GDV Gesamtverband der Versicherer

STELLUNGNAHME

Stellungnahme

des Gesamtverbandes der
Deutschen Versicherungswirtschaft
ID-Nummer 6437280268-55
Lobbyregister-Nr. R000774

zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch

GDV

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

Ansprechpartner
Haftpflicht-, Kredit-, Transport-, Luftfahrt-, Unfall- und Rechtsschutzversicherung, Assistance, Statistik

E-Mail
S1@gdv.de

Inhalt

1. Zusammenfassung 3

2. Überlegungen im Einzelnen 4

2.1 Klarstellung der Normstruktur 4

2.2 Zu § 650a Abs. 2 BGB-E 4

2.3 Zu § 650a 3 BGB-E 5

2.4 Zu § 650a Abs. 4 BGB-E 6

2.5 Zu 650a Abs. 5 BGB-E 8

2.6 Zu Artikel 249 § 2 Abs. 3 EGBGB-E 8

3. Alternativ-Betrachtung eines Opt-Out-Ansatzes 9

1. Zusammenfassung

Die Versicherungswirtschaft begrüßt ausdrücklich den Referenten-Entwurf eines Gesetzes zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E), mit dem Gebäudebau durch rechtssichere, innovative und wirtschaftliche Lösungen erleichtert werden soll. Wir möchten dazu beitragen, Bautätigkeit zu erleichtern und zu beschleunigen, indem ein passgenauer Einsatz von Ressourcen gefördert wird.

Zum vorliegenden Gesetzentwurf möchten wir jedoch auf folgende Bedenken hinweisen:

- **§ 650a BGB-E**: Die Norm sollte klarer strukturiert werden, indem Abs. 3-6 als Unterpunkte zu Abs. 2 (also a-d bzw. Nr.1-4) geregelt werden, um deutlich zu machen, dass diese Regelungen nur unter den Voraussetzungen von Abs. 2 zur Anwendung kommen.
- **§ 650a Abs. 2 BGB-E:** Bauvorhaben bestehen aus einer Vielzahl von Bauverträgen. Um sicherzustellen, dass eine abweichende Vertragsgestaltung zwischen weiteren Beteiligten zu einer abweichenden Sachmängelbeurteilung führt, sollte in Abs. 2 ergänzt werden, dass abweichende Vereinbarungen anderer Baubeteiligter die Vereinbarung über den Basisstandard in diesem Vertrag unberührt lassen.
- **§ 650a Abs.3, 4 BGB-E**: Die Konkretisierung des Vertragsinhalts für den Basisstandard (Gebäudetyp E) führt zu Rechtsunsicherheiten durch Abgrenzungsprobleme in Abs. 3 und Abs. 4, durch eine bundesuneinheitliche Rechtsentwicklung der Landesbauvorschriften und die Unsicherheit über die Anforderungen an eine wirksame Vereinbarung mit einem „informierten Besteller“. Damit wird voraussichtlich eine bloße Verlagerung von Aufklärungs- zu Beratungs- und Dokumentationspflichten entstehen. Diese Rechtsunsicherheit könnte durch die Ausgestaltung eines konkreten gesetzlichen Basisstandards (z.B. HH Standard) vermieden werden. Dies könnte überdies erleichtern, die erforderlichen Informationen für den Besteller über die Konsequenzen der Vereinbarung des Basisstandards bereitzustellen.
- **§ 650a Abs. 5 BGB-E**: Die Ausnahmen von der Hinweispflicht enthalten gravierende Rechtsunsicherheiten. Sie sollten jedenfalls nicht auf Verbraucher anwendbar sein.
- **Opt-Out-Alternative**: Die Vereinbarung über abweichende Basisstandards kann gravierende Auswirkungen haben und sollte daher nur auf der Grundlage einer bewussten Entscheidung der Vertragsparteien erfolgen.

