

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

des Verbands Privater Bauherren e. V. (VPB)
zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz
Entwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus
(Gebäudetyp-E-Gesetz)

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!

Seite 1/8

Allgemeines**Das Ziel der Neuregelung wird grundsätzlich unterstützt**

Der Zweck des Gesetzentwurfs, Bauen – egal ob als Neubau oder im Bestand – vor allem zur Schaffung erschwinglichen Wohnraums nicht zuletzt auch für Selbstnutzer wie Kleinvermieter einfacher und kostengünstiger als bislang zu ermöglichen, wird vom VPB mitgetragen. Die private Bauherrschaft soll sich den Traum vom eigenen Heim auch mit kleinerem Budget erfüllen können und dafür preismindernd auf Ausführungsweisen verzichten, die aus wohlverstandenem Eingeninteresse ohne Bedeutung und Nutzen für sie sind, also das Bauen oder Sanieren vorteilslos nur verteuern.

Die Neuregelung beschränkt sich auf das richtige Maß

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

Verband Privater Bauherren e.V. Vereinsregister AG Berlin-Charlottenburg
24307 NZ **Vorstand:** Dipl.-Ing. Thomas Penningh, Braunschweig (Vorsitzender); Dipl.-Ing. Sandra Queißer, Berlin; Dipl.-Ing. Michael Fritzsche, 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

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 Referentenentwurfs 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.

Das Land Schleswig-Holstein hat gerade einen Ausführungstyp für seinen sozialen Wohnungsbau entwickelt, bei dem diverse technische Normen (also nicht notwendig auch anerkannte Regeln der Technik) unterschritten oder auf Mindestmaß ausgeführt werden (Regelstandard Erleichtertes Bauen). Davon verspricht man sich Kostenersparnisse in Höhe von mittleren dreistelligen Eurobeträgen/qm. Dennoch sind dort z. B. Balkone – als Vorstellbalkone in Stahlkonstruktion – vorgesehen. Wenn solche Modelle am Markt erfolgreich Nachfrage finden werden, werden auch die entsprechenden Vertragsmuster mit den nötigen transparenten Erklärungen dazu entwickelt werden, die keinen ausufernden Umfang erreichen.

Zu den Reglungsentwürfen im Einzelnen

Art. 1 Nr. 2: § 650a Abs. 3 BGB-E

Klarstellung der Reichweite der gesetzlichen Vermutung in Begründung

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 andernmal 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 anderweit 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.

Art. 1 Nr. 4

A. § 650o Abs. 1 Satz 1 BGB-E

Anwendungsbereich über Gebäudebauvertrag hinaus möglichweise sinnvoll

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.

B. § 650o Abs. 1 Satz 2 BGB-E

Begrenzung auf fachkundige Unternehmer notwendig

Die mit dieser Norm 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.

C. § 650o Abs. 2 BGB-E

Einschränkung der Mängelansprüchebefreiung bei Beschaffungsvereinbarungen zwecks Wertungsgleichlauf nötig

Die Abweichung von anerkannten Regeln der Technik soll bei Laien (und damit sind nach dem Entwurf zu Recht auch nicht fachkundige Unternehmer gemeint) sowie 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 Beschaffungsvereinbarung 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 Beschaffungsvereinbarung 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 Beschaffungsvereinbarungen 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 Beschaffungsvereinbarungen 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 Beschaffungsvereinbarung (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 Vertragssoll 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.

D. § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB-E

Dauerhaftigkeit zentrales Tatbestandsmerkmal, um nachhaltiges Bauen zu sichern
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.

E. § 650o Abs. 3 BGB-E

Klarstellung der Beweislast in der Begründung insb. bzgl.

„Gleichwertigkeit“ empfehlenswert

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 Enthaftungstatbestand. 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.

Ergänzungswürdiges

Zwang zu Preisverhandlungen implementieren

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.

Berlin, den 30. August 2024

Diese Stellungnahme darf auf der Website des Bundesministeriums der Justiz veröffentlicht werden.