

# Stellungnahme zum Referentenentwurf des Gebäudetyp-E (BMJ, Stand 21.06.24) & zur Leitlinie und Prozessempfehlungen Gebäudetyp E (BMWWSB, Stand 11.07.24)

**VDMA-Stellungnahme/Position**

**Gebäudetyp-E-Gesetz**

**Datum**  
**30.08.2024**

Lobbyregister-Nr.:

**D R000802**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG   EXECUTIVE SUMMARY .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>FEHLENDE DEFINITION DER „ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK“ .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>KEIN VERZICHT AUF BRANDSCHUTZ UND FORTSCHRITTLICHE ENTRAUCHUNGSSYSTEME IM GEBÄUDE .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>SICHERSTELLUNG VON BARRIEREFREIHEIT FÜR JEDEN .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>PRIORITÄT FÜR GESUNDE RAUMLAUFT .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>TRINKWASSER: HOHE STANDARDS BEIBEHALTEN, QUALITÄT WEITER SICHERN .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>ESSENZIELLE ENERGIEEFFIZIENZ UND DIGITALISIERUNG IM GEBÄUDE BERÜCKSICHTIGEN .....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>UNKLARHEITEN BEZÜGLICH DES LEBENSZYKLUS DES GEBÄUDES .....</b>	<b>9</b>

# 1 Einleitung | Executive Summary

Angesichts der anhaltenden Baukrise begrüßt der VDMA grundsätzlich alle Bemühungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und zur Ankurbelung der Sanierungskonjunktur. Der aktuelle Gesetzesentwurf des Bundesministeriums der Justiz (BMJ), der Änderungen im Zivilrecht vorsieht, um fachkundigen Unternehmen bei anerkannten Regeln der Technik Ausnahmen zu ermöglichen ist in dieser Hinsicht ein kleiner Fortschritt. Jedoch bleibt der Entwurf des BMJ zum Gebäudetyp E und die Leitlinie des BMWSB hinter den geweckten Erwartungen zurück. Grundsätzlich war der Ausschluss der Sachmangelhaftung bereits vorher rechtlich möglich, wurde jedoch nur nicht ausreichend praktiziert. Insofern ist fraglich, ob hierdurch große Auswirkungen auf die Bautätigkeit zu erwarten sind.

Mit Blick auf die im Entwurf und in den Leitlinien genannten Beispiele ergeben sich für den VDMA einige Bedenken. Die Abgrenzung zwischen „reinen Komfortstandards“ gegenüber Regeln der anerkannten Technik, den Aspekten der Energieeffizienz, Gesundheit, Hygiene, Brandschutz, Trinkwasser und Barrierefreiheit dienen, sind aus unserer Sicht nicht eindeutig festgelegt und benötigend dringend einer Präzisierung. Die Auswirkungen auf zentrale technologische Standards und Sicherheitsaspekte, die für die moderne Gebäudetechnik wesentliche Bedeutung haben, sind teilweise unklar.

Diese Unsicherheiten möchte das VDMA Forum Gebäudetechnik in diesem Papier adressieren und fordert von den beteiligten Ministerien hier entsprechende Abhilfe und Rechtssicherheit zu schaffen.

## **Kernforderungen des VDMA Forum Gebäudetechnik sind:**

1. Der Gesetzesentwurf muss eine klare Definition der „anerkannten Regeln der Technik“ enthalten, um sicherzustellen, dass kritische technische Anforderungen in den Bereichen Brandschutz, Barrierefreiheit, Gesundheit, Hygiene, Energieeffizienz, Luftqualität, Trinkwasser und Digitalisierung der Gebäude zuverlässig eingehalten werden.
2. Die Aufrechterhaltung von nationalem und europäischem Sicherheitsstandard im Brandschutz für den Gebäudetyp E.
3. In Bezug auf Brandschutz- und Entrauchungsanlagen ist eine einheitliche und effektive Marktüberwachung auch für Anbieter aus Drittländern EU-weit sicherzustellen.
4. Die Barrierefreiheit muss als integraler Bestandteil der Gebäudegestaltung betrachtet werden, um sicherzustellen, dass Neubauten und Renovierungen allen Menschen, unabhängig von körperlichen Einschränkungen oder altersbedingten Bedürfnissen, angemessenen Zugang und Nutzungsmöglichkeiten bieten, insbesondere in Anbetracht der demografischen Entwicklungen.
5. Es sollte beim Gebäudetyp E nicht auf Maßnahmen zur Raumluftqualität gespart werden, welche nachhaltig die Gesundheit beeinflussen.

