine Grenze für den Umfang der Abweichung von den aRdT ist hierin nicht beschrieben. Der Gesetzentwurf geht zu Recht davon aus, dass hierbei der bauordnungsrechtliche Mindestsicherheitsstandard einzuhalten ist.

## **4. Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs**

siehe umfassende Stellungnahme

## **5. Stellungnahme Deutscher Mieterbund e.V.**

§ 650o Abs. 2-E erleichtert von den anerkannten Regeln der Technik abweichende Beschaffensvereinbarungen.

Aus der Perspektive von Mietenden ist entscheidend, dass derartige meist zwischen ihrer Vermieterin bzw. ihrem Vermieter und dem Unternehmer vereinbarte Abweichungen von den allgemeinen Regeln der Technik Mietende nicht unmittelbar binden, sondern Abweichungen von den allgemeinen Regeln der Technik für Mietende nur relevant sind, wenn sie als Beschaffenheit der Mietsache zwischen der Vermieterin bzw. dem Vermieter und ihnen vereinbart werden. Nach dem Referentenentwurf ist dies gewährleistet. Eine automatische Erstreckung in das Mietverhältnis ist nicht vorgesehen (Referentenentwurf, Begründung S. 17). Als Vereinbarung zu Lasten Dritter wäre sie auch nicht zulässig.

## **6. Stellungnahme Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V.**

Ein potentielles Risiko des Gebäude-Typ-E-Gesetzes sehen wir in der Regelung des §650o Abs. 2, wonach fachkundige Unternehmer in Beschaffensvereinbarungen nicht über Abweichungen von aRdT aufklären müssen. Mit Blick auf zukünftige Käufer oder Mieter von Gebäuden stellt sich die Frage, wie die Unterschreitung des bisherigen Anforderungsniveaus

über den Lebenszyklus des Gebäudes klar und eindeutig kommuniziert wird. Hilfreich wäre an dieser Stelle, wenn eine digitale Gebäudeakte mit den entsprechenden Angaben verpflichtend gemacht würde, so dass zukünftige Käufer oder Mieter umfassend über die tatsächlichen Qualitäten eines Gebäudes informiert werden können.

#### **7. Stellungnahme Deutscher Notarverein e.V.**

Aus notarieller Sicht ist zu erwarten, dass die in § 650o Abs. 2 und 3 BGB-E vorgesehenen Erleichterungen in der Praxis nur in wenigen Ausnahmefällen tatsächlich relevant werden und daher vermutlich keine nennenswerten Auswirkungen entfalten. Die spezifischen Regelungen dürften in den meisten Fällen schlichtweg ins Leere laufen, da sie die realen Gegebenheiten bei Bauträgerverträgen nicht (ausreichend) berücksichtigen.

#### **8. Stellungnahme ZVEI e. V.**

Die komplexen tatbestandlichen Voraussetzungen einer Abweichungsvereinbarung sind nicht praxisingerecht und werfen viele Fragen auf. Erfahrungen zeigen, dass bei komplexer werdenden Anforderungen der technischen Gebäudeausrüstung (beispielhaft genannt PV, Ladeeinrichtung, Energiemanagement) eine Vielzahl von Unternehmen der Immobilienbranche nicht die entsprechenden Kenntnisse der einschlägigen anerkannten Regeln der Technik besitzt. Diese Planungsnormen sorgen für Planungssicherheit, Transparenz, Vergleichbarkeit und damit letztendlich zur Prozesskostenoptimierung.

Der Wegfall von Planungsnormen würde dafür sorgen, dass Angebote für Auftraggeber und Verbraucher nicht mehr vergleichbar sind, den DIN- Planungsnormen sorgen für die Skalierbarkeit der Planungsleistungen. Ein Wegfall würde die Planung individualisieren, was zu einer Prozesskostenexplosion führt.

Sofern die Begründung in der Ausrichtung auf den Wohnungsneubau gesehen wird, würde es sich um die Einführung von eigentlich atypischen „Sozialzwecknormen“ handeln (Sicherung der Wohnungsversorgung – „Entwurf soll der Krise im Wohnungsbau flankierend und zielgenau entgegenwirken“). Normung und Mindestausstattung dienen dem Verbraucherschutz und haben eine soziale Komponente, da sie z.B. die Nebenkosten von Gebäuden senken.

Denn die Pflicht zur Beachtung der aRdT soll gerade sicherstellen, dass das Bauwerk prinzipiell auf Grundlage von erfahrungsbasiertem praktischem Wissen errichtet wird.

#### **9. Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.**

Der ZIA lehnt die Einführung eines neuen Kapitels 4 für einen „Gebäudevertrag zwischen fachkundigen Unternehmen“ ab. Es wirft eine Fülle von neuen Fragen auf, ohne erkennbaren Nutzen für das vereinfachte, schnelle, kostengünstige oder gar innovative Bauverfahren.

Durch die Einführung von neuen, unbestimmten Rechtsbegriffen, wie

- Gebäudebauvertrag
- Fachkunde
- Fachkundige Unternehmen im Sinne des Gebäudebauvertrags

in Abgrenzung zu den allgemeinen Regelungen im Bau- und Werkvertragsrecht, wird die Komplexität erhöht und nicht das geltende Recht entbürokratisiert und vereinfacht. Es wird nicht definiert, wann ein fachkundiges Unternehmen vorliegt, so dass zusätzliche Unsicherheit geschaffen wird.

Es bleibt unklar, wie sich die vorgeschlagene Neuregelung auf Fördertatbestände, auf die allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (kurz: VOB/B) oder zum Mietrecht auswirken.

Auch ändert der Referentenentwurf an dem Problem, dass ein Verstoß gegen die aRdT dann zu einem Mangel führt, wenn kein Schaden vorliegt oder erkennbar bzw. erwartbar ist, tatsächlich nichts.

Der ZIA hält es für verfehlt, das Ziel, einfachere rechtliche Grundlagen zur Beschaffenheit zu schaffen und die Sachmängelhaftung erst anzuwenden, wenn tatsächlich ein Mangel vorliegt, auf das Verhältnis zwischen Unternehmen (sog. „B2B“) zu beschränken und nicht die Verbraucher einzubeziehen (sog. „B2C“). Zumal die vertragliche Abgrenzung und die Folgen schwierig einzuschätzen sind.

## **10. Stellungnahme Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.**

siehe vorangehende Stellungnahme zu Art.1 Ziff.2

## **11. Stellungnahme GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.**

§ 650o Absatz 2 BGB-E normiert, dass in der Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne des § 633 Absatz 2 Satz 1 die Vertragsparteien von den anerkannten Regeln der Technik abweichen können, ohne dass der Unternehmer den Besteller über die mit dieser Abweichung verbundenen Risiken und Konsequenzen aufklären muss.

Ausweislich der Begründung hat der Unternehmer den Besteller über die Abweichung zu informieren. Die Art und Weise der Information ist offen. Um Haftungsrisiken zu minimieren, müsste der Unternehmer „Punkt für Punkt“ die Abweichungen vertraglich darstellen. Eine



allgemeine Klausel, wonach von einer bestimmten DIN-Norm abgewichen wird, dürfte nicht ausreichen.

Die vertragliche Gestaltung wird hierdurch kompliziert und ausführlich. Es müsste nämlich nicht nur die vertraglich geschuldete Beschaffenheit beschrieben werden, sondern zusätzlich noch die Abweichung von der anerkannten Regel der Technik.

Ausreichend erscheint ein allgemeiner Hinweis auf die Anwendbarkeit des Gebäudetyps E in der Präambel oder an anderer geeigneter Stelle. Einfaches Bauen fängt im Vertrag an.

Der GdW schlägt vor,

§ 650o Absatz 2 zu streichen.

## **12. Stellungnahme Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.**

§ 650o Absatz 2 BGB-E sieht vor, dass fachkundige Unternehmer bei Gebäudebauverträgen von den anerkannten Regeln der Technik abweichen können, ohne dass eine Aufklärung über Risiken und Konsequenzen erforderlich ist. Hierdurch soll der fachkundige unternehmerische Besteller nicht benachteiligt werden, denn durch die entsprechende Regelung im Gebäudebauvertrag soll er bereits über die Abweichung informiert sein und kann sich, soweit erforderlich, Aufklärung durch gezielte Nachfragen verschaffen.

Grundsätzlich ist die Regelung zu befürworten, weil sie den Parteien den nötigen Spielraum verschafft, von den anerkannten Regeln der Technik abzuweichen. Letztlich handelt es sich bei dem ersten Halbsatz um eine Klarstellung der aktuellen Rechtslage, in der Abweichungen bereits heute zulässig sind. Zudem wird klargestellt und geregelt, dass von den anerkannten Regeln der Technik abgewichen werden kann, ohne dass der Unternehmer verpflichtet ist, den Besteller über die mit dieser Abweichung verbundenen Risiken und Konsequenzen aufzuklären. Absatz 2 ist aus unserer Sicht der Kern der Novelle. Aus unserer Sicht sollte darin zudem klargestellt werden, dass die Abweichung ihre Grenzen im öffentlichen Recht hat. Zu nennen sind hier insbesondere die technischen Baubestimmungen der Landesbauordnungen als Teil der Gefahrenabwehr und das Gebäudeenergiegesetz.

Ein größeres Problem ist darin zu sehen, dass zwar der Bauvertrag zwischen Unternehmer geschlossen wird, der Nutzer der Wohnimmobilie aber ein Verbraucher ist. Hier muss sichergestellt werden, dass das was auf Unternehmensebene als mangelfrei gilt, nicht auf der Verbraucherebene mangelhaft wird. Im Mietrecht gilt, dass der Standard zur Beurteilung eines mietrechtlichen Mangels maßgeblich ist, der zum Zeitpunkt der Errichtung galt. Es gelten die allgemein gültigen Standards, etwa beim Schallschutz der Mindeststandard nach DIN (BGH VIII ZR 5/09). Durch die Möglichkeit der individuellen Abweichung von diesen Standards

könnte der Mieter später den vereinbarten Gebäudetyp e rügen. Hier müsste eine entsprechende Absicherung geschaffen werden. Wäre diese nicht gegeben, würde keiner von der Möglichkeit der Abweichung Gebrauch machen. Dasselbe gilt auch für das Geschäft mit Verbrauchern als Wohnungskäufern. Die Erleichterungen auf Nachunternehmerseite nützen den Bauträgern wenig, da sie weiterhin die einfacheren Baustandards nicht rechtssicher und ohne Gewährleistungsrisiko mit Kunden vereinbaren können. Hier muss gewährleistet werden, dass das was zwischen Unternehmern zu einem mangelfreien Werk führt, nicht auf der Verbraucherebene (Käufer/Mieter) mangelhaft wird.

### **13. Stellungnahme Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH)**

Die Neuregelung in § 650o Absatz 2 BGB-E unterstützen wir ausdrücklich. Die bisher notwendige Aufklärung über Risiken und Konsequenzen ist in der Praxis unter Fachleuten regelmäßig unnötig.

### **14. Stellungnahme Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft**

Wir verstehen den Entwurf dahingehend, dass unter fachkundigen Parteien bzw. bei Verträgen mit fachkundigen Bestellern (s. o.) im Rahmen der Beschaffenheitsvereinbarung die Abweichung von aaRdT ausdrücklich offengelegt werden muss, um wirksamer Vertragsbestandteil zu werden. Soweit diese Abweichung damit wirksam vertraglich vereinbart wird, muss der fachkundige Besteller nicht über die Folgen der Abweichung aufgeklärt werden. Angesichts der Tatsache, dass damit innerhalb der wirksamen Beschaffenheitsvereinbarung die Abweichung von aaRdT keinen Sachmangel begründet, unterstützen wir die Regelung und halten sie insoweit für tragfähig.

Hinsichtlich der Abweichung von den aaRdT ist allerdings unklar, welche Grenzen hier gelten sollen. Offen ist auch, ob diese Abweichungen für jegliche Art von Wohn- und Nichtwohngebäuden Anwendung finden soll. Im Hinblick auch auf bauordnungsrechtliche Mindeststandards wäre daher eine genauere Eingrenzung sinnvoll.

### **15. Stellungnahme Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V.**

Letztlich steht für den Anwendungsbereich des § 650o Abs. 2, der Beschaffenheitsvereinbarung zur Abweichung von aRdT, nur die Vereinbarung der Abweichung von sicherheitstechnischen Normen im Raum. Denn für die Ausstattungs- und Komfortmerkmale gilt nach § 650a Abs. 3 Nr. 1 die gesetzliche Vermutung, dass es gar keine aRdT sind. Wenn insoweit keine aRdT existieren, dann braucht (kann?) davon auch mittels einer Vereinbarung abgewichen

werden. Es sei denn, man definiert sie vorher im Vertrag als aRdT, um im gleichen Atemzug die Abweichung davon zu vereinbaren.

Von sicherheitstechnischen Festlegungen kann (und sollte) schon deswegen nicht abgewichen werden, weil solche Bauwerke in der Regel nicht genehmigungsfähig sind bzw. schon bauordnungsrechtlich über die MVV TB im Ergebnis auch vertraglich geschuldet sind, da eine genehmigungsfähige Werkleistung geschuldet wird.

Diese Norm dürfte daher so gut wie keinen praktischen Anwendungsbereich haben.

Gleichwohl ist Vertragsparteien zu empfehlen, Beschaffenheitsvereinbarungen bezüglich Komfort- und Ausstattungsmerkmale schon zur Streitvermeidung zu schließen, wenn die Parteien nicht-normengerecht bauen möchten, auch wenn damit juristisch nicht von aRdT abgewichen wird.

## **16. Stellungnahme Wohnen im Eigentum e.V.**

Soweit deshalb zwischen fachkundigen Unternehmen in der Beschaffenheitsvereinbarung ohne Aufklärungspflichten von den aRdT abgewichen werden kann, stößt dies nicht auf juristische auf Bedenken. Allerdings sollte klargestellt werden, wie hier die Beweislast liegt, wenn der unbestimmte Rechtsbegriff „fachkundiges Unternehmen“ streitig wird. Muss die Auftraggeberin beweisen, kein fachkundiges Unternehmen zu sein oder muss der Auftragnehmer beweisen, dass sein Vertragspartner ein fachkundiges Unternehmen ist?

Auch die Rechtsfolge, wonach bei fehlender Beschaffenheitsvereinbarung ein Abweichen von den aRdT unter den dort genannten Voraussetzungen keinen Sachmangel begründet, stößt nicht auf juristische Bedenken.

Da die damit eingehenden Erleichterungen der Auftragnehmer Kaufverträge nicht betreffen, haben solche Abweichungen keine Auswirkungen auf die kaufvertraglichen Informationspflichten, die – insbesondere gegenüber Verbraucher\*innen – weiterhin bestehen.

Es bleibt allerdings die nichtjuristische Frage offen, ob und inwieweit ein Markt für den Bau und Verkauf von nicht nach den aRdT errichteten Gebäuden bestehen wird.

Hier können sich insbesondere Wertungswidersprüche auftun, wenn eine nicht nach den aRdT errichtete Wohnung vermietet wird.

Zudem muss die Frage aufgeworfen werden, in welchem Umfang welche Abweichungen von den aRdT für welche Kreise überhaupt nützlich sind. Viele aRdT dienen dem Zweck, dass Gewerke aufeinander aufbauen können. Sie dienen dazu, dass sich Handwerker untereinander auf die Einhaltung von Standards verlassen können, ohne Vereinbarungen hierüber treffen zu müssen. Insbesondere bei der Vergabe von Einzelgewerken entsteht dann keine

Erleichterung für die im Baugewerbe tätigen Unternehmen, sondern eine zusätzliche Erschwernis. Kann Unternehmer A auf dem Gewerk des Unternehmers B ohne Bedenken aufbauen? Oder muss vorab geprüft werden, welche Abweichungen der aRdT im Vorgewerk bestehen, die beim Folgegewerk zu Problemen, Mehraufwand oder ggf. sogar einer Unmöglichkeit der vereinbarten Folgeleistung führen?

Darüber hinaus ist die Wohnungseigentümergeinschaft einem Verbraucher im Sinne des § 13 BGB gleichgestellt, sofern wenigstens ein\*e Verbraucher\*in Mitglied der Gemeinschaft ist. Das gilt auch dann, wenn sie durch einen gewerblichen Verwalter vertreten wird, da WEG-Verwalter regelmäßig jedenfalls keine fachkundigen Unternehmer sein dürften, soweit es um bautechnische Normen geht. Auch bei zertifizierten Verwaltern wird davon nicht ausgehen können, dass sie Kenntnisse haben, die auch nur annähernd mit denjenigen eines Bauingenieurs vergleichbar sind. Es muss also klargestellt sein, dass es weder auf die Fachkunde des Organs ankommt noch WEG-Verwalter als fachkundige Unternehmen im Sinne des § 650o RefE angesehen werden.

## **17. Stellungnahme Deutsche Bauindustrie**

Unvollständig, zumindest aber missverständlich ist der Vorschlag, dass eine Beschaffenheitsvereinbarung von anerkannten Regeln der Technik abweichen darf, „ohne dass der Unternehmer den Besteller auf die mit dieser Abweichung verbundenen Risiken und Konsequenzen aufklären muss“. Offenbar erforderlich bleiben soll, die Abweichung selbst dem Besteller mitzuteilen.

Einen anderen Schluss lässt auch die Begründung des Referentenentwurfs nicht zu, wenn es dort heißt (Seite 15): „§ 650o Absatz 2 BGB-E sieht vor, dass fachkundige Unternehmer bei Gebäudebauverträgen von den anerkannten Regeln der Technik abweichen können, ohne dass eine Aufklärung über Risiken und Konsequenzen erforderlich ist. Hierdurch wird der fachkundige unternehmerische Besteller nicht benachteiligt, denn durch die entsprechende Regelung im Gebäudebauvertrag ist er bereits über die Abweichung informiert und kann sich daher – soweit erforderlich – Aufklärung durch gezielte Nachfragen verschaffen.“

Eine weitere ungeklärte Frage ist, ob jede Abweichung von anerkannten Regeln der Technik mitgeteilt werden muss, oder ob – wie beispielsweise in der Musterbauordnung (§ 16a Absatz 2) – nur wesentliche Abweichungen gemeint sind.

## **18. Anmerkungen Verband Privater Bauherren e.V. (VPB)**

Die Abweichung von anerkannten Regeln der Technik soll bei Laien (und damit sind nach dem Entwurf zu Recht auch nicht fachkundige Unternehmer gemeint) so wie bisher für die

vertraglich wirksame Vereinbarung eine entsprechende Information über die mit der Abweichung verbundenen Risiken und Konsequenzen erfordern, die für den Adressaten auch verständlich ist.

Sofern sich die fachkundigen Parteien nicht auf eine Beschaffenheit geeinigt haben, sieht der Entwurf in § 650o Abs. 3 BGB-E vor, dass grundsätzlich nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen ist, sonst liegt ein Mangel vor. Das soll nur dann nicht gelten, wenn der Werkunternehmer dem Besteller die beabsichtigte Abweichung anzeigt und dieser dem nicht unverzüglich widerspricht (und die Abweichung dauerhaft gleichwertig zur Ausführung nach den anerkannten Regeln der Technik ist). Auch in diesem Fall ist also der Besteller über die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik zu informieren. Nur die mit der Abweichung verbundenen Risiken und Konsequenzen müssen ihm nicht auch noch erklärt werden, denn wegen seiner Fachkunde ist er sich darüber bereits selbst im Klaren.

Sofern in einer Beschaffenheitsvereinbarung eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik liegt, sieht der Gesetzesentwurf keinerlei Anzeige- oder Informationspflicht über diese Abweichung vor. Der Entwurf unterstellt dabei also offenbar, dass den fachkundigen Parteien beim Verabreden der Beschaffenheitsvereinbarung automatisch klar ist, dass sie damit zugleich von den anerkannten Regeln der Technik abweichen (und welche Risiken und Konsequenzen das hat). Dem dürfte aber mitnichten so sein. Denn der Anwendungsbereich konkludent getroffener Beschaffenheitsvereinbarungen ist im Bauvertrag immens. Das liegt auch daran, dass manche Umstände beim Bauen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht einmal bedacht werden können und die Auslegung des Vertrags im Hinblick auf die Frage, welche Beschaffenheit vereinbart ist, jenseits des Vertragswortlauts etliche weitere Umstände in den Blick zu nehmen hat (dazu Jurgeleit in: Kniffka/Jurgeleit Bauvertragsrecht, 4. Aufl. 2022, München, § 633 Rn. 28, 29). Das führt sogar dazu, dass es konflikthaltige Beschaffenheitsvereinbarungen geben kann; der Bauvertrag ist dann prima facie nicht widerspruchsfrei.

In diesen Fällen, in denen die Parteien nicht ausdrücklich eine Beschaffenheit vereinbaren, wissen sie auch nicht automatisch, dass darin ggf. die Abweichung von einer anerkannten Regel der Technik liegt. In diesen Fällen ist es aber nicht gerechtfertigt, dass der fachkundige Besteller diese Abweichung ohne sein Wissen als vertragsgemäße Ausführung akzeptieren muss, wie es der aktuelle Entwurf bestimmt. Er sollte daher beschränkt werden auf die Fälle, in denen eine ausdrückliche Beschaffenheitsvereinbarung (beispielsweise zu einem reduzierten Schallschutz) getroffen wird. Nur dann gibt es einen tragfähigen Grund, dass der fachkundige Unternehmer (ggf. unter Zurechnung des Wissens seiner Erfüllungsgehilfen) auch die darin begründete Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik erkennen und als Vertragsoll gegen sich gelten lassen muss. Erst dieses Wissen ermöglicht zudem, billiger zu bauen: denn die einfachere Ausführung im Vergleich zu der nach anerkannten Regeln der

Technik wird der Besteller erst bei Kenntnis dieser Lage auf der synallagmatischen Gegenseite, dem Werklohn, berücksichtigt sehen wollen.

## **VI. Artikel 1 Nummer 4 Gebäudetyp-E-Gesetz-E (§ 650o Abs. 3 BGB)**

Zu Artikel 1 Nummer 4 Gebäudetyp-E-Gesetz-E sind 22 Stellungnahmen eingegangen. Dem Regelungsvorschlag nicht zugestimmt wurde 10 Mal, was einem Anteil von 45,45 % entspricht. Eine teilweise Zustimmung erfolgte in 12 Stellungnahmen, was einem Anteil von 54,55 % entspricht.

### **1. Stellungnahme Bundesvereinigung der Prüferingenieure für Bautechnik e.V.**

Die BVPI begrüßt die Absichten des Bundesministeriums der Justiz, das Bauen durch Eindämmung bautechnischer Normungen zu deregulieren und innovatives, kostengünstiges Bauen zu erleichtern. Der vorliegende Referentenentwurf zu den §§ 650a und 650o BGB n.F. ist nach Einschätzung der BVPI allerdings nur sehr bedingt geeignet, diese Zielsetzungen umzusetzen. Die häufig und oftmals zurecht kritisierte überbordende Regulierung durch technische Normen lässt sich nicht durch die Regelungen des Entwurfes eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus beheben. Hierzu wären vornehmlich zusätzliche Bemühungen zur Vorgabe von Rahmenbedingungen für die deutschen Normungsorganisationen und entsprechende Aktivitäten auf EU-Ebene und der internationalen technischen Regulierung erforderlich. Zudem müsste der Gesetzgeber selbst durch reduzierte Anforderungen an das öffentliche Baurecht wie auch weitere Einzelgesetze, wie etwa das Gebäudeenergiegesetz, dafür sorgen, dass die Anforderungen an das Bauen reduziert werden. Solange anerkannte Regeln der Technik in Gesetzen für verbindlich erklärt oder sogar erweitert werden, wie etwa nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), helfen die vorgeschlagenen Regelungen allenfalls am Rande weiter.

Zu den einzelnen Regelungen:

#### **1. Zu § 650a Abs. 3 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 2 RefE)**

Nach § 650a Abs. 3 BGB n.F. soll vermutet werden, dass sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale in technischen Normungen allerdings nicht.

a) Der Regelungsvorschlag ist zunächst einmal bedenklich, weil bautechnische Normen, die sicherheitstechnische bzw. reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale enthalten, nicht durchgängig allgemein zugänglich sind, jedenfalls nicht ohne Inkaufnahme zusätzlicher Kosten. Nicht einmal DIN-Normen sind allgemein zugänglich. Die vorgeschlagene Regelung erscheint nur dann vertretbar, wenn gleichzeitig die jederzeitige Zugänglichkeit zu entsprechenden bautechnischen Normen durch den Gesetzgeber sichergestellt wird.

b) Der Kernregelungsinhalt, wonach sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und

Komfortmerkmale allerdings nicht, ist schon wegen der Unbestimmtheit äußerst bedenklich. Es bleibt unklar, was unter „sicherheitstechnischen Festlegungen“ zu verstehen ist. Handelt es sich um Fragen der reinen Standsicherheit oder auch um die Sicherheit bei der Nutzung des Gebäudes? Geht es um die Sicherung der Versorgung mit Energie? Sind die Belange der Sicherheit im Klimaschutz, bei Lieferketten, bei Baustellensicherheit oder Datensicherheit gemeint? In der Begründung des Gesetzentwurfes wird davon ausgegangen, dass es auch außerhalb des bauordnungsrechtlichen Gefahrenabwehrrechts sicherheitsrelevante Normungen geben kann. Welche diese sein sollen und warum auch sie weiterhin im Zweifel als geschuldet gelten, wird nicht deutlich.

c) Die Regelung steht auch mit den Vorschlägen zu § 650o BGB n.F. in einem sprachlichen Widerspruch. Dort wird von der „dauerhaften Sicherheit und Eignung des Gebäudes“ gesprochen. Wenn überhaupt, sollte diese Formulierung dem Begriff „sicherheitstechnische Festlegungen“ in § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. vorgezogen werden.

d) Auch die Abgrenzung zu den Begriffen „Ausstattungs- und Komfortmerkmale“ ist unklar. Was ist unter „Ausstattungs- und Komfortmerkmalen“ zu verstehen? Sollen die Regelungen dazu führen, dass auf Schall- und Klimaschutz im Gebäude ganz verzichtet werden kann? Darüber hinaus existiert ein großer Bereich, der einerseits nicht zu den sicherheitstechnischen Festlegungen gehört, aber auch nicht zu den reinen Ausstattungs- und Komfortmerkmalen. Dazu gehören alle rein baubezogenen Elemente der Konstruktion, soweit sie nicht sicherheitsrelevant sind, etwa die Verwendung bestimmter Baumaterialien, Abdichtungen und Regeln zu Bauverfahren. Was gilt bzgl. technischer Normungen, die diese Bereiche betreffen?

e) Ein zentraler Mangel der Formulierungen weiterhin besteht darin, dass die Einhaltung einer Vielzahl von bautechnischen Normen, auch soweit sie Ausstattungs- und Komfortmerkmale betreffen, gesetzlich vorgegeben ist.

Bei Umsetzung des vorliegenden Vorschlages treten daher erhebliche Wertungswidersprüche auf. Das betrifft vielfältige Normen des Bauplanungs- und Ordnungsrechts, die die Einhaltung von anerkannten Regeln der Technik vorgeben. Besonders herauszuheben ist etwa das GEG, welches Vorschriften zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz zusammenfasst. Es gibt dort eine Vielzahl eigenständiger Regelungen über anerkannte Regeln der Technik sowie Verweise auf anerkannte Regeln der Technik, etwa in den §§ 12, 13, 14 ff. des GEG. Es fragt sich, ob durch die Neuregelung die Energieeffizienzanforderungen und Klimaschutzanforderungen des GEG im Rahmen einer Vertragsgestaltung/ von Beschaffungsvereinbarungen abgeschafft werden können. Zumindest müsste bei § 650a Abs. 3 BGB n.F. klargestellt werden, dass die vorgeschlagene Vermutungsregelung nicht anerkannte Regeln der Technik betrifft, die gesetzlich vorgegeben sind.



f) Die bisher schon schwierig zu beantwortende Frage, welche bautechnischen Normen Regeln der Technik sind, wird durch die weitere Differenzierung zusätzlich verkompliziert. Die vorgesehene Regelung kann auch fortschritthemmend sein, da die technische Entwicklung im Ausstattungs- und Komfortbereich in der Regel nicht mehr als allgemein anerkannte Regeln der Technik anerkannt wird. Fraglich ist zudem, ob die bloße Abstandnahme von inzwischen erreichten Ausstattungs- und Komfortmerkmalen für den Wohnungsbau als „innovativ“ bezeichnet werden kann.

Im Ergebnis erscheint die Gesamtregelung unausgereift und hat nach Einschätzung der BVPI eher die Tendenz, das Bauen weiter zu verkomplizieren, als zu vereinfachen.

## 2. Zu § 650o Abs. 1 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 4 RefE)

§ 650o BGB regelt einen neuen Bauvertragstyp, den Gebäudebauvertrag, für den abweichende Aufklärungspflichten bei Abweichungen von anerkannten Regeln der Technik gelten sollen. Die Regelung erscheint wenig praxistauglich.

a) Mit § 650o BGB wird erstmals ein „Gebäudebauvertrag“ als Anknüpfungstatbestand für weitere Rechtsfolgen eingeführt. Es stellt sich die Frage, ob es nicht ausreicht, an die Begrifflichkeit eines Bauvertrages nach § 650a BGB anzuknüpfen. Dann wäre auch gesichert, dass die Regelung auch für Gewerkeverträge gilt. Es wäre überhaupt nicht einsehbar, dass nur bei Komplettvorgaben (Generalunternehmervergaben) die neue Rechtslage zur vermeintlichen Deregulierung eingreifen sollte.

Über den vorliegenden Gesetzesentwurf ist der überwiegende Teil von Bauverträgen gar nicht betroffen. Hier stellt sich die Frage, warum die Gesetzesinitiative – wenn sie schon auf den Weg gebracht wird – nicht genutzt wird, um innovatives und kostengünstiges Planen und Bauen in allen Bereichen des Bauens zu ermöglichen. Dann wäre die Einführung des neuen Bauvertragstyps und die damit im Zusammenhang stehenden Fragen überflüssig.

b) Die Neuregelung soll nur für Gebäudeverträge zwischen fachkundigen Unternehmen gelten. Der neue Begriff „fachkundiges Unternehmen“ ist rechtlich bislang unbekannt. Ab wann Unternehmen fachkundig sind, hängt von ganz unterschiedlichen Umständen ab. Sind öffentliche Auftraggeber mit eigenen Bauabteilungen fachkundig für sämtliche technischen Fragestellungen in den einzelnen Gewerken des Bauens? Ist der Generalunternehmer fachkundig, wenn es um Fachunternehmerleistungen geht? Die zukünftige Unterscheidung von fachkundigen Unternehmen einerseits und sonstigen Unternehmen und Privatpersonen andererseits wird sich zweifellos zu einem großen Streitpunkt entwickeln. Wenn überhaupt eine derartige Regelung getroffen würde, bietet es sich an, an die Differenzierung im AGB- Recht anzuknüpfen, § 310 BGB.

## 3. Zu § 650o Abs. 3 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 4 RefE)

a) Der Referentenentwurf berücksichtigt zwar die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff des BGH in der Begründung. Damit ist aber die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. nicht vereinbar. Denn auch wenn eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik vorliegt, muss die Funktion des Bauvorhabens erreicht werden, und nicht nur dann, wenn die Voraussetzungen des § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. gegeben sind. Zumindest ist dem Referentenentwurf nicht zu entnehmen, dass mit dieser Regelung die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff abgeschafft werden soll. Im Gegenteil wird gerade damit die Neuregelung begründet. Somit entsteht zumindest ergänzender Klarstellungsbedarf.

b) Die Zielsetzung des § 650o Abs. 3 BGB n.F. besteht darin, die Aufklärungspflichten eines Vertragspartners bei von den anerkannten Regeln der Technik in Bauverträgen abweichenden Vorgaben zu reduzieren, und zwar für Fälle, in denen es nicht um die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes geht. Allerdings muss in Fällen, in denen die Anwendung anerkannter Regeln der Technik nicht in einer Beschaffenheitsvereinbarung ausgeschlossen ist, der Unternehmer dem Besteller vor der Ausführung der Bauleistung die Abweichung von anerkannten Regeln der Technik anzeigen, damit dieser ggf. unverzüglich widersprechen kann. Was Inhalt dieser Anzeige ist, bleibt wiederum offen. Es ist zu erwarten, dass mit dieser Anzeige eine konkrete Belehrung über die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik verbunden sein muss, sodass im Ergebnis durch die komplizierte Regelung in der Praxis keinerlei Erleichterung eintreten wird.

c) Im Übrigen ist die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. unter der Perspektive ausgestaltet worden, dass der Unternehmer Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik vorschlagen will. Das ist aber nur ein Teilaspekt der Deregulierung im Gebäudebereich. Vielfach wird es so sein, dass ein Besteller durch einen Architekten noch nach Vertragsschluss Ausführungsunterlagen überreicht, die eine Abstandnahme von anerkannten Regeln der Technik enthalten. Besteht dann noch die vorgesehene Belehrungspflicht des (Bau-)Unternehmers? Auf erste Sicht dient die Regelung allein dazu, Leistungsabmilderungen im Bauen leichter vereinbaren zu können und die vorgesehenen Auftragnehmer von der Haftung zu befreien. Demgegenüber schätzt die BVPI, dass die Aufklärungspflichten im bisherigen Umfang nach wie vor erforderlich sein werden.

## **2. Stellungnahme Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V. (ZDH)**

Gemäß § 650o Abs. 3 BGB-E soll im Falle einer fehlenden Beschaffenheitsvereinbarung ein Abweichen von den aRdT dann keinen Sachmangel im Sinne des § 633 Abs. 2 Satz 2 BGB begründen, wenn die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes, der Außenanlage oder eines Teils davon für die vertragsgemäße oder sonst für die gewöhnliche Verwendung durch eine gleichwertige Ausführung gewährleistet ist (§ 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB-E), der

Unternehmer dem Besteller die Abweichung vor Ausführung der Bauleistung anzeigt und der Besteller nicht unverzüglich widerspricht (§ 650o Abs. 3 Nr. 2 BGB-E).

Aufgrund der in § 650o Abs. 3 BGB-E enthaltenen Voraussetzungen, die sehr hohe Anforderungen stellen, wird diese Regelung in der Vertragspraxis absehbar kaum Wirkung entfalten. Zum einen wird die Rechtsprechung erst klären müssen, wann die dauerhafte Sicherheit und Eignung für die vertragsgemäße oder gewöhnliche Verwendung eines Gebäudes durch eine gleichwertige Ausführung gewährleistet ist. Zum anderen wird es im Falle eines Rechtsstreits für den Unternehmer schwierig werden nachzuweisen, dass die Abweichung im Falle fehlender Beschaffenheitsvereinbarung angezeigt wurde und der Besteller dieser nicht unverzüglich widersprochen hat. Sinnvoll wäre es, zumindest § 650o Abs. 3 Nr. 2 BGB-E zu streichen, um die Regelung praxistauglicher auszugestalten.

### **3. Stellungnahme Zentralverband des Deutschen Baugewerbes**

Bei den Voraussetzungen des § 650o Abs. 3 BGB-E geben wir zu bedenken, dass keine besondere Form der Anzeige bei Abweichungen sowie bei Widerspruch seitens des Bestellers vorausgesetzt wird. Nach Abschluss des Bauvertrags, aber zeitlich vor Ausführung der Bauleistung, könnte ein Auftragnehmer daher das Leistungssoll des Bauvertrags formlos und damit auch mündlich ändern. Dies wird zu Beweisproblemen bei sich widersprechenden Angaben der Parteien führen.

