

Bundesbüro

Verband Privater Bauherren e.V.
Chausseestraße 8, 10115 Berlin

Telefon 030 / 278901-0
Fax 030 / 278901-11

www.vpb.de
info@vpb.de



V.P.B. e.V. Chausseestr. 8 10115 Berlin

Stellungnahme**zu den gemeinsamen Eckpunkten**

**des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz und
des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
bezüglich des
Gebäudetyps E (Stand 20. 11. 2025; im Folgenden „Eckpunktepapier“)**

Als älteste Verbraucherschutzorganisation im Baubereich vertritt der Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) seit 1976 die Interessen privater Bauherren und damit auch die Interessen privater Eigentümer und Erwerber von Grund- und Wohnungseigentum.

Er informiert und berät private Bauherren und Eigentümer insbesondere vor und während des Hausbaus, des Eigentumserwerbs oder der Modernisierung einer Bestandsimmobilie und verfügt über ein bundesweites Netz von Regionalbüros.

Der VPB bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme!

I. Lösungsansatz des VPB

Die Stellungnahme wird die im Eckpunktepapier aufgeführten Punkte II. 1 – II. 8. kommentieren, soweit der VPB dazu Anlass sieht.

Vorangestellt ist hier der **vom VPB favorisierte Lösungsansatz**, der sich grundsätzlich mit dem in der Auftaktveranstaltung geäußertem Ansatz des

Verband Privater Bauherren e.V. Vereinsregister AG Berlin-Charlottenburg
24307 NZ **Vorstand:** Dipl.-Ing. Thomas Penningh, Braunschweig (Vorsitzen-
der); Dipl.-Ing. Sandra Queißer, Berlin; Dipl.-Ing. Michael Fritsche, Bamberg;
Dipl.-Ing. Renate Lepper, Bonn; Dipl.-Ing. Peter Reinwald, Marburg;
Hauptgeschäftsführerin: Dipl.-Ing. Corinna Merzyn

Bankverbindung
Postbank Hamburg
IBAN DE95 2001 0020 0400 6022 03
BIC PBNKDEFF

Vorsitzenden des Vorstands der Arbeitsgemeinschaft für Zeitgemäßes Bauen e. V., ARGE//e.V., deckt: aus Verbraucherschutzsicht richtig herum sollte man sich auf diejenigen Punkte konzentrieren, die kostentreibend sind (Statik, Schallschutz,...) und dafür Lösungen entwickeln; so konkret und beschränkt kann man dann auch zugehörige notwendige Aufklärungspflichten für Verbraucher handhabbar machen, ohne private Bauherren und Kleinvermieter uninformiert und im wesentlichen schutzlos zu lassen. Dafür weisen etwa die Vorschläge der Deutschen Gesellschaft für Akustik e. V., DEGA, aus Sicht des VPB einen gangbaren Weg¹.

II. Eckpunkte

Punkt II. 1.

Zur Idee, einen schuldrechtlichen Vertragstyp „Gebäudetyp E“ in das BGB aufzunehmen siehe bitte die Anmerkungen zu Punkt II. 3.

Zur Rolle der bauaufsichtlich eingeführten technischen Baubestimmungen siehe bitte die Anmerkungen zu Punkt II. 5. a).

Es wird zwar begrüßt, dass eine strukturelle Reform des gesamten privaten Baurechts nur aufgrund der Überlegungen zum Gebäudetyp E nicht beabsichtigt ist. **Der VPB appelliert** aber **dringend**, die Gelegenheit zu nutzen, um die 2018 erfolgte größere Reform nun auch in einem zentralen Punkt endlich wie lange geplant weiterzuführen und das bislang äußerst rudimentär behandelte **Bauträgerrecht** mit wenigstens den Inhalten zu füllen, die bereits im Abschlussbericht der offenen Bund-Länder-Arbeitsgruppe Bauträgervertragsrecht vom 19. 06. 2019 erarbeitet worden waren. Zudem muss **möglichst umgehend das**

¹ https://www.dega-akustik.de/fileadmin/dega-akustik.de/publikationen/DEGA-Richtlinie_103-1.pdf, dort insb Tabelle 16 auf S. 28.

außerordentliche Kündigungsrecht für Bauträgerverträge wieder zugelassen
werden.