6. Die strikte Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik in den trinkwasserführenden Bereichen eines Gebäudes ist zu gewährleisten, um die Gesundheit der Verbraucher nicht zu gefährden.
7. Der Gesetzesentwurf sollte sicherstellen, dass beim Gebäudetyp E keine Abweichungen von bestehenden Normen für bewährte Technologien zur Energieeffizienz, Gebäudeautomation, Digitalisierung, Warmwasserbereitung, Pumpeneffizienz, Trinkwasser und Lüftungsanlagen zulässig sind, sofern die Wirtschaftlichkeit im Betrieb und technische Realisierbarkeit gegeben sind.
8. Der Gesetzesentwurf muss garantieren, dass Reduzierungen bei technischen Standards keine langfristig höheren Kosten für Betrieb, Wartung und Sanierung verursachen.

## **2 Fehlende Definition der „anerkannten Regeln der Technik“**

Der Gesetzesentwurf ermöglicht den Einsatz innovativer Baumaterialien und -technologien ohne klare Definition der „anerkannten Regeln der Technik“ gemäß § 650o Absatz 3 BGB-E. Diese gesetzliche Regelung führt zu Rechtsunsicherheiten, da nicht spezifiziert wird, welche technischen Standards und Normen für die Bewertung von Materialien und Technologien herangezogen werden sollen. Insbesondere bleibt offen, ob bestimmte Anforderungen wie Aufzüge im Kontext der Barrierefreiheit als „Komfortstandard“ gelten oder nicht. Das Fehlen einer klaren Definition könnte dazu führen, dass kritische technische Anforderungen, insbesondere in den Bereichen Brandschutz, Barrierefreiheit, Gesundheit, Hygiene, Energieeffizienz, Luftqualität, Trinkwasser und Digitalisierung der Gebäude, nicht mehr zuverlässig eingehalten werden. Dies gilt auch für Komfortstandards, die im Rahmen der gesetzlichen Regelungen nicht eindeutig definiert sind, was die Planung und Umsetzung von Gebäuden weiter erschwert. Zudem könnte die unzureichende Berücksichtigung digitaler Standards den Fortschritt in der Digitalisierung von Gebäuden behindern, die für eine effiziente Nutzung und das Erreichen der Klimaziele sowie für die Gewährleistung von Gesundheit und Hygiene entscheidend sind.

### **Der VDMA fordert:**

- Der Gesetzesentwurf muss eine klare Definition der „anerkannten Regeln der Technik“ enthalten, um sicherzustellen, dass kritische technische Anforderungen in den Bereichen Brandschutz, Barrierefreiheit, Gesundheit, Hygiene, Energieeffizienz, Luftqualität und Digitalisierung der Gebäude zuverlässig eingehalten werden.

## **3 Kein Verzicht auf Brandschutz und fortschrittliche Entrauchungssysteme im Gebäude**

Der Entwurf gibt an, dass sicherheitsrelevante Aspekte wie der Brandschutz berücksichtigt werden. Dennoch besteht die Gefahr, dass die vorgesehenen Ausnahmen von den anerkannten Regeln der Technik dazu führen könnten, dass wichtige sicherheitsrelevante Standards unterlaufen werden. Die unklare Definition und Anwendung dieser Ausnahmen könnte zu einem erhöhten Risiko bei der Brandsicherheit führen, wenn neue Materialien oder Techniken verwendet werden, deren Sicherheitsprüfung unzureichend ist.