Auch in Bezug auf die Gleichwertigkeit der Ausführung verbleibt das Risiko beim Auftragnehmer. Lässt sich im Streitfall die Gleichwertigkeit nicht feststellen oder ist die gleichwertige Ausführung nicht ordnungsgemäß ausgeführt, läge ein Sachmangel nach § 633 Abs. 2 Satz 2 BGB vor. In der Praxis sehen wir die Gefahr, dass gerichtlich bestellte Sachverständige im Streitfall regelmäßig nicht die Gleichwertigkeit der Ausführung bestätigen werden.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass Bauträger auf Grund des Risikos, von Erwerbern (Verbrauchern i. S. d. § 13 BGB) in Haftung genommen zu werden, von der Möglichkeit des § 650o BGB-E in seiner jetzigen Gestalt ganz überwiegend keinen Gebrauch machen werden. Das gesetzgeberische Ziel einer spürbaren Förderung des Wohnungsbaus würde daher nicht erreicht. Deshalb empfehlen wir, eine gesetzliche Regelung zur Minimierung dieses Haftungsrisikos zwischen Bauträgern und Erwerbern mit aufzunehmen.

### **4. Stellungnahme Bundesarchitektenkammer und Bundesingenieurkammer**

Nicht nachvollziehbar ist jedoch, warum die Grenze der bauordnungsrechtlichen Mindestsicherheitsstandards nicht auch bei Abweichungen ohne ausdrückliche Beschaffungsvereinbarung gelten soll und stattdessen mit der Einführung neuer unbestimmter Rechtsbegriffe eine andere und mit neuer Rechtsunsicherheit verbundene Begrenzung eingeführt werden soll.

Die dauerhafte Sicherheit und Eignung eines Gebäudes ist aus bautechnischer Sicht regelmäßig durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben gewährleistet und bedarf darüber hinaus keiner zusätzlichen zivilrechtlichen Regelung. Auch für die Gleichwertigkeit bedarf es keiner zusätzlichen Regelung, da nach der werkvertraglichen Regelung des § 633 BGB stets eine Beschaffenheit geschuldet ist, die bei Werken gleicher Art üblich ist. Eine entsprechende Vergleichbarkeit besteht auch bei Bauwerken, bei denen (üblicherweise) von bestimmten Anforderungen abgewichen wird.

Es wäre daher aus unserer Sicht ausreichend und für die praktische Rechtsanwendung zugleich klarer, die Einhaltung der sicherheitsrelevanten bauordnungsrechtlichen vorgeschriebenen Anforderungen auch hier als Mindestanforderung in die Regelung aufzunehmen. Soweit die Landesbauordnungen zum Beispiel Abweichungen von technischen Baubestimmungen zulassen, fände dies dann auch seine zivilrechtliche Entsprechung.

#### **5. Stellungnahme Deutscher Stahlbau-Verband DSTV e.V.**

Schließlich erlauben wir uns den Hinweis, dass eine Klärung der Schnittstelle zwischen dem Zivilrecht und dem öffentlichen Recht zur rechtssicheren Anwendung der beabsichtigten Änderungen des Referentenentwurfs beitragen würde.

Fraglich ist, ob im Fall einer öffentlich-rechtlichen Bauordnungsmaßnahme trotz der Regelung des § 650o Absatz 3 BGB des Referentenentwurfs ein Sachmangel vorliegt. a.a.R.d.T. sind auch im Bauordnungsrecht von wesentlicher Bedeutung. Ungeachtet der beabsichtigten Regelung in § 650o BGB steht zu befürchten, dass beim Abweichen von einer a.a.R.d.T., zu denen auch die durch Verwaltungsvorschrift als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln gehören (vgl. § 3 Abs. 2 S. 3 LBO NRW), die zuständige Baubehörde nicht von dem Erlass einer bauordnungsrechtlichen Maßnahme absieht, obwohl die Bauvertragsparteien den Voraussetzungen des § 650o BGB entsprechend von einer a.a.R.d.T. abgewichen sind.

#### **6. Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs**

siehe umfassende Stellungnahme

#### **7. Stellungnahme Deutscher Mieterbund e.V.**

Mit § 650o BGB-E sollen Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik bei Bauverträgen erleichtert werden, die ein Gebäude, zu einem Gebäude gehörende Außenanlagen oder einen Teil davon betreffen (Gebäudebauverträge) und zwischen fachkundigen Unternehmen geschlossen werden. Dies gilt auch für Architekten- und Ingenieurverträge sowie Bau-trägerverträge (§§ 650r Abs. 1, 650v Abs. 1 BGB-E).

§ 650o Abs. 3-E schließt, wenn keine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen wird, bei einer Abweichung von anerkannten Regeln der Technik das Vorliegen eines Sachmangels (§ 633 Abs. 2 BGB) aus, wenn die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Vertragsgegenstandes für die vertragsgemäße oder sonst für die gewöhnliche Verwendung durch eine gleichwertige Ausführung gewährleistet ist (Nr. 1-E) und der Unternehmer dem Besteller diese Abweichung vor der Ausführung der Bauleistung anzeigt und der Besteller dieser nicht unverzüglich widerspricht (Nr. 2-E).

Aus der Perspektive von Mietenden ist entscheidend, dass derartige meist zwischen ihrer Vermieterin bzw. ihrem Vermieter und dem Unternehmer zustande gekommene Abweichungen von den allgemeinen Regeln der Technik Mietende nicht unmittelbar binden, sondern Abweichungen von den allgemeinen Regeln der Technik für Mietende nur relevant sind, wenn sie als Beschaffenheit der Mietsache zwischen der Vermieterin bzw. dem Vermieter und ihnen vereinbart werden. Nach dem Referentenentwurf ist dies gewährleistet. Eine automatische Erstreckung in das Mietverhältnis ist nicht vorgesehen (Referentenentwurf, Begründung S. 17). Als Vereinbarung zu Lasten Dritter wäre sie auch nicht zulässig.

## **8. Stellungnahme Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V.**

Positiv wird beurteilt, dass eine Abweichung von den (sicherheitstechnischen) aRdT gemäß §650o möglich sein soll, wenn die Gleichwertigkeit der Ausführung gewährleistet ist. Als problematisch könnte sich jedoch erweisen, dass hier nicht explizit ein Nachweis der Gleichwertigkeit gefordert wird. Gemäß Begründung, Punkt 3 würde die Frage der Gleichwertigkeit – und damit die Frage, ob ein Sachmangel vorliegt oder nicht – weiterhin erst im Nachgang durch Gerichte festgestellt werden müssen. Diese Rechtsstreitigkeiten ließen sich vermeiden, wenn der Gleichwertigkeitsnachweis bereits im Vorfeld vorliegt und zum Bestandteil eines Bauvertrages wird.

## **9. Stellungnahme Deutscher Notarverein e.V.**

Der Entwurf des neuen § 650o Abs. 3 BGB-E sieht vor, dass bei Gebäudebauverträgen zwischen fachkundigen Unternehmern bestimmte Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik unter bestimmten Bedingungen keinen Sachmangel darstellen. Dies bedeutet, dass eine Bauausführung, die von den technischen Normen abweicht, nicht als mangelhaft gilt, solange eine gleichwertige Ausführung gewährleistet ist, die die Sicherheit und dauerhafte Funktionstauglichkeit des Bauwerks sicherstellt. Zudem muss der Unternehmer den Besteller vorab über die geplante Abweichung informieren, damit dieser die Möglichkeit hat, der Abweichung zu widersprechen. Diese Regelung soll den Besteller schützen und sicherstellen, dass er informiert und handlungsfähig bleibt. Sollte im Streitfall die Gleichwertigkeit der

abweichenden Ausführung nicht feststellbar sein oder die Ausführung nicht ordnungsgemäß erfolgen, liegt ein Sachmangel nach § 633 BGB vor.

Auch im Bereich der Sachmängelhaftung dürfte die spezifische Regelung in den meisten Fällen schlichtweg ins Leere laufen, da sie die realen Gegebenheiten bei Bauträgerverträgen nicht (ausreichend) berücksichtigen. Wie vorstehend ausgeführt, handelt es sich bei den meisten Bauverträgen ohnehin um sogenannte Bauträgerkaufverträge zwischen Unternehmern, typischerweise Bauträgern, und nicht fachkundigen Verbrauchern. Selbst bei vermeintlichen Bauverträgen zwischen fachkundigen Unternehmern werden Notare darauf hinweisen, dass für den Fall, dass der Besteller doch nicht fachkundiger Unternehmer sein sollte, die ganz normale Sachmängelhaftung des § 633 BGB greift und dass für eine Beschaffenheitsvereinbarung die Befreiung von der Aufklärungspflicht über die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik und der damit einhergehenden Konsequenzen und Risiken ins Leere läuft. Diese Risiken wird kein Unternehmer freiwillig eingehen.

#### **10. Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.**

Der ZIA lehnt die Einführung eines neuen Kapitels 4 für einen „Gebäudevertrag zwischen fachkundigen Unternehmen“ ab. Es wirft eine Fülle von neuen Fragen auf, ohne erkennbaren Nutzen für das vereinfachte, schnelle, kostengünstige oder gar innovative Bauverfahren.

Durch die Einführung von neuen, unbestimmten Rechtsbegriffen, wie

- Gebäudebauvertrag
- Fachkunde
- Fachkundige Unternehmen im Sinne des Gebäudebauvertrags

in Abgrenzung zu den allgemeinen Regelungen im Bau- und Werkvertragsrecht, wird die Komplexität erhöht und nicht das geltende Recht entbürokratisiert und vereinfacht. Es wird nicht definiert, wann ein fachkundiges Unternehmen vorliegt, so dass zusätzliche Unsicherheit geschaffen wird.

Es bleibt unklar, wie sich die vorgeschlagene Neuregelung auf Fördertatbestände, auf die allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (kurz: VOB/B) oder zum Mietrecht auswirken.

Auch ändert der Referentenentwurf an dem Problem, dass ein Verstoß gegen die aRdT dann zu einem Mangel führt, wenn kein Schaden vorliegt oder erkennbar bzw. erwartbar ist, tatsächlich nichts.

Der ZIA hält es für verfehlt, das Ziel, einfachere rechtliche Grundlagen zur Beschaffenheit zu schaffen und die Sachmängelhaftung erst anzuwenden, wenn tatsächlich ein Mangel vorliegt,

auf das Verhältnis zwischen Unternehmen (sog. „B2B“) zu beschränken und nicht die Verbraucher einzubeziehen (sog. „B2C“). Zumal die vertragliche Abgrenzung und die Folgen schwierig einzuschätzen sind.

## **11. Stellungnahme Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.**

siehe vorangehende Stellungnahme zu Art.1 Ziff.2

## **12. Stellungnahme GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.**

Sofern keine Beschaffenheit vereinbart ist, begründet ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik dann keinen Sachmangel im Sinne des § 633 Absatz 2 Satz 2, wenn:

1. die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes, der Außenanlage oder des Teils davon für die vertragsgemäße oder sonst für die gewöhnliche Verwendung durch eine gleichwertige Ausführung gewährleistet ist und
2. der Unternehmer dem Besteller diese Abweichung vor Ausführung der Bauleistung anzeigt und der Besteller dieser nicht unverzüglich widerspricht.

Die Regelung ist kompliziert und streitanfällig. Nachdem festgestellt worden ist, dass es sich um fachkundige Unternehmer handelt, müssen folgende Voraussetzungen gerichtsfest vorliegen:

- Keine Vereinbarung über eine Abweichung von anerkannten Regeln der Technik.
- Gewährleistung einer dauerhaften Sicherheit und seiner vertraglich definierten Verwendungseignung durch gleichwertige Ausführung.
- Rechtzeitige Anzeige und kein unverzüglicher Widerspruch.

Die Beschränkung des Anwendungsbereichs führt zunächst, wie bereits in Artikel 1 Nummer 1 dargestellt, dazu, dass die in § 650o Abs. 3 BGB-E vereinbarten Erleichterungen im Bauträgergeschäft nicht an den Erwerber durchgestellt werden. Über Abweichungen von den allgemeinen Regeln der Technik (a. R. d. T.) ist nach den hohen, in der Praxis nicht mit vertretbarem Aufwand einzuhaltenden Maßstäben der Rechtsprechung, aufzuklären.

Entsprechendes gilt auch im Mietrecht. Auch hier ist der Mieter als Verbraucher über Abweichungen aufzuklären. Ohne eine gesetzliche Klarstellung, dass die Anwendung des Gebäudetyps E keinen Mietmangel darstellt, läuft der Entwurf ins Leere. Dies wurde auch mit Verweis auf das AGB-Recht zu Artikel 1 Nummer 1 ausführlich dargestellt.

Weiter gilt: Während die Darlegung und die im späteren Prozess zu erfolgende Beweisführung von Nummer 1 und 3 mit vergleichsweise wenig Aufwand verbunden und schlicht zu dokumentieren ist, erfordert Nummer 2 nahezu Unmögliches.

Eine dauerhafte Sicherheit kann nicht ex nunc – also mit Beginn des Vertrages – dargelegt werden. Hier zeigt sich die weitere Mutlosigkeit des Entwurfs, die dazu führen wird, dass der Gebäudetyp E in der Praxis keine Anwendung finden wird. Ähnliches gilt bereits nach der Neufassung des § 650b Absatz 1 BGB (Änderung des Vertrags – Anordnungsrecht des Bestellers).

Auch ist vollkommen unklar, was eine gleichwertige Ausführung ist. Im Werkvertrag ist weniger die Ausführung als vielmehr der Erfolg gem. § 633 Absatz 1 Satz 1 BGB entscheidend.

Absatz 3 verkennt zudem, dass der Unternehmer dem Besteller auch ohne die Heranziehung der allgemein anerkannten Regeln der Technik ein Gebäude schuldet, das den bauordnungsrechtlichen und darüber hinaus den üblichen Sicherheitsanforderungen entspricht. Es muss auch gebrauchstauglich sein, weil es sich andernfalls nicht für die vertraglich vorausgesetzte, sonst für die gewöhnliche Verwendung eignet (§ 633 Abs. 2 Satz 2 BGB).

Die Einhaltung dieser bereits normierten Festlegungen sind unabhängig von den allgemein anerkannten Regeln der Technik, die eigentlich unkompliziert und dennoch rechtssicher getroffen werden können.

Der Entwurf aber verlangt nunmehr diese Festlegungen und verkompliziert das Bauen.

Der GdW schlägt vor,

§ 650o Absatz 3 zu streichen,

hilfsweise sollte der schlichte Hinweis im Vertrag über die Anwendung des Gebäudetyps E ausreichend sein.

### **13. Stellungnahme Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.**

In Abs. 3 soll geregelt werden, dass von den anerkannten Regeln der Technik abgewichen werden kann, ohne dass der Unternehmer den Besteller über die Risiken und Konsequenzen informieren muss. Fehlt eine spezielle Beschaffenheitsvereinbarung, muss das Werk die übliche Beschaffenheit und Funktionstauglichkeit aufweisen, die der Besteller erwarten kann (§ 633 Absatz 2 Nr. 1 BGB). Ein Mangel liegt nicht vor, wenn durch eine gleichwertige Ausführung die dauerhafte Funktionsfähigkeit und Sicherheit gewährleistet werden. Der Unternehmer muss den Besteller vorab über Abweichungen informieren; schweigt der Besteller, darf die gleichwertige Ausführung erfolgen. Widerspricht der Besteller ausdrücklich, ist die Ausführung



nach den anerkannten Regeln der Technik einzuhalten (§ 633 Absatz 2 Nr. 2 BGB). Im Ansatz sehen wir diese Regelung als sinnvoll an, weil sie das Grundproblem "Mangel ohne Schaden" in den Griff bekommen möchte, indem sie Raum für Abweichungen schaffen will. Das geht offenbar nicht ohne eine Begrenzung. Problematisch ist aber vor allem, dass einerseits keine bestimmte Beschaffenheit vereinbart werden muss, andererseits die Abweichung aber angezeigt werden muss. Hier ist unklar, welchen Umfang diese Anzeige haben muss, also ob die bloße Information über die Abweichung ausreicht oder ob noch etwas dazu gesagt werden muss, dass "die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes, (...) für die vertragsgemäße oder sonst für die gewöhnliche Verwendung durch eine gleichwertige Ausführung gewährleistet ist". Das könnte zu dem kuriosen Ergebnis führen, dass die Anzeige umfangreicher als die Beschaffenheitsvereinbarung ist. Letztlich sollte auf die Anzeigeverpflichtung verzichtet werden.

#### **14. Stellungnahme Verband Fenster +Fassade**

Neufassung

"(3) Ist keine Beschaffenheit vereinbart, begründet ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik dann keinen Sachmangel im Sinne des § 633 Absatz 2 Satz 2, wenn

1. (...)

2. der Unternehmer dem Besteller diese Abweichung vor Ausführung der Bauleistung anzeigt und der Besteller dieser nicht unverzüglich widerspricht. Diese Anzeigepflicht entfällt, wenn der Besteller die Abweichung bereits in der von ihm dem Unternehmer bereitgestellten Leistungsbeschreibung vorgegeben hat."

Begründung für Korrektur:

Die geplante Gesetzesänderung ist nach hiesiger Sicht zu begrüßen, da sie den erfahrungsgemäß bestehenden, von der Rechtsprechung oftmals titulierten ausufernden Aufklärungs- und Hinweispflichten des Auftragnehmers bei Abweichungen vom Vertragssoll entgegenwirkt.

Allerdings sollte mit der angedachten Gesetzesänderung der fachkundige Auftraggeber bzw. Besteller nicht aus seiner Planungs- und Ausschreibungsverantwortung entlassen werden, die von der einschlägigen Rechtsprechung immer wieder bestätigt wird und beispielsweise in der Vorschrift des § 7 Abs. 1 VOB/A ausdrücklich geregelt ist. Ungenaue oder gar fehlende Vorgaben der Beschaffenheit führen zu Verzögerungen und Mehrkosten auf der Seite der anbietenden Unternehmen und schließlich beim Bauherrn, was der Zielsetzung der Gesetzesänderung widerspricht. Daher schlagen wir vor, den § 650o Abs. 3 Nr. 2 BGB ganz zu streichen, hilfsweise die dargelegte Präzisierung vorzunehmen.

## **15. Stellungnahme Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH)**

Die Neuregelung in § 650o Absatz 3 BGB-E halten wir in dieser Form für die Praxis bedenklich. Die gewünschte Rechtssicherheit wird damit nicht erreicht.

Nach der Begründung im Referentenentwurf soll kein Sachmangel vorliegen, wenn eine gleichwertige Ausführung gewährleistet sei, die die Sicherheit und dauerhafte Funktionstauglichkeit des Werks in gleicher Weise sicherstelle. Aus dem Entwurf geht jedoch nicht hervor, wie der Unternehmer dies nachweisen soll. Sofern entsprechende Gutachten für den Nachweis erforderlich werden, kann in der Praxis nicht auf diese Auffangregelung zurückgegriffen werden.

Nach der Begründung im Referentenentwurf soll der Unternehmer weiterhin verpflichtet sein, den Besteller über die Abweichung vor Bauausführung zu unterrichten, damit dieser der Abweichung unverzüglich widersprechen könne. Allerdings fehlt es hier an näherer Ausgestaltung, wie diese Anzeige auszusehen hat. Ohne eine entsprechende Klarstellung besteht in der Praxis Rechtsunsicherheit.

## **16. Stellungnahme Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft**

Die Formulierung "wenn die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes, der Außenanlage oder des Teils davon für die vertragsgemäße oder sonst für die gewöhnliche Verwendung ..." ist erläuterungsbedürftig. Eine Erläuterung wäre deshalb sinnvoll, weil beim Bauvertrag in der Regel die baulichen Beschaffenheiten und nicht die möglichen Verwendungen der Bauwerke vereinbart sind. Unklar ist auch der Ausdruck "Eignung des Gebäudes, der Außenanlage oder des Teils davon". Ohne eine eindeutige Definition der Verwendungseignung fehlt der Baupraxis ein Maßstab zur Beurteilung, ob eine Abweichung von den aaRdT die mögliche Gefährdung der funktionalen Eignung ausgeschlossen und deshalb akzeptabel und die betreffende Investition wirtschaftlich zu rechtfertigen ist. Eine Beliebigkeit der Bauqualität kann sicherlich nicht im Sinne der geplanten Regelung sein.

Darüber hinaus würden wir es begrüßen, wenn die Gleichwertigkeit einer Ausführung näher erläutert werden könnte. Der Hinweis in der Begründung (S. 16), dass im Streitfall über die Gleichwertigkeit im Zweifel ein Sachmangel nach § 633 Absatz 2 Satz 2 BGB vorliegt, verdeutlicht die mit dem Kriterium bestehende Rechtsunsicherheit. Um eine rechtssichere Anwendbarkeit der Fallgruppe in Abs. 3 zu eröffnen, wäre ggf. unter Bezug auf die Vorgaben durch die Landesbauordnungen eine Konkretisierung denkbar.

## **17. Stellungnahme Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V.**

Der praktische Anwendungsbereich von § 650o Abs. 3 wird ebenfalls als gering eingeschätzt. Die Voraussetzungen für eine Abweichung von den aRdT ohne Vereinbarung in Nr. 1 sind so eng, dass im Zweifel und mangels anderweitiger Anhaltspunkte häufig doch wieder auf die Normen und Regelwerke Bezug genommen werden wird. Denn der Einzelnachweis eine Verwendungseignung, gleichwertigen oder gewöhnlichen Ausführung oder der Nachweis der dauerhaften Sicherheit des Bauwerks dürfte in der Regel zu hoch sein. Angeregt wird, dass die in Nr. 2 geforderte Anzeige zumindest der Textform bedarf, um Streitfälle diesbezüglich zu reduzieren.

## **18. Stellungnahme Deutsche Bauindustrie**

Erhebliche Rechtsunsicherheit und neuen Rechtsstreit verursacht auch der Vorschlag, einen Sachmangel bei nicht vereinbarter Beschaffenheit des Gebäudes (nur) auszuschließen, wenn der Unternehmer dem Besteller die Abweichung von anerkannten Regeln der Technik vor Ausführung der Bauleistung anzeigt und der Besteller dieser Abweichung nicht unverzüglich widerspricht.

Eigentlich müsste in diesem Fall eine „vereinbarte Beschaffenheit“ vorliegen, die keinen weiteren Beschränkungen unterliegt. Dagegen spricht jedoch die zusätzlich gestellte Anforderung, dass „die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes, der Außenanlage oder des Teils davon für die vertragsgemäße oder sonst für die gewöhnliche Verwendung durch eine gleichwertige Ausführung gewährleistet ist“.

Unklar ist zudem, ob und gegebenenfalls inwieweit diese zusätzlich gestellte Anforderung auch für den Inhalt der Anzeige maßgebend sein soll. Falls ja, bleibt immer noch offen, welche Verbesserung oder Vereinfachung dies gegenüber der bestehenden Rechtslage brächte.

In der Begründung des Referentenentwurfs heißt es (Seite 25): „Nummer 2 statuiert, dass vor Ausführung der Bauleistung der Unternehmer dem Besteller anzeigen muss, dass ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik durch eine gleichwertige Ausführung erfolgt. Nach Kenntnisnahme kann der Besteller weitere Aufklärung durch gezielte Nachfragen erlangen und erhält die Möglichkeit, der abweichenden Ausführung unverzüglich zu widersprechen. Ist der Besteller mit einer gleichwertigen Ausführung nicht einverstanden, muss er unverzüglich ausdrücklich auf die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik bestehen.“

Was die Anzeige zur „gleichwertigen Ausführung“ umfassen soll, bleibt offen. Die Streitanzfälligkeit des Begriffs „gleichwertig“ ist aus dem Vergaberecht für Aufträge der öffentlichen Hand bekannt, wo sie beispielsweise bei Vergabeverfahren unter dem Schwellenwert für eine

europaweite Bekanntmachung im Rahmen der Bewertung so genannter „Nebenangebote“ eine Rolle spielt.

In der Begründung des Referentenentwurfs heißt es außerdem (Seite 16): „Lässt sich im Streitfall die Gleichwertigkeit nicht feststellen ..., dann liegt ein Sachmangel nach § 633 Absatz 2 Satz 2 BGB vor.“

Auch hier würde also eine kosten- und zeitintensive gerichtliche Klärung durch Sachverständige erforderlich. Und selbst nach höchstrichterlicher Klärung von Grundsatzfragen müsste in jedem Einzelfall neu bewertet werden, ob eine konkrete Abweichung die gesetzlich geforderte „gleichwertige Ausführung“ erfüllt.

Offen bleibt zudem, auf welchen Zeitraum sich die geforderte „dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes“ bezieht. Könnte der Besteller nach Ablauf der gesetzlich sonst geltenden Verjährungsfrist noch Mängelansprüche geltend machen?

Das politische Ziel, in absehbarer Zeit bezahlbaren Wohnraum in nennenswertem Umfang zu schaffen, lässt sich so kaum erreichen.

## **19. Stellungnahme Deutscher Anwaltverein e.V.**

a) Der Referentenentwurf berücksichtigt zwar die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff des BGH in der Begründung. Damit ist aber die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. nicht vereinbar. Denn auch wenn eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik vorliegt, muss die Funktion des Bauvorhabens erreicht werden und nicht nur dann, wenn die Voraussetzungen des § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. gegeben sind. Zumindest ist dem Referentenentwurf nicht zu entnehmen, dass mit dieser Regelung die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff abgeschafft werden soll. Im Gegenteil wird gerade damit die Neuregelung begründet. Somit entsteht zumindest ergänzender Klarstellungsbedarf.

b) Die Zielsetzung des § 650o Abs. 3 BGB n.F. besteht darin, die Aufklärungspflichten eines Vertragspartners bei von den anerkannten Regeln der Technik in Bauverträgen abweichenden Vorgaben zu reduzieren, und zwar für Fälle, in denen es nicht um die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes geht. Allerdings muss in Fällen, in denen die Anwendung anerkannter Regeln der Technik nicht in einer Beschaffensvereinbarung ausgeschlossen ist, der Unternehmer dem Besteller vor der Ausführung der Bauleistung die Abweichung von anerkannten Regeln der Technik anzeigen, damit dieser ggf. unverzüglich widersprechen kann. Was Inhalt dieser Anzeige ist, bleibt wiederum offen. Es ist zu erwarten, dass mit dieser Anzeige eine konkrete Belehrung über die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik verbunden sein muss, sodass im Ergebnis durch die komplizierte Regelung in der Praxis keinerlei Erleichterung eintreten wird.

c) Im Übrigen ist die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. unter der Perspektive ausgestaltet worden, dass der Unternehmer Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik vorschlagen will. Das ist aber nur ein Teilaspekt der Deregulierung zur Beseitigung der Baukrise im Wohnungsbau. Vielfach wird es so sein, dass ein Besteller durch einen Architekten noch nach Vertragsschluss Ausführungsunterlagen überreicht, die eine Abstandnahme von anerkannten Regeln der Technik enthalten. Besteht dann noch die vorgesehene Belehrungspflicht des (Bau-)Unternehmers?

Auf erste Sicht dient die Regelung allein dazu, Leistungsabmilderungen im Bauen leichter vereinbaren zu können und die vorgesehenen Auftragnehmer von der Haftung zu befreien. Demgegenüber hält der DAV die Aufklärungspflichten im bisherigen Umfang nach wie vor für erforderlich.

## **20. Stellungnahme Repräsentanz Transparente Gebäudehülle GbR**

Neufassung

(3) Ist keine Beschaffenheit vereinbart, begründet ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik dann keinen Sachmangel im Sinne des § 633 Absatz 2 Satz 2, wenn

1. (...)

2. der Unternehmer dem Besteller diese Abweichung vor Ausführung der Bauleistung anzeigt und der Besteller dieser nicht unverzüglich widerspricht. Diese Anzeigepflicht entfällt, wenn der Besteller die Abweichung bereits in der von ihm dem Unternehmer bereitgestellten Leistungsbeschreibung vorgegeben hat.“

Begründung:

Die geplante Gesetzesänderung ist nach hiesiger Sicht zu begrüßen, da sie den erfahrungsgemäß bestehenden, von der Rechtsprechung oftmals titulierten ausufernden Aufklärungs- und Hinweispflichten des Auftragnehmers bei Abweichungen vom Vertragssoll entgegenwirkt.

Allerdings sollte mit der angedachten Gesetzesänderung der fachkundige Auftraggeber bzw. Besteller nicht aus seiner Planungs- und Ausschreibungsverantwortung entlassen werden, die von der einschlägigen Rechtsprechung immer wieder bestätigt wird und beispielsweise in der Vorschrift des § 7 Abs. 1 VOB/A ausdrücklich geregelt ist. Ungenaue oder gar fehlende Vorgaben der Beschaffenheit führen zu Verzögerungen und Mehrkosten auf der Seite der anbietenden Unternehmen und schließlich beim Bauherrn, was der Zielsetzung der Gesetzesänderung widerspricht. Daher schlagen wir vor, den § 650o Abs. 3 Nr. 2 BGB ganz zu streichen, hilfsweise die dargelegte Präzisierung vorzunehmen.

## **21. Anmerkungen Bundesverband Deutscher Fertigbau e.V. (BDF)**

Bedenken entsprechend dem Vorbringen zu § 650o Abs. 1.

## **22. Anmerkungen Verband Privater Bauherren e.V. (VPB)**

Die Dauerhaftigkeit wird als Tatbestandsmerkmal benötigt, um einen der Zwecke der anerkannten Regeln der Technik auch bei abweichenden Ausführungen zu erreichen: die Haltbarkeit für die übliche Lebensdauer. Andernfalls läge keine gleichwertige Ausführung vor, wie sie im Entwurf zu Recht verlangt wird. Denn der Zweck des Gesetzes, billiger zu bauen, soll nicht auf Kosten des aktuellen Stands der Nachhaltigkeit gehen: eine Kostenreduzierung, die durch eine Verkürzung der Gebrauchstauglichkeitsdauer bezahlt würde, ist nicht billiger.

Zu Abs. 3 insgesamt: Die Formulierung in der Begründung auf S. 25 liest sich im Abs. 5 so, als würde die Beweislast für die Gleichwertigkeit der von den anerkannten Regeln der Technik abweichend ausgeführten Bauleistung mit Abnahme auf den Besteller übergehen. Dem ist aber nicht so. Der Entwurf regelt eine Ausnahme vom Grundsatz der Mängelhaftung zu Gunsten des Werkunternehmers, einen Enthafungstatbestand. Nachdem der Besteller nach Abnahme dargelegt und im Streitfall bewiesen hat, dass z. B. eine Ausführung, zu der keine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen wurde, a) einer bautechnischen Normung widerspricht und b) dieser Widerspruch gegen die bautechnische Normung deren sicherheitstechnische Festlegungen betrifft, liegt grds. die Mängelhaftung des Werkunternehmers vor. Er kann sich dann aber mit Darlegung und notfalls Beweis einer gleichwertigen Ausführung (plus Anzeige, Zugang, Ausführung nach Zugang und kurzer Reaktionsfrist) aus der Mängelhaftung wieder befreien. Anschließend könnte der Besteller zum Widerspruch und dessen rechtzeitigen Zugang vortragen und Beweis antreten. So ist das auch eine interessengerechte und den allgemeinen Grundsätzen folgende Regelung.

## **VII. Artikel 1 Nummer 5 Gebäudetyp-E-Gesetz-E**

Zu Artikel 1 Nummer 5 Gebäudetyp-E-Gesetz-E sind 4 Stellungnahmen eingegangen. Dem Regelungsvorschlag nicht zugestimmt wurde zweimal, was einem Anteil von 50,00 % entspricht. Eine teilweise Zustimmung erfolgte in 2 Stellungnahmen, was einem Anteil von 50,00 % entspricht.

### **1. Stellungnahme Bundesvereinigung der Prüffingenieure für Bautechnik e.V.**

Die BVPI begrüßt die Absichten des Bundesministeriums der Justiz, das Bauen durch Eindämmung bautechnischer Normungen zu deregulieren und innovatives, kostengünstiges Bauen zu erleichtern. Der vorliegende Referentenentwurf zu den §§ 650a und 650o BGB n.F. ist nach Einschätzung der BVPI allerdings nur sehr bedingt geeignet, diese Zielsetzungen umzusetzen. Die häufig und oftmals zurecht kritisierte überbordende Regulierung durch technische Normen lässt sich nicht durch die Regelungen des Entwurfes eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus beheben. Hierzu wären vornehmlich zusätzliche Bemühungen zur Vorgabe von Rahmenbedingungen für die deutschen Normungsorganisationen und entsprechende Aktivitäten auf EU-Ebene und der internationalen technischen Regulierung erforderlich. Zudem müsste der Gesetzgeber selbst durch reduzierte Anforderungen an das öffentliche Baurecht wie auch weitere Einzelgesetze, wie etwa das Gebäudeenergiegesetz, dafür sorgen, dass die Anforderungen an das Bauen reduziert werden. Solange anerkannte Regeln der Technik in Gesetzen für verbindlich erklärt oder sogar erweitert werden, wie etwa nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), helfen die vorgeschlagenen Regelungen allenfalls am Rande weiter.

Zu den einzelnen Regelungen:

#### **1. Zu § 650a Abs. 3 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 2 RefE)**

Nach § 650a Abs. 3 BGB n.F. soll vermutet werden, dass sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale in technischen Normungen allerdings nicht.

a) Der Regelungsvorschlag ist zunächst einmal bedenklich, weil bautechnische Normen, die sicherheitstechnische bzw. reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale enthalten, nicht durchgängig allgemein zugänglich sind, jedenfalls nicht ohne Inkaufnahme zusätzlicher Kosten. Nicht einmal DIN-Normen sind allgemein zugänglich. Die vorgeschlagene Regelung erscheint nur dann vertretbar, wenn gleichzeitig die jederzeitige Zugänglichkeit zu entsprechenden bautechnischen Normen durch den Gesetzgeber sichergestellt wird.

b) Der Kernregelungsinhalt, wonach sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und

Komfortmerkmale allerdings nicht, ist schon wegen der Unbestimmtheit äußerst bedenklich. Es bleibt unklar, was unter „sicherheitstechnischen Festlegungen“ zu verstehen ist. Handelt es sich um Fragen der reinen Standsicherheit oder auch um die Sicherheit bei der Nutzung des Gebäudes? Geht es um die Sicherung der Versorgung mit Energie? Sind die Belange der Sicherheit im Klimaschutz, bei Lieferketten, bei Baustellensicherheit oder Datensicherheit gemeint? In der Begründung des Gesetzentwurfes wird davon ausgegangen, dass es auch außerhalb des bauordnungsrechtlichen Gefahrenabwehrrechts sicherheitsrelevante Normungen geben kann. Welche diese sein sollen und warum auch sie weiterhin im Zweifel als geschuldet gelten, wird nicht deutlich.

c) Die Regelung steht auch mit den Vorschlägen zu § 650o BGB n.F. in einem sprachlichen Widerspruch. Dort wird von der „dauerhaften Sicherheit und Eignung des Gebäudes“ gesprochen. Wenn überhaupt, sollte diese Formulierung dem Begriff „sicherheitstechnische Festlegungen“ in § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. vorgezogen werden.

d) Auch die Abgrenzung zu den Begriffen „Ausstattungs- und Komfortmerkmale“ ist unklar. Was ist unter „Ausstattungs- und Komfortmerkmalen“ zu verstehen? Sollen die Regelungen dazu führen, dass auf Schall- und Klimaschutz im Gebäude ganz verzichtet werden kann? Darüber hinaus existiert ein großer Bereich, der einerseits nicht zu den sicherheitstechnischen Festlegungen gehört, aber auch nicht zu den reinen Ausstattungs- und Komfortmerkmalen. Dazu gehören alle rein baubezogenen Elemente der Konstruktion, soweit sie nicht sicherheitsrelevant sind, etwa die Verwendung bestimmter Baumaterialien, Abdichtungen und Regeln zu Bauverfahren. Was gilt bzgl. technischer Normungen, die diese Bereiche betreffen?

e) Ein zentraler Mangel der Formulierungen weiterhin besteht darin, dass die Einhaltung einer Vielzahl von bautechnischen Normen, auch soweit sie Ausstattungs- und Komfortmerkmale betreffen, gesetzlich vorgegeben ist.