Die Aussage, der Verbraucherschutz müsse gewährleistet bleiben, wird sehr begrüßt. Inwiefern dieser Punkt umgesetzt werden wird, entscheidet sich aber maßgeblich an den Aufklärungspflichten, die gegenüber Verbrauchern gelten sollen. Deswegen wird dazu unter Punkt II. 6. gesondert kritisch ausgeführt.

Punkt II. 3.

Die Idee, einen schuldrechtlichen Vertragstyp „Gebäudetyp E“ in das BGB aufzunehmen, dürfte mit der Dogmatik des besonderen Schuldrechts nicht vereinbar sein. Dessen Vertragstypen unterscheiden sich durch das Gepräge ihrer Hauptleistungspflichten, nicht durch das unterschiedliche technische Niveau der Erfüllung einer der Hauptleistungspflichten, hier der Herbeiführung des Bauwerkerfolges. Ebenso wenig ist der Kauf eines Mittelklasse-PKW ein anderer Vertragstyp als der Kauf eines Kleinwagens.

Für Planerverträge nach § 650p BGB ist es ebenso: unterschiedliche Planungsziele (einmal Planung von Bauleistungen „üblichen“ Ausführungsniveaus, einmal von solchen „einfachen“ Ausführungsniveaus) können keinen eigenen Planervertragstyp konstituieren, und steht noch gar nicht fest, welches Niveau die zu planenden Bauleistungen haben sollen, befinden sich die Parteien in der Zielfindungsphase und können also gleichwohl schon einen Planervertrag abgeschlossen haben, sollte keine Akquise vorliegen.

Würde ein solcher Vertragstyp dennoch eingeführt, könnte das bei einer erfolgreichen Verbreitung des Gebäudetyp-E-Vertrages dazu führen, dass das dort angedachte „einfache“ Bauleistungsniveau das „übliche“ wird. Dann würde ein solcher Bauvertrag in zwei verschiedene Schuldvertragstypen zugleich einzuordnen sein, die angedachten Aufklärungspflichten müssten beachtet werden und zugleich auch nicht.

Um so ein Ergebnis zu vermeiden, könnte sogar die Idee entstehen, es handele sich bei den beiden Vertragsniveaus um eine feste gesetzliche Vorgabe, was dann eine Abwärtsdynamik nach sich zöge. Ist der einfache Standard der übliche Standard geworden, dann müsste es nach dieser Logik auch einen niedrigen Standard geben, usw. Das ist zwar aktuell gar nicht beabsichtigt, aber über die Auslegung des Gesetzes entscheiden die Gerichte als unabhängige Gewalt. Absicherungen durch Ausführungen in der Gesetzesbegründung verlieren im Methodenkanon mit fortschreitender Dauer ihre Bedeutung, würden also auch keine dauerhafte Lösung sein.

Punkt II. 4.

Für die Praxis sind zudem Abgrenzungsprobleme programmiert. Denn Verträge sind nach §§ 133, 157 BGB als sinnvolles Ganzes auszulegen. Davon soll hier offenbar auch keine Ausnahme gemacht werden, wie sich aus II. 5. ergibt. Dort sind jedenfalls einige inhaltliche Vorgaben angedacht, denen womöglich so etwas wie eine Indizwirkung für die Einordnung als Gebäudetyp-E-Vertrag zukommen soll. In der Praxis dürfte es daher um die Einordnung viel Streit geben. Vor allem, wenn Bauunternehmer oder Planer glauben, allein durch die Überschrift „Gebäudetyp-E-Vertrag“ alles erforderliche getan zu haben. Prof. Quack, weiland Richter am VII. Zivilsenat des BGH, hat diese Denkart griffig als „Nutella-Theorie“ bezeichnet. In Anlehnung an den Slogan einer damaligen Werbekampagne und für den vorliegenden Fall abgewandelt soll danach angeblich gelten: „Wo Gebäudetyp-E-Vertrag draufsteht, ist auch Gebäudetyp-E-Vertrag drin“. §§ 133, 157 BGB lassen das nicht zu.