Die zentralen Anliegen des baulichen, anlagentechnischen, betrieblichen und des organisatorischen Brandschutzes sind es, die Sicherheit aller Gebäudenutzer zu gewährleisten. Dies muss auch im Gebäudetyp E berücksichtigt werden.

Der Betrieb von Gebäuden beinhaltet nicht nur den Einsatz von Komponenten, Geräten und Systemen zur Belüftung und Klimatisierung von Räumen, sondern auch die Sicherheit von Gebäude und Infrastruktureinrichtungen bezüglich des Brandschutzes und der Entrauchung. Anlagentechnischer Brandschutz mit z. B. Rauchschutzdruckanlagen und maschinellen Entrauchungsanlagen gewährleistet nicht nur die sichere Evakuierung der Personen aus dem Gebäude, sondern unterstützt auch die Feuerwehr bei ihren Löscheinsätzen.

Nationale Sicherheitsstandards sind hierzu aufrechtzuerhalten, um Brandkatastrophen wie z. B. am Düsseldorfer Flughafen zu verhindern. Hochhäuser, Industriebauten und Orte mit hoher Menschenansammlung wie Einkaufszentren sind besonders betroffen.

Da mit dem Gebäudetyp E die Absenkung der Standards einhergehen kann, möchte das VDMA Forum Gebäudetechnik in diesen Kontext auf ein aktuelles Problem in Sachen Brandschutz aufmerksam machen:

### **Exkurs: Bestehende Probleme abstellen und Marktüberwachung stärken**

Ziel der existierenden Verordnung (EU) 305/2011 ist es, harmonisierte Bedingungen für die Vermarktung und das Inverkehrbringen von Bauprodukten festzulegen. Die Kontrolle der in Verkehr gebrachten Produkte ist Aufgabe der nationalen Marktaufsichtsbehörden. Gemäß der Verordnung (EU) 305/2011 und der Verordnung (EU) 2019/1020 zur Marktüberwachung sind die nationalen Marktüberwachungsbehörden allein für die Organisation und Durchführung der Marktüberwachung zuständig.

In jüngster Vergangenheit ist es bei den Prüfinstituten der einzelnen EU-Mitgliedsstaaten zu unterschiedlichen Prüfergebnissen gekommen trotz vorhandener einheitlicher EU-Normungsgrundlage. Das Niveau der einzelnen Prüfinstitute ist sehr unterschiedlich in den EU-Mitgliedsstaaten und die Auslegung der Durchführung von Prüfungen wird unterschiedlich interpretiert.

Prüfungen von Komponenten und Systemen erfolgen derzeit auf Grundlage der vorliegenden Prüfberichte. Eine Funktionsprüfung der Produkte erfolgt in der Regel nicht. Dies kann zu einem Sicherheitsrisiko im Brandfall führen.

Das Versagen der, wie zum Beispiel, mit CE-Kennzeichnung geprüften Brandschutzklappe ist aus unserer Sicht Besorgnis erregend und kann dramatische Folgen für die Bauwerkssicherheit haben. Bauprodukte unterschiedlicher Qualität und Leistung werden von europäischen Herstellern auf dem deutschen Markt bereitgestellt.

Eine einheitliche und effektive Marktüberwachung auch für Anbieter aus Drittländern ist EU-weit sicherzustellen. Andernfalls könnten umfassendere Regulierungen ins Leere laufen und zu Wettbewerbsverzerrungen führen

### **Das VDMA Forum Gebäudetechnik fordert:**

- Die Aufrechterhaltung von nationalem und europäischem Sicherheitsstandard im Brandschutz für den Gebäudetyp E.

- In Bezug auf Brandschutz- und Entrauchungsanlagen ist eine einheitliche und effektive Marktüberwachung auch für Anbieter aus Drittländern EU-weit sicherzustellen.