Die Versicherungswirtschaft spricht sich dafür aus, anstelle des vorliegenden Ansatzes für individuelle Vertragsgestaltung einen konkreten gesetzlichen Basisstandard zu regeln.

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 zwischen Qualität, Kosten und Zeit für die Planung, Genehmigung und Realisierung mögliche 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 der Europäischen Bauprodukten-Verordnung, etwa Barrierefreiheit und Klimaresilienz, stellt sich die Frage, wie die Balance zwischen Qualität, Kosten und Zeit als wesentliche Merkmale des Bauens weiter aufrechterhalten werden kann. Dabei ist der Ansatz, einen vereinfachten Basisstandard als gesetzliche Vertragsgestaltung von Bauverträgen einzuführen, grundsätzlich sinnvoll, sofern dies technisch und rechtlich möglich und geeignet ist.

2.1 Klarstellung der Normstruktur

Der Basisstandard (Gebäudetyp E) soll als besondere Ausgestaltung des Bauvertrags in § 650a BGB-E ergänzt werden. Dabei sieht der Entwurf bisher vor, den universellen Inhalt des Bauvertrags (§ 650a Abs. 1 BGB-E), die spezifische Ausgestaltung des Bauvertrags für den Gebäudetyp E (§ 650a Abs. 2 BGB-E) und die Konkretisierung des Vertragsinhalts für den Basisstandard (§ 650a Abs. 3-6 BGB-E) regulatorisch auf gleicher Stufe zu regeln. In dieser Struktur sind den Abs. 3-6 nicht zu entnehmen, dass sie nicht generell, sondern nur für die Konkretisierung der Vertragsform nach § 650a Abs. 2 BGB-E gelten.

Zur Klarstellung des Norminhalts würden wir daher vorschlagen, § 650a Abs. 3-6 BGB-E als Unterpunkte (a-d / Nr. 1-4) zu § 650a Abs. 2 BGB-E auszugestalten. Anstelle von § 650a Abs. 2 S. 2 BGB-E könnte als Satz 3 ergänzt werden:
„*Vereinbaren die Parteien die Einhaltung des gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) nach Satz 1 gilt:*“

2.2 Zu § 650a Abs. 2 BGB-E

Bauvorhaben beruhen auf einer Vielzahl von Verträgen, die aufeinander aufbauen. Der vorliegende Gesetzentwurf eröffnet die Abweichung vom üblichen

Qualitätsstandard in jedem einzelnen Vertragsverhältnis. Auf diese Weise gewinnt das Vertragsmanagement durch die separate Ausgestaltung der Vertragsverhältnisse an rechtlicher Komplexität. Die verschiedenen Vertragsverhältnisse müssen lückenlos aufeinander abgestimmt sein. Aus Sicht der Versicherungswirtschaft besteht mit dem jetzigen Entwurf die Gefahr, dass es zu mehr Streitigkeiten zwischen den Beteiligten kommt, da keine klaren und einheitlichen Regelungen bzgl. des Standards für den Gebäudetyp E festgelegt werden.

Für aufeinander bezogene Verträge (z.B. Planung, Fachplanung, Ausführung etc.) müsste grundsätzlich ein gleicher Standard gelten, um eine vertragsgemäße Umsetzung auf allen Ebenen sicherzustellen. Es muss daher sichergestellt werden, dass eine Abweichung oder die Folge von Rechtsunsicherheiten aus der Vereinbarung des Gebäudetyp E auf anderen Vertragsebenen nicht zu einer Erweiterung der Sachmangelhaftung gem. § 633 BGB innerhalb eines Vertragsverhältnisses führen kann. Gleiches muss gewährleistet sein, wenn sich die Vereinbarung des Basisstandards nur auf einen Teil des Bauvorhabens bezieht.