Der BGH hat die Anwendung dieser Normen u. a. bei Auslegung eines vertraglich vereinbarten Schalldämmmaßes demonstriert: „Welchen Schallschutz die Parteien eines Vertrages über den Erwerb einer Eigentumswohnung vereinbart haben, richtet sich in erster Linie nach der im Vertrag getroffenen Vereinbarung. Der Senat hat in seinem nach Erlass des Berufungsurteils veröffentlichten Urteil

vom 14. Juni 2007 (VII ZR 45/06, BGHZ 172, 346) darauf hingewiesen, dass insoweit die im Vertrag zum Ausdruck gebrachten Vorstellungen von der Qualität des Schallschutzes, also der Beeinträchtigung durch Geräusche, maßgeblich sind. Vorzunehmen ist eine Gesamtabwägung, in die nicht nur der Vertragstext einzubeziehen ist, sondern auch die erläuternden und präzisierenden Erklärungen der Vertragsparteien, die sonstigen vertragsbegleitenden Umstände, die konkreten Verhältnissen des Bauwerks und seines Umfeldes, der qualitative Zuschnitt, der architektonische Anspruch und die Zweckbestimmung des Gebäudes zu berücksichtigen sind (BGH, Urteil vom 14. Juni 2007 – VII ZR 45/06, aaO).“² Da bei Verbraucherbauverträgen ohne wesentliche Planungsvorgaben durch den Verbraucher oder einem von ihm Beauftragten und bei Bauträgerverträgen nach §§ 650j, 650u Abs. 1 Satz 2 1. HS BGB i.V.m. Art 249 § 2 EGBGB eine umfängliche Baubeschreibung Vertragsinhalt wird und dortige Lücken nach § 650k Abs. 2 Satz 1 BGB letztlich in Anlehnung an die oben geschilderten Auslegungsvorgaben³ auf dem Qualitätsniveau der übrigen Vertragsbauleistungen auszuführen sind, kann ein Gebäudetyp-E-Vertrag als eigenständiger Vertragstyp mit Verbrauchern dann nur vereinbart werden, wenn sämtliche Leistungen auf dem einfachen Standard liegen und auch die übrigen Umstände (darunter werbliche Anpreisungen sowie berechnete, dem Vertragspartner vor Vertragsschluss erkennbare Erwartungen der Verbraucher), nicht dagegen sprechen – denn Zweifel beim Niveau gehen bei diesen Vertragstypen zu Lasten des Unternehmers, der die Baubeschreibung gestellt hat, § 650k Abs. 2 Satz 2 BGB.

Punkt II. 5.

Deswegen reicht ein Hinweis auf exemplarische Arten einfachen Standards wie in III. 1. Eckpunktepapier und dessen Anlage auch nicht aus. Soweit es dabei um Förderstandards im sozialen Wohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern geht,

² BGH, Urteil v. 04. Juni 2009 – VII ZR 54/07 – Rn. 12.

³ Standpunkt des VII. Zivilsenats des BGH zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus, BauR 2024, 1726 o. rechts.

ist das für selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser meist nicht bruchlos übertragbar und kann daher auch nicht als Orientierungshilfe für eine Abgrenzung des geplanten neuen Vertragstyps in diesen Fällen dienen.

Punkt II. 5. a)

Ob überhaupt so eine Grenzziehung trennscharf machbar ist, erscheint zweifelhaft.

Zur aktuell geltenden Rechtslage bei einem VOB/B-Vertrag hat der BGH erkannt: „Danach ist die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik unabhängig davon geschuldet, ob öffentlich-rechtlich geringere Anforderungen an die Bauausführung gestellt werden. Der Umstand, dass ein Bauwerk öffentlich-rechtlich zulässig ist und genutzt werden darf, ändert nichts daran, dass der Auftragnehmer die sich in den allgemein anerkannten Regeln der Technik widerspiegelnden üblichen (höheren) Qualitäts- und Sicherheitsanforderungen einzuhalten hat.“⁴ Welche anerkannten Regeln der Technik (aRdT) mit dem Eckpunkt II. 5. a) aber beschnitten werden sollen, ist nicht überschaubar. Daher dürfte es in vielen Fällen auch an einer ausreichenden Aufklärung der Verbraucher fehlen, die ebenso nötig wäre für eine entsprechend wirksame zivilrechtliche Vereinbarung.