Bei Umsetzung des vorliegenden Vorschlages treten daher erhebliche Wertungswidersprüche auf. Das betrifft vielfältige Normen des Bauplanungs- und Ordnungsrechts, die die Einhaltung von anerkannten Regeln der Technik vorgeben. Besonders herauszuheben ist etwa das GEG, welches Vorschriften zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz zusammenfasst. Es gibt dort eine Vielzahl eigenständiger Regelungen über anerkannte Regeln der Technik sowie Verweise auf anerkannte Regeln der Technik, etwa in den §§ 12, 13, 14 ff. des GEG. Es fragt sich, ob durch die Neuregelung die Energieeffizienzanforderungen und Klimaschutzanforderungen des GEG im Rahmen einer Vertragsgestaltung/ von Beschaffungsvereinbarungen abgeschafft werden können. Zumindest müsste bei § 650a Abs. 3 BGB n.F. klargestellt werden, dass die vorgeschlagene Vermutungsregelung nicht anerkannte Regeln der Technik betrifft, die gesetzlich vorgegeben sind.



f) Die bisher schon schwierig zu beantwortende Frage, welche bautechnischen Normen Regeln der Technik sind, wird durch die weitere Differenzierung zusätzlich verkompliziert. Die vorgesehene Regelung kann auch fortschritthemmend sein, da die technische Entwicklung im Ausstattungs- und Komfortbereich in der Regel nicht mehr als allgemein anerkannte Regeln der Technik anerkannt wird. Fraglich ist zudem, ob die bloße Abstandnahme von inzwischen erreichten Ausstattungs- und Komfortmerkmalen für den Wohnungsbau als „innovativ“ bezeichnet werden kann.

Im Ergebnis erscheint die Gesamtregelung unausgereift und hat nach Einschätzung der BVPI eher die Tendenz, das Bauen weiter zu verkomplizieren, als zu vereinfachen.

## 2. Zu § 650o Abs. 1 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 4 RefE)

§ 650o BGB regelt einen neuen Bauvertragstyp, den Gebäudebauvertrag, für den abweichende Aufklärungspflichten bei Abweichungen von anerkannten Regeln der Technik gelten sollen. Die Regelung erscheint wenig praxistauglich.

a) Mit § 650o BGB wird erstmals ein „Gebäudebauvertrag“ als Anknüpfungstatbestand für weitere Rechtsfolgen eingeführt. Es stellt sich die Frage, ob es nicht ausreicht, an die Begrifflichkeit eines Bauvertrages nach § 650a BGB anzuknüpfen. Dann wäre auch gesichert, dass die Regelung auch für Gewerkeverträge gilt. Es wäre überhaupt nicht einsehbar, dass nur bei Komplettvorgaben (Generalunternehmervergaben) die neue Rechtslage zur vermeintlichen Deregulierung eingreifen sollte.

Über den vorliegenden Gesetzesentwurf ist der überwiegende Teil von Bauverträgen gar nicht betroffen. Hier stellt sich die Frage, warum die Gesetzesinitiative – wenn sie schon auf den Weg gebracht wird – nicht genutzt wird, um innovatives und kostengünstiges Planen und Bauen in allen Bereichen des Bauens zu ermöglichen. Dann wäre die Einführung des neuen Bauvertragstyps und die damit im Zusammenhang stehenden Fragen überflüssig.

b) Die Neuregelung soll nur für Gebäudeverträge zwischen fachkundigen Unternehmen gelten. Der neue Begriff „fachkundiges Unternehmen“ ist rechtlich bislang unbekannt. Ab wann Unternehmen fachkundig sind, hängt von ganz unterschiedlichen Umständen ab. Sind öffentliche Auftraggeber mit eigenen Bauabteilungen fachkundig für sämtliche technischen Fragestellungen in den einzelnen Gewerken des Bauens? Ist der Generalunternehmer fachkundig, wenn es um Fachunternehmerleistungen geht? Die zukünftige Unterscheidung von fachkundigen Unternehmen einerseits und sonstigen Unternehmen und Privatpersonen andererseits wird sich zweifellos zu einem großen Streitpunkt entwickeln. Wenn überhaupt eine derartige Regelung getroffen würde, bietet es sich an, an die Differenzierung im AGB- Recht anzuknüpfen, § 310 BGB.

## 3. Zu § 650o Abs. 3 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 4 RefE)

a) Der Referentenentwurf berücksichtigt zwar die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff des BGH in der Begründung. Damit ist aber die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. nicht vereinbar. Denn auch wenn eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik vorliegt, muss die Funktion des Bauvorhabens erreicht werden, und nicht nur dann, wenn die Voraussetzungen des § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. gegeben sind. Zumindest ist dem Referentenentwurf nicht zu entnehmen, dass mit dieser Regelung die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff abgeschafft werden soll. Im Gegenteil wird gerade damit die Neuregelung begründet. Somit entsteht zumindest ergänzender Klarstellungsbedarf.

b) Die Zielsetzung des § 650o Abs. 3 BGB n.F. besteht darin, die Aufklärungspflichten eines Vertragspartners bei von den anerkannten Regeln der Technik in Bauverträgen abweichenden Vorgaben zu reduzieren, und zwar für Fälle, in denen es nicht um die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes geht. Allerdings muss in Fällen, in denen die Anwendung anerkannter Regeln der Technik nicht in einer Beschaffenheitsvereinbarung ausgeschlossen ist, der Unternehmer dem Besteller vor der Ausführung der Bauleistung die Abweichung von anerkannten Regeln der Technik anzeigen, damit dieser ggf. unverzüglich widersprechen kann. Was Inhalt dieser Anzeige ist, bleibt wiederum offen. Es ist zu erwarten, dass mit dieser Anzeige eine konkrete Belehrung über die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik verbunden sein muss, sodass im Ergebnis durch die komplizierte Regelung in der Praxis keinerlei Erleichterung eintreten wird.

c) Im Übrigen ist die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. unter der Perspektive ausgestaltet worden, dass der Unternehmer Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik vorschlagen will. Das ist aber nur ein Teilaspekt der Deregulierung im Gebäudebereich. Vielfach wird es so sein, dass ein Besteller durch einen Architekten noch nach Vertragsschluss Ausführungsunterlagen überreicht, die eine Abstandnahme von anerkannten Regeln der Technik enthalten. Besteht dann noch die vorgesehene Belehrungspflicht des (Bau-)Unternehmers? Auf erste Sicht dient die Regelung allein dazu, Leistungsabmilderungen im Bauen leichter vereinbaren zu können und die vorgesehenen Auftragnehmer von der Haftung zu befreien. Demgegenüber schätzt die BVPI, dass die Aufklärungspflichten im bisherigen Umfang nach wie vor erforderlich sein werden.

## **2. Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs**

siehe umfassende Stellungnahme

### **3. Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.**

Der ZIA lehnt die Einführung eines neuen Kapitels 4 für einen „Gebäudevertrag zwischen fachkundigen Unternehmen“ ab. Es wirft eine Fülle von neuen Fragen auf, ohne erkennbaren Nutzen für das vereinfachte, schnelle, kostengünstige oder gar innovative Bauverfahren.

Durch die Einführung von neuen, unbestimmten Rechtsbegriffen, wie

- Gebäudebauvertrag
- Fachkunde
- Fachkundige Unternehmen im Sinne des Gebäudebauvertrags

in Abgrenzung zu den allgemeinen Regelungen im Bau- und Werkvertragsrecht, wird die Komplexität erhöht und nicht das geltende Recht entbürokratisiert und vereinfacht. Es wird nicht definiert, wann ein fachkundiges Unternehmen vorliegt, so dass zusätzliche Unsicherheit geschaffen wird.

Es bleibt unklar, wie sich die vorgeschlagene Neuregelung auf Fördertatbestände, auf die allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (kurz: VOB/B) oder zum Mietrecht auswirken.

Auch ändert der Referentenentwurf an dem Problem, dass ein Verstoß gegen die aRdT dann zu einem Mangel führt, wenn kein Schaden vorliegt oder erkennbar bzw. erwartbar ist, tatsächlich nichts.

Der ZIA hält es für verfehlt, das Ziel, einfachere rechtliche Grundlagen zur Beschaffenheit zu schaffen und die Sachmängelhaftung erst anzuwenden, wenn tatsächlich ein Mangel vorliegt, auf das Verhältnis zwischen Unternehmen (sog. „B2B“) zu beschränken und nicht die Verbraucher einzubeziehen (sog. „B2C“). Zumal die vertragliche Abgrenzung und die Folgen schwierig einzuschätzen sind.

### **4. Stellungnahme GIH Bundesverband**

Der GIH als größte Interessenvertretung für Energieberatende in Deutschland begrüßt den Vorstoß des Gebäudetyps E, da die Chancen die Baukosten zu senken die Risiken überwiegen.

Die bauliche Umwelt erfordert immer einen Ressourcenverbrauch, der generell durch Standards erhöht sein kann. Dabei ist zwischen Standards zu differenzieren, die zu einem höheren Maß an Komfort und Sicherheit führen und Standards, die die Qualität und damit die Langlebigkeit der Gebäude sicherstellen. Hinzu kommt der soziale Aspekt. Hier geht es um die Frage, ob hohe Standards auch gering verdienenden Menschen zustehen sollen. Der GIH ist in

diesem Punkt unpolitisch, bis auf den Einwand, dass man die Bevölkerung bei solchen Vorhaben mitnehmen muss und dabei der soziale Frieden erhalten werden sollte.

Allgemein befürwortet der GIH eine Reduktion von Bürokratie und Vorgaben, die teilweise ein Ausmaß angenommen haben, die in vielen Punkten zu einem Verlust der Akzeptanz in der Bevölkerung führt. An diesem Punkt unterstützt der GIH den Ansatz, Standards wahlweise zu reduzieren und dafür einen juristischen Rahmen für die am Bau Beteiligten zu schaffen.

Der GIH begrüßt, dass keine Absenkung von energetischen Standards vollzogen wird und das GEG nicht angetastet wird, da der nachhaltige Ressourceneinsatz oberstes Gebot bleiben sollte. So bleiben winterlicher Kälteschutz und sommerlicher Wärmeschutz sowie Wohnraumhygiene weiterhin wichtige Bestandteile der Baugesetze. Damit bleibt auch der Grundsatz der EPBD „Efficiency first“ weiter gültig.

Folgende Themen wurden derzeit noch nicht (ausreichend) bei Gebäudetyp E thematisiert:

- gemeinschaftliche PV-Stromnutzung über Gebäudegrenzen hinweg
- Reduktion der Schutzziele im Brandschutz bei nicht brennbaren PV-Modulen
- Vereinfachung der Ökobilanzierungen auf wesentliche Aspekte
- Entbürokratisierung und Digitalisierung der Abwicklung von Baugenehmigungen und Förderabwicklungen
- Anpassung der ASR auf heutige Verhältnisse (z.B. CO<sub>2</sub>-Konzentration der Außenluft) und Arbeitswelt

Wir sehen die Chance, im Gebäudetyp E ein Mehr an Klimaschutz umzusetzen, den wir als Schutzziel in Bezug auf die Verantwortung kommender Generationen ähnlich hoch ansehen, wie den Brandschutz oder den Arbeitsschutz.

Gleichzeitig setzten wir uns für ein Best-of-Prinzip und für die Langlebigkeit von Maßnahmen ein: Jede Maßnahme sollte in dem wirtschaftlich und ökonomisch optimalen Bereich ausgeführt werden, wobei der Lebenszyklus der Maßnahme einbezogen werden muss, da volkswirtschaftlich so langfristig weniger Ressourcen für den Klimaschutz eingesetzt werden.

Die Tageslichtversorgung sollte auch in Wohngebäuden weiter sichergestellt werden, da sie in Zeiten von Homeoffice einen wichtigen Beitrag zum Gesundheitsschutz darstellt. Wir unterstützen eine gute Tageslichtversorgung zur Energieeinsparung von Kunstlicht, überlassen aber die Funktionalität und die Umsetzung den Architekten und Bauherren und sehen keinen Bedarf, hier mehr Vorschriften zu machen.

Zu Artikel 1, Nummer 5, § 650 a: Was fällt alles unter „sicherheitstechnisch Festlegungen“?  
Inwieweit sind damit gesundheitstechnische Festlegungen wie z. B. Schadstofffreiheit damit erfasst?

## VIII. Artikel 1 Nummer 6 Gebäudetyp-E-Gesetz-E

Zu Artikel 1 Nummer 6 Gebäudetyp-E-Gesetz-E sind 3 Stellungnahmen eingegangen. Dem Regelungsvorschlag nicht zugestimmt wurde zweimal, was einem Anteil von 66,67 % entspricht. Eine teilweise Zustimmung erfolgte in einer Stellungnahme, was einem Anteil von 33,33 % entspricht.

### 1. Stellungnahme Bundesvereinigung der Prüflingenieure für Bautechnik e.V.

Die BVPI begrüßt die Absichten des Bundesministeriums der Justiz, das Bauen durch Eindämmung bautechnischer Normungen zu deregulieren und innovatives, kostengünstiges Bauen zu erleichtern. Der vorliegende Referentenentwurf zu den §§ 650a und 650o BGB n.F. ist nach Einschätzung der BVPI allerdings nur sehr bedingt geeignet, diese Zielsetzungen umzusetzen. Die häufig und oftmals zurecht kritisierte überbordende Regulierung durch technische Normen lässt sich nicht durch die Regelungen des Entwurfes eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus beheben. Hierzu wären vornehmlich zusätzliche Bemühungen zur Vorgabe von Rahmenbedingungen für die deutschen Normungsorganisationen und entsprechende Aktivitäten auf EU-Ebene und der internationalen technischen Regulierung erforderlich. Zudem müsste der Gesetzgeber selbst durch reduzierte Anforderungen an das öffentliche Baurecht wie auch weitere Einzelgesetze, wie etwa das Gebäudeenergiegesetz, dafür sorgen, dass die Anforderungen an das Bauen reduziert werden. Solange anerkannte Regeln der Technik in Gesetzen für verbindlich erklärt oder sogar erweitert werden, wie etwa nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), helfen die vorgeschlagenen Regelungen allenfalls am Rande weiter.

Zu den einzelnen Regelungen:

#### 1. Zu § 650a Abs. 3 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 2 RefE)

Nach § 650a Abs. 3 BGB n.F. soll vermutet werden, dass sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale in technischen Normungen allerdings nicht.

a) Der Regelungsvorschlag ist zunächst einmal bedenklich, weil bautechnische Normen, die sicherheitstechnische bzw. reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale enthalten, nicht durchgängig allgemein zugänglich sind, jedenfalls nicht ohne Inkaufnahme zusätzlicher Kosten. Nicht einmal DIN-Normen sind allgemein zugänglich. Die vorgeschlagene Regelung erscheint nur dann vertretbar, wenn gleichzeitig die jederzeitige Zugänglichkeit zu entsprechenden bautechnischen Normen durch den Gesetzgeber sichergestellt wird.

b) Der Kernregelungsinhalt, wonach sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und

Komfortmerkmale allerdings nicht, ist schon wegen der Unbestimmtheit äußerst bedenklich. Es bleibt unklar, was unter „sicherheitstechnischen Festlegungen“ zu verstehen ist. Handelt es sich um Fragen der reinen Standsicherheit oder auch um die Sicherheit bei der Nutzung des Gebäudes? Geht es um die Sicherung der Versorgung mit Energie? Sind die Belange der Sicherheit im Klimaschutz, bei Lieferketten, bei Baustellensicherheit oder Datensicherheit gemeint? In der Begründung des Gesetzentwurfes wird davon ausgegangen, dass es auch außerhalb des bauordnungsrechtlichen Gefahrenabwehrrechts sicherheitsrelevante Normungen geben kann. Welche diese sein sollen und warum auch sie weiterhin im Zweifel als geschuldet gelten, wird nicht deutlich.

c) Die Regelung steht auch mit den Vorschlägen zu § 650o BGB n.F. in einem sprachlichen Widerspruch. Dort wird von der „dauerhaften Sicherheit und Eignung des Gebäudes“ gesprochen. Wenn überhaupt, sollte diese Formulierung dem Begriff „sicherheitstechnische Festlegungen“ in § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. vorgezogen werden.

d) Auch die Abgrenzung zu den Begriffen „Ausstattungs- und Komfortmerkmale“ ist unklar. Was ist unter „Ausstattungs- und Komfortmerkmalen“ zu verstehen? Sollen die Regelungen dazu führen, dass auf Schall- und Klimaschutz im Gebäude ganz verzichtet werden kann? Darüber hinaus existiert ein großer Bereich, der einerseits nicht zu den sicherheitstechnischen Festlegungen gehört, aber auch nicht zu den reinen Ausstattungs- und Komfortmerkmalen. Dazu gehören alle rein baubezogenen Elemente der Konstruktion, soweit sie nicht sicherheitsrelevant sind, etwa die Verwendung bestimmter Baumaterialien, Abdichtungen und Regeln zu Bauverfahren. Was gilt bzgl. technischer Normungen, die diese Bereiche betreffen?

e) Ein zentraler Mangel der Formulierungen weiterhin besteht darin, dass die Einhaltung einer Vielzahl von bautechnischen Normen, auch soweit sie Ausstattungs- und Komfortmerkmale betreffen, gesetzlich vorgegeben ist.

Bei Umsetzung des vorliegenden Vorschlages treten daher erhebliche Wertungswidersprüche auf. Das betrifft vielfältige Normen des Bauplanungs- und Ordnungsrechts, die die Einhaltung von anerkannten Regeln der Technik vorgeben. Besonders herauszuheben ist etwa das GEG, welches Vorschriften zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz zusammenfasst. Es gibt dort eine Vielzahl eigenständiger Regelungen über anerkannte Regeln der Technik sowie Verweise auf anerkannte Regeln der Technik, etwa in den §§ 12, 13, 14 ff. des GEG. Es fragt sich, ob durch die Neuregelung die Energieeffizienzanforderungen und Klimaschutzanforderungen des GEG im Rahmen einer Vertragsgestaltung/ von Beschaffungsvereinbarungen abgeschafft werden können. Zumindest müsste bei § 650a Abs. 3 BGB n.F. klargestellt werden, dass die vorgeschlagene Vermutungsregelung nicht anerkannte Regeln der Technik betrifft, die gesetzlich vorgegeben sind.

f) Die bisher schon schwierig zu beantwortende Frage, welche bautechnischen Normen Regeln der Technik sind, wird durch die weitere Differenzierung zusätzlich verkompliziert. Die vorgesehene Regelung kann auch fortschritthemmend sein, da die technische Entwicklung im Ausstattungs- und Komfortbereich in der Regel nicht mehr als allgemein anerkannte Regeln der Technik anerkannt wird. Fraglich ist zudem, ob die bloße Abstandnahme von inzwischen erreichten Ausstattungs- und Komfortmerkmalen für den Wohnungsbau als „innovativ“ bezeichnet werden kann.

Im Ergebnis erscheint die Gesamtregelung unausgereift und hat nach Einschätzung der BVPI eher die Tendenz, das Bauen weiter zu verkomplizieren, als zu vereinfachen.

## 2. Zu § 650o Abs. 1 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 4 RefE)

§ 650o BGB regelt einen neuen Bauvertragstyp, den Gebäudebauvertrag, für den abweichende Aufklärungspflichten bei Abweichungen von anerkannten Regeln der Technik gelten sollen. Die Regelung erscheint wenig praxistauglich.

a) Mit § 650o BGB wird erstmals ein „Gebäudebauvertrag“ als Anknüpfungstatbestand für weitere Rechtsfolgen eingeführt. Es stellt sich die Frage, ob es nicht ausreicht, an die Begrifflichkeit eines Bauvertrages nach § 650a BGB anzuknüpfen. Dann wäre auch gesichert, dass die Regelung auch für Gewerkeverträge gilt. Es wäre überhaupt nicht einsehbar, dass nur bei Komplettvorgaben (Generalunternehmervergaben) die neue Rechtslage zur vermeintlichen Deregulierung eingreifen sollte.

Über den vorliegenden Gesetzesentwurf ist der überwiegende Teil von Bauverträgen gar nicht betroffen. Hier stellt sich die Frage, warum die Gesetzesinitiative – wenn sie schon auf den Weg gebracht wird – nicht genutzt wird, um innovatives und kostengünstiges Planen und Bauen in allen Bereichen des Bauens zu ermöglichen. Dann wäre die Einführung des neuen Bauvertragstyps und die damit im Zusammenhang stehenden Fragen überflüssig.

b) Die Neuregelung soll nur für Gebäudeverträge zwischen fachkundigen Unternehmen gelten. Der neue Begriff „fachkundiges Unternehmen“ ist rechtlich bislang unbekannt. Ab wann Unternehmen fachkundig sind, hängt von ganz unterschiedlichen Umständen ab. Sind öffentliche Auftraggeber mit eigenen Bauabteilungen fachkundig für sämtliche technischen Fragestellungen in den einzelnen Gewerken des Bauens? Ist der Generalunternehmer fachkundig, wenn es um Fachunternehmerleistungen geht? Die zukünftige Unterscheidung von fachkundigen Unternehmen einerseits und sonstigen Unternehmen und Privatpersonen andererseits wird sich zweifellos zu einem großen Streitpunkt entwickeln. Wenn überhaupt eine derartige Regelung getroffen würde, bietet es sich an, an die Differenzierung im AGB- Recht anzuknüpfen, § 310 BGB.

## 3. Zu § 650o Abs. 3 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 4 RefE)



a) Der Referentenentwurf berücksichtigt zwar die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff des BGH in der Begründung. Damit ist aber die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. nicht vereinbar. Denn auch wenn eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik vorliegt, muss die Funktion des Bauvorhabens erreicht werden, und nicht nur dann, wenn die Voraussetzungen des § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. gegeben sind. Zumindest ist dem Referentenentwurf nicht zu entnehmen, dass mit dieser Regelung die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff abgeschafft werden soll. Im Gegenteil wird gerade damit die Neuregelung begründet. Somit entsteht zumindest ergänzender Klarstellungsbedarf.

b) Die Zielsetzung des § 650o Abs. 3 BGB n.F. besteht darin, die Aufklärungspflichten eines Vertragspartners bei von den anerkannten Regeln der Technik in Bauverträgen abweichenden Vorgaben zu reduzieren, und zwar für Fälle, in denen es nicht um die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes geht. Allerdings muss in Fällen, in denen die Anwendung anerkannter Regeln der Technik nicht in einer Beschaffenheitsvereinbarung ausgeschlossen ist, der Unternehmer dem Besteller vor der Ausführung der Bauleistung die Abweichung von anerkannten Regeln der Technik anzeigen, damit dieser ggf. unverzüglich widersprechen kann. Was Inhalt dieser Anzeige ist, bleibt wiederum offen. Es ist zu erwarten, dass mit dieser Anzeige eine konkrete Belehrung über die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik verbunden sein muss, sodass im Ergebnis durch die komplizierte Regelung in der Praxis keinerlei Erleichterung eintreten wird.

c) Im Übrigen ist die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. unter der Perspektive ausgestaltet worden, dass der Unternehmer Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik vorschlagen will. Das ist aber nur ein Teilaspekt der Deregulierung im Gebäudebereich. Vielfach wird es so sein, dass ein Besteller durch einen Architekten noch nach Vertragsschluss Ausführungsunterlagen überreicht, die eine Abstandnahme von anerkannten Regeln der Technik enthalten. Besteht dann noch die vorgesehene Belehrungspflicht des (Bau-)Unternehmers? Auf erste Sicht dient die Regelung allein dazu, Leistungsabmilderungen im Bauen leichter vereinbaren zu können und die vorgesehenen Auftragnehmer von der Haftung zu befreien. Demgegenüber schätzt die BVPI, dass die Aufklärungspflichten im bisherigen Umfang nach wie vor erforderlich sein werden.

## **2. Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs**

siehe umfassende Stellungnahme

### **3. Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.**

Der ZIA lehnt die Einführung eines neuen Kapitels 4 für einen „Gebäudevertrag zwischen fachkundigen Unternehmen“ ab. Es wirft eine Fülle von neuen Fragen auf, ohne erkennbaren Nutzen für das vereinfachte, schnelle, kostengünstige oder gar innovative Bauverfahren.

Durch die Einführung von neuen, unbestimmten Rechtsbegriffen, wie

- Gebäudebauvertrag
- Fachkunde
- Fachkundige Unternehmen im Sinne des Gebäudebauvertrags

in Abgrenzung zu den allgemeinen Regelungen im Bau- und Werkvertragsrecht, wird die Komplexität erhöht und nicht das geltende Recht entbürokratisiert und vereinfacht. Es wird nicht definiert, wann ein fachkundiges Unternehmen vorliegt, so dass zusätzliche Unsicherheit geschaffen wird.

Es bleibt unklar, wie sich die vorgeschlagene Neuregelung auf Fördertatbestände, auf die allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (kurz: VOB/B) oder zum Mietrecht auswirken.

Auch ändert der Referentenentwurf an dem Problem, dass ein Verstoß gegen die aRdT dann zu einem Mangel führt, wenn kein Schaden vorliegt oder erkennbar bzw. erwartbar ist, tatsächlich nichts.

Der ZIA hält es für verfehlt, das Ziel, einfachere rechtliche Grundlagen zur Beschaffenheit zu schaffen und die Sachmängelhaftung erst anzuwenden, wenn tatsächlich ein Mangel vorliegt, auf das Verhältnis zwischen Unternehmen (sog. „B2B“) zu beschränken und nicht die Verbraucher einzubeziehen (sog. „B2C“). Zumal die vertragliche Abgrenzung und die Folgen schwierig einzuschätzen sind.

## **IX. Artikel 1 Nummer 7 Gebäudety-E-Gesetz-E**

Zu Artikel 1 Nummer 7 Gebäudety-E-Gesetz-E sind 4 Stellungnahmen eingegangen. Davon stimmte dem Regelungsvorschlag eine Stellungnahme zu. Das entspricht einen Anteil von 25,00 %. Dem Regelungsvorschlag nicht zugestimmt wurde zweimal, was einem Anteil von 50,00 % entspricht. Eine teilweise Zustimmung erfolgte in einer Stellungnahme, was einem Anteil von 25,00 % entspricht.

### **1. Stellungnahme Bundesvereinigung der Prüflingenieure für Bautechnik e.V.**

Die BVPI begrüßt die Absichten des Bundesministeriums der Justiz, das Bauen durch Eindämmung bautechnischer Normungen zu deregulieren und innovatives, kostengünstiges Bauen zu erleichtern. Der vorliegende Referentenentwurf zu den §§ 650a und 650o BGB n.F. ist nach Einschätzung der BVPI allerdings nur sehr bedingt geeignet, diese Zielsetzungen umzusetzen. Die häufig und oftmals zurecht kritisierte überbordende Regulierung durch technische Normen lässt sich nicht durch die Regelungen des Entwurfes eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus beheben. Hierzu wären vornehmlich zusätzliche Bemühungen zur Vorgabe von Rahmenbedingungen für die deutschen Normungsorganisationen und entsprechende Aktivitäten auf EU-Ebene und der internationalen technischen Regulierung erforderlich. Zudem müsste der Gesetzgeber selbst durch reduzierte Anforderungen an das öffentliche Baurecht wie auch weitere Einzelgesetze, wie etwa das Gebäudeenergiegesetz, dafür sorgen, dass die Anforderungen an das Bauen reduziert werden. Solange anerkannte Regeln der Technik in Gesetzen für verbindlich erklärt oder sogar erweitert werden, wie etwa nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), helfen die vorgeschlagenen Regelungen allenfalls am Rande weiter.

Zu den einzelnen Regelungen:

#### **1. Zu § 650a Abs. 3 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 2 RefE)**

Nach § 650a Abs. 3 BGB n.F. soll vermutet werden, dass sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale in technischen Normungen allerdings nicht.

a) Der Regelungsvorschlag ist zunächst einmal bedenklich, weil bautechnische Normen, die sicherheitstechnische bzw. reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale enthalten, nicht durchgängig allgemein zugänglich sind, jedenfalls nicht ohne Inkaufnahme zusätzlicher Kosten. Nicht einmal DIN-Normen sind allgemein zugänglich. Die vorgeschlagene Regelung erscheint nur dann vertretbar, wenn gleichzeitig die jederzeitige Zugänglichkeit zu entsprechenden bautechnischen Normen durch den Gesetzgeber sichergestellt wird.

b) Der Kernregelungsinhalt, wonach sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale allerdings nicht, ist schon wegen der Unbestimmtheit äußerst bedenklich. Es bleibt unklar, was unter „sicherheitstechnischen Festlegungen“ zu verstehen ist. Handelt es sich um Fragen der reinen Standsicherheit oder auch um die Sicherheit bei der Nutzung des Gebäudes? Geht es um die Sicherung der Versorgung mit Energie? Sind die Belange der Sicherheit im Klimaschutz, bei Lieferketten, bei Baustellensicherheit oder Datensicherheit gemeint? In der Begründung des Gesetzentwurfes wird davon ausgegangen, dass es auch außerhalb des bauordnungsrechtlichen Gefahrenabwehrrechts sicherheitsrelevante Normungen geben kann. Welche diese sein sollen und warum auch sie weiterhin im Zweifel als geschuldet gelten, wird nicht deutlich.

c) Die Regelung steht auch mit den Vorschlägen zu § 650o BGB n.F. in einem sprachlichen Widerspruch. Dort wird von der „dauerhaften Sicherheit und Eignung des Gebäudes“ gesprochen. Wenn überhaupt, sollte diese Formulierung dem Begriff „sicherheitstechnische Festlegungen“ in § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. vorgezogen werden.

d) Auch die Abgrenzung zu den Begriffen „Ausstattungs- und Komfortmerkmale“ ist unklar. Was ist unter „Ausstattungs- und Komfortmerkmalen“ zu verstehen? Sollen die Regelungen dazu führen, dass auf Schall- und Klimaschutz im Gebäude ganz verzichtet werden kann? Darüber hinaus existiert ein großer Bereich, der einerseits nicht zu den sicherheitstechnischen Festlegungen gehört, aber auch nicht zu den reinen Ausstattungs- und Komfortmerkmalen. Dazu gehören alle rein baubezogenen Elemente der Konstruktion, soweit sie nicht sicherheitsrelevant sind, etwa die Verwendung bestimmter Baumaterialien, Abdichtungen und Regeln zu Bauverfahren. Was gilt bzgl. technischer Normungen, die diese Bereiche betreffen?

e) Ein zentraler Mangel der Formulierungen weiterhin besteht darin, dass die Einhaltung einer Vielzahl von bautechnischen Normen, auch soweit sie Ausstattungs- und Komfortmerkmale betreffen, gesetzlich vorgegeben ist.

Bei Umsetzung des vorliegenden Vorschlages treten daher erhebliche Wertungswidersprüche auf. Das betrifft vielfältige Normen des Bauplanungs- und Ordnungsrechts, die die Einhaltung von anerkannten Regeln der Technik vorgeben. Besonders herauszuheben ist etwa das GEG, welches Vorschriften zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz zusammenfasst. Es gibt dort eine Vielzahl eigenständiger Regelungen über anerkannte Regeln der Technik sowie Verweise auf anerkannte Regeln der Technik, etwa in den §§ 12, 13, 14 ff. des GEG. Es fragt sich, ob durch die Neuregelung die Energieeffizienzanforderungen und Klimaschutzanforderungen des GEG im Rahmen einer Vertragsgestaltung/ von Beschaffungsvereinbarungen abgeschafft werden können. Zumindest müsste bei § 650a Abs. 3 BGB n.F. klargestellt werden, dass die

vorgeschlagene Vermutungsregelung nicht anerkannte Regeln der Technik betrifft, die gesetzlich vorgegeben sind.

f) Die bisher schon schwierig zu beantwortende Frage, welche bautechnischen Normen Regeln der Technik sind, wird durch die weitere Differenzierung zusätzlich verkompliziert. Die vorgesehene Regelung kann auch fortschritthemmend sein, da die technische Entwicklung im Ausstattungs- und Komfortbereich in der Regel nicht mehr als allgemein anerkannte Regeln der Technik anerkannt wird. Fraglich ist zudem, ob die bloße Abstandnahme von inzwischen erreichten Ausstattungs- und Komfortmerkmalen für den Wohnungsbau als „innovativ“ bezeichnet werden kann.

Im Ergebnis erscheint die Gesamregelung unausgereift und hat nach Einschätzung der BVPI eher die Tendenz, das Bauen weiter zu verkomplizieren, als zu vereinfachen.

## 2. Zu § 650o Abs. 1 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 4 RefE)

§ 650o BGB regelt einen neuen Bauvertragstyp, den Gebäudebauvertrag, für den abweichende Aufklärungspflichten bei Abweichungen von anerkannten Regeln der Technik gelten sollen. Die Regelung erscheint wenig praxistauglich.

a) Mit § 650o BGB wird erstmals ein „Gebäudebauvertrag“ als Anknüpfungstatbestand für weitere Rechtsfolgen eingeführt. Es stellt sich die Frage, ob es nicht ausreicht, an die Begrifflichkeit eines Bauvertrages nach § 650a BGB anzuknüpfen. Dann wäre auch gesichert, dass die Regelung auch für Gewerkeverträge gilt. Es wäre überhaupt nicht einsehbar, dass nur bei Komplettvorgaben (Generalunternehmervergaben) die neue Rechtslage zur vermeintlichen Deregulierung eingreifen sollte.

Über den vorliegenden Gesetzesentwurf ist der überwiegende Teil von Bauverträgen gar nicht betroffen. Hier stellt sich die Frage, warum die Gesetzesinitiative – wenn sie schon auf den Weg gebracht wird – nicht genutzt wird, um innovatives und kostengünstiges Planen und Bauen in allen Bereichen des Bauens zu ermöglichen. Dann wäre die Einführung des neuen Bauvertragstyps und die damit im Zusammenhang stehenden Fragen überflüssig.

b) Die Neuregelung soll nur für Gebäudeverträge zwischen fachkundigen Unternehmen gelten. Der neue Begriff „fachkundiges Unternehmen“ ist rechtlich bislang unbekannt. Ab wann Unternehmen fachkundig sind, hängt von ganz unterschiedlichen Umständen ab. Sind öffentliche Auftraggeber mit eigenen Bauabteilungen fachkundig für sämtliche technischen Fragestellungen in den einzelnen Gewerken des Bauens? Ist der Generalunternehmer fachkundig, wenn es um Fachunternehmerleistungen geht? Die zukünftige Unterscheidung von fachkundigen Unternehmen einerseits und sonstigen Unternehmen und Privatpersonen andererseits wird sich zweifellos zu einem großen Streitpunkt entwickeln. Wenn überhaupt eine derartige

Regelung getroffen würde, bietet es sich an, an die Differenzierung im AGB- Recht anzuknüpfen, § 310 BGB.

### 3. Zu § 650o Abs. 3 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 4 RefE)

a) Der Referentenentwurf berücksichtigt zwar die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff des BGH in der Begründung. Damit ist aber die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. nicht vereinbar. Denn auch wenn eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik vorliegt, muss die Funktion des Bauvorhabens erreicht werden, und nicht nur dann, wenn die Voraussetzungen des § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. gegeben sind. Zumindest ist dem Referentenentwurf nicht zu entnehmen, dass mit dieser Regelung die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff abgeschafft werden soll. Im Gegenteil wird gerade damit die Neuregelung begründet. Somit entsteht zumindest ergänzender Klarstellungsbedarf.

b) Die Zielsetzung des § 650o Abs. 3 BGB n.F. besteht darin, die Aufklärungspflichten eines Vertragspartners bei von den anerkannten Regeln der Technik in Bauverträgen abweichenden Vorgaben zu reduzieren, und zwar für Fälle, in denen es nicht um die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes geht. Allerdings muss in Fällen, in denen die Anwendung anerkannter Regeln der Technik nicht in einer Beschaffenheitsvereinbarung ausgeschlossen ist, der Unternehmer dem Besteller vor der Ausführung der Bauleistung die Abweichung von anerkannten Regeln der Technik anzeigen, damit dieser ggf. unverzüglich widersprechen kann. Was Inhalt dieser Anzeige ist, bleibt wiederum offen. Es ist zu erwarten, dass mit dieser Anzeige eine konkrete Belehrung über die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik verbunden sein muss, sodass im Ergebnis durch die komplizierte Regelung in der Praxis keinerlei Erleichterung eintreten wird.

c) Im Übrigen ist die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. unter der Perspektive ausgestaltet worden, dass der Unternehmer Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik vorschlagen will. Das ist aber nur ein Teilaspekt der Deregulierung im Gebäudebereich. Vielfach wird es so sein, dass ein Besteller durch einen Architekten noch nach Vertragsschluss Ausführungsunterlagen überreicht, die eine Abstandnahme von anerkannten Regeln der Technik enthalten. Besteht dann noch die vorgesehene Belehrungspflicht des (Bau-)Unternehmers? Auf erste Sicht dient die Regelung allein dazu, Leistungsabmilderungen im Bauen leichter vereinbaren zu können und die vorgesehenen Auftragnehmer von der Haftung zu befreien. Demgegenüber schätzt die BVPI, dass die Aufklärungspflichten im bisherigen Umfang nach wie vor erforderlich sein werden.

