



STELLUNGNAHME

**des Bauherren-Schutzbund e. V.
zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz)**

Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) ist eine gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation und Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. Der BSB vertritt bauorientierte Verbraucherinteressen privater Bauherren im Neubau und Bestand sowie von Immobilienwerber:innen im selbstgenutzten Wohneigentum. Der BSB ist in der Liste qualifizierter Einrichtungen nach § 4 des Unterlassungsklagegesetzes eingetragen und somit befugt, bei verbraucherfeindlichen Vertragsklauseln das Recht auf Abmahnung und Unterlassungsklage auszuüben. Darüber hinaus ist der BSB im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter der Registernummer R000670 eingetragen.

In seiner Funktion als Vertreter der Verbraucherinteressen bringt sich der BSB weiter zu den Überlegungen für eine zivilrechtliche Regelung vertraglicher Vereinbarungen zu den anerkannten Regeln der Technik ein. Der Verein war an den drei Arbeitsgruppensitzungen „Einfaches Bauen“ im Bundesministerium für Justiz (BMJ) beteiligt, in denen gesetzliche Regelungsoptionen zu den anerkannten Regeln der Technik (a.R.d.T) im Zivilrecht diskutiert wurden.

Die Diskussionen in der Arbeitsgruppe „Einfaches Bauen“ des BMJ haben gezeigt, dass

- eine Aufteilung der a.R.d.T. in technisch notwendige Normen und sog. Komfortnormen sachlich/fachlich nahezu unmöglich ist.
- eine Regelung, die die a.R.d.T. nur dann Vertragsbestandteil werden lässt, wenn sie ausdrücklich vereinbart worden sind, von der überwiegenden Mehrheit der Diskussionsteilnehmer:innen klar abgelehnt wird.
- ein Ausweichen bei der Sachmängelhaftung auf den unbestimmten Rechtsbegriff „dauerhafte Gebrauchstauglichkeit“ keine Verbesserung erwarten lässt, da dieser Begriff erst durch langjährige Rechtsprechung definiert werden müsste.



Zusammenfassung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Gefahren, die die anstrebte Gesetzesänderung für Verbraucher:innen nach sich zieht, in der Debatte vielfach ausgeblendet wird und fast ausschließlich auf eine angebliche Kostenreduzierung abzielt. Die a.R.d.T. dienen nicht nur dem Schutz der Bauherren, sondern auch der Sicherstellung von Qualität und Langlebigkeit der Bauwerke.

Eine pauschale Deregulierung der technischen Anforderungen an Wohngebäude durch die Reduzierung der a.R.d.T. und somit der Abbau von erprobten Baustandards birgt zumindest für den privaten Erwerber bzw. den privaten Bauherrn eine Reihe von Gefahren, ohne die in Aussicht gestellte Baukostenreduzierung und Steigerung der Nachhaltigkeit tatsächlich gewährleisten zu können.

Ausgangslage

In den letzten Jahren haben sich die Entstehungskosten von Wohngebäuden erheblich erhöht. Die Ursachen sind vielfältig: Materialkosten, Lohnkosten, Energiekosten, Finanzierungskosten, Energieeffizienzvorgaben, Baulandkosten – alle diese Positionen haben sich in den letzten Jahren kostensteigend ausgewirkt, wobei ganz besonders die Kosten für Bauland exorbitant zugenommen haben (vgl. Destatis, Häuserpreisindex, Preisindex für Bauland nach Jahren, <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=tabelleErgebnis&selectionname=61262-0001#abreadcrumb>) und das nicht nur in den Ballungsregionen. Um die zweifellos hohen Baukosten zu reduzieren und damit den dringend benötigten Wohnungsbau in allen Segmenten – Mietwohnungsbau ebenso wie den Bau von Wohnimmobilien zur Selbstnutzung – zu steigern, müssen die Gestehungskosten reduziert werden.

Einer von mehreren denkbaren Ansätzen ist die Absenkung bautechnischer Anforderungen. Im Laufe der Jahre sind einige bautechnische Anforderungen immer anspruchsvoller und damit kostenintensiver geworden und haben z.T. ein notwendiges bautechnisches Mindestmaß deutlich überschritten. Dies trifft allerdings längst nicht auf alle bautechnischen Normen und Ausführungsbestimmungen zu. Die besonders kostenintensiven (vgl. ARGE e.V., Bezahlbarer Wohnraum 2021, <https://arge-ev.de/arge-ev/publikationen/sonderveroeffentlichungen>), aber in Hinblick auf den Klimaschutz und die CO2-Einsparung notwendigen Vorgaben zum energieeffizienten Neubau sind ebenso relevant, wie beispielsweise Normen zur Bauwerksabdichtung und Schutz vor feuchtebedingten Bauschäden. Eine Reihe aktueller Bauschadenberichte belegen (vgl. Institut für Bauforschung e.V., Entwicklung der Bauschäden und Bauschadenkosten, Bauschadenbericht Hochbau 2019/20 u.a., <https://baufor->



schung.de/forschung/forschung-projekte) die zahlreichen und immer wiederkehrenden Bauschäden durch fehlerhafte Abdichtungen erdberührter Bauteile wie Bodenplatten, Keller und Tiefgaragen. Hier ermöglichen die a.R.d.T. für Auftraggeber und Bauausführende, auf bewährte technische Lösungen und Bauausführungen zurückzugreifen, die bei Einhaltung der Standards langfristig das Auftreten von Mängeln und Schäden ganz erheblich reduzieren.