## 4 Sicherstellung von Barrierefreiheit für jeden

Die Notwendigkeit für Barrierefreiheit in Gebäuden wird angesichts der demografischen Entwicklungen immer dringlicher. Die Bevölkerung altert zunehmend und es ist von entscheidender Bedeutung, dass Neubauten und renovierte Gebäude so gestaltet werden, dass sie für Menschen aller Altersgruppen und mit unterschiedlichen Bedürfnissen zugänglich sind. Der Gesetzesentwurf könnte dazu führen, dass durch mögliche Ausnahmen von Normen und Standards Menschen mit Mobilitätseinschränkungen benachteiligt werden. Es ist entscheidend, dass die Barrierefreiheit nicht nur als gesetzliche Anforderung, sondern als integraler Bestandteil der Gebäudegestaltung betrachtet wird, um sicherzustellen, dass alle Menschen unabhängig von körperlichen Einschränkungen oder altersbedingten Bedürfnissen selbstbestimmt leben können.

### Das VDMA Forum Gebäudetechnik fordert:

- Die Barrierefreiheit muss als integraler Bestandteil der Gebäudegestaltung betrachtet werden, um sicherzustellen, dass Neubauten und Renovierungen allen Menschen, unabhängig von körperlichen Einschränkungen oder altersbedingten Bedürfnissen, angemessenen Zugang und Nutzungsmöglichkeiten bieten, insbesondere in Anbetracht der demografischen Entwicklungen.

## 5 Priorität für gesunde Raumlauft

Die potenzielle Abweichung von etablierten Standards könnte auch die Qualität der Innenraumluft beeinträchtigen. Beispielsweise könnten unzureichende Belüftungssysteme oder unzureichende Maßnahmen zur Luftreinigung die Lebensqualität und Gesundheit der Bewohner negativ beeinflussen. Eine unzureichende Regulierung in diesem Bereich kann langfristig zu einem Anstieg der Gesundheitskosten führen und die Lebensqualität der Bewohner beeinträchtigen.

Die erstmalige Integration der Innenraum(luft)qualität - Indoor Environmental Quality (IEQ) und Indoor Air Quality (IAQ) in die European Performance of Building Directive (EPBD) ist wegweisend. Gebäude sind der Ort, an dem sich Menschen die meiste Zeit ihres Lebens aufhalten. Gute IEQ und IAQ stehen nicht zuletzt als Garanten für Lebensqualität, Gesundheit, Leistungsfähigkeit und Produktivität.

Die Verankerung der Innenraumqualität (IEQ) im Geltungsbereich der neuen EPBD ist richtig und wegweisend. IEQ bezieht sich auf die Bedingungen innerhalb eines Gebäudes, die sich auf die Gesundheit und die Produktivität der Bewohner auswirken; essenziell ist hier auch die Raumluftqualität (IAQ). Dementsprechend sollte auch beim Gebäudetyp E nicht an der Raumlüftung gespart werden.

Optimierte und luftdichte Fassaden sowie Fassadenelemente, z. B. Fenster, führen bekanntlich zu reduziertem ungewolltem Luftaustausch zwischen innen und außen. Es besteht die Gefahr, dass sich der Luftzustand in Räumen so ungünstig verändert, dass von

einem dem Bewohner und dem Baukörper zuträglichen Raumluftzustand nicht gesprochen werden kann. Daher ist die Raumluftqualität kein unnötiger „Komfortstandard“.

Insofern darf auf eine kontrollierte Be- und Entlüftung bei Gebäudetyp E nicht verzichtet werden. Ein einseitiger Blick auf den Baukörper und die Beheizung von Gebäuden führt nicht zum Ziel: energieeffiziente und für Menschen hygienisch geeignete Gebäude. Lüftung über Fenster ist aus energetischen Aspekten unzureichend. Mechanische Lüftungslösungen mit Wärmerückgewinnung – sowohl zentrale als auch dezentrale Systeme – sollten gegenüber freier Lüftung durch Fenster bevorzugt und verstärkt Anwendung finden.

Dies gilt besonders für den Gebäudetyp E, bei dem die Einhaltung hoher Standards für IEQ und IAQ entscheidend für die langfristige Wohnqualität und Energieeffizienz ist.