## **2. Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs**

siehe umfassende Stellungnahme

### **3. Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.**

Der ZIA lehnt die Einführung eines neuen Kapitels 4 für einen „Gebäudevertrag zwischen fachkundigen Unternehmen“ ab. Es wirft eine Fülle von neuen Fragen auf, ohne erkennbaren Nutzen für das vereinfachte, schnelle, kostengünstige oder gar innovative Bauverfahren.

Durch die Einführung von neuen, unbestimmten Rechtsbegriffen, wie

- Gebäudebauvertrag
- Fachkunde
- Fachkundige Unternehmen im Sinne des Gebäudebauvertrags

in Abgrenzung zu den allgemeinen Regelungen im Bau- und Werkvertragsrecht, wird die Komplexität erhöht und nicht das geltende Recht entbürokratisiert und vereinfacht. Es wird nicht definiert, wann ein fachkundiges Unternehmen vorliegt, so dass zusätzliche Unsicherheit geschaffen wird.

Es bleibt unklar, wie sich die vorgeschlagene Neuregelung auf Fördertatbestände, auf die allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (kurz: VOB/B) oder zum Mietrecht auswirken.

Auch ändert der Referentenentwurf an dem Problem, dass ein Verstoß gegen die aRdT dann zu einem Mangel führt, wenn kein Schaden vorliegt oder erkennbar bzw. erwartbar ist, tatsächlich nichts.

Der ZIA hält es für verfehlt, das Ziel, einfachere rechtliche Grundlagen zur Beschaffenheit zu schaffen und die Sachmängelhaftung erst anzuwenden, wenn tatsächlich ein Mangel vorliegt, auf das Verhältnis zwischen Unternehmen (sog. „B2B“) zu beschränken und nicht die Verbraucher einzubeziehen (sog. „B2C“). Zumal die vertragliche Abgrenzung und die Folgen schwierig einzuschätzen sind.

### **4. Stellungnahme Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V.**

Die Folgeänderung und Erstreckung auf Planungsverträge ist zu begrüßen.

## **X. Artikel 1 Nummer 8 Gebäudety-E-Gesetz-E**

Zu Artikel 1 Nummer 8 Gebäudety-E-Gesetz-E sind 3 Stellungnahmen eingegangen. Dem Regelungsvorschlag nicht zugestimmt wurde zweimal, was einem Anteil von 66,67 % entspricht. Eine teilweise Zustimmung erfolgte in einer Stellungnahme, was einem Anteil von 33,33 % entspricht.

### **1. Stellungnahme Bundesvereinigung der Prüffingenieure für Bautechnik e.V.**

Die BVPI begrüßt die Absichten des Bundesministeriums der Justiz, das Bauen durch Eindämmung bautechnischer Normungen zu deregulieren und innovatives, kostengünstiges Bauen zu erleichtern. Der vorliegende Referentenentwurf zu den §§ 650a und 650o BGB n.F. ist nach Einschätzung der BVPI allerdings nur sehr bedingt geeignet, diese Zielsetzungen umzusetzen. Die häufig und oftmals zurecht kritisierte überbordende Regulierung durch technische Normen lässt sich nicht durch die Regelungen des Entwurfes eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus beheben. Hierzu wären vornehmlich zusätzliche Bemühungen zur Vorgabe von Rahmenbedingungen für die deutschen Normungsorganisationen und entsprechende Aktivitäten auf EU-Ebene und der internationalen technischen Regulierung erforderlich. Zudem müsste der Gesetzgeber selbst durch reduzierte Anforderungen an das öffentliche Baurecht wie auch weitere Einzelgesetze, wie etwa das Gebäudeenergiegesetz, dafür sorgen, dass die Anforderungen an das Bauen reduziert werden. Solange anerkannte Regeln der Technik in Gesetzen für verbindlich erklärt oder sogar erweitert werden, wie etwa nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), helfen die vorgeschlagenen Regelungen allenfalls am Rande weiter.

Zu den einzelnen Regelungen:

#### **1. Zu § 650a Abs. 3 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 2 RefE)**

Nach § 650a Abs. 3 BGB n.F. soll vermutet werden, dass sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale in technischen Normungen allerdings nicht.

a) Der Regelungsvorschlag ist zunächst einmal bedenklich, weil bautechnische Normen, die sicherheitstechnische bzw. reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale enthalten, nicht durchgängig allgemein zugänglich sind, jedenfalls nicht ohne Inkaufnahme zusätzlicher Kosten. Nicht einmal DIN-Normen sind allgemein zugänglich. Die vorgeschlagene Regelung erscheint nur dann vertretbar, wenn gleichzeitig die jederzeitige Zugänglichkeit zu entsprechenden bautechnischen Normen durch den Gesetzgeber sichergestellt wird.

b) Der Kernregelungsinhalt, wonach sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und



Komfortmerkmale allerdings nicht, ist schon wegen der Unbestimmtheit äußerst bedenklich. Es bleibt unklar, was unter „sicherheitstechnischen Festlegungen“ zu verstehen ist. Handelt es sich um Fragen der reinen Standsicherheit oder auch um die Sicherheit bei der Nutzung des Gebäudes? Geht es um die Sicherung der Versorgung mit Energie? Sind die Belange der Sicherheit im Klimaschutz, bei Lieferketten, bei Baustellensicherheit oder Datensicherheit gemeint? In der Begründung des Gesetzentwurfes wird davon ausgegangen, dass es auch außerhalb des bauordnungsrechtlichen Gefahrenabwehrrechts sicherheitsrelevante Normungen geben kann. Welche diese sein sollen und warum auch sie weiterhin im Zweifel als geschuldet gelten, wird nicht deutlich.

c) Die Regelung steht auch mit den Vorschlägen zu § 650o BGB n.F. in einem sprachlichen Widerspruch. Dort wird von der „dauerhaften Sicherheit und Eignung des Gebäudes“ gesprochen. Wenn überhaupt, sollte diese Formulierung dem Begriff „sicherheitstechnische Festlegungen“ in § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. vorgezogen werden.

d) Auch die Abgrenzung zu den Begriffen „Ausstattungs- und Komfortmerkmale“ ist unklar. Was ist unter „Ausstattungs- und Komfortmerkmalen“ zu verstehen? Sollen die Regelungen dazu führen, dass auf Schall- und Klimaschutz im Gebäude ganz verzichtet werden kann? Darüber hinaus existiert ein großer Bereich, der einerseits nicht zu den sicherheitstechnischen Festlegungen gehört, aber auch nicht zu den reinen Ausstattungs- und Komfortmerkmalen. Dazu gehören alle rein baubezogenen Elemente der Konstruktion, soweit sie nicht sicherheitsrelevant sind, etwa die Verwendung bestimmter Baumaterialien, Abdichtungen und Regeln zu Bauverfahren. Was gilt bzgl. technischer Normungen, die diese Bereiche betreffen?

e) Ein zentraler Mangel der Formulierungen weiterhin besteht darin, dass die Einhaltung einer Vielzahl von bautechnischen Normen, auch soweit sie Ausstattungs- und Komfortmerkmale betreffen, gesetzlich vorgegeben ist.

Bei Umsetzung des vorliegenden Vorschlages treten daher erhebliche Wertungswidersprüche auf. Das betrifft vielfältige Normen des Bauplanungs- und Ordnungsrechts, die die Einhaltung von anerkannten Regeln der Technik vorgeben. Besonders herauszuheben ist etwa das GEG, welches Vorschriften zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz zusammenfasst. Es gibt dort eine Vielzahl eigenständiger Regelungen über anerkannte Regeln der Technik sowie Verweise auf anerkannte Regeln der Technik, etwa in den §§ 12, 13, 14 ff. des GEG. Es fragt sich, ob durch die Neuregelung die Energieeffizienzanforderungen und Klimaschutzanforderungen des GEG im Rahmen einer Vertragsgestaltung/ von Beschaffungsvereinbarungen abgeschafft werden können. Zumindest müsste bei § 650a Abs. 3 BGB n.F. klargestellt werden, dass die vorgeschlagene Vermutungsregelung nicht anerkannte Regeln der Technik betrifft, die gesetzlich vorgegeben sind.

f) Die bisher schon schwierig zu beantwortende Frage, welche bautechnischen Normen Regeln der Technik sind, wird durch die weitere Differenzierung zusätzlich verkompliziert. Die vorgesehene Regelung kann auch fortschritthemmend sein, da die technische Entwicklung im Ausstattungs- und Komfortbereich in der Regel nicht mehr als allgemein anerkannte Regeln der Technik anerkannt wird. Fraglich ist zudem, ob die bloße Abstandnahme von inzwischen erreichten Ausstattungs- und Komfortmerkmalen für den Wohnungsbau als „innovativ“ bezeichnet werden kann.

Im Ergebnis erscheint die Gesamtregelung unausgereift und hat nach Einschätzung der BVPI eher die Tendenz, das Bauen weiter zu verkomplizieren, als zu vereinfachen.

## 2. Zu § 650o Abs. 1 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 4 RefE)

§ 650o BGB regelt einen neuen Bauvertragstyp, den Gebäudebauvertrag, für den abweichende Aufklärungspflichten bei Abweichungen von anerkannten Regeln der Technik gelten sollen. Die Regelung erscheint wenig praxistauglich.

a) Mit § 650o BGB wird erstmals ein „Gebäudebauvertrag“ als Anknüpfungstatbestand für weitere Rechtsfolgen eingeführt. Es stellt sich die Frage, ob es nicht ausreicht, an die Begrifflichkeit eines Bauvertrages nach § 650a BGB anzuknüpfen. Dann wäre auch gesichert, dass die Regelung auch für Gewerkeverträge gilt. Es wäre überhaupt nicht einsehbar, dass nur bei Komplettvorgaben (Generalunternehmervergaben) die neue Rechtslage zur vermeintlichen Deregulierung eingreifen sollte.

Über den vorliegenden Gesetzesentwurf ist der überwiegende Teil von Bauverträgen gar nicht betroffen. Hier stellt sich die Frage, warum die Gesetzesinitiative – wenn sie schon auf den Weg gebracht wird – nicht genutzt wird, um innovatives und kostengünstiges Planen und Bauen in allen Bereichen des Bauens zu ermöglichen. Dann wäre die Einführung des neuen Bauvertragstyps und die damit im Zusammenhang stehenden Fragen überflüssig.

b) Die Neuregelung soll nur für Gebäudeverträge zwischen fachkundigen Unternehmen gelten. Der neue Begriff „fachkundiges Unternehmen“ ist rechtlich bislang unbekannt. Ab wann Unternehmen fachkundig sind, hängt von ganz unterschiedlichen Umständen ab. Sind öffentliche Auftraggeber mit eigenen Bauabteilungen fachkundig für sämtliche technischen Fragestellungen in den einzelnen Gewerken des Bauens? Ist der Generalunternehmer fachkundig, wenn es um Fachunternehmerleistungen geht? Die zukünftige Unterscheidung von fachkundigen Unternehmen einerseits und sonstigen Unternehmen und Privatpersonen andererseits wird sich zweifellos zu einem großen Streitpunkt entwickeln. Wenn überhaupt eine derartige Regelung getroffen würde, bietet es sich an, an die Differenzierung im AGB- Recht anzuknüpfen, § 310 BGB.

## 3. Zu § 650o Abs. 3 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 4 RefE)

a) Der Referentenentwurf berücksichtigt zwar die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff des BGH in der Begründung. Damit ist aber die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. nicht vereinbar. Denn auch wenn eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik vorliegt, muss die Funktion des Bauvorhabens erreicht werden, und nicht nur dann, wenn die Voraussetzungen des § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. gegeben sind. Zumindest ist dem Referentenentwurf nicht zu entnehmen, dass mit dieser Regelung die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff abgeschafft werden soll. Im Gegenteil wird gerade damit die Neuregelung begründet. Somit entsteht zumindest ergänzender Klarstellungsbedarf.

b) Die Zielsetzung des § 650o Abs. 3 BGB n.F. besteht darin, die Aufklärungspflichten eines Vertragspartners bei von den anerkannten Regeln der Technik in Bauverträgen abweichenden Vorgaben zu reduzieren, und zwar für Fälle, in denen es nicht um die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes geht. Allerdings muss in Fällen, in denen die Anwendung anerkannter Regeln der Technik nicht in einer Beschaffensvereinbarung ausgeschlossen ist, der Unternehmer dem Besteller vor der Ausführung der Bauleistung die Abweichung von anerkannten Regeln der Technik anzeigen, damit dieser ggf. unverzüglich widersprechen kann. Was Inhalt dieser Anzeige ist, bleibt wiederum offen. Es ist zu erwarten, dass mit dieser Anzeige eine konkrete Belehrung über die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik verbunden sein muss, sodass im Ergebnis durch die komplizierte Regelung in der Praxis keinerlei Erleichterung eintreten wird.

c) Im Übrigen ist die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. unter der Perspektive ausgestaltet worden, dass der Unternehmer Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik vorschlagen will. Das ist aber nur ein Teilaspekt der Deregulierung im Gebäudebereich. Vielfach wird es so sein, dass ein Besteller durch einen Architekten noch nach Vertragsschluss Ausführungsunterlagen überreicht, die eine Abstandnahme von anerkannten Regeln der Technik enthalten. Besteht dann noch die vorgesehene Belehrungspflicht des (Bau-)Unternehmers? Auf erste Sicht dient die Regelung allein dazu, Leistungsabmilderungen im Bauen leichter vereinbaren zu können und die vorgesehenen Auftragnehmer von der Haftung zu befreien. Demgegenüber schätzt die BVPI, dass die Aufklärungspflichten im bisherigen Umfang nach wie vor erforderlich sein werden.

## **2. Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs**

siehe umfassende Stellungnahme

### **3. Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.**

Der ZIA lehnt die Einführung eines neuen Kapitels 4 für einen „Gebäudevertrag zwischen fachkundigen Unternehmen“ ab. Es wirft eine Fülle von neuen Fragen auf, ohne erkennbaren Nutzen für das vereinfachte, schnelle, kostengünstige oder gar innovative Bauverfahren.

Durch die Einführung von neuen, unbestimmten Rechtsbegriffen, wie

- Gebäudebauvertrag
- Fachkunde
- Fachkundige Unternehmen im Sinne des Gebäudebauvertrags

in Abgrenzung zu den allgemeinen Regelungen im Bau- und Werkvertragsrecht, wird die Komplexität erhöht und nicht das geltende Recht entbürokratisiert und vereinfacht. Es wird nicht definiert, wann ein fachkundiges Unternehmen vorliegt, so dass zusätzliche Unsicherheit geschaffen wird.

Es bleibt unklar, wie sich die vorgeschlagene Neuregelung auf Fördertatbestände, auf die allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (kurz: VOB/B) oder zum Mietrecht auswirken.

Auch ändert der Referentenentwurf an dem Problem, dass ein Verstoß gegen die aRdT dann zu einem Mangel führt, wenn kein Schaden vorliegt oder erkennbar bzw. erwartbar ist, tatsächlich nichts.

Der ZIA hält es für verfehlt, das Ziel, einfachere rechtliche Grundlagen zur Beschaffenheit zu schaffen und die Sachmängelhaftung erst anzuwenden, wenn tatsächlich ein Mangel vorliegt, auf das Verhältnis zwischen Unternehmen (sog. „B2B“) zu beschränken und nicht die Verbraucher einzubeziehen (sog. „B2C“). Zumal die vertragliche Abgrenzung und die Folgen schwierig einzuschätzen sind.

## **XI. Artikel 1 Nummer 9 Gebäudety-E-Gesetz-E**

Zu Artikel 1 Nummer 9 Gebäudety-E-Gesetz-E sind 4 Stellungnahmen eingegangen. Dem Regelungsvorschlag nicht zugestimmt wurde dreimal, was einem Anteil von 75,00 % entspricht. Eine teilweise Zustimmung erfolgte in einer Stellungnahme, was einem Anteil von 25,00 % entspricht.

### **1. Stellungnahme Bundesvereinigung der Prüflingenieure für Bautechnik e.V.**

Die BVPI begrüßt die Absichten des Bundesministeriums der Justiz, das Bauen durch Eindämmung bautechnischer Normungen zu deregulieren und innovatives, kostengünstiges Bauen zu erleichtern. Der vorliegende Referentenentwurf zu den §§ 650a und 650o BGB n.F. ist nach Einschätzung der BVPI allerdings nur sehr bedingt geeignet, diese Zielsetzungen umzusetzen. Die häufig und oftmals zurecht kritisierte überbordende Regulierung durch technische Normen lässt sich nicht durch die Regelungen des Entwurfes eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus beheben. Hierzu wären vornehmlich zusätzliche Bemühungen zur Vorgabe von Rahmenbedingungen für die deutschen Normungsorganisationen und entsprechende Aktivitäten auf EU-Ebene und der internationalen technischen Regulierung erforderlich. Zudem müsste der Gesetzgeber selbst durch reduzierte Anforderungen an das öffentliche Baurecht wie auch weitere Einzelgesetze, wie etwa das Gebäudeenergiegesetz, dafür sorgen, dass die Anforderungen an das Bauen reduziert werden. Solange anerkannte Regeln der Technik in Gesetzen für verbindlich erklärt oder sogar erweitert werden, wie etwa nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), helfen die vorgeschlagenen Regelungen allenfalls am Rande weiter.

Zu den einzelnen Regelungen:

#### **1. Zu § 650a Abs. 3 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 2 RefE)**

Nach § 650a Abs. 3 BGB n.F. soll vermutet werden, dass sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale in technischen Normungen allerdings nicht.

a) Der Regelungsvorschlag ist zunächst einmal bedenklich, weil bautechnische Normen, die sicherheitstechnische bzw. reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale enthalten, nicht durchgängig allgemein zugänglich sind, jedenfalls nicht ohne Inkaufnahme zusätzlicher Kosten. Nicht einmal DIN-Normen sind allgemein zugänglich. Die vorgeschlagene Regelung erscheint nur dann vertretbar, wenn gleichzeitig die jederzeitige Zugänglichkeit zu entsprechenden bautechnischen Normen durch den Gesetzgeber sichergestellt wird.

b) Der Kernregelungsinhalt, wonach sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und

Komfortmerkmale allerdings nicht, ist schon wegen der Unbestimmtheit äußerst bedenklich. Es bleibt unklar, was unter „sicherheitstechnischen Festlegungen“ zu verstehen ist. Handelt es sich um Fragen der reinen Standsicherheit oder auch um die Sicherheit bei der Nutzung des Gebäudes? Geht es um die Sicherung der Versorgung mit Energie? Sind die Belange der Sicherheit im Klimaschutz, bei Lieferketten, bei Baustellensicherheit oder Datensicherheit gemeint? In der Begründung des Gesetzentwurfes wird davon ausgegangen, dass es auch außerhalb des bauordnungsrechtlichen Gefahrenabwehrrechts sicherheitsrelevante Normungen geben kann. Welche diese sein sollen und warum auch sie weiterhin im Zweifel als geschuldet gelten, wird nicht deutlich.

c) Die Regelung steht auch mit den Vorschlägen zu § 650o BGB n.F. in einem sprachlichen Widerspruch. Dort wird von der „dauerhaften Sicherheit und Eignung des Gebäudes“ gesprochen. Wenn überhaupt, sollte diese Formulierung dem Begriff „sicherheitstechnische Festlegungen“ in § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. vorgezogen werden.

d) Auch die Abgrenzung zu den Begriffen „Ausstattungs- und Komfortmerkmale“ ist unklar. Was ist unter „Ausstattungs- und Komfortmerkmalen“ zu verstehen? Sollen die Regelungen dazu führen, dass auf Schall- und Klimaschutz im Gebäude ganz verzichtet werden kann? Darüber hinaus existiert ein großer Bereich, der einerseits nicht zu den sicherheitstechnischen Festlegungen gehört, aber auch nicht zu den reinen Ausstattungs- und Komfortmerkmalen. Dazu gehören alle rein baubezogenen Elemente der Konstruktion, soweit sie nicht sicherheitsrelevant sind, etwa die Verwendung bestimmter Baumaterialien, Abdichtungen und Regeln zu Bauverfahren. Was gilt bzgl. technischer Normungen, die diese Bereiche betreffen?

e) Ein zentraler Mangel der Formulierungen weiterhin besteht darin, dass die Einhaltung einer Vielzahl von bautechnischen Normen, auch soweit sie Ausstattungs- und Komfortmerkmale betreffen, gesetzlich vorgegeben ist.

Bei Umsetzung des vorliegenden Vorschlages treten daher erhebliche Wertungswidersprüche auf. Das betrifft vielfältige Normen des Bauplanungs- und Ordnungsrechts, die die Einhaltung von anerkannten Regeln der Technik vorgeben. Besonders herauszuheben ist etwa das GEG, welches Vorschriften zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz zusammenfasst. Es gibt dort eine Vielzahl eigenständiger Regelungen über anerkannte Regeln der Technik sowie Verweise auf anerkannte Regeln der Technik, etwa in den §§ 12, 13, 14 ff. des GEG. Es fragt sich, ob durch die Neuregelung die Energieeffizienzanforderungen und Klimaschutzanforderungen des GEG im Rahmen einer Vertragsgestaltung/ von Beschaffungsvereinbarungen abgeschafft werden können. Zumindest müsste bei § 650a Abs. 3 BGB n.F. klargestellt werden, dass die vorgeschlagene Vermutungsregelung nicht anerkannte Regeln der Technik betrifft, die gesetzlich vorgegeben sind.

f) Die bisher schon schwierig zu beantwortende Frage, welche bautechnischen Normen Regeln der Technik sind, wird durch die weitere Differenzierung zusätzlich verkompliziert. Die vorgesehene Regelung kann auch fortschritthemmend sein, da die technische Entwicklung im Ausstattungs- und Komfortbereich in der Regel nicht mehr als allgemein anerkannte Regeln der Technik anerkannt wird. Fraglich ist zudem, ob die bloße Abstandnahme von inzwischen erreichten Ausstattungs- und Komfortmerkmalen für den Wohnungsbau als „innovativ“ bezeichnet werden kann.

Im Ergebnis erscheint die Gesamtregelung unausgereift und hat nach Einschätzung der BVPI eher die Tendenz, das Bauen weiter zu verkomplizieren, als zu vereinfachen.

## 2. Zu § 650o Abs. 1 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 4 RefE)

§ 650o BGB regelt einen neuen Bauvertragstyp, den Gebäudebauvertrag, für den abweichende Aufklärungspflichten bei Abweichungen von anerkannten Regeln der Technik gelten sollen. Die Regelung erscheint wenig praxistauglich.

a) Mit § 650o BGB wird erstmals ein „Gebäudebauvertrag“ als Anknüpfungstatbestand für weitere Rechtsfolgen eingeführt. Es stellt sich die Frage, ob es nicht ausreicht, an die Begrifflichkeit eines Bauvertrages nach § 650a BGB anzuknüpfen. Dann wäre auch gesichert, dass die Regelung auch für Gewerkeverträge gilt. Es wäre überhaupt nicht einsehbar, dass nur bei Komplettvorgaben (Generalunternehmervergaben) die neue Rechtslage zur vermeintlichen Deregulierung eingreifen sollte.

Über den vorliegenden Gesetzesentwurf ist der überwiegende Teil von Bauverträgen gar nicht betroffen. Hier stellt sich die Frage, warum die Gesetzesinitiative – wenn sie schon auf den Weg gebracht wird – nicht genutzt wird, um innovatives und kostengünstiges Planen und Bauen in allen Bereichen des Bauens zu ermöglichen. Dann wäre die Einführung des neuen Bauvertragstyps und die damit im Zusammenhang stehenden Fragen überflüssig.

b) Die Neuregelung soll nur für Gebäudeverträge zwischen fachkundigen Unternehmen gelten. Der neue Begriff „fachkundiges Unternehmen“ ist rechtlich bislang unbekannt. Ab wann Unternehmen fachkundig sind, hängt von ganz unterschiedlichen Umständen ab. Sind öffentliche Auftraggeber mit eigenen Bauabteilungen fachkundig für sämtliche technischen Fragestellungen in den einzelnen Gewerken des Bauens? Ist der Generalunternehmer fachkundig, wenn es um Fachunternehmerleistungen geht? Die zukünftige Unterscheidung von fachkundigen Unternehmen einerseits und sonstigen Unternehmen und Privatpersonen andererseits wird sich zweifellos zu einem großen Streitpunkt entwickeln. Wenn überhaupt eine derartige Regelung getroffen würde, bietet es sich an, an die Differenzierung im AGB- Recht anzuknüpfen, § 310 BGB.

## 3. Zu § 650o Abs. 3 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 4 RefE)

a) Der Referentenentwurf berücksichtigt zwar die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff des BGH in der Begründung. Damit ist aber die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. nicht vereinbar. Denn auch wenn eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik vorliegt, muss die Funktion des Bauvorhabens erreicht werden, und nicht nur dann, wenn die Voraussetzungen des § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. gegeben sind. Zumindest ist dem Referentenentwurf nicht zu entnehmen, dass mit dieser Regelung die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff abgeschafft werden soll. Im Gegenteil wird gerade damit die Neuregelung begründet. Somit entsteht zumindest ergänzender Klarstellungsbedarf.

b) Die Zielsetzung des § 650o Abs. 3 BGB n.F. besteht darin, die Aufklärungspflichten eines Vertragspartners bei von den anerkannten Regeln der Technik in Bauverträgen abweichenden Vorgaben zu reduzieren, und zwar für Fälle, in denen es nicht um die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes geht. Allerdings muss in Fällen, in denen die Anwendung anerkannter Regeln der Technik nicht in einer Beschaffenheitsvereinbarung ausgeschlossen ist, der Unternehmer dem Besteller vor der Ausführung der Bauleistung die Abweichung von anerkannten Regeln der Technik anzeigen, damit dieser ggf. unverzüglich widersprechen kann. Was Inhalt dieser Anzeige ist, bleibt wiederum offen. Es ist zu erwarten, dass mit dieser Anzeige eine konkrete Belehrung über die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik verbunden sein muss, sodass im Ergebnis durch die komplizierte Regelung in der Praxis keinerlei Erleichterung eintreten wird.

c) Im Übrigen ist die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. unter der Perspektive ausgestaltet worden, dass der Unternehmer Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik vorschlagen will. Das ist aber nur ein Teilaspekt der Deregulierung im Gebäudebereich. Vielfach wird es so sein, dass ein Besteller durch einen Architekten noch nach Vertragsschluss Ausführungsunterlagen überreicht, die eine Abstandnahme von anerkannten Regeln der Technik enthalten. Besteht dann noch die vorgesehene Belehrungspflicht des (Bau-)Unternehmers? Auf erste Sicht dient die Regelung allein dazu, Leistungsabmilderungen im Bauen leichter vereinbaren zu können und die vorgesehenen Auftragnehmer von der Haftung zu befreien. Demgegenüber schätzt die BVPI, dass die Aufklärungspflichten im bisherigen Umfang nach wie vor erforderlich sein werden.

## **2. Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs**

siehe umfassende Stellungnahme



### **3. Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.**

Der ZIA lehnt die Einführung eines neuen Kapitels 4 für einen „Gebäudevertrag zwischen fachkundigen Unternehmen“ ab. Es wirft eine Fülle von neuen Fragen auf, ohne erkennbaren Nutzen für das vereinfachte, schnelle, kostengünstige oder gar innovative Bauverfahren.

Durch die Einführung von neuen, unbestimmten Rechtsbegriffen, wie

- Gebäudebauvertrag
- Fachkunde
- Fachkundige Unternehmen im Sinne des Gebäudebauvertrags

in Abgrenzung zu den allgemeinen Regelungen im Bau- und Werkvertragsrecht, wird die Komplexität erhöht und nicht das geltende Recht entbürokratisiert und vereinfacht. Es wird nicht definiert, wann ein fachkundiges Unternehmen vorliegt, so dass zusätzliche Unsicherheit geschaffen wird.

Es bleibt unklar, wie sich die vorgeschlagene Neuregelung auf Fördertatbestände, auf die allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (kurz: VOB/B) oder zum Mietrecht auswirken.

Auch ändert der Referentenentwurf an dem Problem, dass ein Verstoß gegen die aRdT dann zu einem Mangel führt, wenn kein Schaden vorliegt oder erkennbar bzw. erwartbar ist, tatsächlich nichts.

Der ZIA hält es für verfehlt, das Ziel, einfachere rechtliche Grundlagen zur Beschaffenheit zu schaffen und die Sachmängelhaftung erst anzuwenden, wenn tatsächlich ein Mangel vorliegt, auf das Verhältnis zwischen Unternehmen (sog. „B2B“) zu beschränken und nicht die Verbraucher einzubeziehen (sog. „B2C“). Zumal die vertragliche Abgrenzung und die Folgen schwierig einzuschätzen sind.

### **4. Stellungnahme Wohnen im Eigentum e.V.**

Aufgrund der Einfügung des § 650o verschieben sich die nachfolgenden Paragraphen um einen Buchstaben, so dass der bisher in § 650u geregelte Bauträgervertrag nun ohne Änderung des Gesetzeswortlauts in § 650v überführt wird.

Da Abs. 2 unverändert bleibt, findet § 650a Abs. 3 RefE auf den Bauträgervertrag genauso wie auf alle anderen Bauverträge Anwendung. Dadurch wird der Verbraucherschutz sogar noch mehr eingeschränkt. Während bei einem Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung nach wie vor Informationspflichten bestehen, gäbe es sie bei dem Erwerb einer Eigentumswohnung vom Bauträger gerade nicht mehr.

Hinzukommt, dass eine fehlende Bezugnahmemöglichkeit auf einen Teil der bautechnischen Normungen bei einer naturgemäß heterogenen Eigentümerstruktur noch größere Rechtsunsicherheiten betreffend die Mangelfreiheit des Gemeinschaftseigentums hervorrufen wird. Denn die Eigentümer\*innen werden hier ganz unterschiedliche individuelle Vorstellungen haben, was eine „übliche Beschaffenheit“ im Sinne des § 633 Abs. 2 BGB ist. Diese unterschiedlichen Vorstellungen lassen sich durch den Bezug auf aRdT objektiv „unter einen Hut bringen“. Fällt diese Bezugnahme weg, ist ein Streit unter den Eigentümer\*innen bereits kurz nach Entstehen der GdWE vorprogrammiert.

## **XII. Artikel 2 Gebäudety-E-Gesetz-E**

Zu Artikel 2 Gebäudety-E-Gesetz-E sind 2 Stellungnahmen eingegangen. Dem Regelungsvorschlag nicht zugestimmt wurde zweimal, was einem Anteil von 100,00 % entspricht.

### **1. Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs**

siehe umfassende Stellungnahme

### **2. Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.**

In dem Referentenentwurf zum Gebäudety-E-Gesetz fehlen konkrete Vorschläge zur Beschleunigung, Vereinfachung und Kostensenkung des Bauens, auch der Mut, neue Wege beschreiten zu können und zu dürfen.

### **XIII. Artikel 3 Gebäudety-E-Gesetz-E**

Zu Artikel 3 Gebäudety-E-Gesetz-E sind 2 Stellungnahmen eingegangen. Dem Regelungsvorschlag nicht zugestimmt wurde zweimal, was einem Anteil von 100,00 % entspricht.

#### **1. Stellungnahme Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs**

siehe umfassende Stellungnahme

#### **2. Stellungnahme Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.**

In dem Referentenentwurf zum Gebäudety-E-Gesetz fehlen konkrete Vorschläge zur Beschleunigung, Vereinfachung und Kostensenkung des Bauens, auch der Mut, neue Wege beschreiten zu können und zu dürfen.

#### **XIV. Angaben zum Erfüllungsaufwand**

Zu Angaben zum Erfüllungsaufwand sind 9 Stellungnahmen eingegangen. Davon stimmten dem Regelungsvorschlag 3 Stellungnahmen zu. Das entspricht einen Anteil von 33,33 %. Dem Regelungsvorschlag nicht zugestimmt wurde 4 Mal, was einem Anteil von 44,44 % entspricht. Eine teilweise Zustimmung erfolgte in 2 Stellungnahmen, was einem Anteil von 22,22 % entspricht.

##### **1. Stellungnahme Bundesarchitektenkammer und Bundesingenieurkammer**

Die Einschätzungen scheinen plausibel.

##### **2. Stellungnahme Verband Deutscher Vermessungsingenieure VDV e.V.**

Wir bedanken uns eine Stellungnahme abgeben zu dürfen, haben aber inhaltlich nichts weiter dazu beizutragen.

##### **3. Stellungnahme Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V.**

Der Ansatz, dass zukünftig 10% aller Fälle als Gebäude-E ausgeführt werden und damit zu jeweils 10% Einsparungen führen, halten wir für zu optimistisch. Wir würden von max. 5% aller Fälle ausgehen. Dass sich im Mittel 10% der Kosten je Fall einsparen lassen, halten wir ebenfalls für optimistisch und würden hier eher 7% annehmen, so dass sich der Erfüllungsaufwand insgesamt entsprechend ändern würde.

##### **4. Stellungnahme Bundesverband Bausysteme e. V.**

Wir begrüßen die geplante Einführung zur Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäude-Typ-E-Gesetz).

Zu Kapitel 5 und dessen Anfügung des Unterpunktes (3) haben wir starke Bedenken. Hier wird formuliert „(3) Es wird vermutet, dass 1. Bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, anerkannte Regeln der Technik sind und 2. Bautechnische Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, keine anerkannten Regeln der Technik sind. [...]“. Dies wird in der Praxis zu einer Vielzahl von Rechtsunsicherheiten führen da es nicht vorstellbar ist, die Grundlage auf Vermutungen aufzubauen.

Unter Kapitel 4 werden die Gebäudeverträge zwischen fachkundigen Unternehmen geregelt. Die Ausgestaltung des § 650 O in der Neufassung wird in der Praxis zu erheblichen Problemen führen. Es ist nicht geregelt, ob die Absätze 2 und 3 auch für Verträge zwischen einem fachkundigen Unternehmen und der öffentlichen Hand bzw. einem fachkundigen Unternehmen und einer Privatperson gelten sollen. Dies kann unter Umständen dazu führen, dass bei einem

Bauwerk welches durch ein fachkundiges Unternehmen für ein anderes fachkundiges Unternehmen errichtet worden ist, dies jedoch dann für den Wiederverkauf an Dritte Privatpersonen oder die öffentliche Hand vorgesehen ist, keine Sicherheit für den Enderwerber oder späteren Erwerber besteht, von welchen Regelungen abgewichen worden ist.

Wir bitten Sie unsere Einwendungen in die Würdigung für Ihren Referentenentwurf einfließen zu lassen bzw. zu berücksichtigen.

## **5. Stellungnahme Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.**

Der Erfüllungsaufwand für die Beteiligten lässt sich nur bedingt nachvollziehen. Die Kostenersparnis von 10% in 10% der Fälle wäre zwar nicht viel, aber immerhin ein Erfolg, der den höheren Aufwand bei der Vertragsgestaltung und -durchführung rechtfertigt. Wünschenswert ist natürlich, dass Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik zur Regel werden, was sich positiv auf die Gesamtersparnis auswirken würde.

## **6. Stellungnahme Verband Fenster +Fassade**

Ein erhöhtes finanzielles Risiko für die Wirtschaft besteht im Hinblick auf erwartbare gerichtliche Auseinandersetzungen der Vertragsparteien, der in der Schätzung aus unserer Sicht gar nicht eingeflossen ist. Die Kosten und der Zeitaufwand, die durch die Befolgung der neu gefassten Norm entstehen, dürften nicht unerheblich sein. Das wird insbesondere dann der Fall sein, sollte der Gesetzgeber die Frage nach der Abgrenzung Sicherheit/Komfort im Hinblick auf gesundheitsrelevante bzw. funktionstaugliche Aspekte nicht berücksichtigen.