Einschätzung der Vorschläge für eine gesetzliche Änderung aus Sicht der Verbraucher:innen:

zu § 650 a Bauvertrag (3) BGB-E

- 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 (a.R.d.T.) 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 Rechtstreiten führen – mit für den jeweiligen Einzelfall kaum prognostizierbarem Ausgang. § 650a Abs. 3 BGB-E wird also keinesfalls die Anzahl der Rechtsstreite reduzieren.



- Die Regelung des § 650a Abs. 3 BGB-E verkleinert den Geltungsbereich der a.R.d.T. 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 a.R.d.T. 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 a.R.d.T. 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 a.R.d.T. als sog. „Rückfallposition“. Eine nicht korrekte Ausführung wird dann kein Mangel mehr darstellen. Die Beweislast liegt durch die neue Vermutungsregelung bei den Verbraucher:innen. Sie müssen dann nachweisen, dass bei einem Mangel gegen die doch anzuwendenden a.R.d.T. 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:innen alleine schon aufgrund des finanziellen Aufwandes für Sachverständige und Gerichtsverfahren nicht führen können.
 3. Schlechteistung 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 a.R.d.T. sind immer auch Ausführungsstandards, die bisher in vielen Bereichen die Ausführungsqualität am Bau sichergestellt haben. Das wird zukünftig durch die einschränkende Definition der a.R.d.T. unterlaufen.
 4. Normen sind oft systematisch miteinander verknüpft und wirken als Gesamtpaket. Die Verkleinerung des Anwendungsbereichs der a.R.d.T. wird zu ungewollten Wechselwirkungen führen, wenn bestimmte Komfortnormen wegfallen, die indirekt auch Sicherheitsaspekte betreffen.
 5. Viele a.R.d.T. 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 auch bei der Vermutungsregelung bleiben, wonach alle Normen, die sicherheitsrelevanten Festlegungen enthalten, a.R.d.T. sind. Eine Streichung der Vermutungsregelung und deren Widerlegbarkeit, wie von manchen Verbänden gefordert, lehnt der BSB entschieden ab. Auch die Reduzierung und abschließende Festlegung der a.R.d.T. nur auf die Vorgaben der LBO (Landesbauordnungen) 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 an Teilen der Elektroinstallation.
- Durch die Festlegungen des § 650a Abs. 3 BGB-E gewinnt die Bau- und Leistungsbeschreibung (BLB) eine noch größere Bedeutung für Verbraucher:innen. Alles, was gebaut werden soll, muss hier enthalten und eindeutig definiert sein. Bei Unklarheiten und Lücken fällt der Verbraucher nicht mehr auf die „Rückfallposition“ a.R.d.T. 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 Verbraucher:innen längst nicht Gang und Gabe 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 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.
- 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 a.R.d.T. darzustellen, einbezogen sind. Hier bedarf es einer Klarstellung des Gesetzgebers. Andernfalls könnten Ausführungsbestimmungen zu Ausstattungs- und Komfortmerkmalen, die a.R.d.T. aber keine DIN-Normen sind, weiterhin gelten.

- Ja, die Baukosten sind hoch. Allerdings bezweifelt der BSB, dass durch den Gesetzesentwurf im Wohnungsbau, insbesondere für Selbstnutzer:innen 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:innen nach der Neuregelung zum teuren „Premium“-Extra. Die Eigentumsbildung für selbstnutzende Wohneigentümer wird damit nicht erleichtert.

zu § 650o BGB-E

- Dass Verbraucherbauverträge und Bauträgerverträge vom § 650o BGB-E ausgenommen sein wollen, begrüßt der BSB. Aber es bleibt deutlich zu kritisieren, dass der Anwendungsbereich für die Aufklärungspflicht durch den neuen § 650a Abs. 3 BGB-E verkleinert wird. Deshalb sind die genannten Ausnahmen nur bedingt wirksam.
- Bei einem späteren Verkauf (nach einiger Zeit / Bestandswohnungen) einer Immobilie mit reduziertem Standard könnte die Abweichung von den a.R.d.T. für die Verbraucher nachteilig spürbar werden, ohne dass sie dies beim Kauf wissen werden.
- 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 in der Gesetzesbegründung klarzustellen, dass ein WEG-Verwalter, der für eine WEG gegenüber Baufirmen Verträge aushandelt und im Rahmen seiner Vollmachten unterzeichnet, nicht als „fachkundiger Unternehmer“ gelten kann, auch wenn er mit der Thematik im Grundsatz häufiger konfrontiert sein wird. Ein Wohneigentumsverwalter ist i.d.R. kein Fachmann für Baurecht und Bautechnik.



Abschließend bleibt festzuhalten, dass sich alle Vorschläge zur Reduzierung oder Abschaffung von Normen, auch der Vorschlag zur Einschränkung der a.R.d.T, nur mit einem Symptom beschäftigen. Die Entwicklung von Normen, technischen Regelungen und Ausführungsbestimmungen für den Bau läuft seit Jahren suboptimal und intransparent. Die privatwirtschaftliche Organisation der Normenausschüsse vor allem zwischen Wirtschaftsvertreter:innen ist vielfach kein geeignetes Instrument mehr, um wichtige gesellschaftspolitische Ziel wie ein bezahlbarer Wohnungsneubau zu erreichen. Hinzu kommt der aus öffentlich-rechtlichen Vorgaben insbesondere im Bereich der Gebäudedämmung zwecks Energieeinsparung herrührende Zwang, Baustoffe und -techniken einzusetzen, bei denen die Langzeiterfahrungen, die ja den a.R.d.T. immament sind, fehlen. Grundsätzlich zu überlegen ist eine neue Struktur der Normensetzung zu den wesentlichen Vorgaben für Bauwerkssicherheit, Energieeffizienz und Barrierefreiheit im Wohnungsbau.

Berlin, 29.08.2024

Bauherren-Schutzbund e.V.