

STELLUNGNAHME

# Stellungnahme

des Gesamtverbandes der  
Deutschen Versicherungswirtschaft  
Lobbyregister-Nr. R000774

zum Referenten-Entwurf eines Gesetzes zur zivilrecht-  
lichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudety-E-  
Gesetz)

## Inhalt

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Überlegungen im Einzelnen</b> .....	<b>3</b>
2.1 § 650a BGB-E .....	4
2.1.1 Verhältnis zur BGH-Rechtsprechung zu aaRdt.....	4
2.1.2 Auswirkungen Vermutungsregelung.....	4
2.2 § 650 o BGB-E .....	6
2.2.1 § 650 o Abs. 1 BGB-E .....	6
2.2.2 § 650 o Abs. 2 BGB-E .....	7
2.2.3 § 650 o Abs. 1 BGB-E .....	7
<b>Fazit</b> .....	<b>8</b>



### Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e. V.

Wilhelmstraße 43 / 43 G, 10117 Berlin  
Postfach 08 02 64, D-10002 Berlin  
Telefon: +49 30 2020-5000 · Telefax: +49 30 2020-6000

Rue du Champ de Mars 23, B-1050 Brüssel  
Telefon: +32 2 28247-30 · Telefax: +49 30 2020-6140  
ID-Nummer 6437280268-55  
[www.gdv.de](http://www.gdv.de)

### Ansprechpartner

- Haftpflicht-, Kredit-, Transport-, Luftfahrt-, Unfall- und Rechtsschutzversicherung, Assistance, Statistik
- Sach- und Technische Versicherung, Cyberversicherung, Schadenverhütung, Statistik

### E-Mail

[S1@gdv.de](mailto:S1@gdv.de) und  
[schadenverhuetung-sach@gdv.de](mailto:schadenverhuetung-sach@gdv.de)

## Zusammenfassung

Die Versicherungswirtschaft begrüßt ausdrücklich den Referenten-Entwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz), mit dem flexiblere Planungsmöglichkeiten für einfacheres, kostengünstigeres, innovativeres und klimagerechtes Bauen ermöglicht werden sollen. Der Ansatz des Gesetzesentwurfs erscheint uns im Hinblick auf die bestehende Rechtsprechung zu den allgemein anerkannten Regeln der Technik jedoch rechtlich problematisch. Darüber hinaus sind die vorgesehenen Regelungen u. a. wegen des typischen Inhalts der Normen, sowie der fehlenden Definition der fachkundigen Unternehmen und funktionalen Verwendungseignung kaum umsetzbar. Aufgrund dessen schlagen wir Ergänzungen des Entwurfs und alternativ eine modifizierte Vorgehensweise vor, die wir nachfolgend erläutern.

### 1. Einleitung

Die Versicherungswirtschaft begrüßt das Ziel des vorliegenden Gesetzesvorhabens ausdrücklich, rechtliche Optionen zu einfacherem, innovativem und kostengünstigerem Bauen zu eröffnen. Auf diese Weise bietet der Gesetzesentwurf die Möglichkeit, durch eine stärkere Orientierung an sicherheitstechnischen Anforderungen als rechtlichen Standard und die rechtliche Vereinfachung von Beschaffensvereinbarungen unter (bau-)fachkundigen Vertragsparteien die Bauanforderungen anhand der individuellen Bedarfe zu reduzieren und zu gestalten.

Der Ausgangspunkt dieser Verringerung von bauvertraglichen Vorgaben und inhaltlicher Flexibilisierung von Bauverträgen beruht vor allem auf zwei Regelungsansätzen. So soll in § 650 a Abs. 3 BGB-E eine Vermutung eingeführt werden, dass Normung nur dann allgemein anerkannte Regeln der Technik (aaRdT) darstellen, wenn sie sicherheitstechnische Festlegungen enthalten. Diese Regelung erfasst alle Bau- sowie Planungsverträge und soll für alle denkbaren Vertragsparteien (einschließlich Verbraucher) gelten. Zum anderen soll gem. § 650 o BGB-E für Gebäudeverträge zwischen fachkundigen Unternehmen eine von den aaRdT abweichende Beschaffensvereinbarung auch ohne Hinweise und Aufklärungen des Unternehmers über die Konsequenzen und Risiken der Abweichung wirksam sein. Darüber hinaus soll auch ohne Beschaffensvereinbarung eine Abweichung von den aaRdT keinen Sachmangel begründen, wenn Sicherheit und Eignung des Vertragsgegenstandes für vertragliche/gewöhnliche Verwendung als gleichwertig gewährleistet ist und der Besteller einer Ankündigung der Abweichung nicht unverzüglich widerspricht.

Wir möchten zu beiden Regelungsansätze im Folgenden Stellung nehmen und unsere Bedenken sowohl im Hinblick auf den systematischen Ansatz insgesamt als auch die konkrete Ausgestaltung der Regelung im Einzelnen erläutern.

## 2. Überlegungen im Einzelnen

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.

## 2.2 § 650 o BGB-E

Der Entwurf sieht in § 650 o BGB-E vor, dass bei einem Gebäudebauvertrag zwischen fachkundigen Unternehmern die Vertragsparteien für eine Beschaffenheitsvereinbarung von der Aufklärungspflicht über die Abweichung von den aaRdT und der damit einher gehenden Konsequenzen und Risiken befreit werden. Die Regelung sieht vor, dass bei Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern die Abweichung von den aaRdT erleichtert wird.

Im Hinblick auf diese Regelung möchten wir zu den einzelnen Absätzen Folgendes zu bedenken geben:

### 2.2.1 § 650 o Abs. 1 BGB-E

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.

### **2.2.2 § 650 o Abs. 2 BGB-E**

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.

### **2.2.3 § 650 o Abs. 1 BGB-E**

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.

## Fazit

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

Berlin, den 30.08.2024