Im Ergebnis werden es bei einem Streit die Gerichte bzw. die gerichtlichen Sachverständigen sein, die im Einzelfall für eine technische Norm feststellen, ob es sich um eine anerkannte Regelung der Technik handelt oder nicht. Gerade ein Bauprozess kann sich sowohl zeitaufwendig (mehrere Instanzen sind möglich; ein Bauprozess kann durchaus 5 – 10 Jahre bis zu einer abschließenden Entscheidung dauern) als auch kostenintensiv (je nach Streitwert; viele Bauprozesse haben hohe Streitwerte) gestalten.

Zusätzlich besteht das Risiko eines indirekten Erfüllungsaufwands (Mehrkosten) für alle Bauherren, also sowohl für E.1 „Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger“ als auch für E.3 „Erfüllungsaufwand der Verwaltung“, bzw. die öffentliche Hand, wenn gesundheitsrelevante und die Funktionstauglichkeit sichernde Festlegungen nicht unter § 650a Abs. 3 Nr. 1 BGB aufgeführt werden. Dies wird sich z.B. in kostenträchtigen Nachträgen bei fehlender Funktionalität, häufigere Reparaturen und Nachbesserungen aufgrund reduzierter Dauerhaftigkeit der Bauteile und auch durch zusätzliche Belastungen des Gesundheitssystems wegen des ungesunderen Innenraumklimas äußern.

## **7. Stellungnahme Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V.**

Die als Erfüllungsaufwand/Sparbetrag genannten 2,1 Mrd. EUR aufgrund der Gesetzesänderung werden als zu optimistisch eingeschätzt.

Eine 10%ige Kostenreduktion aufgrund dessen, dass Komfort- und Ausstattungsmerkmale weggelassen werden können, ist unrealistisch. In den bislang praktisch umgesetzten Fällen, des „einfachen Bauens“ wurden in der Regel keine oder nur minimale Kostenersparnisse erzielt.

Einer der Gründe ist, dass es in Deutschland vielfach keine Mentalität des einfachen Bauens gibt. Im Gegenteil wird erwartet, dass bei Verbraucherbauherren diese "einmalige" Investition in ihrem Leben entsprechend werthaltig ist, was mit "einfachen Standards" als nicht erfüllbar angesehen wird.

Bei Investorenbauherren, steht die Renditemöglichkeit, also v.a. der Weiterverkaufswert bzw. die Vermietbarkeit die entscheidende Rolle. Auf diese Aspekte geht der Gesetzentwurf nur am Rande ein und im Übrigen davon aus, dass dies (ohne Änderung im Kaufrecht/Mietrecht) der Markt regeln wird.

Von einer "Ersparnis" könnte auch gesamtwirtschaftlich keine Rede sein, wenn mit geringeren Mitteln, geringerwertige, wenn auch gleichwertig nutzbare Bauten errichtet werden.

## **8. Stellungnahme Deutsche Bauindustrie**

Der Referentenentwurf (Seite 19 bis 22) berechnet nur eine wirtschaftlichen Entlastung von 2,7 Millionen Euro jährlich, die sich aus einer künftig entfallenden Aufklärung „fachkundiger“ Unternehmer über Risiken und Folgen einer Abweichung von anerkannten Regeln der Technik ergeben soll.

## **9. Stellungnahme Repräsentanz Transparente Gebäudehülle GbR**

Ein erhöhtes finanzielles Risiko für die Wirtschaft besteht im Hinblick auf erwartbare gerichtliche Auseinandersetzungen der Vertragsparteien, der in der Schätzung aus unserer Sicht gar nicht eingeflossen ist. Die Kosten und der Zeitaufwand, die durch die Befolgung der neu gefassten Norm entstehen, dürften nicht unerheblich sein. Das wird insbesondere dann der Fall sein, sollte der Gesetzgeber die Frage nach der Abgrenzung Sicherheit/Komfort im Hinblick auf gesundheitsrelevante bzw. funktionstaugliche Aspekte nicht berücksichtigen.

Im Ergebnis werden es bei einem Streit die Gerichte bzw. die gerichtlichen Sachverständigen sein, die im Einzelfall für eine technische Norm feststellen, ob es sich um eine anerkannte Regelung der Technik handelt oder nicht. Gerade ein Bauprozess kann sich sowohl zeitaufwendig (mehrere Instanzen sind möglich; ein Bauprozess kann durchaus 5 – 10 Jahre bis zu

einer abschließenden Entscheidung dauern) als auch kostenintensiv (je nach Streitwert; viele Bauprozesse haben hohe Streitwerte) gestalten.

Zusätzlich besteht das Risiko eines indirekten Erfüllungsaufwands (Mehrkosten) für alle Bauherren, also sowohl für E.1 „Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger“ als auch für E.3 „Erfüllungsaufwand der Verwaltung“, bzw. die öffentliche Hand, wenn gesundheitsrelevante und die Funktionstauglichkeit sichernde Festlegungen nicht unter § 650a Abs. 3 Nr. 1 BGB aufgeführt werden. Dies wird sich z.B. in kostenträchtigen Nachträgen bei fehlender Funktionalität, häufigere Reparaturen und Nachbesserungen aufgrund reduzierter Dauerhaftigkeit der Bauteile und auch durch zusätzliche Belastungen des Gesundheitssystems wegen des ungesunderen Innenraumklimas äußern.



## **XV. Allgemeine Anmerkungen zum Referentenentwurf**

Zusätzlich wurden folgende allgemeine Anmerkungen zum Referentenentwurf gemacht.

### **1. Anmerkungen Bundesvereinigung der Prüferingenieure für Bautechnik e.V.**

Wie bereits oben erwähnt halten wir das hier eingesetzte Umfragetool aufgrund der Zerstückelung der Fragstellungen für ungeeignet.

### **2. Anmerkungen Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V. (ZDH)**

Der Referentenentwurf, dessen Intention vollumfänglich zu unterstützen ist, trägt den Bedürfnissen von Handwerksbetrieben aufgrund von Abgrenzungsschwierigkeiten hinsichtlich unterschiedlicher Normungsstandards und Vertragstypen sowie bezüglich vorgesehener unbestimmter Rechtsbegriffe nicht ausreichend Rechnung und ist daher umfassend nachzubessern. Das richtige Ziel, insbesondere den Wohnungsbau hinsichtlich der aRdT auch durch eine zivilrechtliche Flankierung einfacher und kostengünstiger zu gestalten, wird durch die mit dem Referentenentwurf einhergehende Rechtsunsicherheit und Praxisuntauglichkeit sowie die daraus resultierenden Haftungsrisiken für Handwerksbetriebe konterkariert.

Vorzugswürdig ist die Einführung eines mit den maßgeblichen Fachkreisen abgestimmten, verständlichen und leicht handhabbaren Kriterienkatalogs in die Musterbauordnung, welcher durch eine zivilrechtliche Öffnungsklausel flankiert wird, um Rechtssicherheit bezüglich der Sachmangelhaftung im Werkvertragsrecht bei Abweichung von technischen Standards gemäß dieses Kriterienkatalogs zu schaffen. Zusätzlich sollte gesetzlich klargestellt werden, dass Abweichungen von den aRdT bei Bauleistungen als unwesentliche Mängel im Rahmen der Abnahme anzusehen sind, sofern die Funktionstauglichkeit und Sicherheit des Werkes gewährleistet sind.

### **3. Anmerkungen Zentralverband des Deutschen Baugewerbes**

Der ZDB begrüßt das Bestreben der Bundesregierung, insbesondere den Wohnungsbau durch vereinfachte Regelungen zum Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik (aRdT) im unternehmerischen Bereich zu stärken. Der Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums besteht aus zwei Elementen: Der Vermutungsregelung in § 650a Abs. 3 BGB-E und den Regelungen für einen Gebäudebauvertrag zwischen fachkundigen Unternehmern in § 650o BGB-E.

Den ersten Baustein, die Vermutungsregelung in § 650a Abs. 3 BGB-E, begrüßen wir als in der Praxis wirksam umsetzbaren Vorschlag, der insbesondere dadurch zu einer breiten Anwendung kommen wird, als dass er für alle Bauverträge und damit zusammenhängenden

Verträge wie Architekten- und Ingenieurverträge aber auch für Verbraucherbauverträge anwendbar sein soll.

Der zweite Baustein, der Gebäudebauvertrag zwischen fachkundigen Unternehmern in § 650o BGB-E, wird nach unserer Auffassung im Gegensatz zur Vermutungsregelung nur einen sehr eingeschränkten praktischen Anwendungsbereich haben. Dies liegt an der Begrenzung auf Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern. Während die Regelung zur Beschaffenheitsvereinbarung in Abs. 2 in der Praxis hin und wieder zum Tragen kommen wird, stufen wir die praktische Bedeutung des Abs. 3 (keine Beschaffenheitsvereinbarung) als sehr gering ein, weil die tatbestandlichen Voraussetzungen hier sehr hohe Anforderungen stellen. Wir empfehlen deshalb, den Anwendungsbereich des § 650o BGB-E auf Gebäudebauverträge zwischen Unternehmern – ohne die Beschränkung auf fachkundige Unternehmer – auszuweiten.

Auch wenn wir den Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums begrüßen, sehen wir das grundsätzliche Problem, dass in vielen Fällen praktische Abgrenzungsschwierigkeiten die Wirksamkeit der neuen Regelungen behindern werden. Vor diesem Hintergrund werden die Bauunternehmer in der Praxis regelmäßig den sicheren Weg wählen und nach wie vor nach den aRdT bauen. Die praktische Wirksamkeit der Neuregelung wäre dadurch eingeschränkt. Deswegen weisen wir an dieser Stelle auf unseren Vorschlag eines zweigleisigen Vorgehens hin. Danach müsste eine „Kriterienliste E-Gebäude“ in den öffentlich-rechtlichen Landesbauordnungen verankert werden, die konkrete Abweichungsmöglichkeiten festlegt. Daneben ist eine zivilrechtliche Öffnungsklausel auf Bundesebene im BGB erforderlich, die es den Vertragsparteien ermöglicht, das Bauvorhaben rechtssicher auf Grundlage der Kriterienliste E-Gebäude zu vereinbaren. Die Mangelfreiheit mit Blick auf den Bauvertrag richtet sich dann nicht mehr nach dem gesamten Kanon der aRdT sondern bzgl. der Kriterienliste E-Gebäude nach der dort konkret vereinbarten Beschaffenheit. Damit würde eine rechtssichere Möglichkeit abweichender Vereinbarungen von den aRdT geschaffen, die den Wohnungsbau stärken würde. Der Vorteil dieses Ansatzes wäre, dass die aus der Kriterienliste individuell wählbaren Abweichungen von den aRdT tatsächlich in die Praxis übernommen würden, weil die Umsetzung anhand von konkreten Beispielen erleichtert wird.

#### **4. Anmerkungen Bundesarchitektenkammer und Bundesingenieurkammer**

Wir begrüßen den vorgelegten Gesetzentwurf ausdrücklich. Er ist aus unserer Sicht geeignet, das Ziel einfacheren, kostengünstigeren, innovativeren und damit auch klimafreundlicheren Planens und Bauens erreichen zu können. Der Entwurf greift die wesentlichen Problembereiche auf, die im Bereich des Zivilrechts das Erreichen dieses Ziels bislang verhindert haben, und schlägt wegweisende, dabei aber ausgewogene und grundsätzlich hilfreiche

Abhilfemaßnahmen vor. Unsere Anmerkungen beschränken sich daher auf Einzelaspekte, die wir bitten, als Fragen oder Anregungen zu verstehen.

## **5. Anmerkungen TGA-Repräsentanz Berlin**

Die Verbände der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) begrüßen das Anliegen des Bundesministeriums für Justiz, das Bauen zu vereinfachen und zu beschleunigen. Innovative planerische Konzepte, die diesem Anliegen dienen, sind im Sinne aller am Bau von Wohn- und Nichtwohngebäuden Beteiligten. Der Gebäudetyp E, bei dem der Buchstabe E für „experimentell“ und für „einfach“ steht, soll dazu beitragen, dass schnell bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Die Diskussionen der vergangenen Monate haben jedoch gezeigt, dass beim Gebäudetyp E der Fokus eher auf „einfach“ liegt – einhergehend mit dem Verzicht auf wichtige Technik.

Neubauten werden heute so errichtet, dass Bewohner vor Lärm geschützt sind und der Energieverbrauch gesenkt wird. Solche luftdichten Gebäude erfordern aber technische Lösungen, um die Menschen in den Räumen mit frischer und gesunder Luft zu versorgen und Schimmelbildung durch unzureichende Lüftung zu vermeiden.

Höchste Standards in den Bereichen „Sicherheit“ und „Gesundheitsschutz“ sind in allen Gebäuden unverzichtbar. Die Beschränkung auf eine dichte Hülle wird nicht zur Akzeptanz dieses Gebäudetyps beitragen, vielmehr dessen Nutzung sowie die Innenraumqualität erheblich einschränken. Um eine dauerhafte Nutzung zu gewährleisten und kostenintensive und aufwendige Nachrüstungen zu vermeiden, sind technische Systeme auch in Gebäuden des Typs E notwendig.

Zu Artikel 1 Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Der vorliegende Referentenentwurf wird aus unserer Sicht nicht zu mehr Rechtssicherheit beitragen – im Gegenteil. Er führt mit Formulierungen wie „Gebäudebauverträge“ und „fachkundige Unternehmen“ neue, unbestimmte Rechtsbegriffe ins BGB ein und wirft zudem Fragen auf, die im Zweifelsfall vor Gericht geklärt werden müssen:

Wann gelten Unternehmen als „fachkundig“ im Sinne des neuen Kapitels 4? Ist zum Beispiel jedes Immobilienunternehmen automatisch als fachkundig zu betrachten? Gelten Wohneigentümergeinschaften, die durch einen WEG-Verwalter vertreten werden, als fachkundig?

Wenn Verträge zwischen „fachkundigen Unternehmen“ nur die Planung und Erstellung von Wohngebäuden erfassen, was gilt dann für Bauverträge mit Verbrauchern, Bauträgerkäufe durch Verbraucher und Mietverträge mit Verbrauchern?

Welche Auswirkungen wird der durch das Gebäudetyp-E-Gesetz „modifizierte Mängelbegriff“ bei Gebäudebauverträgen zwischen fachkundigen Unternehmen auf die Planung haben, die

einem solchen Vertrag zu Grunde liegt? Zieht der modifizierte Mängelbegriff im Gebäudebauvertrag auch eine Modifikation des Mängelbegriffs im Architekten- und Ingenieurvertrag nach sich?

Wie werden die Abgrenzungsprobleme zwischen „bautechnischen Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten“ und „bautechnischen Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden“ in der Praxis gelöst, um das mit dieser Abgrenzung einhergehende erhebliche Streitpotenzial zu vermeiden – gerade im Hinblick auf die weitreichenden Folgen?

Welcher Rechtsrahmen ist im Hinblick auf das Prozessrisiko und den Beratungsaufwand für das Abweichen von bautechnischen Normungen vorgesehen?

Wie sieht der Schutz der Bauherren, Planenden und Ausführenden vor den Ansprüchen Dritter (z.B. Mieter oder Käufer) aus, wenn abseits der Normen einfacher gebaut wurde? Es besteht die Gefahr, dass der Schutz von Bauherren oder Bewohnern leidet, insbesondere in den Bereichen „Lärm“, „Lebensmittel Luft“ und „Energieverbrauch“ und dass dadurch kostenintensive Nachrüstungen erforderlich werden.

Wie soll ein Entbinden von Normen und Richtlinien funktionieren, wenn es noch andere Bindungen an diese gibt, beispielsweise durch die VOB oder durch Förderrichtlinien?

Anregungen der TGA-Verbände

Das serielle Bauen und Sanieren ist eine zukunftsweisende und besser geeignete Methode als der Gebäudetyp E, um schnell bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Vergleich zu traditionellen Bauverfahren wird hierbei auch weniger Fachpersonal benötigt. Diese Bauweise ermöglicht es, Gebäude effizient, kostengünstig und ressourcenschonend zu errichten, zu sanieren und nach Ablauf der Nutzungszeit deren Baustoffe in den Materialfluss zurückzuführen.

Die Grundziele „Sicherheit“, „Gesundheit“ und „Klimaschutz“ sind von großer Bedeutung, ihnen muss auch weiterhin beim Bau von Wohn- und Nichtwohngebäuden entsprochen werden. Sicherheit umfasst dabei Aspekte wie beispielsweise Brandschutz, Standsicherheit und Unfallverhütung. Der Gesundheitsschutz erfordert u.a. die Verwendung unbedenklicher Baustoffe und das Sicherstellen eines optimalen Raumklimas hinsichtlich Temperatur, Luftqualität und Feuchtigkeit, um den Aufenthalt von Menschen zu ermöglichen. Zum Klimaschutz und zur Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen tragen die Dichtheit der Gebäudehülle und der Einsatz Erneuerbarer Energien bei – beispielsweise für den Betrieb von Wärmepumpen und die CO<sub>2</sub>-neutrale Stromproduktion mit Photovoltaikanlagen. Zudem spielt die mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung eine entscheidende Rolle, um Energieeffizienz und Raumklima in Einklang zu bringen.

Hält die Bundesregierung trotz aller geäußerten Bedenken daran fest, den Gebäudetyp E im BGB zu verankern, sollten im Gebäudetyp-E-Gesetz mindestens folgende Punkte beachtet werden:

1. Aspekte der Gesundheit, der Qualitätssicherung und Langlebigkeit sowie der Nachhaltigkeit bzw. des Klimaschutzes müssen im Gesetzentwurf verankert werden. Es muss ausdrücklich klargestellt werden, dass es sich dabei um „sicherheitstechnische Festlegungen“ handelt und nicht um „Ausstattungs- und Komfortmerkmale“.
2. Es muss klar definiert und voneinander abgegrenzt werden (Grenzwerte), was „bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten“ sind und was „bautechnische Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden“.
3. Um widerspruchsfrei von Normen und Richtlinien zu entbinden, müssen in der VOB und in Förderrichtlinien korrespondierende Anpassungen vorgenommen werden.

#### **6. Anmerkungen Deutscher Stahlbau-Verband DSTV e.V.**

Grundsätzlich begrüßen wir die Absicht des Gesetzesentwurfs, ein Abweichen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik rechtssicher zu ermöglichen. Insbesondere die Schaffung einer gesetzlichen Vermutungsregelung, welche technischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, ist prinzipiell zu befürworten. Allerdings sehen wir das Risiko, dass der Referentenentwurf in seiner aktuellen Fassung leider seinen beabsichtigten Zweck verfehlen wird.

#### **7. Anmerkungen Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs**

Zur Beschreibung des Problems und der Zielsetzung und zur generellen Zielsetzung des Gesetzesentwurfs:

Sie führen aus, dass sich „die Baustandards in den letzten Jahrzehnten ständig erhöht haben und weiter ansteigen“. Diese Aussage ist zumindest bezüglich des Schallschutzes nicht zutreffend und revidierungsbedürftig. Hierauf wird weiter unten eingegangen werden.

Zusätzlich führen Sie aus, dass „zahlreiche anerkannte Regeln der Technik“ ...“für ein gutes Wohnen nicht zwingend notwendig“ sind. „Für Komfort- und Ausstattungsmerkmale wird umgekehrt vermutet, dass diese keine anerkannten Regeln der Technik abbilden.“

Ihre zentralen Aussagen erfassen den komplexen Sachverhalt von gesetzlichen Regelungen (Gesetze und Verordnungen), technischen Baubestimmungen und Normen nicht oder leider nur sehr unzureichend. Zunächst bedarf es der genauen Bestandsaufnahme der Art der Vorschriften und ihrer Zielsetzungen. Dabei ist es sicherlich auch hilfreich, die Entstehung von Bauvorschriften im rechtlichen Zusammenhang zu erkennen und zu bewerten.

Die Entwicklung des Bauordnungsrechts und seiner untergesetzlichen Regelungen ist eng mit der Entstehung der modernen Stadt und den Missständen, die im 19. Jahrhundert in der Industrialisierungsphase eingetreten sind, verknüpft. Der zentrale Gedanke besteht in der Gefahrenabwehr, die allerdings von Beginn an auf die Abwehr von abstrakten und konkreten Gefahren bezogen worden ist.

Damit sind auch der Gesundheitsschutz und die bauliche Abwehr von Immissionen verbunden gewesen. Während einige Länder bereits um 1900 (Sachsen im Allgemeinen Baugesetz Sachsen) wesentliche Kerngedanken des zukünftigen Planungs- und Bauordnungsrechts ausformuliert hatten, ist in Preußen erst mit dem Wohnungsgesetz von 1918 der zentrale Leitgedanke des Bauordnungsrechts, vor Gefahren und Immissionen (begrifflich „Beeinträchtigungen“) zu schützen, gesetzlich implementiert worden.

Seit nunmehr über 100 Jahren dient das Bauordnungsrecht dem Gesundheitsschutz und in jüngerer Zeit sogar dem Umweltschutz. Dieses ist in einer Reihe von Entschlüssen des Deutschen Bundestages und der Rechtsprechung dokumentiert – im Bereich des Lärmschutzes liegen auch aktuelle Expertisen zur Lärmwirkungsforschung und zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch Lärm vor, die auch europarechtlich relevant geworden sind.

Eine Aufspaltung des Bauordnungsrechts und seiner begleitenden landesrechtlich umgesetzten Verordnungen, technischen Baubestimmungen und Normen in sicherheitsrelevante Bestandteile und in einen Teil, der angeblich nur dem Komfort und der Ausstattung dienen soll, entspricht weder der Rechtswirklichkeit noch den zentralen Gedanken des Gesetzes. Diese Interpretation ist auch aus der historischen Rechtsexegese keinesfalls abzuleiten.

Sie stellen zwar vollkommen zutreffend dar, dass die vorhandene Rechtslage von der Erstellung funktionstauglicher Bauwerke ausgeht, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen sollen, vermeiden es aber, Sinn und Zweck der anerkannten Regeln der Technik grundlegend zu beschreiben. Das Wort Immissionsschutz oder Gesundheitsschutz wird überhaupt nicht berücksichtigt, so dass alle systematisch abzuleitenden Fragen hierzu offensichtlich ausgeklammert werden.

Damit wird bereits der Begriff der Gefahrenabwehr unzulässig verkürzt und allein auf einen von Ihnen allerdings auch nicht ausreichend definierten sicherheitsrelevanten Teil beschränkt.

Ob es sich hierbei allein um statisch relevante technische Baubestimmungen handelt oder auch um Fragen des Brandschutzes oder der elektrischen Ausstattung, mit den bei diesen Anlagen bei unsachgemäßer Handhabung bestehenden Nutzergefahren, geht aus Ihren Ausführungen nicht hervor.

Wir bitten Sie, den Gesundheits- und Immissionsschutz mit seiner aus der Rechtsprechung und aus der demokratischen Rechtsordnung stammenden Bedeutung vollständig und ohne

Einschränkung zu berücksichtigen. Eine Trennung zwischen Standards mit Anforderungen an den Gesundheits- und Immissionsschutz und Standards, die angeblich der Ausstattung und dem Komfort dienen sollen, ist vorzunehmen. Gesunde Wohnverhältnisse beinhalten den Schutz vor Außenlärm aber auch den Schutz zwischen Wohnungen in immer dichter bebauten Wohnquartieren mit einer zunehmenden Zahl von aneinander angrenzenden Wohngebäuden. Eine Auseinandersetzung mit aktuellen räumlichen Rahmenbedingungen – die von einigen der Immobilienwirtschaft nahestehenden Kreisen immer stärker eingeforderte zunehmende Dichte der Bebauung – wird von Ihnen weder als Problem noch als Herausforderung bei der Bewältigung der Aufgabe, zusätzliche Wohnungen mit gesunden Wohnverhältnissen zu errichten, benannt.

Eine zunehmende Dichte bedeutet auch geringere Abstände zwischen Gebäuden und somit eine schlechtere Belichtung und Besonnung.

Sicherlich würde ein unbefangener Jurist, der sich in Gesundheitsfragen nicht auskennt, derartige räumliche Fragen unter der Rubrik „Komfort“ einordnen. Fakt ist allerdings, dass es über Jahrzehnte hinweg Untersuchungen zur epidemiologisch nachgewiesenen Kurzsichtigkeit von Kindern und Jugendlichen gibt, die bei eingeschränkter Sonneneinstrahlung und Belichtung von Unterrichtsräumen und Wohnräumen auftreten. Diese faktisch, insbesondere in Südostasien aufgetretene Entwicklung konnte erst durch umfangreiche und kostspielige bauliche Maßnahmen aufgehalten werden. Es sind also „einfache“ Standards des Bauordnungsrechts mit direkten gesundheitlichen Auswirkungen verbunden, die mit erheblichen Folgekosten (für das Gesundheitssystem, die individuellen Gesundheitskosten und nachträgliche bauliche Anpassungen) korreliert werden können.

Besondere Problemlagen treten beim Immissionsschutz auf:

Ein fehlender, unzureichender oder reduzierter baulicher Schallschutz gegen Außenlärm führt in der Nacht zu gesundheitsschädlichem Aufwachen und am Tag zu Kommunikationsstörungen. Dieses sind direkt wirkende Gesundheitsbeeinträchtigungen.

Auf die eindeutigen Korrelationen mit unterschiedlichen Verkehrslärmarten, die durch die WHO Noise Guidelines dokumentiert sind, wird verwiesen. Die WHO noise guidelines sind sowohl europarechtlich als auch national als Standards bei der Lärmaktionsplanung implementiert.

Es würde also einen Widerspruch mit dem Europarecht bedeuten, wenn man gesundheitlich relevante Maßstäbe als „Komfort- oder Ausstattungsstandards“ abtun wollte. Möglicherweise ist das aber auch nicht Ihre Absicht sondern nur Absicht von wirtschaftlich orientierten Interessensverbänden.

Wenn man Gesundheitsstandards nicht beachtet, ist es ausgeschlossen, mit einem Gesetzentwurf die Nachhaltigkeitsziele der UN-Agenda 2030 verfolgen zu wollen. Nachhaltigkeit ohne Berücksichtigung von Gesundheit und Umweltschutz ist von vorneherein ausgeschlossen.

Einordnung der technischen Baubestimmungen, Normen und Vorschriften

Zur sachlich und fachlich korrekten Einordnung von technischen Baubestimmungen, von denen die von interessierter Seite beklagten DIN Normen nur einen kleinen Teil darstellen, hilft ein Blick in die das Inhaltsverzeichnis der TB, die das Deutsche Institut für Bautechnik aufgestellt hat:

Technische Baubestimmungen, die bei der Erfüllung der Grundanforderungen an Bauwerke zu beachten sind

A 1 Mechanische Festigkeit und Standsicherheit

A 2 Brandschutz

A 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

A 4 Sicherheit und Barrierefreiheit bei der Nutzung

A 5 Schallschutz

A 6 Wärmeschutz

Die von Ihnen vorgenommene Unterteilung in „sicherheitsrelevante“ und „Komfort- und Ausstattungs- Standards“ findet sich hier nicht. Allerdings stellen diese technischen Baubestimmungen in vielen Teilen Mindestanforderung dar, die auch in Zusammenhang mit den Länderbauordnungen zwingend zu beachten sind, um funktionstaugliche Bauwerke herstellen zu können. Der Versuch Normen und technische Baubestimmungen zu vereinfachen ist von vorneherein zum Scheitern verurteilt, wenn noch nicht einmal der Versuch unternommen wird, zwischen Mindestanforderungen, die bei der Erstellung eines funktionsgerechten Gebäude zu beachten sind, und darüber hinausgehenden „Maximal“anforderungen zu trennen.

Dieses wäre im Vorfeld der Entwicklung eines Referentenentwurfs Gebäudetyp E zu untersuchen gewesen. Hierbei wären gesonderte Untersuchungen aus humanmedizinischer Sicht, zu Umweltaspekten wie auch aus baufachlicher Sicht erforderlich.

Zudem spricht das DIBT, das auch die Interessen der Praktiker und Anwender umzusetzen versucht und dessen im gesellschaftlichen Rahmen ausgleichende Arbeit hier positiv zu erwähnen ist, den zentralen Begriff im Titel „Grundanforderungen an Bauwerke“ an. Grundanforderungen an Bauwerke sind nicht mit Komfortanforderungen gleichzusetzen. Jeder Gesetzentwurf, der sich qualifiziert mit der Frage von Standards auseinandersetzt, sollte zumindest die klare, sachlich und fachlich nachvollziehbare Gliederung des DIBT kennen und



Grundanforderungen an Bauwerke und die Einordnung von Standards (Mindeststandards) zum Ausgangspunkt von Überlegungen machen.

Problemlage Wohnungsbaupolitik

Zur Zielsetzung des Gesetzesentwurfs führen Sie aus:

„Um der Krise im Wohnungsbau zivilrechtlich flankierend entgegenzuwirken, sollen neue Regelungen vielmehr zielgenau lediglich für den Gebäudevertrag getroffen werden, um so Bauen einfacher und innovativer zu ermöglichen.“

Die Annahme, dass „billigeres oder einfacheres“ Bauen der Krise im Wohnungsbau entgegenwirken würde oder gar in der Folge zu bezahlbaren Wohnungen führen würde, ist nicht nachvollziehbar.

Im Referentenentwurf wird zwar zutreffend darauf Bezug genommen, dass Teile der der Immobilienwirtschaft nahestehenden Kreise diese Auffassung vertreten, es wird aber nicht detailliert dargelegt, dass eine Reduktion von Anforderungen an das Bauen, wirklich ein billigeres Bauen bedeuten würde. Angesichts von ca. 900 Td. Wohnungen im Bauüberhang – also genehmigten Wohnungen, die sich nur zum Teil im Bauprozess befinden, ist der Frage des Wohnungsmarktes gezielt nachzugehen.

Denn es kann sicherlich nicht im Interesse des Gesetzgebers liegen, wenn zu befürchten ist, dass Teile der Immobilienwirtschaft genehmigte Bauvorhaben nicht realisieren oder diese dem Bauprozess vorenthalten wollen, weil sie die Auffassung vertreten, dass durch Umplanungen und „einfacheres“ Bauen wesentlich leichter nicht umsetzbare Finanzierungen wieder „gangbar“ gemacht werden.

Hier soll der Frage, ob das Gesetz zu Anreizen für zusätzliche Spekulationsgewinne Anlass geben kann, nicht nachgegangen werden. Der Gesetzgeber sollte diese Frage aber kennen und abwägen.

Um die Wirkung eines Gesetzes, das angeblich billigerem Bauen und der Erstellung preiswerten Wohnraums dienen soll, beurteilen zu können, ist das Marktgeschehen im Wohnungsbaubereich gezielt zu untersuchen. Hierzu bedarf es objektiver Gutachten, die keinesfalls aus dem Bereich der der Immobilienwirtschaft nahestehenden Kreise stammen sollten. Gutachten, die diesbezügliche Beziehungen vermuten lassen, könnten bereits den Verdacht einer einseitigen Beurteilung nahe legen und würden somit einem den Zielen der Verfassung entsprechenden Gesetzesentwurf widersprechen können.

Eine objektive Einschätzung vermitteln die Wohnungsbaufertigstellungszahlen aus der Bundesstatistik und der Statistik der Länder – auf dieser Basis werden grundlegende Problemstellungen erläutert:

Der erhebliche Wohnraumbedarf bezieht sich räumlich auf bestimmte städtische Ballungsräume (in anderen Teilen der Republik kann sogar Wohnungsleerstand festgestellt werden) und vom Segment her auf für weite Bevölkerungskreise bezahlbaren Mietwohnraum.

In den bisherigen Wohnungsbaukrisen hat sich gezeigt, dass der Eigentumswohnungsbau (nicht der Ein- oder Zweifamilienhausbau) aufgrund auftretender finanzieller Risiken – Eigentumswohnungsbau ist in der Regel hochwertiger Wohnungsbau, der auch besondere Käufer-schichten anziehen soll – in der Wohnungsfertigstellung zurückgegangen ist. Andere Segmente konnten in früheren Wohnungsbaukrisen diese Rückgänge auffangen.

Das Segment geförderter Wohnungsbau (Wohnungsbauförderungsbestimmungen unterliegend) ist aber in den gefragten Ballungsräumen in den letzten Jahrzehnten stark zurückgegangen.

Erstaunlich ist nunmehr, dass im Jahr 2022 und im Jahr 2023 nicht etwa von einem Rückgang des Eigentumswohnungsbaus – trotz nachgewiesener Wohnungsbaukrise – ausgegangen werden kann, sondern von einer Zunahme. Eigentumswohnungen nehmen z.B. einen Anteil der gesamten fertiggestellten Wohnungen in der Stadt München von knapp unter 50% und in der Stadt Nürnberg von knapp über 50% ein. Ähnliche Anteilssteigerungen finden sich auch in anderen Ballungsräumen.

Es bedarf keiner besonderen Erläuterung, dass dieser Eigentumswohnungsbau nicht dem Einfachststandard unterworfen ist, sondern entsprechend den Marktmechanismen versucht wird, hochwertigen Wohnungsbau mit „Komfortausstattung“ zu entsprechenden Preisen anzubieten. Von Fachleuten wird sogar gesagt, dass sich die Marktpreise von Eigentumswohnungen in den nachgefragten Ballungsräumen vollständig von der Einkommensentwicklung abgekoppelt haben.

Wenn in dieser Situation von einfachem Bauen und billigerem Bauen gesprochen wird, muss man sich mit der Frage auseinandersetzen, ob denn diese Zielsetzung für einen großen Teil der Wohnungen überhaupt nicht zur Anwendung kommen wird oder soll. Denn die behaupteten Komfort- und Ausstattungsstandards, die angeblich verzichtbar sein sollen, wie z.B. Fußbodenheizung oder höherwertige Einbauküchen, gehören ja gerade im Eigentumswohnungsbau zum üblichen „Standard“.

Hier stellt sich die Frage, welche Wohnungen von einem einfachen Bauen nach beabsichtigter Zielsetzung des RE Gebäudetyp E profitieren sollen. Es kann sein, dass das eigentliche Ziel des Gesetzesvorhabens gerade nicht der Absicht von bestimmten Bauträgern entspricht, die zum Teil (Untersuchung wäre dringend angeraten, angesichts klarer Äußerungen von der Immobilienwirtschaft nahestehender Kreise) wenig Interesse an bezahlbarem Wohnraum haben, bzw. ihn zumindest nicht erstellen wollen.

Wenn nun argumentiert wird, dass diese Mietpreise und Kosten ja durch die exorbitanten Normen und Bauvorschriften bedingt seien, sollte die Frage erlaubt sein, wie es denn gewährleistet werden könnte, dass der „einfache“ Wohnungsbau denn auch als „bezahlbarer“ Wohnraum auf den Markt gebracht wird. Angesichts der Wohnraumknappheit in bestimmten Segmenten und der fehlenden Bereitschaft von Bauträgern, dieses Segment zu bedienen, greifen normale Marktmechanismen (Motto: mehr Wohnungen bauen) keineswegs.

Es ist also davon auszugehen, dass die eigentliche Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen, aufgrund der besonderen Marktstrukturen und aufgrund des Handelns bestimmter Marktteilnehmern geradezu ausgeschlossen ist.

Hier helfen keine Mehrheitsmeinungen von sogenannten Bündnissen sondern gezielte wissenschaftliche Analysen. Gerade angesichts der beabsichtigten Einschränkungen des Gesundheits- und Umweltschutzes sind verfassungsrechtliche Fragen direkt angesprochen – es bedarf also der genauen Analyse des Gesetzgebers im Vorfeld.

Es ist hilfreich, den eigentlichen Ursachen der Wohnungsbaukrise analytisch nachzugehen.

