

Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V.

Bundesministerium der Justiz

7. August 2024

BS

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zum Gebäudetyp E

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, den Entwurf über ein Gesetz zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz) kommentieren zu können.

Als Dachverband der mineralischen Roh- und Baustoffindustrie begrüßen wir die Initiative des Bundesjustizministeriums, Erleichterungen für das Bauwesen zu schaffen und mit dem Gebäudetyp E insbesondere die Schwierigkeiten lösen zu wollen, die sich regelmäßig aus der geschuldeten Bauleistung in Bezug auf die anerkannten Regeln der Technik (aRdT) ergeben. Wir halten den Entwurf allerdings für nicht konkret genug, so dass wir befürchten, dass die Zielsetzung des einfacheren und damit kostengünstigeren Bauens nicht erreicht werden wird. Vielmehr vermuten wir, dass durch ein Gesetz in der vorliegenden Fassung die Anzahl der Rechtsstreitigkeiten noch weiter zunehmen könnte.

Die Vereinfachungen sollen vor allem dadurch erreicht werden, dass nicht mehr alle aRdT eingehalten werden müssen, sondern nur noch solche, die sicherheitsrelevant sind. Komfort- und Ausstattungsaspekte sollen zukünftig im Allgemeinen nicht mehr als aRdT gewertet werden. Die Formulierung in §650a Abs. 3 (BGB): „Es wird vermutet, dass ...“ ist allerdings nicht ausreichend, um die notwendige Klarheit zu schaffen, welche aRdT tatsächlich einzuhalten sind und welche nicht. Eine eindeutige Festlegung ist aber erforderlich, um Rechtsstreitigkeiten über das geschuldeten Bausoll zu vermeiden. Insofern sollte für §650a Abs. 3 (BGB) folgende Formulierung gewählt werden:

„Es wird festgelegt, dass 1. Sicherheitstechnische Aspekte in bautechnischen Normen und Standards anerkannte Regeln der Technik sind und 2. Ausstattungs- und Komfortmerkmale in bautechnischen Normen und Standards keine anerkannten Regeln der Technik sind.“

Durch diese Änderung werden drei Unschärfen behoben:

- Erstens wird eine eindeutige Trennung zwischen zu beachtenden aRdT und nicht beachtlichen aRdT vorgenommen.
- Zweitens werden nicht nur Normen in den Fokus genommen, sondern auch sonstige Standards, die aRdT sein können.
- Drittens werden die aRdT auf einzelne Aspekte in Normen und Standards bezogen, nicht auf eine Norm oder einen Standard als Ganzes, denn vielfach finden sich sowohl sicherheitstechnische als auch Ausstattungs- und Komfortaspekte in einer Norm bzw. einem Standard.

Positiv wird beurteilt, dass eine Abweichung von den (sicherheitstechnischen) aRdT gemäß §650o möglich sein soll, wenn die Gleichwertigkeit der Ausführung gewährleistet ist. Als problematisch könnte sich jedoch erweisen, dass hier nicht explizit ein Nachweis der Gleichwertigkeit gefordert wird. Gemäß Begründung, Punkt 3 würde die Frage der Gleichwertigkeit – und damit die Frage, ob ein Sachmangel vorliegt oder nicht – weiterhin erst im Nachgang durch Gerichte festgestellt werden müssen. Diese Rechtsstreitigkeiten ließen sich vermeiden, wenn der Gleichwertigkeitsnachweis bereits im Vorfeld vorliegt und zum Bestandteil eines Bauvertrages wird.

Ein potentielles Risiko des Gebäude-Typ-E-Gesetzes sehen wir in der Regelung des §650o Abs. 2, wonach fachkundige Unternehmer in Beschaffenheitsvereinbarungen nicht über Abweichungen von aRdT aufklären müssen. Mit Blick auf zukünftige Käufer oder Mieter von Gebäuden stellt sich die Frage, wie die Unterschreitung des bisherigen Anforderungsniveaus über den Lebenszyklus des Gebäudes klar und eindeutig kommuniziert wird. Hilfreich wäre an dieser Stelle, wenn eine digitale Gebäudeakte mit den entsprechenden Angaben verpflichtend gemacht würde, so dass zukünftige Käufer oder Mieter umfassend über die tatsächlichen Qualitäten eines Gebäudes informiert werden können.

Soweit sämtliche Ausstattungs- und Komfortaspekte zukünftig keine aRdT mehr sind, stellt sich zudem die Frage, wie weitgehend eine Reduktion der Umsetzung dieser Aspekte denkbar ist. Ein möglicher Ansatz zur Klarstellung könnte darin liegen, dass der Gesetzgeber selbst Mindestanforderungen für relevante Aspekte festlegt.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Bundesverband Baustoffe –
Steine und Erden e.V.



Dr.-Ing. Berthold Schäfer
Geschäftsführer Technik