#### **Das VDMA Forum Gebäudetechnik fordert:**

- Es sollte beim Gebäudetyp E nicht auf Maßnahmen zur Raumluftqualität gespart werden, welche nachhaltig die Gesundheit beeinflussen.

## **6 Trinkwasser: Hohe Standards beibehalten, Qualität weiter sichern**

Armaturen und Bauteile, die in Kontakt mit Trinkwasser arbeiten, dem wichtigsten Lebensmittel der Welt, fungieren folglich auch als eine Art Lebensmittelverpackung und sind von entscheidender Bedeutung für die Qualität unseres Trinkwassers. Die Materialien, welche in Kontakt mit Trinkwasser kommen, müssen ihre trinkwasserhygienische Eignung nachgewiesen haben. Entsprechend § 13 der deutschen Trinkwasserverordnung sind Wasserversorgungsanlagen so zu planen und zu errichten, dass sie mindestens den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Sie sind auch mindestens nach diesen Regeln der Technik zu betreiben. Gemäß § 5 gelten zudem die Anforderungen an das Trinkwasser als erfüllt, wenn bei der Trinkwassergewinnung, der Trinkwasseraufbereitung und der Trinkwasserverteilung einschließlich der Wasserspeicherung ebenfalls mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden.

Vor diesem Hintergrund spielen die allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht nur für die Hersteller von Gebäudearmaturen und aller Bauteilen in Kontakt mit Trinkwasser eine zentrale Rolle. Auch die Kunden der Industrie – und hier vor allem das Handwerk und der Großhandel – achten sehr auf die Einhaltung dieser Regeln und insbesondere auf die Erfüllung von Normen, die Bezug darauf nehmen und deren Einhaltung durch die Produkte der Hersteller gefordert wird. Ein Abweichen von diesen Regeln und diverse Ausnahmen hätten daher im Trinkwasserbereich drastische Auswirkungen und könnte schlimmstenfalls dazu führen, dass man nicht mehr konform mit der Trinkwasserverordnung ist und entsprechende Produkte nicht mehr in die Trinkwasserinstallation eingebaut – und damit auch nicht mehr verkauft werden – können.

Vor diesem Hintergrund fordern wir, Ausnahmen dieser allgemein anerkannten Regeln der Technik im Sanitärbereich zu unterlassen, da deren Einhaltung zentral für den Schutz des Trinkwassers und für die Gesundheit der Verbraucher ist. Ohne Einhaltung dieser Regeln ist die Erfüllung der Trinkwasserverordnung aktuell nicht möglich.

#### **Das VDMA Forum Gebäudetechnik fordert:**

- Die strikte Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik in den trinkwasserführenden Bereichen eines Gebäudes ist zu gewährleisten, um die Gesundheit der Verbraucher nicht zu gefährden.

## **7 Essenzielle Energieeffizienz und Digitalisierung im Gebäude berücksichtigen**

Die Möglichkeit, von bestehenden Normen abzuweichen, könnte erhebliche Auswirkungen auf verschiedene Bereiche der Gebäudetechnik haben. Die Implementierung bewährter Technologien zur Energieeffizienz könnte gefährdet werden. Diese Technologien sind essenziell für die Reduzierung des Energieverbrauchs und die Verbesserung der Umweltbilanz von Gebäuden. Eine Vernachlässigung dieser Technologien könnte nicht nur die Betriebskosten erhöhen, sondern auch den Fortschritt in der nachhaltigen Gebäudetechnik bremsen.

Zudem könnte die Abweichung von etablierten Standards die Entwicklung und Integration fortschrittlicher Gebäudeautomationssysteme beeinträchtigen, die für die effiziente Steuerung von Energieverbrauch, Heizung, Lüftung und Klimaanlage (HVAC) sowie für den Komfort und die Energieeffizienz von Gebäuden unerlässlich sind. Dies gilt insbesondere beim Gebäudetyp E, sofern die Wirtschaftlichkeit im Betrieb und technische Realisierbarkeit bestehen.