Der seit Jahren bestehende Wohnungsüberhang von 900 Td. WE deutet daraufhin, dass die Wohnungsbaukrise keineswegs durch fehlende Flexibilität oder unzureichende oder zu reformierende Genehmigungsverfahren oder überflüssige Normen bedingt ist. Es ist davon auszugehen, dass die Grundstückspreise, die eine nicht zu verantwortende Höhe erreicht haben, die eigentliche Ursache für die Wohnungsbaukrise darstellen. Bereits die zahlreichen Konkurse deuten darauf hin, dass Finanzierungen „auf Kante genäht“ worden sind und bereits durch die hohen Ankaufspreise und Grundstücksvorhaltekosten und die damit verbundenen Zwischenfinanzierungskosten jeglicher finanzieller Spielraum eingebüßt worden ist.

Wenn der überwiegende Teil der Gesamtfinanzierung für die Grundstückskosten vorgehalten wird, fehlen die erforderlichen Mittel für die Bauwerksfertigstellung. Dieses ist die Situation, die grundlegend zu verändern ist. Denn bei einer Übergabe von Baugrundstücken mit realisierbaren Baugenehmigungen an weitere Bauträger (z.B. städtische Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften) wird regelmäßig die eigentliche Problemlage – überteuerte Grundstücke – nur weitergegeben.

Anstatt den notwendigen Schritt zu gehen und über die Gutachterausschüsse der Länder einen marktgerechten und das Bauen ermöglichenden Verkehrswert festzulegen, wird so getan, als ob die Grundstückspreise Gotteswerk sein würden. Dass seitens der an hohen Grundstückspreisen Interesse aufbringenden Kreise der Ruf nach Standardreduzierungen und einfaches Bauen laut wird, schließt den Teufelskreis ab.

Wohnungsbau und einfaches Bauen

Marmor ist die billigste Tapete – so führt Adolf Loos um 1900 aus. Damit wollte Loos keineswegs eine Lanze für die Verwendung von Marmor brechen, sondern darauf hinweisen, dass jedes Material funktionsgerecht einzusetzen ist. Er selbst hat sich eindrücklich für angemessene Standards eingesetzt.

In vielbenutzten Eingangsbereichen (dem berühmten Postscheckamt von Otto Wagner) oder Eingangsbereichen von Wohnungsbauten für viele Mietparteien empfiehlt sich die Verwendung von haltbarem langlebigem und gut zu unterhaltendem Material.

Das Grundprinzip, dass die Material- und Ausführungswahl von der jeweiligen Nutzung und Funktion eines Bauwerks abhängig ist, wird beispielhaft auf das Innere einer Wohnung bezogen. Es soll anhand eines üblichen Problems der Bauausführung auf die Grenzen des einfachen Bauens hingewiesen werden:

Eine preiswerte und durchaus übliche Ausführung von Wänden im Wohnungsbau ist in Gipsbauweise möglich. Hiergegen ist nichts einzuwenden, wenn man voraussehen kann, dass die Nutzer – auch langfristig – pfleglich und mit ausreichenden Lüftungsintervallen die Wohnung benutzen.

Denn eine der Nachteile der Gipswandkonstruktionen ist, dass Feuchtigkeit anders als bei herkömmlichen Kalkputzwänden, weniger stark absorbiert werden kann. Wenn nun Nutzungsprobleme und bestimmte räumliche Situationen zusammen kommen, können massive Feuchtigkeitsschäden auftreten. Derartige Feuchtigkeitsschäden haben im Übrigen zur Einführung der Lüftungsnorm 1946-6 geführt, die mitunter von bautechnisch halb gebildeten Fachleuten als überflüssige oder vermeidbare Norm bezeichnet wird.

Dass diese Norm keineswegs nur in den Bereich „Komfort oder Ausstattungsstandard“ einzuordnen ist, stellt sich bei räumlichen Situation an lauten Verkehrsstrassen, an Einflugschneisen oder an Gewerbestandorten heraus. Dort wird nachts das Fenster geschlossen gehalten – eine zumutbare Handlungs- und Verhaltensmaßgabe gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung; damit der Schlaf nicht gestört wird. In diesen Situationen (aufgrund der Grundstücksknappheit werden gerade problematische, lärmbelastete Grundstücke zur Bebauung freigegeben), kommt es auf ausreichende Lüftungsplanungen entsprechend der DIN 1946-6 an. Ansonsten kann bereits eine normale Wohnnutzung zu Feuchtigkeitsschäden führen.

Erfahrene Bauherren und Architekten, die z.B. Wohnungen für einen Mieterkreis, denen diese Zusammenhänge nur schwer zu vermitteln sind, in diesen Lagen errichten, wissen über diese Problematik. Vertraglich können derartige Situationen nur erfasst werden, wenn man den Begriff des funktionsfähigen Bauwerks kennt und die Verantwortung der Bauherren und Architekten hierfür in keinster Form einschränkt.

Denn landläufig könnte man sagen, dass Wohnungen ohne ausreichende Lüftungsplanung nur über fehlenden Komfort verfügen – erkennt man aber die Gesamtproblematik handelt es sich um gravierende Planungsfehler mit erheblichem Baumängelpotential, denen allerdings nur dann rechtlich korrekt nachzugehen sein wird, wenn man ein normgerechtes Bauen voraussetzt.

Funktionsfähiges, normgerechtes Bauwerk

Ein funktionsfähiger Bau würde in der o.a. räumlichen Situationen Anforderungen ergeben, die zwingend zu beachten sein würden. Andernfalls wären rechtliche Auseinandersetzungen und Schadensersatzansprüche vorprogrammiert.

Die Rechtsprechung hat sich nur im Einzelfall mit derartigen Fragestellungen auseinandergesetzt – siehe zum Lüftungsproblem die äußerst fachkundige und sachgerechte Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg, das allerdings auch eine bauwirtschaftlich höchst wünschenswerte Grenze in Hinblick auf die zu berücksichtigenden Teile der DIN 1946-6 festgelegt hat.

Sie haben zwar versucht die Problemlage sachgerecht einzugrenzen und wollen in den meisten Fällen (außerhalb des Gebäudevertrages und der fachkundigen Unternehmensverträge) nicht auf die anerkannten Regeln der Technik verzichten.

Dieser Ansatz ist auf jedem Fall dem Ansatz vorzuziehen, alles zu öffnen und ohne jede Einschränkung Abstriche von anerkannten Regeln der Technik zu verordnen.

Wir befürchten allerdings, dass bereits die Teilung der Normen in sicherheitsrelevante und komfortrelevante einen Dammbuch bedeutet und im Regelfall Verträge unter „Baufachleuten“ – also im wesentlichen Unternehmen im wirtschaftlichen Bereich – üblich sind, die z.T. sogar schon jetzt oder vielleicht in Zukunft auch bewusst auf Architekten- und Bauphysikerleistungen verzichten; um dann standardreduzierte Wohnungen ungeprüft auf dem Markt anbieten zu können.

Ein fachlich nicht versierter Mieter oder Endnutzer kann aber komplexe Fragestellungen wie die oben dargelegten überhaupt nicht überblicken. Aufgrund der üblichen VOB Bindung an zwei Jahre und der voraussehbar erst später auftretenden Mängel, laufen Ansprüche ins Leere.

Natürlich könnte man überlegen, bei allen Gebäude-Typ-E Bauten eine fünfjährige Gewährleistungspflicht mit spezifischen Gewährleistungshandbüchern vorzusehen. Architekten könnten dann ja auch ihre Haftpflichtversicherungen über zusätzliche Risiken rechtzeitig gezielt informieren.

Hier müsste dann allerdings abgewogen werden, ob man rechtliche Auseinandersetzungen über einen längeren Zeitraum in Kauf nehmen will, nur weil einige Bauträger der Meinung sind, sie müssten „einfach“ Bauen und Beschaffenheitsvereinbarungen nicht ausdrücklich festlegen. Beschaffenheitsvereinbarungen für den Gebäudetyp E sind transparent einsehbar und für jedermann nachvollziehbar bereitzuhalten, wenn nicht gar grundbuchlich einzutragen.

Klarheit wird bei der jetzigen Wohnungsmarktsituation nicht am Markt sondern nur durch eindeutige rechtliche Regelungen hergestellt.

#### Innovative Baustoffe

Wir halten es für nicht sachgerecht, innovatives Bauen über Standardreduzierungen fördern zu wollen.

Man sollte genau den gegenteiligen Weg beschreiten. Gerade die deutsche Bauwirtschaft hat durch enge Kooperation mit Forschungsinstituten erhebliche Fortschritte bei der Entwicklung von neuen Baustoffen und Baumaterialien erreicht. Die Fähigkeiten, mit Normen umzugehen und bauwirtschaftlich adäquate Lösungen zu entwickeln, werden durch eine Standardreduzierung nicht gefördert sondern behindert. Vollkommen ausgeblendet worden sind bisher Systemlösungen, die neben dem Handeln der Bauwirtschaft und Forschungsinstituten auch das planerische Entwickeln von räumlichen Detaillösungen und –anwendungen beinhalten.

Es würde zu weit führen, die Fülle von Beispielen an dieser Stelle aufzuführen.

Pars pro toto ist aus dem Bereich des Schallschutzes auf eine hochentwickelte, und allseits positiv bewertete Softwareentwicklung hinzuweisen:

Die Kalksandsteinindustrie hat einen Schallschutzrechner entwickelt, der kostenlos allen Anwendern (Architekten, Bauphysikern, Statikern und Baufirmen, sowie interessierten Bürgern) zur Verfügung gestellt wird und aktuell gehalten wird. Es ist also jederzeit möglich, aktuelle Baukonstruktionen hinsichtlich der baulichen Schalldämmwirkung alternativ einzugeben und das preiswerteste und effektivste Gebäude in zu bestimmenden Immissionslagen zu entwerfen.

Derartige Verfahrensweisen wären in allen Bereichen wünschenswert. Dass Deutschland damit auch beim baulichen Schallschutz im europäischen Maßstab sowohl planerisch wie auch bautechnisch eine führende Rolle aufweisen kann, ist nur einer hohen Fachkompetenz in diesem Bereich und einer darauf basierenden vorausschauenden Planung zu verdanken.

In vielen Bereichen werden neue Materialien entwickelt, deren bautechnische Anwendbarkeit Richtlinien und Normen unterliegen. Hier ist es keineswegs sinnvoll, Normen nicht zur Anwendung zu bringen. Allerdings wäre ein zusätzlicher Mitteleinsatz bei den Forschungsstellen, die

neue Materialien prüfen sollen und verbessern wollen, sinnvoll. Schließlich müssen die bauphysikalischen Eigenschaften bekannt sein, um diese in der Anwendung einzusetzen.

Wünsche von gestaltend wirkenden Architekten – Stichwort: Bauen mit Stroh – sind subjektiv verständlich, aber ohne Zertifizierung des konkreten Materials nicht umzusetzen.

Mindeststandards von Normen und vermeidbare rechtliche Auseinandersetzungen

Am Beispiel des baulichen Schallschutzes und der DIN 4109, die als Technische Baubestimmung eingeführt worden ist, wird der Stand der Normung im Vergleich zu anerkannten Regeln der Technik dargestellt:

Die Ursprungsnorm DIN 4109 ist 1944 entwickelt worden und ist trotz erheblichen bautechnischen Fortschritts in den folgenden Jahrzehnten im Wesentlichen nur bei der Trittschalldämmung im Jahr 2018 verbessert worden.

Beim baulichen Schallschutz vor Außenlärm gab es vor 1989 eine Regelung, die sowohl eine Maximalschallpegelregelung wie auch den Schutz vor unterschiedlichen Verkehrslärmarten kannte.

Diese fortschrittlichen Ansätze sind in der DIN 4109:1989 nicht umgesetzt worden. Die Fassung von 1989 galt auch aufgrund der Einflussnahme bauwirtschaftlicher Kreise bis 2018.

In den Jahren 2007 und 2012 hatte der VDI die Richtlinie VDI 4100 mit mehreren Schallschutzstufen herausgegeben. Die Zivilgerichtsbarkeit nahm darauf Bezug und stellte fest, dass die DIN 4109 nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik entsprechen würde und nahm für den zivilrechtlich vereinbarungsfähigen Schallschutz die Richtlinie VDI 4100 zur Basis.

Materiell ist hervorzuheben, dass trotz einer Reihe von Planfeststellungsbeschlüssen im Luftverkehrsbereich und angepasster Regelungen in der 24.BImSchV die DIN 4109 auch in der Neufassung des Jahres 2018 keine Regelungen zur baulichen Abschirmung von tieffrequenterem Lärm enthält.

Dabei hat sich in der Praxis die Richtlinie VDI 2719 von 1987! mit einfachen Korrektursummanden für unterschiedliche Verkehrslärmarten durchaus als anwendbar gezeigt. Zur technischen Erläuterung: tieffrequenter Verkehrslärm kann nur dann ausreichend vom Wohninnenraum abgeschirmt werden, wenn die Baukonstruktion auch gegenüber tiefen Frequenzen Dämmwirkung zeigen kann.

Die europäische CE Klassifizierung kennt seit Jahrzehnten die C<sub>tr</sub> (traffic für Verkehrslärm) und C-Bewertung, so dass aus den Prüfstandsberichten die Schalldämmeigenschaften von Baumaterial und Baukonstruktionen direkt zu entnehmen sind. Schallschutzrechner sind seit langem auf diese Werte eingestellt, so dass jeder Planer hieraus Schlussfolgerungen ziehen kann und die Verkehrslärm abschirmenden geeigneten Materialien verwenden kann.

Nach einem Schlichtungsverfahren im Jahr 2019 ist auch aufgrund der Initiative des DIBT, das ein Gutachten zu der angemessenen Berücksichtigung von tieffrequentem Lärm in der DIN 4109 in Auftrag gegeben hat, Einvernehmen in den Ausschüsse des DIN im Jahr 2022 und 2023 erzielt worden.

Sogar zur Berücksichtigung von Maximalschallpegeln ist im AK Außenlärm Anfang 2024 Einvernehmen nach langen Diskussionen erzielt worden.

Allerdings sind die beiden wesentlichen, materiell in einer neuen E DIN 4109:2023 (jetzt 2024) (textlich bereits fertiggestellten) Norm festzulegenden Bestimmungen zum tieffrequenten Lärm und zu Maximalschallpegeln nicht umgesetzt worden und harren der Behandlung in den Arbeitsausschüssen.

Sollten die mit Vertretern der Bauwirtschaft erreichten Lösungswege nicht beschränkt und umgesetzt werden, könnten in späteren Gerichtsentscheidungen noch wesentlich schärfere, weil als sach- und fachgerecht erkannte Schallschutzlösungen zum Tragen kommen. Die Entwicklung der 2000er Jahre würde sich wiederholen.

Dort könnte auch die Diskrepanz zwischen einer VDI Richtlinie aus dem Jahr 1987 und der Vorgängernorm der DIN 4109:1989 und der „aktuellen“ Norm DIN 4109:2018 aufgezeigt werden.

Aktuelle „Beispiele“ für reduzierten Schallschutz

Das Beispiel (2.1.1. eines Entwurfs des BMWBS) einer um 4 cm (!) reduzierten massiven Geschosdecke, das auf der homepage des BMWBS veröffentlicht worden ist, kann bauphysikalisch nicht beurteilt werden. Es ist aber festzustellen, dass die im Jahr 1944 für angemessen gehaltene Deckenstärke von 16 cm, die sich als Mindeststandard langjährig bewährt hat, um 2 cm im Jahr 2024 unterschritten werden soll.

Um diese Konstruktion überhaupt bewerten zu können, wären alle entscheidenden konstruktiv und schalltechnisch bedeutsamen Nebenwege zunächst aufzulisten und in einer geeigneten Berechnungssoftware zu berücksichtigen. Ob bei diesem Beispiel der Stand der Technik von 1987 (VDI 2719), der Stand der VorläuferRL der DIN 4109 zu Maximalschallpegeln oder auch die allgemeinen Regeln der Technik nach DIN 4109:2018 eingehalten worden sind, kann nicht beurteilt werden.

Es ist dringend davor zu warnen, Beispiele ohne bauphysikalische Berechnungen als umsetzbare Lösungen anzugeben. Nicht alle Architekten sind in der Lage den kostenlos zur Verfügung stehenden Kalksandsteinschallschutzrechner zu bedienen. Von Mietern oder Eigentümern ist derartiges nicht zu erwarten.

FAZIT zum Bereich Schall- und Immissionsschutz:



Jahrelange Blockaden können den technischen Fortschritt nicht aufhalten, führen aber zu vermeidbaren rechtlichen Auseinandersetzungen.

Allerdings ist zu vermuten, dass eine Vielzahl von Gebäuden ohne den geeigneten Schutz errichtet worden sind. Es sind also bewusst und ohne Not zukünftige Sanierungsfälle in Kauf genommen worden.

Angesichts des sensiblen Themas Lärm ist immer mit Gerichtsentscheidungen zu rechnen, die auf der Basis der Arbeit von aufgeklärten Bauphysikern, Juristen und Bauherren oder Käufern klare Aussagen zur Relevanz von Maßstäben und Standards treffen.

Eine gesetzliche „Vereinbarung“ zwischen Ländern und dem DIN wie auch gesetzliche Maßgaben, die von oben her eine künstliche Beschränkung anerkannter Regeln der Technik vorsehen, sind nicht geeignet, um die bestehende Konfliktsituation, die sich angesichts zunehmend für bebauungsfähig angesehener, von Lärm beeinträchtigter Baugrundstücke noch steigern wird, zu befrieden.

Im Bereich des baulichen Schallschutzes zeigt sich, dass weder politisches Aussitzen noch wirtschaftliche Interessen wissenschaftliche Erkenntnisse aufhalten können.

Andererseits ist aber auch dargelegt, dass die Norm DIN 4109 mitnichten unzumutbare Verschärfungen eingeführt hat oder einführen wird. Die Aussage, dass ständige Verschärfungen in der Normung eingetreten sind, ist unzutreffend. Auch Baupreissteigerungen können hier nicht mit der Anwendung der allgemeinen Regeln der Technik in Verbindung gebracht werden.

## **8. Anmerkungen Deutscher Mieterbund e.V.**

Der vorliegende Referentenentwurf für ein Gesetz zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz) greift die seit einiger Zeit insbesondere von Verbänden der Bauwirtschaft und der planenden Berufe unter dem Schlagwort „Gebäudetyp-E“ erhobene Forderung auf, das Bauen in Deutschland einfacher, innovativer und kostengünstiger zu gestalten, um der Krise im Wohnungsbau entgegenzuwirken. Die Bezeichnung „Gebäudetyp-E“ steht dabei nicht für einen bestimmten, technisch spezifizierten Gebäudetyp, sondern für den Wunsch nach flexibleren Gestaltungsmöglichkeiten für gebäudebezogene Planungs- und Bauleistungen (Referentenentwurf, Begründung S. 7).

Der Deutsche Mieterbund e.V. begrüßt Initiativen mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen seit Jahren in großem Umfang fehlt. Kostengünstiger bauen zu können, ist ein Beitrag hierzu. Für Mietende ist allerdings nicht entscheidend, zu welchen Kosten ein Wohngebäude errichtet wird, sondern ob und zu welchen Mieten fertig gestellte Wohnungen letztlich vermietet werden. Die kostengünstige Errichtung eines Mietwohngebäudes führt nicht zwangsläufig zu bezahlbaren Mieten, sondern

muss von verbindlichen Mietobergrenzen flankiert werden, die die Bezahlbarkeit sichern. Anderenfalls kommt der Vorteil einer kostengünstigen Errichtung Mieterinnen und Mietern nicht zugute.

## **9. Anmerkungen Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V.**

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Punkte. Wir stehen für weiterführende Gespräche gern zur Verfügung.

## **10. Anmerkungen Deutscher Notarverein e.V.**

Folgeprobleme im Sachmängelrecht bei Weiterverkauf?

Die geplanten Neuregelungen im § 650o BGB-E im Rahmen des Gesetzes zum Gebäudetyp E könnten beim Weiterverkauf eines solchen Gebäudes zu rechtlichen Unsicherheiten führen. Kern dieser Problematik könnte die Frage sein, ob der Verkäufer (ehemals Besteller) verpflichtet ist, dem potenziellen Käufer offenzulegen, dass es sich bei der Immobilie um einen Vertragsgegenstand handelt, der nach den Regelungen des Gebäudetyp E errichtet wurde.

Grundsätzlich sieht § 650o Abs. 3 BGB-E vor, dass Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik bei Verträgen zwischen fachkundigen Unternehmern unter bestimmten Bedingungen keinen Sachmangel darstellen. Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn die Abweichung die Sicherheit und Funktionstauglichkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt und der Besteller über die Abweichung informiert wurde.

Beim Weiterverkauf einer solchen Immobilie an einen Dritten stellt sich jedoch die Frage, inwieweit der Verkäufer (ehemals Besteller) verpflichtet sein könnte, den Käufer über die Tatsache aufzuklären, dass die Immobilie nach den vereinfachten Regeln des Gebäudetyp E errichtet wurde. Diese Offenbarungspflicht ergibt sich möglicherweise aus der allgemeinen Rechtslage, nach der der Verkäufer verpflichtet ist, den Käufer über bekannte, wesentliche Eigenschaften des Kaufgegenstands zu informieren. Versäumt der Verkäufer diese Aufklärung, könnten potenzielle Ansprüche des Käufers wegen Sachmängeln entstehen, die ursprünglich durch die Anwendung des § 650o Abs. 3 BGB-E ausgeschlossen waren.

Die Praxis könnte hier problematisch sein: Ein (Dritt)Käufer, der nicht über die Anwendung des Gebäudetyp E informiert wurde, könnte im Nachhinein Mängel geltend machen, die nach den strikteren, allgemein anerkannten Regeln der Technik bewertet werden. In solchen Fällen könnte argumentiert werden, dass der Verkäufer (ehemals Besteller) den (Dritt)Käufer getäuscht hat oder zumindest seine Offenbarungspflicht verletzt hat, was zu einer Haftung des Verkäufers (ehemals Besteller) führen könnte. Dies könnte auch dann gelten, wenn der Gebäudetyp E ursprünglich im Rahmen der Bauverträge rechtmäßig angewendet wurde und die

Abweichungen von den technischen Regeln ordnungsgemäß dokumentiert und vereinbart waren.

Für den Verkäufer (ehemals Besteller) besteht daher das Risiko, dass er für Sachmängel haftet, die nach den Bestimmungen des Gebäudetyp E ursprünglich ausgeschlossen waren, wenn diese Abweichungen dem Käufer nicht offenbart wurden. Dies könnte insbesondere dann relevant werden, wenn der (Dritt)Käufer nach dem Kauf der Immobilie Mängel feststellt, die auf die Anwendung des Gebäudetyp E zurückzuführen sind. In solchen Fällen könnte der (Dritt)Käufer erfolgreich Schadensersatz oder die Rückabwicklung des Kaufvertrags verlangen, wenn er nachweisen kann, dass ihm die besonderen Umstände des Gebäudetyps E nicht bekannt waren und er diese vor dem Kauf hätte wissen müssen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Neuregelungen des § 650o Abs. 3 BGB-E zwar Erleichterungen im Bauprozess bringen sollen, jedoch beim Weiterverkauf eines solchen Gebäudes erhebliche rechtliche Risiken bergen. Eine gesetzliche Regelung oder Klarstellung in der Begründung, dass der Verkäufer (ehemals Besteller) diesen Umstand nicht zu offenbaren braucht bzw. dieser Umstand auch bei einem Weiterverkauf keinen Sachmangel im Sinne des § 633 BGB darstellt, könnte etwaige Rechtsunsicherheiten beseitigen.

## **11. Anmerkungen ZVEI e. V.**

Besonders im Wohnungsbau sind Neubaurate sowie Renovierungsrate weit unter den erforderlichen Niveaus zur Bereitstellung von ausreichend bezahlbarem Wohnbau oder zur Erreichung der Klimaschutzziele. Mit dem Gebäudetyp E will die Bundesregierung Bürokratie und Kosten senken und damit eine stärkere Bautätigkeit anreizen. Der ZVEI befürwortet grundsätzlich eine Erleichterung des Gebäudebaus im Sinne des Gebäudetyp-E-Gesetzes und teilt die Ziele, die damit erreicht werden sollen. Aufgrund einer hohen Komplexität bei der Unterscheidung zwischen sicherheitsrelevanten und Ausstattungsnormen, der Notwendigkeit für einen zukunftssicheren Neubau sowie rechtlichen Unklarheiten, sind wir nicht davon überzeugt, dass der Gesetzesentwurf in seiner aktuellen Fassung signifikant zu Erreichung der Ziele beiträgt.

Die Förderung des innovativen, nachhaltigen, aber auch sicheren, zukunftsfähigen, prozesskostenoptimierten und rechtssicheren Bauens sollte innerhalb der bestehenden und bewährten technischen Normensetzung erfolgen. Planungsnormen nehmen als anerkannte Regeln der Technik (aRdT) ständig aktuelle Veränderungen auf, setzen diese in praxismgerechte, standardisierte und damit prozesskostenoptimierte und vergleichbare Planungsvorgaben um, und ermöglichen so innovative Lösungen. Der Rückgriff auf bautechnischen Normen als anerkannte Regeln der Technik (aRdT) darf nicht ausschließlich „Sicherheit“ berücksichtigen,

sondern muss auch weitere durch gesetzliche Vorgaben vorgegebene „Funktionalitäten“ der elektrischen Anlage beinhalten.

Ziel sollte es daher sein, im Sinne von Gebäude E, in Abstimmung mit den Regelsetzern, die bestehenden Normungsprozesse weiter zu beschleunigen und zu flexibilisieren. Voraussetzung dafür ist, dass sich alle am Wohnungsneubau in Deutschland beteiligten Fachkreise an diesem Normungsprozess beteiligen.

Kern des Vorhabens zum Gebäudetyp E ist die Unterscheidung zwischen Standards, die zur Sicherheit des Gebäudes beitragen und sogenannten Ausstattungs- und Komfortstandards. Letztere sollen zur Kostensenkung untererfüllt werden können. Besonders mit Blick auf die elektrische Infrastruktur im Gebäude muss sichergestellt werden, dass die neu errichteten Gebäude eine zukunftsfähige Ausstattung haben, um die in gesetzlichen Vorgaben vorgegebenen Funktionalitäten von Energiewendetechnologien (bspw. Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen (PV), Ladeinfrastruktur, Stromspeicher) aufwandsarm nachrüsten zu können, sollten diese nicht schon unmittelbar zur Nutzung vorgesehen sein. Notwendige elektrotechnische Strukturmaßnahmen, die nicht bereits direkt beim Neubau, oder größeren Sanierungen berücksichtigt werden, können im Nachgang in gleicher Qualität nur mit einem bis zu 10-fachen finanziellen Mehraufwand umgesetzt werden. Für Eigentümer, Mieter und die Gesellschaft entstehen beim Aussetzen der Norm höhere Nachrüstkosten im Vergleich zur Kosteneinsparung beim Bauen des Gebäudetyp E. Deshalb braucht es eine sichere und zukunftsfähige Elektroinstallation, die in der DIN 18015-2 „Art und Umfang der Mindestausstattung von Elektroanlagen in Wohngebäuden“ definiert ist. Die Ausbaufähigkeit von Elektroanlagen ist dort implizit integriert. Der Verzicht auf diese Ausstattungsnorm ermöglicht nur eine geringe Kosteneinsparung im Neubau, so ist die gesamte Elektroinstallation für etwa drei Prozent der Gesamtkosten eines neuen Wohngebäudes verantwortlich.

Die Einhaltung der Planungsnormen für Elektroanlagen in Wohngebäuden stellt das elektrotechnische Sicherheitsniveau in Deutschland sicher und reduziert damit im laufenden Betrieb Unfall- und Brandrisiken.

## **12. Anmerkungen DIN Deutsches Institut für Normung e.V.**

Für den Fall, dass unserer Forderung nach der Streichung von § 650a Absatz 3 Nr. 2 nicht entsprochen wird, regen wir dringend an, den Begriff „reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale“ sowie den Begriff „sicherheitstechnische Festlegungen“ gesetzlich zu definieren. Wie bereits unter Ziff. 1 unserer Stellungnahme (DIN) zu § 650a Absatz 3 Nr. 2 ausführlich begründet, ist die Abgrenzung selbst bei Festlegungen, die auf den ersten Blick unproblematisch als „reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale“ zuzuordnen sind, wie die Anzahl der Steckdosen nach der DIN 18015-2 keineswegs einfach. Es ist zweifelhaft, dass die Regelung in § 650a

Absatz 3 in der derzeit geplanten unklaren Fassung zur Erfüllung des anvisierten Ziels, nämlich Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik rechtssicher zu ermöglichen, beitragen kann.

### **13. Anmerkungen Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e.V.**

Der ZIA fordert das BMJ ausdrücklich auf, am Vorhaben festzuhalten, den Gebäudetyp E zu normieren.

Angesichts der dramatischen Lage auf dem Wohnungsmarkt: Im Juni dieses Jahres wurde der Bau von nur 17.600 Wohnungen genehmigt. Nach Berechnungen der Wiesbadener Behörde waren das 19 Prozent oder 4.100 Genehmigungen weniger als im Juni 2023. Von Januar bis Juni 2024 wurde der Weg freigemacht für den Bau von 106.700 Wohnungen. Das waren 21,1 Prozent oder 28.500 Wohnungen weniger als im gleichen Zeitraum 2023. Der ZIA beziffert die Neubaulücke aktuell auf etwa 600.000 Wohnungen und warnt, dass die Zahl ohne Extra-Anstrengungen auf bis zu 830.000 im Jahr 2027 ansteigen könnte.

Im Zentrum sollte dabei die Überlegung stehen, das bisherige Konzept der aRdT als gesetzlich vorgegebenen obligatorischen Bestandteil der Beschaffenheitsvereinbarung grundsätzlich abzuschaffen, zumindest aber zu modifizieren.

In der Gesetzesbegründung wird zutreffend darauf hingewiesen, dass es in einzelnen Bundesländern Ansätze zur Einführung des Gebäudetyps E gibt, beispielsweise in Bayern werden 19 Pilotprojekte zum Gebäudetyp E beschrieben. In Schleswig-Holstein wurde durch die ARGE Kiel zur sozialen Wohnraumförderung ein Regelstandard „Erleichtertes Bauen“ festgelegt, wonach förderungsfähige Kosten nur die technischen und ordnungsrechtlichen Mindeststandards zugrunde gelegt werden.

Der ZIA sieht in den Länderinitiativen, allen voran der ARGE Kiel e.V. aus Schleswig-Holstein einen guten Ansatz, um die Beschaffenheit von Wohnungsbauten auf technische und ordnungsrechtliche Mindeststandards zu begrenzen.

Als Parameter werden dort folgende Regelstandards für die Beschaffenheitsvereinbarung beschrieben:

- Energiestandard: Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2024
- Schallschutz: Mindestanforderung nach Musterbauordnung (MBO)
- Barrierearmut /-freiheit: Mindestanforderung nach MBO
- Außenwand und Decken: Massivbauweise, 18 cm Stahlbetondecken, 11,5 cm Mauerwerk
- Dach: keine Dachbegrünung

- Elektroinstallation: Mindestanforderung MBO
- Keller: kein Keller
- Tiefgarage: keine Tiefgarage
- Aufzugsanlage: Vorrüstung bis zu 4 Haltestellen, Aufzugsanlage ab 5 Haltestellen
- Freisitze: Vorstellbalkon als Stahlkonstruktion
- Stellplätze: keine nach MBO
- Küche: Einbauküche, einfache Ausstattung
- Abstellräume: Kellerersatz in Wohnungen oder Außenanlagen

Der ZIA fordert, die Sachmängelhaftung gemäß § 633 Absatz 1 BGB auszulösen, wenn tatsächlich ein Schaden vorliegt.

Es gilt die Beschaffenheit und Sachmängelgewährleistung grundsätzlich nach § 633 Absatz 2 BGB dahingehend zu ändern, dass sie auf diese Parameter beschränkt wird und die aRdT nur noch ausnahmsweise, auf Wunsch der Parteien, anzuwenden.

#### **14. Anmerkungen Bundesverband Brandschutz-Fachbetriebe e.V. (bvbf)**

Mit dem Änderungsvorhaben bezüglich bauvertraglicher BGB-Vorschriften zum Gebäudetyp sollen allgemein anerkannte Regeln der Technik (aRdT), sofern diese keine bautechnisch sicherheitsrelevante Festlegungen betreffen, aus dem Vertragsrecht ausgeklammert werden können. Das Missachten der aRdT begründet bislang das Vorhandensein eines Mangels. Ein angenommener Mangel berechtigt den Auftraggeber zu rechtlichen Schritten.

Auf der Website vom Bundesministerium für Wohnen, Standentwicklung und Bauen <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2024/07/gebaeudetyp-e.html> wird das Thema derzeit wie folgt dargestellt:

Vorteile des Gebäudetyp E im Überblick

- Mit dem Gebäudetyp E wird das Planen und Bauen einfacher, günstiger und schneller.
- Auf Standards, die nicht unbedingt notwendig sind, kann verzichtet werden, ohne dass dies Qualität und Sicherheit der Gebäude beeinträchtigt.
- Der Gebäudetyp E kann bei Neubauvorhaben und im Bestand genutzt werden.
- Die zielgerichtete und nutzerorientierte Anwendung von Baunormen führt zu einem effizienteren Einsatz von Materialien, geringeren Planungs- und Baukosten.

Mit dem Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz wird der Eindruck erweckt, dass dem politischen Druck im Baugeschehen, insbesondere im länger rückläufigen Wohnungsbau, zum Handeln nachgekommen wird.

Die meisten Dienstleistungsverträge am Bau werden mit der VOB im Hintergrund geschlossen. Was bringt also eine einseitige Änderung der Anforderungen über Abweichungen im Bauvertragsrecht? Verwirrungen und Unsicherheit. Schranken setzen die öffentlich-rechtlichen Vorgaben, solange diese Sicherheitsrelevanz wie etwa für den Brandschutz haben.

Mittelständische Handwerksunternehmen können in den seltensten Fällen auf juristisch ausgebildete Mitarbeiter zurückgreifen. Auch die Inanspruchnahme von juristischen Dienstleistungen beim Vertragsabschluss setzt voraus, dass sich der Unternehmer dieser Situation bewusst ist.

Wenn die steigenden Kosten in der Baubranche ernsthaft angegangen werden sollen, müssen die Ursachen für Kostensteigerungen herausgearbeitet und in notwendige und nichtnotwendige Kostensteigerungen unterschieden werden. Die Ausklammerung von aRdT (ausgenommen sicherheitsrelevante Festlegungen) führt nicht reflexartig zur erklärten Kostensenkung!

Teile der Bauwirtschaft der Bundesrepublik Deutschland sind seit Jahrzehnten dazu übergegangen, die Herstellung von Zulieferprodukten oder auch Endprodukten aus Deutschland auszulagern. Dafür gibt es viele Gründe. Die Fortführung des Wohlstandes in diesem Land basiert nicht zuletzt auf dieser Entwicklung. Zum Zeitpunkt der „Corona-Krise“ war der Import von Produkten nach Deutschland gestört. Infolgedessen kam es zu einer Preisexplosion im zweistelligen Prozentbereich. Diese Preisentwicklung hatte nichts mit den aRdT zu tun. Das gleiche gilt auch für die Energiekostenentwicklung der letzten und nächsten Jahre. Die Fachkräftemangelfolgen bewirken ebenso einen Teil der Verteuerung der Baupreise.

Auf der Website vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen werden dem Gebäudetyp E-Rechtsvorhaben folgend Beispiele für ein einfaches Bauen aufgeführt.

Beispiel: Beton-Geschossdecke

Nach gängiger Praxis sind im Neubau Stahlbetondecken 18 Zentimeter stark. Das ist nicht nur der Tragfähigkeit geschuldet, sondern soll vor allem einen höheren Schallschutz bringen. Eine Reduzierung der Geschossdeckenstärke um vier Zentimeter verringert den Materialeinsatz und senkt zudem die Kosten. Der erforderliche Mindesttrittschallschutz dagegen wird weiterhin erreicht. Die Vor- und Nachteile einer Reduktion der Deckenstärke kann der Bauherrschaft erläutert und diese Abweichung von anerkannten Regeln der Technik zwischen Planenden/Unternehmen und Bauherrschaft vereinbart werden.