Jedenfalls bezüglich öffentlich-rechtlicher Abweichungen geht dieser Eckpunkt zu weit: für solch eine zivilrechtlich wirksame Vereinbarung kann es nicht reichen, wenn eine öffentlich-rechtliche Abweichung von der Ausführung nach bauaufsichtlich eingeführten technischen Normen beantragt und genehmigt worden ist. Denn der Amtswalter, der die Ausnahme jedenfalls in Zukunft in den meisten Bauordnungen der Länder genehmigen soll (die Länder stellen die Rechtsfolge gemäß MBO auf intendiertes Ermessen um), tut das allein bei Vorliegen eines öffentlich-rechtlichen Tatbestandes, der die abweichende Ausführung bereits

⁴ BGH, Urteil v. 14. November 2017 - VII ZR 65/14 - Rn. 24.

dann zulässt, wenn sie eine gleichwertige Gefahrenabwehr zeitigt. Mit der Auslegung eines zivilrechtlichen Vertrages hat das nur insofern zu tun, als dessen Inhalt mutmaßlich zwingendem öffentlichem Recht nicht widerspricht. Sieht der Vertrag aber eine nach Maßgabe der §§ 133, 157 BGB höherwertige Ausführung vor, ist diese geschuldet. Die erfahrungsbasierte Sicherung der Gebrauchstauglichkeit über die übliche Bauteillebensdauer, die durch die aRdT gewährleistet werden soll, spielt für die Gefahrenabwehr keine Rolle. Und auch Nachhaltigkeitsaspekte, Kreislaufwirtschaftstauglichkeit dürften in den meisten Fällen bauaufsichtlich unterrepräsentiert im Verhältnis zu zivilrechtlichen Maßstäben sein. Rein vorsorglich sei ergänzt: Die Entscheidung wäre auch kein Dispens, die Energieeffizienzanforderungen des GEG zu unterschreiten.

Kurz: der Amtswalter einer Gefahrenabwehrbehörde kann nicht bestimmen, was zivilrechtlicher Vertragsinhalt (zB berechnete erkennbare Erwartungen des Bestellers) sein soll, im Zweifel überschreitet so ein Ergebnis auch die Billigkeit i. S. d. § 315 BGB, falls im zivilrechtlichen Vertrag ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht des Bauunternehmers dafür vereinbart worden sein sollte.

Dass hier auf die erfahrungsbasierte Sicherung der Gebrauchstauglichkeit über die übliche Bauteillebensdauer verzichtet werden soll, bei darüber hinausgehenden Abweichungen nach Punkt II. 5. b) aber nicht, ist im Übrigen eine Ungleichbehandlung, die keinen sachlichen Grund erkennen lässt.

Punkt II. 5. b)

Zu den Schwierigkeiten, überhaupt einen Gebäudetyp-E-Vertrag abzufassen, s. bitte oben (Punkt II. 3. und 4.)

Praktisch entweder wenig hilfreich für Bauunternehmer und Planer oder aber die Besteller schutzlos lassend ist die Bedingung der Gleichwertigkeit, die Voraussetzung für die Zulässigkeit des Abweichens der Ausführung von den (wohlgemerkt: in den Fällen, die Punkt II. 5. b) erfasst, vertraglich

geschuldeten) aRdT sein soll. Da die Gleichwertigkeit laut Eckpunkt ausdrücklich die Sicherung der Gebrauchstauglichkeit über die übliche Bauteillebensdauer erfasst, kann diese bei innovativen Ausführungen mangels Erfahrung nie dargelegt und bewiesen werden. So nützt dieser Eckpunkt den Werkunternehmern im Vergleich zur aktuellen Rechtslage nichts. Da die Ausführung von der vertraglich geschuldeten nach aRdT abweicht, ist zunächst ein Mangel gegeben und vor wie nach Abnahme müsste dann der Werkunternehmer die Gleichwertigkeit als Enthauptungstatbestand darlegen und beweisen. Sollte hingegen daran gedacht sein, die Darlegung- und Beweislast – auch in Teilen, also etwa „nur“ nach Abnahme – auf die Besteller zu verschieben, sind diese dann jedweder Abweichung schutzlos ausgeliefert, weil sie die Ungleichwertigkeit dieser Abweichungen im Vergleich zur Ausführung nach aRdT meist nicht darlegen und beweisen können werden, bevor die Gewährleistungszeit abgelaufen ist.