Es wird daher vorgeschlagen, eine Haftung für abweichende Vertragsgestaltung zu geschuldeten Leistung nach Maßgabe von § 650a Abs. 3-5 BGB-E in anderen Vertragsverhältnissen innerhalb desselben Bauvorhabens auszuschließen. Das setzt voraus, dass in § 650 q BGB die insoweit anwendbaren Vorschriften um § 650a BGB-E ergänzt wird.

2.3 Zu § 650a 3 BGB-E

Der vorliegende Entwurf stellt auf erster Stufe für die Konkretisierung des vertraglich gem. § 650a Abs. 2 BGB-E vereinbarten Basisstandards auf die technischen Bestimmungen des für das Bauvorhaben anwendbaren landesrechtlichen Bauordnungsrechts ab. Diese vertragliche Inhaltsbestimmung durch Gesetzesverweise halten wir aus verschiedenen Gründen für problematisch.

Zum einen erscheint der bloße Verweis auf die Landesbauordnung (LBauO) zur Konkretisierung der technischen Bestimmungen schwierig. So wird durch den vorliegenden Gesetzesentwurf unterstellt, dass die jeweils anwendbare LBauO eine geeignete Grundlage für die vertragliche Gestaltung der technischen Beschaffenheit des Bauvorhabens darstellen. Die **aktuellen Regelungen der LBauO sind aber gegenwärtig nicht darauf ausgelegt, einen geeigneten Basisstandard zu schaffen. Bislang beschränkt sich die Zielsetzung auf bauordnungsrechtliche Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit und nicht auf zivilrechtliche Mangelfreiheit.** Dies wird auch daran deutlich, dass die bisherigen Konzeptionen ausgestalteter Basisstandards (z.B. Regelstandard Erleichtertes-Bauen von Schleswig-Holstein oder Hamburger Standard) u.a. einzelne DIN-Normen zu Definition eines Mindeststandards einbezogen haben. Der Entwurf geht insoweit

offenbar auch selbst von einem Ergänzungsbedarf aus, indem den Ländern in § 650a Abs. 6 BGB-E eine Ermächtigungsgrundlage für weitergehende Vorgaben erteilt wird. Eine solche Ergänzung wird jedoch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Soweit die technischen Bestimmungen im Hinblick auf ihre Vollständigkeit bzw. Geeignetheit der Landesregelungen Zweifel aufwerfen, kommt es zu einer Rechtsunsicherheit bezüglich der Reichweite der vertraglichen Inhaltsbestimmung gem. § 650a Abs. 3 BGB-E. **Damit entsteht eine Unsicherheit im Verhältnis zwischen der Konkretisierung des Bauvertrags gem. § 650a Abs. 3 BGB-E und der individuellen Regelungsbedarfe gem. § 650a Abs. 4 BGB-E**.

Vor allem aber **führt diese landesrechtliche Konkretisierung des Vertragsinhalts zu einer uneinheitlichen Gestaltung des Basisstandards (Gebäudetyp E)**. Diese Uneinheitlichkeit wird im Laufe der Zeit voraussichtlich auf der Grundlage der VO-Ermächtigung gem. § 650a Abs. 6 BGB-E zunehmen. Daraus wird voraussichtlich ebenfalls eine uneinheitliche Rechtsprechung entstehen, die zu einer weiteren Rechtsunsicherheit der Beurteilung des Gebäudetyps E beitragen könnte. Überregional tätigen Planern und Bauunternehmen bei länderübergreifend verwendeten Vertrags- und Planungsvorlagen (als Beschleunigungsfaktor gewünscht!) laufen Gefahr, länderspezifische Mindestvorgaben nicht zutreffend abzubilden.

Die Versicherungswirtschaft weist daher darauf hin, dass sowohl die Rechtsunsicherheit bezüglich der konkreten Vertragsinhalte als auch die erheblichen Nachteile durch eine bundesuneinheitliche Ausgestaltung im Rahmen der LBauOen durch einen gesetzlich ausgestalteten Basisstandard vermieden werden könnten. Ein einheitlich ausgestalteter Basisstandard könnte die Hindernisse der Anwendung des Gebäudetyps E vermeiden und Zusatzbelastungen durch zusätzliche Prüfungs- und Dokumentationsaufwände vorbeugen.