Diese Denkweisen erscheinen zunächst schlüssig und einleuchtend.

In der Planungsphase werden die Anforderungen des Auftraggebers (auch im Schallschutz) umgesetzt. Seine Vorgaben fließen in die Planung ein. Wenn in der Planung nicht der Auftrag des Investors erfüllt wird, würde nach dem Gedankenspiel der Gesetzesvorlage nach BGB zwar kein Mangel begründet werden, die Motivation des Investors für weitere Gebäude würde definitiv sinken. Der Investor hat konkrete Vorstellungen, weil er das Produkt mit bestimmten Eigenschaften vermarkten will.

Betrachten wir das Beispiel auf der Website des Bundesministeriums für Wohnen, Standentwicklung und Bauen aus der Sicht des Brandschutzes. Im Beispiel wird die Reduzierung der Decke von 18 cm um 4 cm dargestellt. Damit hätten Decken eine Deckenstärke (der Fußbodenaufbau wird nicht mitgerechnet) von 14 cm. Fast alle Deckendurchführungen mit einer Feuerwiderstandsfähigkeit, die auf Grundlage der DIN 4102 oder DIN EN 1366 begründet wurden, erfordern eine Mindestdeckenstärke von 15 cm. Folglich müsste es neue Prüfnormen oder Unmengen von Abweichungen geben.

(Anmerkung: Es gibt bereits 140 mm dicke Decken aus Beton, die als feuerbeständiger Raumabschluss genutzt werden. Diese wurden planmäßig in Hochhäusern des Typs WHH GT 18, Gebäudehöhe ca. 55 m, aus B 300 Beton errichtet. 1)

Abschließend noch eine Mitteilung des Bundesministeriums auf der besagten Website.

Mit der Gesetzesinitiative sind die Folgen des geplanten Eingriffes in das Bauvertrags- und Werksvertragsrecht zu betrachten. Es ist eine Frage, ob die rechtlichen Maßnahmen geeignet sind, um den Ausführenden und den sonst am Bau Beteiligten Rechtssicherheit zu geben. An dieser Stelle bestehen Zweifel. Die Kosten verlagern sich in Planungen, Gutachten, Nachweise und zuletzt Rechtsstreitigkeiten, wenn die Gestaltung von Abweichungen zum vereinfachten Bauen nicht rechtssicher beherrscht werden.

Kostenreduzierung ja, jedoch nicht zu Lasten der Rechtssicherheit der Ausführenden und nicht mittels eines selektiven Eingriffes in die Gesamtstruktur des Vertragsrechtes zur Sicherung qualitativer Ansprüche. Qualitative Ansprüche werden durch den Investor definiert. Der gibt vor, welche Eigenschaften seine Ware (Immobilie) haben soll. Die Umsetzung der a.R.d.T. als Beschaffenheitsabrede stellt seine Ansprüche sicher. Wenn davon abweichend errichtet werden soll, wird die gesamte Beweislast dem Ausführenden auferlegt. Er kann diesen Prozess entweder nicht führen oder produziert zusätzliche Kosten, die dem Ziel Kosten zu sparen zuwiderlaufen.

Der bvbF unterstützt den Gesetzesentwurf wegen offensichtlich ungenügender Beachtung der eintretenden Wechselwirkungen nicht.

Erläuterung:



1 Die Bezeichnung B 300 war zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes um 1975 eine in den

TGL 0-1045 / TGL 0-1047 bestimmte Benennung einer Güteklasse des Betons. Diese sagte aus, dass der Prüfquader nach TGL 0-1048 eine Würfelfestigkeit (Druckfestigkeit) von mindestens 300 kp/cm<sup>2</sup> nachweisen musste. In den heutigen Normengebrauch übersetzt ist der damalige B300 Beton vergleichbar mit Beton der Güte C25/30 nach DIN 1045. C25/30 bedeutet:

C = Concrete (Beton)

25 N/mm<sup>2</sup> geprüft am Prüfcylinder und

30 N/mm<sup>2</sup> geprüft am Prüfquader.

## **15. Anmerkungen Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.**

Vorbemerkung zur Ausgangslage:

Der Wohnungsneubau in Deutschland wird traditionell zum weit überwiegenden Anteil im Wege der Bauträgerschaft erstellt. Der Anteil dürfte im Bereich zwischen 80 und 90 % der jährlichen Wohnungsneuproduktionen liegen.

Damit bedarf es keiner weitere Diskussion, das eine Erleichterung des Gebäudebaus und damit eine nennenswerte Ausweitung des allseits gewünschten und dringend notwendigen Wohnungsneubaus nur durch Erleichterungen im Bauträgerbereich erreicht werden kann.

Leider lässt der Entwurf dazu keine erfolgsversprechenden Ansätze erkennen.

Die besondere Vertragskonstellation im Bauträgersgeschäft:

Die zentrale Problematik des Wohnungsbaus besteht für die Bauträgerunternehmen darin, dass sie Bauverträge in zwei Richtungen abzuschließen haben, die sich in mehrfacher Hinsicht grundlegend unterscheiden, aber dennoch inhaltlich zur Deckung gebracht werden müssen.

Dies sind zum einen die sogenannten Nachunternehmerverträge, also Vertragsverhältnisse zwischen den Bauträgern und den bauausführenden Handwerkern, Planern und sonstigen Dienstleistern. Hier handelt es sich durchweg um Verträge zwischen Unternehmern, auf die der Gesetzentwurf in grundsätzlich begrüßenswerter Form eingeht.

Erheblich problematischer aus Sicht der Bauträger sind aber die Vertragsverhältnisse auf der anderen Seite also mit den Erwerbern der Gebäude bzw. Wohnungen. Hier machen Privatleute, also Verbraucher, den wiederum weit überwiegenden Anteil aus.

Der somit in der Mitte stehende Bauträger ist bei dieser Konstellation gezwungen, die Verträge was den Leistungsumfang betrifft, absolut deckungsgleich zu gestalten, das heißt, die

Bauweise und technische Ausgestaltung die in den Erwerbverträgen (Bauträgerverträgen) versprochen wird auch in entsprechende Leistungsverpflichtungen auf der Nachunternehmerseite umzusetzen.

Es gilt aber auch umgekehrt insoweit, als der Leistungsumfang und die technische Ausgestaltung der geplanten Bauwerke auf der Nachunternehmerseite auch in den Bauträgerverträgen mit den Erwerbern weitergegeben werden müssen.

Im Ergebnis nützt es also den Bauträgern nicht und wird nicht zu einer Erleichterung des Wohnungsneubaus führen, wenn sie zwar auf der Nachunternehmerseite vergleichsweise problemlos günstigere Baukonstruktionen oder Materialien vereinbaren können, ihnen die deckungsgleiche Umsetzung in den Verbraucher-Bauträgerverträgen aber – so wie sich die Situation heute darstellt – auch weiterhin nicht möglich ist.

Allgemeine Kritik an den vorgesehenen Regelungen:

Im Sinne des Vorgesagten muss nachhaltig kritisiert werden, dass der Entwurf der besonderen Situation im Bauträgersgeschäft nicht ansatzweise gerecht wird. Die für die Vertragsverhältnisse mit Verbrauchern vorgesehenen Änderungen werfen auf der einen Seite unnötigerweise neue Probleme auf, in dem sie den Vertragsparteien – hier namentlich den Bauträgern – die Verpflichtung auferlegen, zwischen technischen Regelungen, die sicherheitsrelevanten Charakter haben und solchen, die nur Komfortcharakter haben abzugrenzen. Diese Abgrenzung wird in einer Vielzahl von Fällen kaum möglich sein, zumal es an jeglicher weitergehenden Hilfestellung des Gesetzes bei der Frage was als sicherheitsrelevant einzuschätzen ist und was nicht, mangelt.

Zentraler Punkt bleibt aber, dass der Gesetzentwurf es offensichtlich nicht wagt, spürbare Vereinfachungen des von der Rechtsprechung entwickelten Maßes der Aufklärungspflicht der Bauträger gegenüber ihren Verbraucher-Erwerbern vorzusehen.

Gerade diese ausufernden Pflichten, die die Rechtsprechung entwickelt hat, sind es, die in der Praxis – was in Fachkreisen absolut unstrittig ist - nicht zu erfüllen sind und man deshalb den Versuch, einfacherer Konstruktionen, günstigerer Materialien oder reduzierter Ausstattung gar nicht erst unternimmt. Versuche, dies dennoch bei der heutigen Rechtslage zu tun, enden in den meisten Fällen im Gewährleistungsdiskussionen, die nahezu regelmäßig zu Lasten der Bauträgerunternehmen ausgehen.

Jede Überlegung zur gesetzlichen Vereinfachung des Gebäudebaus in diesem Bereich muss deshalb zwangsläufig scheitern, solange nicht auch die Verbraucherseite in die Pflicht genommen wird, ihren Beitrag dazu zu leisten.

An dieser Stelle legen wir besonderen Wert darauf, dass es nicht darum geht „Billig-Wohnungen“ auf dem Markt anzubieten und insbesondere wird von uns nicht angestrebt,

die durch das Bauordnungsrecht vorgegebenen Mindeststandards zu unterschreiten.

Nach unserer Auffassung bietet aber der Bereich zwischen bauordnungsrechtlich festgelegten Mindeststandards - einerseits - und dem nach dem heutigen Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung notwendigen Standard – andererseits - einen ganz erheblichen Spielraum, der letztlich problemlos im Sinne von Kostensenkungen ausgenutzt werden könnte, ohne die Nachhaltigkeit und einen immer noch sehr hohen Komfortstandard neu gebauter Wohnungen zu beeinträchtigen.

Soweit für uns ersichtlich, wird diese Situation auch in Fachkreisen von niemandem ernsthaft in Frage gestellt.

Zwischen-Fazit: Der vorliegende Entwurf wird nicht ansatzweise zum gewünschten Erfolg führen können, es sei denn, man entschlösse sich dazu, auch für den Bereich der Verbraucherverträge neue Regelungen einzuführen, die zwar den heutigen „Komfortstandard des Verbraucherschutzes“ geringfügig verringert, andererseits aber den wirklichen Verbraucherschutz erhöht. Dieser kann nur darin liegen, dass die Neubauquote erheblich ausgedehnt und damit das Angebot an Wohnungen (auch unter Berücksichtigung des bekannten „Sickereffektes“) ausgeweitet werden kann.

Konkrete Vorschläge für eine solche gesetzliche Gestaltung haben wir bereits im Vorfeld gemacht und voranstehend im Rahmen dieser Stellungnahme wiederholt.

#### **16. Anmerkungen GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.**

Wie zu Artikel 1 Nummer 1 dargelegt, wird der Entwurf keinen Beitrag zur Einführung des Gebäudetyp E leisten. Neben einer Klarstellung der Regelung für das Mietrecht, wonach die Anwendbarkeit des Gebäudetyp E keinen Mangel darstellt, reicht die von Prof. Leupertz im Gutachten „Bezahlbar Wohnen und nachhaltig Bauen, Rechtsgutachten zu neuen Regelungskonzepten für die kostengünstige und nachhaltige Durchführung von Bauvorhaben im Bereich des Wohnungsbaus“ vorgeschlagene Änderung in § 633 BGB aus, um das mit dem Entwurf verbundene Ziel zu erreichen.

#### **17. Anmerkungen Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.**

Wir begrüßen den Gesetzentwurf ausdrücklich. Das verfolgte Ziel der Baukostensenkung durch ein leichteres Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik sollte unbedingt weiterverfolgt werden. Der Gesetzentwurf ist eine wertvolle Grundlage zur Implementierung

eines Gebäudetyps e im Bauvertragsrecht. Bei genauerer Betrachtung fallen einem aber zwei Dinge auf, die gegen einen voraussichtlichen Erfolg sprechen:

Erstens: Durch die Schaffung neuer unbestimmter Rechtsbegriffe und Informationspflichten kommt es zu neuen Problemen, zu denen zuvor ausführlich Stellung genommen wurde.

Zweitens: Für das Bauträgergeschäft, insbesondere die Verträge mit Verbrauchern auf der Erwerberseite, bietet der aktuelle Entwurf kaum Vereinfachungen. Eine Änderung betrifft lediglich bautechnische Normen: Sicherheitstechnische Normen sollen als anerkannte Regeln der Technik gelten, Ausstattungs- und Komfortnormen jedoch nicht.

Vereinfachungen für die Aufklärungspflicht der Bauträger gegenüber Verbrauchern fehlen im Entwurf. Bauträger müssen weiterhin Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik und deren Auswirkungen erklären, einschließlich der Unterscheidung zwischen sicherheitsrelevanten und Komfortmerkmalen.

Die Erleichterungen auf Nachunternehmerseite nützen den Bauträgern wenig, da sie weiterhin die einfacheren Baustandards nicht rechtssicher und ohne Gewährleistungsrisiko mit Kunden vereinbaren können (Häufig werden die Vereinbarung mit dem Verbraucher (Erwerber) schon vor dem Bau getroffen). Hier muss gewährleistet werden, dass das, was zwischen Unternehmern zu einem mangelfreien Werk führt, nicht auf der Verbraucherebene (Käufer/Mieter) mangelhaft wird.

Wir regen an, das Gutachten von Prof. Leupertz, welches im Auftrag der BID 2023 erstellt wurde, in die künftigen Überlegungen im Licht dieser und der Stellungnahmen der weiteren BID-Verbände stärker einzubeziehen, auch wenn dies bereits zur Erstellung des Referentenentwurfs herangezogen wurde.

[https://www.gdw.de/media/2023/12/231212\\_bid\\_memorandum\\_baurechtsgutachten\\_leupertz.pdf](https://www.gdw.de/media/2023/12/231212_bid_memorandum_baurechtsgutachten_leupertz.pdf)

## **18. Anmerkungen Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH)**

Der Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH) begrüßt mit den Initiativen zum Gebäudetyp E die Schaffung von mehr Rechtsicherheit beim Bauen. Pragmatische Lösungen für ein einfacheres Bauen sind für die Unternehmen der E-Handwerke wichtig, um Projekte zügig umzusetzen und damit Zeit, Ressourcen und Geld effektiv zu nutzen.

Der vorgelegte Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz mit dem Entwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz) vom 21.06.2024 verfolgt den begrüßenswerten Ansatz, die zivilrechtliche Grundlage zu schaffen,

um die Rechtssicherheit hinsichtlich der jeweils geschuldeten Leistungen beim Bauen zu erhöhen. Zum einen soll nun eine Vermutungsregelung gesetzlich festgeschrieben werden, wann von anerkannten Regeln der Technik (aRdT) ausgegangen werden kann. Dies musste bisher oft gerichtlich geklärt werden. Zum anderen soll das Abweichen von den aRdT zwischen fachkundigen Unternehmern rechtssicherer möglich werden.

Mit dem Begriff Gebäudety E wird nicht ein neuer Standard für kostengünstigeres Bauen eingeführt, sondern es soll den am Bau beteiligten Akteuren einfacher gemacht werden, von den sonst üblicherweise geschuldeten aRdT abzuweichen. Um auch nach aktueller Gesetzeslage bereits von den aRdT rechtssicher abweichen zu können, hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) den Entwurf einer Leitlinie und Prozessempfehlung vom 11.07.2024 veröffentlicht. Die grundsätzliche Idee des BMWSB, mit der Leitlinie und Prozessempfehlung eine Hilfestellung für die Praxis zum Abweichen von den aRdT zu bieten, ist zwar unterstützenswert. Die Leitlinie enthält jedoch falsche Beispiele. Den noch überarbeitungsbedürftigen Entwurf hat der ZVEH deshalb bereits mit einem Positionspapier vom 08.08.2024 kommentiert. Wir bitten auch da federführende BMJ diese Kommentierung zur Kenntnis zu nehmen, damit die weitere Verbreitung falscher Informationen verhindert wird (siehe unten Abschnitt II. Ziffer 3).

#### Presseberichterstattung zum Referentenentwurf

Mit der Veröffentlichung des Referentenwurfs zum Gebäudety E-Gesetz hat das BMJ am 29.07.2024 auch eine Pressemitteilung veröffentlicht (Nr. 71/2024). Hier wird Bundesjustizminister Dr. Marco Buschmann wie folgt zitiert:

„(...) Es geht bei unserem Gesetz um die Reduzierung verzichtbarer Komfortstandards, nicht um die Reduzierung der Sicherheit. Egal ob es um die Zahl der Steckdosen geht oder um die der Heizkörper im Bad: Wir wollen, dass Bauherren echte Wahlfreiheit haben. Alle sollen sich den Standard aussuchen können, der zu ihrem Wünschen passt - und zu ihrem Geldbeutel.“

Im Rahmen der Videopodcastreihe des Bundesministers "Jetzt erst Recht! Buschmanns 60 Sekunden" findet sich in der Beschreibung zu Folge 10 zum Thema „Einfaches Bauen“ folgendes:

„Wir machen Bauen in Deutschland einfacher und günstiger. Denn bislang ist es aufgrund hoher Baustandards zu kompliziert und zu teuer. Alleine im Baubereich müssen aktuell über 3.000 DIN-Normen beachtet werden. In einer neuen Folge "Jetzt erst Recht!" erklärt Bundesjustizminister Dr. Marco Buschmann, wie wir es mit dem „Gebäudety E“-Gesetz möglich machen, von Komfortstandards abzuweichen und Bauen damit bis zu 10 Prozent günstiger wird. So kann man bei Bedarf zum Beispiel weniger Steckdosen in einem Wohnzimmer verlegen. Klar ist aber: Bei der Sicherheit gilt auch weiterhin: "Safety first!"“

Daneben finden sich vergleichbare Aussagen in den sozialen Medien, wie z. B. auf dem Instagramauftritt des Bundesjustizministeriums usw.

Der Referentenentwurf geht mehrfach auf das Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 09.02.2023 (NJW-RR 2023, 723,725) ein, welches sich mit der Frage befasst hatte, inwieweit DIN-Normen die Vermutung in sich tragen, anerkannte Regeln der Technik darzustellen. Das Oberlandesgericht kommt im vorliegenden Fall zum Ergebnis, dass die DIN 18015-2, welche die Grundlage für die Aussagen des Bundesministers Dr. Buschmann darstellt, nicht die aRdT wiedergibt. Nach dem OLG findet die Norm tatsächlich nur dann Anwendung, wenn Sie explizit vertraglich vereinbart wird. Damit besteht auch derzeit keine Pflicht, eine entsprechende Zahl an Steckdosen vorzusehen.

Der Referentenentwurf weist in seiner Begründung zwar zu Recht darauf hin, dass diese Einzelfallentscheidung noch keinen für die Praxis belastbaren Rechtsrahmen herstelle. Pauschale Behauptungen in eine Richtung, dass es eine Pflicht für eine gewisse Anzahl von Steckdosen geben soll, dürfen in der Presseberichterstattung dennoch nicht getätigt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn das gegenständliche Urteil des OLG Düsseldorf in dieser Häufigkeit in einer Gesetzesbegründung thematisiert und sogar eine eigene gesetzliche Regelung daraus abgeleitet wird.

Wir fordern daher den Bundesminister Dr. Marco Buschmann und das Bundesministerium der Justiz insgesamt auf, es künftig zu unterlassen, zu behaupten, dass die Zahl an Steckdosen normativ verpflichtend festgelegt ist.

#### Zweckmäßigkeit von Komfort- und Ausstattungsnormen

Obwohl die DIN 18015-2 von sich aus also nicht verpflichtend ist, wird sie in der Praxis häufig angewendet, da sie einen Standard bietet und damit die Planung vereinfacht und verbilligt. Bauherren können so einfach festlegen, welches Komfortniveau sie wünschen. Neben der DIN 18015-2 gibt es auch höhere Standards, wie die RAL-RG 678, die noch mehr Komfort vorsehen. Die DIN 18015-2 stellt hier die Basis dar, die bei einem Wunsch nach mehr Komfort erweitert werden kann. Ohne solche Standards muss für jedes Projekt einzeln vereinbart werden, wie viele Steckdosen in jedem Raum vorgesehen werden sollen, was den Planungsaufwand ansteigen lässt. Individuelle Planung führt insofern selbst zu Mehrkosten.

## **19. Anmerkungen VDMA e.V.**

### 1 Einleitung | Executive Summary

Angesichts der anhaltenden Baukrise begrüßt der VDMA grundsätzlich alle Bemühungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und zur Ankurbelung der Sanierungskonjunktur. Der aktuelle Gesetzesentwurf des Bundesministeriums der Justiz (BMJ), der Änderungen im

Zivilrecht vorsieht, um fachkundigen Unternehmen bei anerkannten Regeln der Technik Ausnahmen zu ermöglichen ist in dieser Hinsicht ein kleiner Fortschritt. Jedoch bleibt der Entwurf des BMJ zum Gebäudetyp E und die Leitlinie des BMWSB hinter den geweckten Erwartungen zurück. Grundsätzlich war der Ausschluss der Sachmangelhaftung bereits vorher rechtlich möglich, wurde jedoch nur nicht ausreichend praktiziert. Insofern ist fraglich, ob hierdurch große Auswirkungen auf die Bautätigkeit zu erwarten sind.

Mit Blick auf die im Entwurf und in den Leitlinien genannten Beispiele ergeben sich für den VDMA einige Bedenken. Die Abgrenzung zwischen „reinen Komfortstandards“ gegenüber Regeln der anerkannten Technik, die Aspekten der Energieeffizienz, Gesundheit, Hygiene, Brandschutz, Trinkwasser und Barrierefreiheit dienen, sind aus unserer Sicht nicht eindeutig festgelegt und benötigend dringend einer Präzisierung. Die Auswirkungen auf zentrale technologische Standards und Sicherheitsaspekte, die für die moderne Gebäudetechnik wesentliche Bedeutung haben, sind teilweise unklar.

Diese Unsicherheiten möchte das VDMA Forum Gebäudetechnik in diesem Papier adressieren und fordert von den beteiligten Ministerien hier entsprechende Abhilfe und Rechtssicherheit zu schaffen.

Kernforderungen des VDMA Forum Gebäudetechnik sind:

1. Der Gesetzesentwurf muss eine klare Definition der „anerkannten Regeln der Technik“ enthalten, um sicherzustellen, dass kritische technische Anforderungen in den Bereichen Brandschutz, Barrierefreiheit, Gesundheit, Hygiene, Energieeffizienz, Luftqualität, Trinkwasser und Digitalisierung der Gebäude zuverlässig eingehalten werden.
2. Die Aufrechterhaltung von nationalem und europäischem Sicherheitsstandard im Brandschutz für den Gebäudetyp E.
3. In Bezug auf Brandschutz- und Entrauchungsanlagen ist eine einheitliche und effektive Marktüberwachung auch für Anbieter aus Drittländern EU-weit sicherzustellen.
4. Die Barrierefreiheit muss als integraler Bestandteil der Gebäudegestaltung betrachtet werden, um sicherzustellen, dass Neubauten und Renovierungen allen Menschen, unabhängig von körperlichen Einschränkungen oder altersbedingten Bedürfnissen, angemessenen Zugang und Nutzungsmöglichkeiten bieten, insbesondere in Anbetracht der demografischen Entwicklungen.
5. Es sollte beim Gebäudetyp E nicht auf Maßnahmen zur Raumluftqualität gespart werden, welche nachhaltig die Gesundheit beeinflussen.

6. Die strikte Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik in den trinkwasserführenden Bereichen eines Gebäudes ist zu gewährleisten, um die Gesundheit der Verbraucher nicht zu gefährden.

7. Der Gesetzesentwurf sollte sicherstellen, dass beim Gebäudetyp E keine Abweichungen von bestehenden Normen für bewährte Technologien zur Energieeffizienz, Gebäudeautomation, Digitalisierung, Warmwasserbereitung, Pumpeneffizienz, Trinkwasser und Lüftungsanlagen zulässig sind, sofern die Wirtschaftlichkeit im Betrieb und technische Realisierbarkeit gegeben sind.

8. Der Gesetzesentwurf muss garantieren, dass Reduzierungen bei technischen Standards keine langfristig höheren Kosten für Betrieb, Wartung und Sanierung verursachen.

## 2 Fehlende Definition der „anerkannten Regeln der Technik“

Der Gesetzesentwurf ermöglicht den Einsatz innovativer Baumaterialien und -technologien ohne klare Definition der „anerkannten Regeln der Technik“ gemäß § 650o Absatz 3 BGB-E. Diese gesetzliche Regelung führt zu Rechtsunsicherheiten, da nicht spezifiziert wird, welche technischen Standards und Normen für die Bewertung von Materialien und Technologien herangezogen werden sollen. Insbesondere bleibt offen, ob bestimmte Anforderungen wie Aufzüge im Kontext der Barrierefreiheit als „Komfortstandard“ gelten oder nicht. Das Fehlen einer klaren Definition könnte dazu führen, dass kritische technische Anforderungen, insbesondere in den Bereichen Brandschutz, Barrierefreiheit, Gesundheit, Hygiene, Energieeffizienz, Luftqualität, Trinkwasser und Digitalisierung der Gebäude, nicht mehr zuverlässig eingehalten werden. Dies gilt auch für Komfortstandards, die im Rahmen der gesetzlichen Regelungen nicht eindeutig definiert sind, was die Planung und Umsetzung von Gebäuden weiter erschwert. Zudem könnte die unzureichende Berücksichtigung digitaler Standards den Fortschritt in der Digitalisierung von Gebäuden behindern, die für eine effiziente Nutzung und das Erreichen der Klimaziele sowie für die Gewährleistung von Gesundheit und Hygiene entscheidend sind.

Der VDMA fordert:

- Der Gesetzesentwurf muss eine klare Definition der „anerkannten Regeln der Technik“ enthalten, um sicherzustellen, dass kritische technische Anforderungen in den Bereichen Brandschutz, Barrierefreiheit, Gesundheit, Hygiene, Energieeffizienz, Luftqualität und Digitalisierung der Gebäude zuverlässig eingehalten werden.

## 3 Kein Verzicht auf Brandschutz und fortschrittliche Entrauchungssysteme im Gebäude



Der Entwurf gibt an, dass sicherheitsrelevante Aspekte wie der Brandschutz berücksichtigt werden. Dennoch besteht die Gefahr, dass die vorgesehenen Ausnahmen von den anerkannten Regeln der Technik dazu führen könnten, dass wichtige sicherheitsrelevante Standards unterlaufen werden. Die unklare Definition und Anwendung dieser Ausnahmen könnte zu einem erhöhten Risiko bei der Brandsicherheit führen, wenn neue Materialien oder Techniken verwendet werden, deren Sicherheitsprüfung unzureichend ist.

Die zentralen Anliegen des baulichen, anlagentechnischen, betrieblichen und des organisatorischen Brandschutzes sind es, die Sicherheit aller Gebäudenutzer zu gewährleisten. Dies muss auch im Gebäudetyp E berücksichtigt werden.

Der Betrieb von Gebäuden beinhaltet nicht nur den Einsatz von Komponenten, Geräten und Systemen zur Belüftung und Klimatisierung von Räumen, sondern auch die Sicherheit von Gebäude und Infrastruktureinrichtungen bezüglich Brandschutzes und Entrauchung. Anlagentechnischer Brandschutz mit z. B. Rauchschutzdruckanlagen und maschinellen Entrauchungsanlagen gewährleistet nicht nur die sichere Evakuierung der Personen aus dem Gebäude, sondern unterstützt auch die Feuerwehr bei ihren Löscheinsätzen.

Nationale Sicherheitsstandards sind hierzu aufrechtzuerhalten, um Brandkatastrophen wie z. B. am Düsseldorfer Flughafen zu verhindern. Hochhäuser, Industriebauten und Orte mit hoher Menschenansammlung, wie Einkaufszentren, sind besonders betroffen.

Da mit dem Gebäudetyp E die Absenkung der Standards einhergehen kann, möchte das VDMA Forum Gebäudetechnik in diesen Kontext auf ein aktuelles Problem in Sachen Brandschutz aufmerksam machen:

Exkurs: Bestehende Probleme abstellen und Marktüberwachung stärken

Ziel der existierenden Verordnung (EU) 305/2011 ist es, harmonisierte Bedingungen für die Vermarktung und das Inverkehrbringen von Bauprodukten festzulegen. Die Kontrolle der in Verkehr gebrachten Produkte ist Aufgabe der nationalen Marktaufsichtsbehörden. Gemäß der Verordnung (EU) 305/2011 und der Verordnung (EU) 2019/1020 zur Marktüberwachung sind die nationalen Marktüberwachungsbehörden allein für die Organisation und Durchführung der Marktüberwachung zuständig.

In jüngster Vergangenheit ist es bei den Prüfinstituten der einzelnen EU-Mitgliedsstaaten zu unterschiedlichen Prüfergebnissen gekommen trotz vorhandener einheitlicher EU-Normungsgrundlage. Das Niveau der einzelnen Prüfinstitute ist sehr unterschiedlich in den EU-Mitgliedsstaaten und die Auslegung der Durchführung von Prüfungen wird unterschiedlich interpretiert.

Prüfungen von Komponenten und Systemen erfolgen derzeit auf Grundlage der vorliegenden Prüfberichte. Eine Funktionsprüfung der Produkte erfolgt in der Regel nicht. Dies kann zu einem Sicherheitsrisiko im Brandfall führen.

Das Versagen der, wie zum Beispiel, mit CE-Kennzeichnung geprüften Brandschutzklappe ist aus unserer Sicht Besorgnis erregend und kann dramatische Folgen für die Bauwerkssicherheit haben. Bauprodukte unterschiedlicher Qualität und Leistung werden von europäischen Herstellern auf dem deutschen Markt bereitgestellt.

Eine einheitliche und effektive Marktüberwachung auch für Anbieter aus Drittländern ist EU-weit sicherzustellen. Andernfalls könnten umfassendere Regulierungen ins Leere laufen und zu Wettbewerbsverzerrungen führen

Das VDMA Forum Gebäudetechnik fordert:

- Die Aufrechterhaltung von nationalem und europäischem Sicherheitsstandard im Brandschutz für den Gebäudetyp E.
- In Bezug auf Brandschutz- und Entrauchungsanlagen ist eine einheitliche und effektive Marktüberwachung auch für Anbieter aus Drittländern EU-weit sicherzustellen.

#### 4 Sicherstellung von Barrierefreiheit für jeden

Die Notwendigkeit für Barrierefreiheit in Gebäuden wird angesichts der demografischen Entwicklungen immer dringlicher. Die Bevölkerung altert zunehmend und es ist von entscheidender Bedeutung, dass Neubauten und renovierte Gebäude so gestaltet werden, dass sie für Menschen aller Altersgruppen und mit unterschiedlichen Bedürfnissen zugänglich sind. Der Gesetzesentwurf könnte dazu führen, dass durch mögliche Ausnahmen von Normen und Standards Menschen mit Mobilitätseinschränkungen benachteiligt werden. Es ist entscheidend, dass die Barrierefreiheit nicht nur als gesetzliche Anforderung, sondern als integraler Bestandteil der Gebäudegestaltung betrachtet wird, um sicherzustellen, dass alle Menschen unabhängig von körperlichen Einschränkungen oder altersbedingten Bedürfnissen selbstbestimmt leben können.

Das VDMA Forum Gebäudetechnik fordert:

- Die Barrierefreiheit muss als integraler Bestandteil der Gebäudegestaltung betrachtet werden, um sicherzustellen, dass Neubauten und Renovierungen allen Menschen, unabhängig von körperlichen Einschränkungen oder altersbedingten Bedürfnissen, angemessenen Zugang und Nutzungsmöglichkeiten bieten, insbesondere in Anbetracht der demografischen Entwicklungen.

#### 5 Priorität für gesunde Raumlaut

Die potenzielle Abweichung von etablierten Standards könnte auch die Qualität der Innenraumluft beeinträchtigen. Beispielsweise könnten unzureichende Belüftungssysteme oder unzureichende Maßnahmen zur Luftreinigung die Lebensqualität und Gesundheit der Bewohner negativ beeinflussen. Eine unzureichende Regulierung in diesem Bereich kann langfristig zu einem Anstieg der Gesundheitskosten führen und die Lebensqualität der Bewohner beeinträchtigen.

Die erstmalige Integration der Innenraum(luft)qualität - Indoor Environmental Quality (IEQ) und Indoor Air Quality (IAQ) in die European Performance of Building Directive (EPBD) ist wegweisend. Gebäude sind der Ort, an dem sich Menschen, die meiste Zeit ihres Lebens aufhalten. Gute IEQ und IAQ stehen nicht zuletzt als Garanten für Lebensqualität, Gesundheit, Leistungsfähigkeit und Produktivität.

Die Verankerung der Innenraumqualität (IEQ) im Geltungsbereich der neuen EPBD ist richtig und wegweisend. IEQ bezieht sich auf die Bedingungen innerhalb eines Gebäudes, die sich auf die Gesundheit und die Produktivität der Bewohner auswirken; essenziell ist hier auch die Raumluftqualität (IAQ). Dementsprechend sollte auch beim Gebäudetyp E nicht an der Raumlüftung gespart werden.

Optimierte und luftdichte Fassaden sowie Fassadenelemente, z. B. Fenster, führen bekanntlich zu reduziertem ungewolltem Luftaustausch zwischen innen und außen. Es besteht die Gefahr, dass sich der Luftzustand in Räumen so ungünstig verändert, dass von einem dem Bewohner und dem Baukörper zuträglichen Raumluftzustand nicht gesprochen werden kann. Daher ist die Raumluftqualität kein unnötiger „Komfortstandard“.

Insofern darf auf eine kontrollierte Be- und Entlüftung bei Gebäudetyp E nicht verzichtet werden. Ein einseitiger Blick auf den Baukörper und die Beheizung von Gebäuden führt nicht zum Ziel: energieeffiziente und für Menschen hygienisch geeignete Gebäude. Lüftung über Fenster ist aus energetischen Aspekten unzureichend. Mechanische Lüftungslösungen mit Wärmerückgewinnung – sowohl zentrale als auch dezentrale Systeme – sollten gegenüber freier Lüftung durch Fenster bevorzugt und verstärkt Anwendung finden.

Dies gilt besonders für den Gebäudetyp E, bei dem die Einhaltung hoher Standards für IEQ und IAQ entscheidend für die langfristige Wohnqualität und Energieeffizienz ist.

Das VDMA Forum Gebäudetechnik fordert:

- Es sollte beim Gebäudetyp E nicht auf Maßnahmen zur Raumluftqualität gespart werden, welche nachhaltig die Gesundheit beeinflussen.

Armaturen und Bauteile, die in Kontakt mit Trinkwasser arbeiten, dem wichtigsten Lebensmittel der Welt, fungieren folglich auch als eine Art Lebensmittelverpackung und sind von entscheidender Bedeutung für die Qualität unseres Trinkwassers. Die Materialien welche in Kontakt mit Trinkwasser kommen, müssen ihre trinkwasserhygienische Eignung nachgewiesen haben und entsprechend § 13 der deutschen Trinkwasserverordnung sind Wasserversorgungsanlagen so zu planen und zu errichten, dass sie mindestens den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Sie sind auch mindestens nach diesen Regeln der Technik zu betreiben. Gemäß § 5 gelten zudem die Anforderungen an das Trinkwasser als erfüllt, wenn bei der Trinkwassergewinnung, der Trinkwasseraufbereitung und der Trinkwasserverteilung einschließlich der Wasserspeicherung ebenfalls mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden.

Vor diesem Hintergrund spielen die allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht nur für die Hersteller von Gebäudearmaturen und aller Bauteilen in Kontakt mit Trinkwasser eine zentrale Rolle. Auch die Kunden der Industrie – und hier vor allem das Handwerk und der Großhandel – achten sehr auf die Einhaltung dieser Regeln und insbesondere auf die Erfüllung von Normen, die Bezug darauf nehmen und deren Einhaltung durch die Produkte der Hersteller gefordert wird. Ein Abweichen von diesen Regeln und diverse Ausnahmen hätten daher im Trinkwasserbereich drastische Auswirkungen und könnte schlimmstenfalls dazu führen, dass man nicht mehr konform mit der Trinkwasserverordnung ist und entsprechende Produkte nicht mehr in die Trinkwasserinstallation eingebaut – und damit auch nicht mehr verkauft werden – können.