Um das Risiko nicht gleichwertiger Gebrauchstauglichkeitsdauern bei Ausführungen abweichend von (wohlgemerkt: vertraglich vereinbarten, nur um diese Fälle kann es hier gehen) aRdT auf den Besteller angemessen verlagern zu können, kann überlegt werden, die Verjährungsdauer für Mängelansprüche zu verlängern. Diesem Ansatz, obzwar er das Bauen allerdings auch ein stückweit wieder verteuern würde, sollte in der weiteren Debatte nachgegangen werden⁵.

Der Topos, ein „Mangel ohne Schaden“ sei nicht sanktionierwürdig, ist daher im Übrigen auch falsch. Eine von den aRdT abweichende Ausführung birgt nun einmal das Risiko kürzerer Gebrauchstauglichkeit⁶.

Jenseits dessen befürwortet der VPB den im Eckpunktepapier auf S. 5 li. Spalte Abs. 3 geäußerten vorrangigen Grundsatz, dass die aRdT auch bei einem vertraglich vereinbarten einfachen Standard im Rahmen der allg.

⁵ Offen gelassen von Leupertz, Bezahlbar Wohnen und nachhaltig Bauen. Rechtsgutachten zu neuen Regelungskonzepten für die kostengünstige und nachhaltige Durchführung von Bauvorhaben im Bereich des Wohnungsbaus S. 29 vor b) Die Praxis.

⁶ Dazu Halstenberg, Gutachten Regelungsvorschläge zum kostengünstigen Wohnungsbau und Gebäudetyp-E Gesetz, S. 19 oben.

Vertragsauslegungsgrundsätze zur Anwendung kommen sollen. Denn der Zweck anerkannter Regeln der Technik erschöpft sich entgegen anderer Ansichten eben nicht bloß in der Absicherung des Bestellers für diejenigen Fallkonstellationen, in denen bei einem aktuell funktionstauglichen Bauwerk ohne weitere Mängelsymptome die Mängelgewährleistungsfrist ausläuft. Anerkannte Regeln der Technik sind grundsätzlich „der sicherste Weg des Bauens“. Wer so baut, baut „bekannt und bewährt“. ARdT als Mindeststandard sind daher nach hier vertretener Auffassung auch die zivilrechtliche Fortsetzung der Minimalanforderungen, die im Bereich des Baupolizeirechts geregelt werden. Anlass ihrer „Entdeckung“ war schließlich ein Dacheinsturz mit Todesfolge. Und die baupolizeilichen Regelungen sollen richtiger Weise und bislang unbestritten unangetastet bleiben. Im zivilrechtlichen Teilbereich dieses technischen Sicherheitsrechts Ausnahmeregelungen zu ermöglichen, die auch eine Unterschreitung dieser Sicherheitsanforderungen (zusätzlich noch mit Risikoübernahme durch den Besteller) zulassen würden, wäre auch deshalb so gefährlich, weil die Regeln, von denen abgewichen wird, im einzelnen oft gar nicht überblickt werden.

Seite 9/15

Punkt II. 6.

Bei den Aufklärungspflichten für Verbraucher sieht der VPB keine Handhabe, das als hoch empfundene Niveau abzusenken. Die von der Rechtsprechung entwickelten Anforderungen an eine ausreichende Aufklärung von Verbrauchern bei Bauverträgen ist nämlich gesetzlich in den §§ 133, 157 BGB festgelegt, an denen nichts geändert werden soll. Es handelt sich schlicht um Anforderungen aus Vertragsauslegung.

Die aktuellen Anforderungen der Rspr. sind zudem auch faktisch erfüllbar. Als nicht ausreichend betrachtet hat der BGH vor allem Fälle, in denen weder ein deutlicher Hinweis auf die Abweichung noch eine Aufklärung über deren Folgen erfolgt sind, wie beispielsweise einen unkommentierten Hinweis auf eine DIN: „Alle Geschoßdecken werden in Stahlbeton gemäß Statik erstellt. In den

Wohngeschossen kommt ein schwimmender Estrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung gemäß DIN 4109 zur Ausführung. Dachgeschoß wie vor."⁷ Eine tragfähige Hilfestellung kann aber in diesem Beispiel die in Fußnote 1 schon erwähnte Tabelle sein⁸.