Die Digitalisierung von Gebäuden, unterstützt durch die EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EPBD), fokussiert sich auf die digitale Überwachung und Optimierung der Energieeffizienz. Der Gesetzesentwurf des BMJ könnte durch unzureichende Berücksichtigung digitaler Standards und EPBD-Vorgaben die Integration und Nutzung von Gebäudedaten erschweren. Dies könnte den Fortschritt bei der Digitalisierung und der Umsetzung intelligenter Gebäudetechnologien behindern, die für die Erreichung der europäischen Klimaziele und die Verbesserung der Energieeffizienz entscheidend sind.

Der Warmwasserverbrauch, insbesondere bei Neubauten, ist eine wesentliche Kenngröße für die Energieeffizienz eines Gebäudes. Effiziente Sanitärtechnologien, Systeme zur Warmwasserbereitung, wie auch effiziente Pumpen – von Wasserpumpen bis hin zu Heizungspumpen – spielen eine zentrale Rolle bei der Reduzierung des Energieverbrauchs und der Minimierung der Betriebskosten. Unzureichende Standards könnten die Effektivität dieser Systeme beeinträchtigen, was zu höheren Betriebskosten führen und den Energieverbrauch erhöhen würde. Darüber hinaus sind effiziente Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung entscheidend für die Verbesserung des Raumklimas und die Reduzierung der Heizkosten vor allem in Nichtwohngebäuden. Diese Systeme nutzen die Wärme aus der Abluft, um die Frischluft vorzuwärmen und tragen so zur Energieeffizienz des Gebäudes bei. Eine Abweichung von etablierten Standards könnte die Leistung dieser Anlagen einschränken und zu erhöhten Betriebskosten führen.

#### **Das VDMA Forum Gebäudetechnik fordert:**

- Der Gesetzesentwurf sollte sicherstellen, dass beim Gebäudetyp E keine Abweichungen von bestehenden Normen für bewährte Technologien zur Energieeffizienz, Gebäudeautomation, Digitalisierung, Warmwasserbereitung, Pumpeneffizienz, Trinkwasserqualität und Lüftungsanlagen zulässig sind.



## **8 Unklarheiten bezüglich des Lebenszyklus des Gebäudes**

Der Gesetzesentwurf lässt offen, welche Auswirkungen die vorgeschlagenen Änderungen auf den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes haben könnten. Insbesondere ist unklar, wie sich die möglichen Reduzierungen bei den technischen Standards auf die langfristigen Betriebskosten, die Instandhaltung, Warmwassernutzung und -verbrauch sowie die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes auswirken werden. Die Absenkung von Standards könnte zunächst zu Kosteneinsparungen führen, jedoch in der Folge zu höheren langfristigen Kosten für Betrieb, Wartung, Warmwasserversorgung und Sanierung führen. Dies könnte sowohl für die Eigentümer als auch für die Nutzer der Gebäude eine erhebliche finanzielle Belastung darstellen und die Nachhaltigkeit der Gebäudeverwendung beeinträchtigen.

### **Das VDMA Forum Gebäudetechnik fordert:**

- Der Gesetzesentwurf muss garantieren, dass Reduzierungen bei technischen Standards keine langfristig höheren Kosten für Betrieb, Wartung und Sanierung verursachen.

## **Über das Forum Gebäudetechnik**

Das VDMA Forum Gebäudetechnik wurde 2012 gegründet und besteht aus den Fachverbänden Allgemeine Lufttechnik, Aufzüge und Fahrtreppen, Automation + Management für Haus + Gebäude, Armaturen, Sanitärtechnik und -design, Power Systems und Pumpen + Systeme. Es bündelt die Kompetenzen der Branche und gibt der Gebäudetechnik eine Stimme in der Politik.

### **Ansprechpartner**

██████████  
Leiter Forum Gebäudetechnik  
VDMA e. V.  
Tel.: ██████████  
Email: ██████████

Lobbyregister-Nr.: R000802