Vor diesem Hintergrund fordern wir, Ausnahmen dieser allgemein anerkannten Regeln der Technik im Sanitärbereich zu unterlassen, da deren Einhaltung zentral für den Schutz des Trinkwassers und für die Gesundheit der Verbraucher ist. Und ohne Einhaltung dieser Regeln ist die Erfüllung der Trinkwasserverordnung aktuell nicht möglich.

Das VDMA Forum Gebäudetechnik fordert:

- Die strikte Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik in den trinkwasserführenden Bereichen eines Gebäudes ist zu gewährleisten, um die Gesundheit der Verbraucher nicht zu gefährden.

## 7 Essenzielle Energieeffizienz und Digitalisierung im Gebäude berücksichtigen

Die Möglichkeit, von bestehenden Normen abzuweichen, könnte erhebliche Auswirkungen auf verschiedene Bereiche der Gebäudetechnik haben. Die Implementierung bewährter Technologien zur Energieeffizienz könnte gefährdet werden. Diese Technologien sind essenziell für die Reduzierung des Energieverbrauchs und die Verbesserung der Umweltbilanz von

Gebäuden. Eine Vernachlässigung dieser Technologien könnte nicht nur die Betriebskosten erhöhen, sondern auch den Fortschritt in der nachhaltigen Gebäudetechnik bremsen.

Zudem könnte die Abweichung von etablierten Standards die Entwicklung und Integration fortschrittlicher Gebäudeautomationssysteme beeinträchtigen, die für die effiziente Steuerung von Energieverbrauch, Heizung, Lüftung und Klimaanlage (HVAC) sowie für den Komfort und die Energieeffizienz von Gebäuden unerlässlich sind. Dies gilt insbesondere beim Gebäudetyp E, sofern die Wirtschaftlichkeit im Betrieb und technische Realisierbarkeit bestehen.

Die Digitalisierung von Gebäuden, unterstützt durch die EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EPBD), fokussiert sich auf die digitale Überwachung und Optimierung der Energieeffizienz. Der Gesetzesentwurf des BMJ könnte durch unzureichende Berücksichtigung digitaler Standards und EPBD-Vorgaben die Integration und Nutzung von Gebäudedaten erschweren. Dies könnte den Fortschritt bei der Digitalisierung und der Umsetzung intelligenter Gebäudetechnologien behindern, die für die Erreichung der europäischen Klimaziele und die Verbesserung der Energieeffizienz entscheidend sind.

Der Warmwasserverbrauch, insbesondere bei Neubauten, ist eine wesentliche Kenngröße für die Energieeffizienz eines Gebäudes. Effiziente Sanitärtechnologien, Systeme zur Warmwasserbereitung, wie auch effiziente Pumpen – von Wasserpumpen bis hin zu Heizungspumpen – spielen eine zentrale Rolle bei der Reduzierung des Energieverbrauchs und der Minimierung der Betriebskosten. Unzureichende Standards könnten die Effektivität dieser Systeme beeinträchtigen, was zu höheren Betriebskosten führen und den Energieverbrauch erhöhen würde. Darüber hinaus sind effiziente Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung entscheidend für die Verbesserung des Raumklimas und die Reduzierung der Heizkosten vor allem in Nichtwohngebäuden. Diese Systeme nutzen die Wärme aus der Abluft, um die Frischluft vorzuwärmen und tragen so zur Energieeffizienz des Gebäudes bei. Eine Abweichung von etablierten Standards könnte die Leistung dieser Anlagen einschränken und zu erhöhten Betriebskosten führen.

Das VDMA Forum Gebäudetechnik fordert:

- Der Gesetzesentwurf sollte sicherstellen, dass beim Gebäudetyp E keine Abweichungen von bestehenden Normen für bewährte Technologien zur Energieeffizienz, Gebäudeautomation, Digitalisierung, Warmwasserbereitung, Pumpeneffizienz, Trinkwasserqualität und Lüftungsanlagen zulässig sind.

## 8 Unklarheiten bezüglich des Lebenszyklus des Gebäudes

Der Gesetzesentwurf lässt offen, welche Auswirkungen die vorgeschlagenen Änderungen auf den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes haben könnten. Insbesondere ist unklar, wie

sich die möglichen Reduzierungen bei den technischen Standards auf die langfristigen Betriebskosten, die Instandhaltung, Warmwassernutzung und -verbrauch sowie die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes auswirken werden. Die Absenkung von Standards könnte zunächst zu Kosteneinsparungen führen, jedoch in der Folge zu höheren langfristigen Kosten für Betrieb, Wartung, Warmwasserversorgung und Sanierung führen. Dies könnte sowohl für die Eigentümer als auch für die Nutzer der Gebäude eine erhebliche finanzielle Belastung darstellen und die Nachhaltigkeit der Gebäudeverwendung beeinträchtigen.

Das VDMA Forum Gebäudetechnik fordert:

- Der Gesetzesentwurf muss garantieren, dass Reduzierungen bei technischen Standards keine langfristig höheren Kosten für Betrieb, Wartung und Sanierung verursachen.

## **20. Anmerkungen Haus & Grund Deutschland**

Haus & Grund Deutschland begrüßt das Bestreben der Bundesregierung, das Bauen mit der Einführung eines Gebäudetyps E einfacher und kostengünstiger zu machen. Ein wesentlicher Grund für Baukostensteigerungen besteht darin, dass die Rechtsprechung auf Normungen zur Bestimmung für die Mangelfreiheit eines Bauwerks maßgeblichen anerkannten Regeln der Technik zurückgreift, deren Einhaltung mit zunehmenden Kostensteigerungen verbunden ist. Normungen haben eine hohe Relevanz, aber nur einen Empfehlungscharakter, denn die maßgeblichen Fachausschüsse sind privatrechtlich organisiert. Insbesondere gibt es keine Regelungen über die Zusammensetzung der Fachleute in den zuständigen Gremien. So kann nicht transparent sichergestellt werden, dass technische Lösungen gesucht werden, die auch unter den Aspekt der Wirtschaftlichkeit und des Nutzwerts gemeinhin Anerkenntnis finden.

Das Bundesministerium der Justiz (BMJ) hat den Referentenentwurf zur Einführung des Gebäudetyp E vorgelegt und um Stellungnahme gebeten. Geändert wird ausschließlich das im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelte Werkvertragsrecht. Die Regelungen bleiben hinter den Forderungen der Wohnungswirtschaft zurück, das Ausufern der DIN-Normungen als Mindeststandard der anerkannten Regeln der Technik einzudämmen, da ein weiteres Ausufern mit enormen Kostensteigerungen verbunden ist. Der Ansatz, eine Vermutungswirkung zur Konkretisierung der anerkannten Regeln der Technik einzuführen, ist gut. Es fehlt aber an den notwendigen Definitionen.

Bereits mit der Novelle der Musterbauordnung haben die Länder die Möglichkeit, den Gebäudetyp E in die Bauordnung einzuführen. Hier geht es im Wesentlichen um die Vereinfachung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an das Gebäude. Einige Länder, wie etwa der Freistaat Bayern und Schleswig-Holstein, haben dies bereits in der Bauordnung umgesetzt. Flankierend ist das Bauvertragsrecht zu ändern, da Abweichungen von den anerkannten Regelungen der Technik die Mangelfreiheit des Gebäudes betreffen. Leider wird versäumt, die

von den Baukammern der Oberlandesgerichte zuletzt aufgeworfene Frage, inwieweit DIN-Normen die Vermutung in sich tragen, die anerkannten Regeln der Technik darzustellen, auch für das Mietrecht zu regeln. Denn wenn bauvertraglich von den allgemeinen Regeln der Technik abgewichen werden kann, solange die Sicherheit des Gebäudes nicht gefährdet wird, ohne dass dies zwangsläufig einen Sachmangel begründet, dann muss das auch im Mietrecht gelten. Denn auch hier greifen die Gerichte bei der Beurteilung, ob Mangel vorliegt, auf die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik zum Errichtungszeitpunkt bzw. Instandhaltungszeitpunkt zurück. So können insbesondere beim Lärmschutz unterschiedliche Standards einschlägig sein. Wenn der Gesetzgeber erkennt, dass es ein Regelungsbedürfnis im Bauvertragsrecht gibt, kann er es im Mietrecht aber nicht der Rechtsprechung überlassen.

## **21. Anmerkungen Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft**

Unter Würdigung des Ansatzes zur Unterscheidung der Sicherheits- und Komfortanforderung sowie der in der Einleitung zum Abschnitt 2 genannten Randbedingungen und Entwicklungen schlagen wir eine normative Abstufung der Komfort- und Ausstattunganforderungen vor, soweit dies technisch möglich und sinnvoll ist. Eine vergleichbare Einstufung haben wir z. B. für den baulichen Hagelschutz (siehe <https://shop.vds.de/en/publikation/vds-6100>) empfohlen. Damit würde ein Widerspruch zwischen der bestehenden höchstrichterlichen Rechtsprechung zu den allgemein anerkannten Regeln der Technik und dem Gebäudetyp-E-Gesetz vermieden. Gleichzeitig hat der Bauherr - je nach seinen eigenen Komfortansprüchen - die Möglichkeit, die Baukosten in Absprache mit den Planenden positiv zu beeinflussen. Der Vorteil normativ definierter Stufen liegt erfahrungsgemäß darin, dass die Festlegung der Beschaffenheit durch den Prozess der Normung allgemein anerkannt sind und daher projektbezogen einfach vereinbart werden können. An dieser Stelle sei angemerkt, dass die angeregte Modifikation mit der normativen Abstufung baulicher Komfort- und Ausstattungsanforderungen bereits im DIN-Länder-Vertrag und durch einen Vorschlag seitens der Entwurfsverfassenden für die neue DIN-Roadmap Bauwerke auch thematisiert wird. Wir appellieren daher an Sie, die sinnvolle Abstufung der Anforderungen an Komfort und Ausstattung nicht gesetzlich, sondern normativ im Rahmen der allgemein anerkannten Regeln festlegen zu lassen.

Sollte dieser vorstehende Vorschlag nicht aufgegriffen werden, legen wir dem Gesetzgeber in Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen folgende Punkte dringend nahe:

- Berücksichtigung der BGH-Rechtsprechung bei den anwendbaren aaRdT
- Konkretisierung der Abgrenzung zwischen sicherheitstechnischen Baumerkmale und Ausstattungs- bzw. Komfortkriterien zu § 650 a Abs. 3 BGB-E
- Konkretisierung der Rechtsbegriffe der „Fachkunde“, der „gleichwertigen Sicherheit und Eignung“ sowie „Dauerhaftigkeit“

- Vereinheitlichte Begrenzung der erforderlichen Fachkunde auf den Auftragnehmer in § 650 o Abs. 1 und Abs. 2 BGB-E

## **22. Anmerkungen Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V.**

Der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. -BDB- bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem vorgenannten Referentenentwurf. Die großen bekannten Kostentreiber sind neben der Zinsentwicklung, der Rohstoffknappheit und dem Fachkräftemangel bürokratische Hürden, gesetzliche Anforderungen und überzogene Baustandards, die in Normen und technischen Anforderungen niedergelegt sind. Fragen zur Lösung eines erkannten Problems wurden in den letzten Jahrzehnten häufig mit einem Mehr an Vorschriften und Normen beantwortet (Beispiele: Energie, Barrierefreiheit, Schallschutz etc.). Das hat vielfach den Blick auf einfache Lösungen, Reduktion und Suffizienz verstellt. Der BDB begrüßt daher den Ansatz des Referentenentwurfs, nicht mehr alle bautechnischen Vorschriften als anerkannte Regel der Technik zu definieren (die damit „automatisch“ vertraglich geschuldeter Leistungsinhalt sind) sowie Beschaffenheitsvereinbarungen und Abweichungen zu erleichtern.

Die geplante Änderung des BGB unter Berücksichtigung der Anmerkungen wäre eine wichtige Voraussetzung zur Vereinfachung im Bau-, Planungsbereich. Allerdings müsste die Gesetzesänderung flankiert werden durch Änderungen im Normungswesen, die Vereinheitlichung der Bauordnungen oder größere Technologieoffenheit beim Klimaschutz im Gebäudebereich. Anderenfalls ist zu befürchten, dass die Ziele des Gesetzgebungsvorhabens nicht oder nur marginal erreicht werden.

## **23. Anmerkungen Wohnen im Eigentum e.V.**

Die Prämisse des BMJ, dass das Bauen in Deutschland immer teurer wird, und dass diesem Trend durch staatliche Maßnahmen entgegengewirkt werden muss, ist zutreffend. Der Ansatz, die Baukosten durch Vereinfachungen und insbesondere Reduzierung von Bürokratie abzubauen, solange dadurch keine Gefährdung der Gebäudesicherheit eintritt, ist begrüßenswert. Es ist nach Auffassung von Wohnen im Eigentum e.V. notwendig, Maßnahmen zu ergreifen, um die Kosten für die Errichtung von Wohneigentum zu reduzieren. Digitalisierung und die Reduzierung bzw. Optimierung von bürokratischen Verfahren sind dafür geeignete und erforderliche Mittel.

Der Lösungsvorschlag, der mit dem Referentenentwurf verfolgt wird, höhlt aber nach Auffassung von Wohnen im Eigentum e.V. den Verbraucherschutz aus und ist deshalb nicht akzeptabel. Kern des Referentenentwurfs ist nämlich nicht die Erleichterung des Bauens unter fachkundigen Unternehmen, sondern die gesetzliche Vermutung, dass bautechnische Normen, die



Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, keine anerkannten Regeln der Technik mehr sein sollen. Damit entfallen nicht nur die durch gefestigte Rechtsprechung auch im Sinne des Verbraucherschutzes entwickeln Kriterien zu Informationspflichten der Unternehmen gegenüber den Bauherren, sondern auch die Möglichkeiten Gewährleistungsansprüche effektiv geltend zu machen. Sie werden im Grunde „wegdefiniert“.

Die Stellungnahme konzentriert sich auf die Auswirkung der beabsichtigten Regelungen des RefE auf den Verbraucherschutz.

#### **24. Anmerkungen Deutsche Bauindustrie**

Um den Baubeteiligten eine klarere Rechtsgrundlage für Verträge über effiziente, innovative und kostengünstige Wohngebäude zu geben, kämen aus unserer Sicht folgende bislang fehlende Maßnahmen in Betracht, die das Bundesjustizministerium eng abgestimmt mit dem Bundesbauministerium und den Bundesländern umsetzen könnte:

1. Die VOB/B verlangt bislang, dass ein Bauwerk neben der vereinbarten Beschaffenheit immer auch die anerkannten Regeln der Technik einhalten muss. Das rechtliche Problem eines „Mangels ohne Schaden“ ist damit programmiert.

Um entsprechende Missverständnisse zu vermeiden, wäre der Begriff der anerkannten Regeln der Technik aus der VOB/B zu streichen und so deren Mangelbegriff an die Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch anzupassen. Unerwünschte Regelungslücken entstehen dadurch nicht, da die VOB/B für technische Einzelheiten auf die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen der VOB/C verweist.

2. Die Landesbauordnungen wären einheitlich wie § 3 Musterbauordnung zu formulieren. Zu streichen wäre der missverständliche Verweis auf die anerkannten Regeln der Technik in § 3 der Bauordnungen von Bayern, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein. Grundlage des missverständlichen Verweises ist die ursprüngliche – und inzwischen überholte - Fassung des Musterbauordnung aus dem Jahr 1960.

#### **25. Anmerkungen Deutscher Anwaltverein e.V.**

1. Allgemeine Anmerkungen

Der DAV begrüßt die Absichten des Gesetzgebers, das Bauen durch Eindämmung bautechnischer Normungen zu deregulieren und innovatives, kostengünstiges Bauen zu erleichtern.

Die Änderungsvorschläge zu §§ 650a und 650o BGB n.F. werden allerdings nicht für geeignet gehalten, diese Zielsetzungen umzusetzen. Insbesondere erscheinen die vorgesehenen Neuregelungen nur bedingt geeignet, die Krise am Wohnungsbau auch nur zum Teil zu beeinflussen.

Der Befund einer überbordenden Regulierung durch technische Normen lässt sich nicht durch die Regelungen des Entwurfes eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus beheben. Hier wären vornehmlich zusätzliche Bemühungen zur Vorgabe von Rahmenbedingungen für die deutschen Normungsorganisationen und entsprechende Aktivitäten auf EU-Ebene und der internationalen technischen Regulierung erforderlich. Zudem müsste der Gesetzgeber selbst durch reduzierte Anforderungen an das öffentliche Baurecht wie auch weitere Einzelgesetze, wie etwa das Gebäudeenergiegesetz, dafür sorgen, dass die Anforderungen an das Bauen reduziert werden. Solange anerkannte Regeln der Technik in Gesetzen für verbindlich erklärt oder sogar erweitert werden, wie etwa nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), können die vorgeschlagenen Regelungen nicht weiterhelfen. Der Entwurf beinhaltet Randkorrekturen, die ihrerseits zusätzliche Wertungswidersprüche erzeugen und eine entsprechende Umsetzung der im Referentenentwurf vorgesehenen Zielsetzungen nicht erwarten lassen.

## 2. Weitere Anmerkungen

Der DAV schlägt deshalb vor, einen anderen Weg der Normierung zu gehen und den Sachmangelbegriff des Werkvertragsrechts wie folgt anzupassen:

In § 633 Abs. 2 BGB wird im Anschluss an den Satz 2 der neue Satz 3 mit folgendem Wortlaut angefügt:

„Liegen die Voraussetzungen gem. Satz 2 Ziff. 1 oder Ziff. 2 vor, ist das Werk auch dann frei von Sachmängeln, wenn in einer Beschaffungsvereinbarung zwischen Unternehmen oder juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts von anerkannten Regeln der Technik, deren Anwendung nicht gesetzlich vorgegeben ist, abgewichen wird.“

Wollte man an dem Begriff des fachkundigen Unternehmens festhalten, wäre als Alternative denkbar, dass in einer Beschaffungsvereinbarung Besteller und Unternehmer erklären, dass sie fachkundig sind.

Ein derartiger Vorschlag vermeidet auch die mit der Vermutungsregelung in § 650a Abs. 3 BGB n.F. involvierten Problemstellungen des Vorrangs gesetzlicher Festlegungen zu anerkannten Regeln der Technik sowie auch den Konflikt mit europäisch harmonisierten technischen Normen, etwa für zugelassene Bauprodukte (EuGH, Urteil vom 18.10.2012, RS.C-395/10) und damit auch erst noch zu klärende Auswirkungen auf internationale Abkommen zur technischen Normung.

## **26. Anmerkungen Bauherren-Schutzbund e.V.**

- Durch die Festlegungen des § 650a Abs. 3 BGB-E gewinnt die Bau- und Leistungsbeschreibung (BLB) eine noch größere Bedeutung für Verbraucher. Alles, was nicht dem

sicherheitsrelevanten Bereich zuzuordnen ist, muss hier enthalten bzw. eindeutig definiert sein. Bei Unklarheiten und Lücken fällt der Verbraucher hier nicht mehr auf die „Rückfallposition“ aRdT zurück. Im besten Falle beschreibt die BLB detailliert alle Ausführungen, Materialien und Qualitäten bis ins Detail. Dann wird das übliche Wissen eines Verbrauchers bei Weitem nicht ausreichen, alle Angaben zu verstehen geschweige denn prüfen zu können. Er muss also eine fachkundige Hilfe hinzuziehen – etwas, was leider bei Verbrauchern längst nicht Gang und Gäbe ist. Im schlechteren Fall gibt es gar keine Beschreibung. So ist beispielsweise bei fehlender Bestimmung der Putzoberflächen in der BLB zukünftig nicht mehr davon auszugehen, dass der Besteller einen sog. Q2 Standard nach Verarbeitungsrichtlinie des Bundesverbands der Gipsindustrie e.V. (Merkblatt Nr. 3 Putzoberflächen im Innenbereich) erhält, also direkt auf den Wände einen Wandbelag aufbringen kann. Auch möglich ist, dass der nur einen Q1 Standard erhält – also eine Oberfläche, die keine Ansprüche an Ebenheit erfüllen muss, Bearbeitungsspuren sichtbar sind, Schwindrisse und Fugeneinfall möglich sind. Da für die Arbeit vieler weiterer Gewerke Q2 nötig ist, wird der Bauherr diese Leistung in jedem Falle zahlen müssen, ob direkt im Rahmen des Bauvertrags oder später als Nachtrag z.B. an einen Fliesenleger. Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass das Verstehen einer BLB Fachkunde voraussetzt, die der Verbraucher i.d.R. nicht mitbringt. Auch weil es nur die wenigen Vorgaben des Artikel 249, §1-3 EGBGB (auch nur bei Verbraucherbauverträgen) an eine BLB gibt, wird der Verbraucher zukünftig mehr Schwierigkeiten haben zu beurteilen, welche konkrete Bauleistung zu welchen Qualitäten und Standards er tatsächlich eingekauft hat. Für Baulaien ist es schwierig bis gar unmöglich zu erkennen, ob die BLB sicherstellt, dass gewünschte Funktionen – auch im Ausstattungs- und Komfortbereich – dauerhaft zur Verfügung stehen. Die Intransparenz steigt.

- Ja, die Baukosten sind hoch. Allerdings bezweifelt der BSB, dass durch den Gesetzesentwurf im Wohnungsbau, insbesondere für Selbstnutzer im Ein- und Zweifamilienhausbau (EFH/ZFH), große Kosteneinsparungen zu erwarten sind. Gesetzliche Vorgaben wie etwas das GEG, Vorgaben von Landesbauordnungen, Bebauungsplänen und Ortssatzungen, z.B. zum Material der Regenrinnen und -fallrohre, zur Dachneigung und Farbe der Ziegel, im Mehrfamilienhaus (MFH) erhöhte Vorgaben zur Anzahl von Fahrradstell- und Tiefgaragenplätzen sowie erhöhte Barrierefreiheit sind erhebliche Baukostentreiber. Wenn im EFH/ZFH Material- und Lohnkosteneinsparungen zu keinen nennenswerten Skaleneffekten führen, werden sich die Baukosten durch die Neuregelung nicht spürbar senken lassen. Vielmehr ist zu befürchten, dass es in diesem Segment zu Kostensteigerungen kommt. Preiswertere Angebote bieten dann einen Standard deutlich unter den bisher üblicherweise erwartbaren. Der heutige Standard wird für die Verbraucher nach der Neuregelung zum teuren „Premium“-Extra. Die Eigentumsbildung für selbstnutzende Wohneigentümer wird damit nicht erleichtert.

## **27. Anmerkungen Bundesrechtsanwaltskammer (BRAK)**

Die Änderungsvorschläge zu §§ 650a und 650o BGB n. F. scheinen für das Ziel, einfaches, innovatives und kostengünstiges Bauen zu erleichtern und so den Wohnungsneubau zu fördern, in der vorliegenden Form nur bedingt geeignet, da neue rechtliche Bewertungsprobleme geschaffen würden, welche zur Verunsicherung bei den Baubeteiligten und am Immobilienmarkt beitragen. Die geplanten Änderungen würden nach Auffassung der BRAK dazu führen, dass Gebäude mit unterschiedlichen Standards und unterschiedlicher Wertigkeit errichtet werden, was zu Folgeproblemen führt.

## **28. Anmerkungen Bundesverband kommunaler Spitzenverbände**

Für den Wohnungsbau bieten die Neuregelungen durchaus eine Chance, der anhaltenden Verteuerung durch verringerte Baukosten entgegenzuwirken. In angespannten Wohnungsmärkten existiert jedoch ohnehin bereits vielfach ein sehr hohes Mietniveau und ein struktureller Nachfrageüberschuss. Da sich die Preisbildung auf Wohnungs- und Immobilienmärkten nicht ausschließlich aus den Erstellungskosten ableitet, ist nicht zu erwarten, dass es einen linearen Zusammenhang zwischen der Einführung des Gebäudetyps-E und sinkenden Miet- und Immobilienpreisen geben wird. Dafür müsste sichergestellt sein, dass ggf. sinkende Baukosten auch an Immobilienkäufer und -käuferinnen bzw. Mieter und Mieterinnen weitergegeben werden.

Das Kernstück der Neuregelung in **§ 650a BGB-E bleibt hinter den Erwartungen zurück**, da nur die Symptome und nicht die Ursachen der Probleme angegangen werden. Es besteht die Gefahr, dass der vorliegende Entwurf die bestehende Situation (wohl ungewollt) weiter verschärft.

Allgemein anerkannte Regeln der Technik bezeichnen diejenigen technischen Prinzipien und Lösungen, die von der Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt sind, sich bei der Mehrheit der Praktiker durchgesetzt haben, in der Praxis erprobt wurden und sich bewährt haben (vgl. BVerfG, Beschl. V. 8.8.1978 - 2 BvL 8/77 - BVerfGE 49, 89, 135; BVerwG, Urt. v. 25.9.1992 - BVerwG 8 C 28.90 - Buchholz 401.64 § 7 AbwAG Nr. 2 und Beschl. V. 4.8.1992 - BVerwG 4 B 150.92 - Buchholz 406.25 § 3 BImSchG Nr. 9). DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke kommen hierfür als geeignete Quellen in Betracht. Sie haben aber nicht schon kraft ihrer Existenz die Qualität von allgemein anerkannten Regeln der Technik und begründen auch keinen Ausschließlichkeitsanspruch. Als Ausdruck der fachlichen Mehrheitsmeinung sind sie nur dann zu werten, wenn sie sich mit der Praxis überwiegend angewandter Vollzugsweisen decken (vgl. BVerwG - Bschl. v. 30.9.1996 - 4 B 175.96, BauR 1997, 290).

Rechtsprechung und Praxis gehen infolge von einer rechtlich widerlegbaren Vermutung aus, wonach DIN-Normen ihrem Wesen nach anerkannte Regeln der Technik sind, die im zivilrechtlichen Kontext die Anwendung des Anscheinsbeweises rechtfertigen (statt aller BGH, NJW 2013, 2271 [2272] m.W.N. unter Verweis auf Pastor, in: Werner/Pastor, Der Bauprozess, 15. Aufl., Rn. 1967 m. w. N.) Dieser Annahme dürfte zwischenzeitlich die **geänderte Normungspraxis** des DIN und anderer nicht-staatlicher Regelsetzer entgegenstehen. Mit dem zunehmenden Rückzug des Staates und des verarbeitenden Gewerbes aus der privaten Normung, einem gleichzeitig verstärkten Engagement von Industrie und Wissenschaft sowie einer fortschreitenden Europäisierung der Normungsarbeit entwickelte sich die Normungspraxis **weg von einer deskriptiven hin zu einer regelsetzenden Normung**, deren Ergebnis häufig den Stand der Wissenschaft oder den Stand der Technik wiederzugeben vermag, der Mehrheit der Praktikern aber weder bekannt, noch in der Praxis erprobt ist und/oder sich auch nicht allgemein bewährt hat.

Die in der Rechtsprechung entwickelte **Vermutung einer aRdT ist damit nicht mehr gerechtfertigt**. Entgegen der historischen Praxis bilden DIN-Normen (ebenso wie Regeln anderer privater Normgeber) heute nicht mehr regelmäßig die allgemein anerkannten Regeln der Technik ab. Die der Rechtsprechung des BGH zugrunde liegende Annahme eines entsprechenden typisierten Sachverhalts, der eine Vermutung zugunsten einer aRdT rechtfertigt, ist entfallen (ebenso Halstenberg BauR 2017, 356 [360] m. w. N.).

Der Anknüpfungspunkt der neu geschaffenen Vermutungsregelung in § 650a BGB-E setzt jedoch trotz der erkannten Defizite weiterhin auf die Ergebnisse privater Normung und versucht lediglich Erleichterung dadurch zu schaffen, dass die - wie dargelegt - überkommene Vermutungswirkung für DIN-Normen nur noch für sicherheitstechnische Festlegungen gelten soll. Dabei bleibt offen, was konkret hierunter fällt und wer abschließend über die Frage, was eine sicherheitstechnische Festlegung ist, entscheidet. Da den meisten DIN-Normen (auch solchen anderer privater Regelsetzer) wie gezeigt kein deskriptiver Vorgang eines allen Interessensbereichen gemeinen Verständnisses mehr zugrunde liegt, ist es falsch, die aus der Rechtsprechung in den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts entwickelten Ansatz nun auch noch zu verrechtlichen. Die Folgen wären, dass sicherheitsbezogenen Regeln, die nicht die Anforderungen an aRdT erfüllen, zukünftig qua gesetzlicher Vermutungswirkung die Rechtswirkungen von aRdT zukommen. Nicht sicherheitsbezogenen Regeln, die die Anforderungen an aRdT hingegen erfüllen, würde die Rechtswirkungen kraft Gesetzes de facto aberkannt.

Zur Illustration der Problematik sei an die auch in höchsten politischen Gremien geführte Diskussion über die Notwendigkeit des Einbaus eines Brandschutzschalters (vgl. DIN VDE 0100-420 – wonach der Einbau eines Lichtbogenfehlschutzschalter für Neubauten mit einphasigen Endstromkreisen bis 16A in bestimmten Einbausituationen verpflichtend sein soll) erinnert.

Das in diesem Fall auf Antrag eines Produktherstellers geschaffene und mehrheitlich von diesem besetzte Normungsgremium hatte sich von einem deskriptiven Normungsablauf, in dem Fachleute aus Wissenschaft, Technik, Handwerk und öffentliche Hand im Konsens eine Realität abbilden, bewusst abgewandt; das Vorgehen steht exemplarisch für einen „modernen Normungsansatz“. Die öffentliche Hand ging hiergegen vor, aufgrund der Regularien des DIN aber nur mit begrenztem Erfolg. Gleichwohl handelt es sich um eine im Sinne des Gesetzesentwurfs sicherheitsrelevante Regelung, die dem Grunde nach dem Staat vorbehalten sein sollte. Unbeschadet dessen würde dieser oder vergleichbaren Regelungen nach dem Gesetzesentwurf nunmehr die Vermutungswirkung einer aRdT zukommen.

Um den dem Grunde nach erkannten Problemen wirksam zu begegnen, sollte eine gesetzliche Regelung die erkannten Fehl Abläufe privater Normsetzung aufgreifen und sicherstellen, dass sicherheitstechnische Regelungen nur dann die Wirkung aRdT zukommt, wenn sie dem historischen Konsens entsprechend **im Einvernehmen mit den für die Sicherheit zuständigen Stellen** erarbeitet wurden. Ungenügend ist es hierzu, dass staatliche Regelsetzer in privaten Normungsverfahren Mehrheiten organisieren müssen, um ihre öffentlich legitimierten Interessen durchzusetzen. Letzteres liefe nicht nur der Zielsetzung möglichst schlanker staatlicher Strukturen diametral zuwider.

Erforderlich ist, dass der öffentlichen Hand für ihren Zuständigkeitsbereich ein **gesetzliches Widerspruchsrecht** verliehen wird. Denkbar wäre, § 650a Abs. 3 Ziff. 1 BGB-E hierzu wie folgt zu fassen:

*„bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten sowie unter Beteiligung und im Einvernehmen mit den zuständigen Kreisen der öffentlichen Hand verabschiedet wurden, anerkannte Regeln der Technik sind und“*

In der Begründung wäre zu ergänzen, dass zur Wahrung der im öffentlichen Interesse liegenden Ziele im Bereich des Arbeits-, Umwelt-, Gesundheits-, Verbraucherschutzes und der Bauwerkssicherheit sich die öffentliche Hand in die Normungsarbeit gebündelt einbringen können muss, sie hierzu zwingend zu hören ist und ihr **geschlossenes Votum bedarfsweise bindend** ist. Zusätzliche, auch im Bereich der Sicherheitstechnik im Einzelfall erwünschte Komfortausstattungen, wie ein Brandschutzschalter, müssten so explizit beauftragt werden und würden nicht aufgrund einer gesetzlichen Vermutungswirkung ggf. unbewusst mitvereinbart. Rechtsunsicherheiten in Bezug auf den Begriff „sicherheitstechnischen Festlegungen“ würden zudem vermieden.

Ergänzend zur rechtlichen Rahmung eines einfachen Standards für den Wohnungsbau ist für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum von wesentlicher Bedeutung, mit welchen Zielen Wohnraum geschaffen bzw. erworben wird und vor allem wie dieser bewirtschaftet wird. Die Förderung einer gemeinwohlorientierten Wohnraumbewirtschaftung bietet die Grundlage für

langfristige soziale Zweckbindungen, suffiziente Nutzungskonzepte und auch eine gedämpfte Mietpreisentwicklung. Weitere förderliche Aspekte einer gemeinwohlorientierten Wohnraumbewirtschaftung sind eigentumsähnliche Besitzverhältnisse, Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie zweckgebundene Mittelverwendung.

## **29. Anmerkungen Verband Privater Bauherren e.V. (VPB)**

Sehr positiv ist vor allem zu würdigen, dass der Entwurf vieles in der Debatte gewünschte nicht regeln wird. Zum einen wird zu den anerkannten Regeln der Technik überhaupt keine Regelung getroffen. Das ist mit der im Entwurf gelieferten Begründung tragfähig und überzeugend ausgeführt. Auch eine Regelungsdivergenz zwischen dem BGB und z. B. dem öffentlichen Bauplanungsrecht der zukünftigen BauNVO, die etwa in § 19a Abs. 3 am Ende BauNVO-E eine Herstellung von Grün- und Retentionsdächern nach den anerkannten Regeln der Technik verlangt, wird so vermieden. Zum anderen aber wird sich für die Vertragsverhältnisse, an denen Verbraucher-Bauherren beteiligt sind, in Bezug auf die Anforderungen an vertraglich wirksame Vereinbarungen zu Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik nichts ändern. Damit schützt der Gesetzgeber die Verbraucher auf demselben hohen Niveau, wie es bislang die Rechtsprechung schon tut. Das wird ausdrücklich begrüßt.

Dem erwartbaren Einwand, Unternehmer, die für private Bauherren Objekte errichten, könnten deswegen nicht von den im Gesetzesentwurf eröffneten Möglichkeiten profitieren, wird schon in der Begründung des Referentenentwurfes begegnet. Ein Aspekt sei hier noch ergänzt: Durch die Aufrechterhaltung der unbedingt nötigen laienverständliche Information des Verbrauchers wird gewährleistet, dass nur punktuelle Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik erfolgen. Dabei wird es sich um solche handeln, die den entsprechenden Aufwand rechtfertigen, also die Punkte, die wirklich stark kostentreibend und vergleichsweise wenig Vorteile bringend sind.

[...]

Über eines muss man sich im Klaren sein: billiger bauen zu können, heißt nicht, dass die private Bauherrschaft dann auch automatisch durch Weitergabe dieser Vorteile ebenfalls in den Genuss dieser Baupreisreduktionen kommt. Dafür wäre ein funktionierender Wettbewerb nötig, der mangels ausreichender Baulandversorgung in den nachgefragten Regionen meist nicht in erforderlichem Umfang gegeben ist, zumal wenn ganze Bauplanungsgebiete durch einen einzigen Bauträger entwickelt werden, die schließlich bereits Grundeigentümer sind. Aber auch die nötige Vergleichbarkeit angebotener Preise und zugeordneter Leistungen ist für Verbraucher-Bauherren ohne firmen- und produktneutrale bausachverständige Beratung trotz in Teilen bestehender Informationspflichten wie derjenigen aus § 650j BGB i.V.m. Art. 249 § 2 EGBGB nicht ausreichend leistbar.

Ein erster Einstieg wäre es, dass bei angebotenen Abweichungen jedenfalls mindestens zwei Niveaus auch preislich verglichen werden müssten: im Angebot wären dann eine Ausführung nach den anerkannten Regeln der Technik und die davon abweichende auszuweisen und beide zu verpreisen. Mit so einer Vorgabe würde der entscheidende Punkt adressiert: dass die Parteien in ein Gespräch über Preisersparnisse durch Reduzierung des Ausführungsaufwandes einsteigen. Es schützt bei anziehendem Markt auch vor Übervorteilung der Besteller.