Die aus §§ 133, 157 BGB folgenden Aufklärungspflichten zielen zu Recht aus Verbraucherschutzgründen auf einen hohen Detaillierungsgrad und müssen entsprechend umfänglich bleiben. Das hat den weiteren Vorteil, dass sich der entsprechende Aufwand nur bei solchen Abweichungen lohnt, wo die kostentreibenden Schwerpunkte stecken; hier sollte also der umgekehrte Weg gegangen werden: keine Absenkung der Aufklärungspflichten, sondern Hilfestellung bei Erfüllung dieser.

Eine allgemeinere, zusammenfassende Aufklärung in Richtung „dies ist einfacher Standard“ reicht nicht aus, weil es keinen fest umrissenen Gebäudetyp E geben wird und das auch nicht angestrebt wird. Eine großzügige Absenkung der Aufklärungspflichten erkaufte zu teuer die Option, jede noch so geringfügige Möglichkeit, Kosten durch einfaches statt übliches Bauen zu reduzieren, ausnutzen zu können. Viele Verbraucher werden mangels hinreichender Aufklärung dann doch höhere Erwartungen an das Bauwerk haben, als der BU versprochen zu haben meint. Eine Belastung von Justiz, Verbrauchern und Bauwirtschaft durch viele Rechtsstreite wird die Folge sein – selbst wenn die Mehrzahl solcher Prozesse von den privaten Bauherren verloren werden sollte.

Je globaler und einfacher die Aufklärungspflichten gehandhabt werden dürfen, desto mehr besteht zudem das Risiko, dass nicht bloß einfacher Standard sondern vor allem nicht nachhaltiger Billigstbau wirksam vereinbart werden kann, der später nicht mehr marktfähig ist ohne teure Ertüchtigungsinvestitionen.

⁷ BGH, Urteil v. 04. Juni 2009 – VII ZR 54/07 – Rz. 1 und 15 a. E.

⁸ https://www.dega-akustik.de/fileadmin/dega-akustik.de/publikationen/DEGA-Richtlinie_103-1.pdf, Tabelle 16 auf S. 28.

Sehr gut ist, dass die Eckpunkte auch eine Kostenersparnisinformationspflicht vorsehen. Denn es muss nach Möglichkeit verhindert werden, dass bei anziehender Marktlage einfach Ausführungen nach Gebäudetyp E zu den alten teuren Baupreisen erstellt werden. Deswegen ist aber auch eine Angabe der Kostenreduktion als überschlägiger Schätzwert unzureichend. Es geht auch nicht um einen Globalpauschalpreis-Vergleich (also nicht um die Gegenüberstellung zweier Gesamtsummen, einmal zum „Gebäudetyp E“ und einmal zum „üblichen Standard“. Es müsste sich um eine maßnahmenbezogene Darstellung handeln. Wenn man sich auch hier auf wenige kostentreibende Varianten beschränkt, ist das einfach machbar. Schließlich muss auch eine Drittüberprüfung möglich sein, sonst können unseriöse Anbieter mit Phantasiewerten operieren und so unlautere Wettbewerbsvorteile erlangen.

Punkt II. 7.

Auch die Hinweispflichten in der Kette – Verkauf nach Bau oder Vermietung nach Bau – stoßen auf Bedenken. Eine Pflicht zu einer allgemeineren, zusammenfassenden Aufklärung in Richtung „dieses Gebäude ist einfacher Standard bzw. dieses Gebäude enthält in Teilen einfachen Standard“, ist – wie die Eckpunkte auch klar sagen – nur geeignet als Aufhänger für Nachfragen, weil es keinen fest umrissenen Gebäudetyp E geben wird und das auch nicht angestrebt wird.