2.4 Zu § 650a Abs. 4 BGB-E

Der Entwurf stellt auf zweiter Stufe darauf ab, dass für die nicht von der LBauO erfassten Merkmale die durchschnittlichen Qualitätsstandards für vergleichbare Gebäude iSd § 633 Abs. 2 BGB gelten. Soweit auch hier eine Unterschreitung des durchschnittlichen Qualitätsstandards wirksam vereinbart werden soll, muss der Unternehmer in Textform vor Vertragsschluss einen Hinweis erteilen, der deutlich hervorgehoben ist und dem ein durchschnittlich informierter Besteller entnehmen kann, welche Beschaffenheitsmerkmale den üblichen Qualitätsstandard unterschreiten.

Im Hinblick auf diese Regelung bestehen für die Versicherungswirtschaft folgende Bedenken:

Zum einen entsteht durch die unspezifische Auffangregelung des § 650a Abs. 4 BGB-E eine Rechtsunsicherheit darüber, **welche Anforderungen über die technischen Bestimmungen der LBauO hinaus geregelt werden müssen**, um eine für das Bauvorhaben sachgerechte (vollständige) Ausgestaltung eines Basisstandards abzubilden. So kann einerseits eine Unklarheit bei den Parteien über die Reichweite der durch Abs. 3 erfassten Merkmale bestehen, so dass insoweit irrig auf ergänzende Hinweise verzichtet wird. Andererseits kann ein erst im Laufe der Bautätigkeit auftretender Regelungsbedarf übersehen werden. Die dadurch entstehende Rechtsunsicherheit geht einseitig zu Lasten der Auftragnehmenden, so dass aus haftungsrechtlichen Erwägungen hier ein gravierender Vorbehalt entsteht.

Zum anderen beruht der vorliegende Gesetzesentwurf auf der Annahme, dass im Rahmen der Vereinbarung des Basisstandards (Gebäudetyp E) **eine Aufklärung des Bestellers bei Hinweis auf die Abweichung der einzelnen Beschaffenheitsmerkmale nicht erforderlich** ist. Zur Begründung wird darauf verwiesen, dass ein Besteller sich wegen kostengünstiger und innovativer Bauweise für den Gebäudetyp-E entscheide und deshalb keine Aufklärung über Konsequenzen und Risiken benötige. Diese Annahme erscheint jedoch zumindest bezogen auf Verbraucher zweifelhaft. Die Entscheidung für einen solchen Vertrag allein belegt nicht, dass der private Besteller jede einzelne Abweichung kennt und ihre Bedeutung für Nutzung, Komfort, Instandhaltung oder spätere Veränderbarkeit beurteilen kann, gerade bei besonders komplexen technischen Merkmalen. Selbst die Tragweite bspw. einer weggelassenen Trittschalldämmung kann der Laie im Zweifel nicht beurteilen.

Dem hilft auch der Maßstab des **gesetzlich vorgegebenen Empfängerhorizontes eines „informierten Bestellers“** nicht ab. Es handelt sich dabei um einen offenen Rechtsbegriff, der sich erst anhand des erkennbaren durchschnittlichen Wissensstandes einzelner Gruppen konkretisiert. Damit droht aus Sicht der Versicherungswirtschaft für eine rechtssichere Vereinbarung des Gebäudetyps E eine **Verlagerung von Aufklärungspflichten auf weitreichende Beratungspflichten zu alternativen Vertragsinhalten des Basisstandards sowie zusätzliche Dokumentationsbedarfe für die Darlegungspflichten der informierten Entscheidungsfähigkeit** des Vertragspartners. Dabei ist vor allem auch zu berücksichtigen, dass der informierte Besteller nicht nur die Konsequenz für die Abweichung einzelner Beschaffenheitsmerkmale erfassen muss, sondern auch die etwaigen Folgen für die wirtschaftliche Verwertbarkeit des mit Gebäudetyp E errichteten Gebäudes.