Der Interessent müsste dann durch eine Vielzahl an Nachfragen herauszufinden versuchen, wo genau mit welchen Nutzungsfolgen in negativer Abweichung zum üblichen Standard zu rechnen ist. Vor allem bei Erben wird dann aber die regelmäßige Antwort sein: keine Auskunft möglich, da die entsprechenden Unterlagen nicht mehr im Nachlass vorhanden oder unauffindbar sind. Letztlich sind in Immobilienverkaufsfällen sehr viele verschiedene Konstellationen denkbar; ein Verbraucher, sofern er selbst vom Werkunternehmer vertraglich korrekt aufgeklärt worden ist, könnte zum Beispiel auch aufklären

durch Zugänglichmachung dieser Unterlagen für Interessenten. Ob die Unternehmeraufklärung aber den Anforderungen entsprochen hat, steht auf einem anderen Blatt. Eine Regelung zu einer Informationspflicht müsste auch Rechtsfolgen vorsehen bei unzureichender oder unterlassener Aufklärung. Und auch die Fälle, wo Verkäufer/Vermieter unverschuldet unwissend sind müssten geregelt werden. Soll die Pflicht dann durch Offenbarung des Nichtwissens ersetzt werden? So wäre eine Informationspflicht allzu leicht unterlaufbar. Aus Sicht des VPB sollte daher erwogen werden, eine Regelung zu einer Informationspflicht ganz fallen zu lassen und dies der Rechtsprechung zu überlassen. Sowohl in Immobilienverkaufs- wie Vermietungsfällen gibt es sehr viel Rechtsprechung zu Aufklärungs- und Informationspflichten, die Verkäufer und Vermieter ungefragt zu erfüllen haben. Das setzt verallgemeinernd voraus, dass es um einen Umstand geht, der den Vertragszweck vereiteln oder erheblich gefährden kann oder geeignet ist, dem Vertragspartner erheblichen wirtschaftlichen Schaden zuzufügen⁹. Allein der Umstand, dass Teile eines Gebäudes oder auch alle in einem einfachen Standard ausgeführt worden sind, wird dafür kaum einmal reichen. In besonderen Einzelfällen wären aber dann die Gerichte die geeigneten Stellen, hier korrigierend einzugreifen. Der bautechnische Zustand des Gebäudes wird in Verkaufsfällen ohnehin Thema bei den Preisverhandlungen sein. Insofern ist zu erwarten, dass es – unscharf und verkürzend formuliert – entweder Nachfragen „im Themenbereich Gebäudetyp E“ geben wird, die dann sowieso nach bestem Wissen wahrheitsgemäß zu beantworten sind oder aber der Anbieter eine überdurchschnittliche Preisvorstellung rechtfertigen will mit dem Argument, „keinen Gebäudetyp E“ anzubieten. Analog gilt das auch für die Vermietungsfälle. Vor allem ist ein entscheidender Unterschied zu den Bauverträgen: die Gebäude und Wohnungen können besichtigt und untersucht werden! Welches

⁹ Ellenberger in: Grüneberg, BGB-Kommentar 85. Auflage 2026 München, § 123 Rn. 5b m. Rspr-Nachweisen.

Schallschutzniveau vorhanden ist, muss also nicht abstrakt erklärt werden, es ist empirisch überprüfbar.

Punkt II. 8.

Eine Positionierung des Gesetzgebers zur Frage einer Vermutung, technische Normen seien aRdT hält der VPB zum aktuellen Zeitpunkt nicht für notwendig. Aus Sicht des VPB ist die Rechtsprechung die berufene Gewalt, hier Einzelfallgerechtigkeit zu verwirklichen. Das kann allerdings vom Gesetzgeber und der Exekutive dadurch unterstützt werden, dass Empfehlungen wie zum Beispiel die des V. Arbeitskreises des IX. Deutschen Baugerichtstages, DBGt, umgesetzt werden, die eine Überprüfbarkeit der Voraussetzungen für das Vorliegen einer tatsächlichen Vermutung bei technischen Normen erleichtern sollen.

Es ist bereits schon zweifelhaft, ob eine solche Vermutung in derart globalem Umfang in der Rechtsprechung überhaupt noch besteht. Aussagen in der Literatur wie „Allerdings ist anerkannt, dass DIN-Normen die Vermutung für sich haben, die allgemeinen Regeln der Technik wiederzugeben“¹⁰ dürften überholt sein. Der V. Zivilsenat des BGH hat das im Urteil vom 23. 05. 2025 zum Az. V ZR 39/24 zwar sinngemäß auch so ausgedrückt, die Frage war aber gar nicht fallentscheidend, es handelt sich um ein obiter dictum. Deswegen wird die Aussage auch nicht begründet, lediglich ein Verweis auf eigene Rechtsprechung ist enthalten – und zwar aus dem Jahr 2013¹¹.