Die Versicherungswirtschaft schlägt zur Vermeidung dieser

Rechtsunsicherheiten erneut vor, anstelle eines einzelfallbezogenen Ansatzes einen gesetzlich konkretisierten Basisstandard zu regeln. Auf einer solchen Grundlage wäre es möglich, die erforderlichen Informationen über die Auswirkungen der Standardreduzierung bereitzuhalten, um eine bewusste Entscheidung für diesen Vertragstyp sicherzustellen. Darüber hinaus enthielte der umfassende gesetzliche Standard auch für erst nachträglich auftretende Fragen passgenaue Regelungen.

2.5 Zu 650a Abs. 5 BGB-E

Gem. § 650a Abs. 5 BGB-E wird die Unterschreitung der durchschnittlichen Standards auch ohne Hinweise wirksam vereinbart, wenn der Besteller oder sein Beauftragter die wesentlichen Planungsvorgaben selbst gemacht hat bzw. wenn der Besteller oder ein durchschnittlich informierter Besteller die abweichende Beschaffenheit bei in eigenen Angelegenheiten gebotener Sorgfalt selbst erkennen kann.

Diese weitreichenden Ausnahmen von einer Hinweispflicht des Bauunternehmers führen zu erheblichen Bedenken. Denn angesichts der gravierenden Auswirkungen von eigenen Planungsvorgaben des Bestellers oder seines Beauftragten, wird sich die Rechtsunsicherheit auf die Anforderungen an eine bewusste Vorgabe verlagern (einschl. der rechtlichen Folgen gem. § 650a Abs. 5 BGB-E). Diese umfassenden Entlastungen der Auftragnehmer sollen auch gelten ohne Berücksichtigung der gravierenden Wissensdifferenzen oder etwaiger Anhaltspunkte für fehlerhafte Entscheidungsgrundlagen der Parteien. Dies erscheint jedenfalls mit Mindestanforderungen an Verbraucherschutz nicht vereinbar. Gleiches gilt für das Entfallen der Hinweispflicht bei Wissen-Müssen.

Die Versicherungswirtschaft spricht sich demzufolge dafür aus, jedenfalls Verbraucher von der Anwendung diese Vorschrift auszunehmen.

2.6 Zu Artikel 249 § 2 Abs. 3 EGBGB-E

Im Zusammenhang mit der gemäß § 2 Abs. 3 des Artikels 249 BGBEG-E geforderten überschlägigen Darstellung der Kosten in der Baubeschreibung sollte eine Regelung ergänzt werden, dass die Annahmen und Unsicherheiten der Schätzung offengelegt werden müssen, da ansonsten die Gefahr besteht, dass damit ungewollt eine garantierte Kostenersparnis suggeriert werden kann.

3. Alternativ-Betrachtung eines Opt-Out-Ansatzes

Die Versicherungswirtschaft sieht erhebliche Bedenken bezüglich der Auswirkungen des Basisstandards sowohl im Hinblick auf die Sicherstellung der Mindeststandards für Verbraucherschutz als auch im Hinblick auf haftungsrechtliche Rechtsunsicherheit insb. nach Maßgabe von Beratungs- und Dokumentationspflichten der Auftragnehmer. Diese Risiken werden im Rahmen der Opt-Out-Alternative verstärkt, so dass wir diesen alternativen Lösungsansatz nicht unterstützen.

Soweit auf durchschnittliche Qualitätsstandards im Rahmen eines Bauvertrags verzichtet wird, muss dies zumindest auf der bewussten Entscheidung des Bestellers beruhen.

Berlin, den 09.11.2026