Der VII. Zivilsenat des BGH verneinte zuletzt dezidiert eine solch weitreichende Vermutung¹².

¹⁰ Werner/Pastor Der Bauprozess, 12. Auflage 2008 Köln, Rn. 1461 auf S. 895 Abs. 2.

¹¹ BGH, Urteil vom 24. Mai 2013 – V ZR 182/12 – Rn. 25 f. Auch dort fehlt eine Begründung, einziger Literaturnachweis dort ist Werner/Pastor in der 14. Auflage – s. bitte Fn. 10.

¹² Standpunkt des VII. Zivilsenats des BGH zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus, BauR 2024, 1727 u. rechts – 1728 o. links unter III. 2.

Auch obergerichtliche Rechtsprechung weist hier zunehmend Problembewusstsein auf, wie nicht zuletzt das bekannte Erkenntnis des OLG Düsseldorf¹³ zum strittigen Umfang einer Elektroausstattung zeigt.

Der Kern des Problems dürfte darin liegen, dass es sich hier um eine tatsächliche Vermutung handelt; die Vermutungswirkung basiert dabei auf bestimmten, aus der Lebenserfahrung bekannten Tatsachen, die den mutmaßlichen, widerleglichen Schluss auf das Vorliegen der Vermutungswirkung zulassen.

Deswegen gehen auch z. B. die Empfehlungen 1 und 4 des V. Arbeitskreises des IX. DBGT dahin, eine solche Vermutung nicht allein an das Vorhandensein einer technischen Norm zu knüpfen, sondern die tiefer liegenden Voraussetzungen für eine tatsächliche Vermutung in Bezug auf diese technische Norm für das Gericht überprüfbar zu machen. Empfehlung 1 lautet: "Es wird empfohlen, dass DIN, VDI, VDE/DKE und andere Herausgeber technischer Empfehlungen künftig gehalten sein sollen, den Erarbeitungsprozess nach einheitlichen Standards zu dokumentieren. Die Dokumentation soll Dritten auf Verlangen zugänglich gemacht werden, damit die Einhaltung der Regelungen für die Ausarbeitung von technischen Regeln, z. B. die DIN 820, auch von Außenstehenden nachvollzogen werden kann." Empfehlung 4 betont als eine der Voraussetzungen „dass die Herausgeber, insbesondere die Arbeitsausschüsse des DIN, pluralistisch/ausgewogen zusammengesetzt sind und die Normung nicht nur den Interessen Einzelner dient, so dass die verabschiedeten Regeln nicht nur rein technische Feststellungen, sondern das Ergebnis einer im Konsens verabschiedeten Handlungsempfehlung unter Berücksichtigung unterschiedlicher Zielvorstellungen, Meinungen und Standpunkte sind."

Letztlich darf auch nicht vergessen werden, dass Rechtsfolge einer tatsächlichen Vermutung die Umkehr der Beweislast ist. Prozesse, bei denen es entscheidend auf die Behauptung ankommt, es sei mangelhaft geleistet worden, weil die Ausführung nicht der einschlägigen technischen Norm gemäß sei, die zudem eine aRdT darstelle, wird es daher nach wie vor geben. Ein nunmehr

¹³ OLG Düsseldorf, Urteil vom 09. Februar 2023 - 5 U 227/21 - Gründe II. 1. b).

beweisbelasteter Besteller wird dafür Sachverständigenbeweis antreten – und in vielen Fällen Recht bekommen. Nämlich in allen denjenigen, in denen die technische Norm tatsächlich bei Abnahme eine aRdT darstellte. Deswegen ginge es jedenfalls zu weit, gesetzlich festzulegen, es bestehe keine tatsächliche Vermutung, technische Normen im Baubereich seien aRdT. Ganz abgesehen von den Abgrenzungsproblemen zum „Baubereich“ würde so die Justiz durch eine überschießende Pflicht zur Beweiserhebung in wirklich jedem Fall mit vermeidbarer Mehrarbeit belastet werden, ohne dass dem erkennbare Vorteile für die Rechtsschutzsuchenden gegenüber stünden.

Diese Stellungnahme darf auf den Homepages der Ministerien veröffentlicht werden.