



# Positionspapier

## zum Referentenentwurf eines

## Gebäudetyp-E-Gesetzes

Entwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz) des Bundesministeriums der Justiz (BMJ) vom 21.06.2024

### **I. VORBEMERKUNGEN UND ALLGEMEINES**

Der Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH) begrüßt mit den Initiativen zum Gebäudetyp E die Schaffung von mehr Rechtssicherheit beim Bauen. Pragmatische Lösungen für ein einfacheres Bauen sind für die Unternehmen der E-Handwerke wichtig, um Projekte zügig umzusetzen und damit Zeit, Ressourcen und Geld effektiv zu nutzen.

Der vorgelegte Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz mit dem Entwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz) vom 21.06.2024 verfolgt den begrüßenswerten Ansatz, die zivilrechtliche Grundlage zu schaffen, um die Rechtssicherheit hinsichtlich der jeweils geschuldeten Leistungen beim Bauen zu erhöhen. Zum einen soll nun eine Vermutungsregelung gesetzlich festgeschrieben werden, wann von anerkannten Regeln der Technik (aRdT) ausgegangen werden kann. Dies musste bisher oft gerichtlich geklärt werden. Zum anderen soll das Abweichen von den aRdT zwischen fachkundigen Unternehmern rechtssicherer möglich werden.

Mit dem Begriff Gebäudetyp E wird nicht ein neuer Standard für kostengünstigeres Bauen eingeführt, sondern es soll den am Bau beteiligten Akteuren einfacher gemacht werden, von den sonst üblicherweise geschuldeten aRdT abzuweichen. Um auch nach aktueller Gesetzeslage bereits von den aRdT rechtssicher abweichen zu können, hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) den Entwurf einer

Leitlinie und Prozessempfehlung vom 11.07.2024 veröffentlicht. Die grundsätzliche Idee des BMWSB, mit der Leitlinie und Prozessempfehlung eine Hilfestellung für die Praxis zum Abweichen von den aRdT zu bieten, ist zwar unterstützenswert. Die Leitlinie enthält jedoch falsche Beispiele. Den noch überarbeitungsbedürftigen Entwurf hat der ZVEH deshalb bereits mit einem Positionspapier vom 08.08.2024 kommentiert. Wir bitten auch da federführende BMJ diese Kommentierung zur Kenntnis zu nehmen, damit die weitere Verbreitung falscher Informationen verhindert wird (siehe unten Abschnitt II. Ziffer 3).

## II. IM EINZELNEN

### 1. Artikel 1 Nr. 2:

Dem § 650a (BGB) wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) *Es wird vermutet, dass*

1. *bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, anerkannte Regeln der Technik sind und*
2. *bautechnische Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, keine anerkannten Regeln der Technik sind.“*

Diese klarstellende Vermutungsregelung ist unterstützenswert. Mit ihr wird erstmals eine gesetzliche Regelung getroffen, welche (bautechnischen) Normen als aRdT zu vermuten sind. Damit wird etablierte Rechtsprechung berücksichtigt. Obwohl es mannigfaltige Rechtsprechung zu technischen Normen gibt, beschäftigen diese weiterhin die Gerichte. Hierzu wird, wie auch in der Begründung zum Referentenentwurf ausgeführt, auf das Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 09.02.2023 (NJW-RR 2023, 723,725) hingewiesen, dass sich ebenfalls mit der Frage befasst hatte, inwieweit DIN-Normen die Vermutung in sich tragen, aRdT darzustellen.

Die Vermutungsregelung entlastet handwerkliche Betriebe, da diese nun nicht mehr den Nachweis erbringen müssen, dass z. B. reine Ausstattungs- und Komfortnormen keine aRdT darstellen.

Fraglich ist aber, wie es sich bei **gemischten bautechnischen Normen** verhält, die fast ausschließlich Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden und nur in einem untergeordneten Verhältnis eine sicherheitstechnische Festlegung enthalten. Nachdem bisherigen Wortlaut des Referentenentwurfs wird auch in diesem Fall vermutet, dass diese bautechnische Norm eine aRdT ist. Mit dieser Regelung und dieser Auslegung wäre das oben angesprochene Urteil des OLG Düsseldorf vermutlich anders ausgefallen. Die DIN 18015-2 enthält zu einem Großteil Ausstattungs- und Komfortmerkmale hinsichtlich der Anzahl von Steckdosen und Anschlüssen für Beleuchtung und Verbrauchsmittel. Die

Norm enthält aber auch Angaben hinsichtlich der Mindestanzahl von Stromkreisen und sieht eine entsprechende Anzahl an Fehlerstromschutzeinrichtungen (RCD, umgangssprachlich auch „FI-Schutzschalter“) vor. Damit werden also auch sicherheitstechnische Festlegungen getroffen. Folge daraus wäre, dass auch nur eine einzige sicherheitstechnische Festlegung in einer Norm dazu führt, dass diese als aRdT vermutet würde. **Der Entlastungswunsch des Gesetzgebers wäre damit deutlich reduziert.**

## **2. Artikel 1 Nr. 4:**

Nach § 650n (BGB) wird folgendes Kapitel 4 eingefügt:

### *„Kapitel 4*

#### *Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern*

#### *§ 650o*

##### *Beschaffenheitsvereinbarung und Sachmängelhaftung*

- (1) Ein Gebäudebauvertrag ist ein Bauvertrag im Sinne des § 650a Absatz 1 Satz 1, der ein Gebäude, die zu einem Gebäude gehörende Außenanlage oder einen Teil davon betrifft. Für Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern gelten die Absätze 2 und 3.*
- (2) In der Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne des § 633 Absatz 2 Satz 1 können die Vertragsparteien von den anerkannten Regeln der Technik abweichen, ohne dass der Unternehmer den Besteller über die mit dieser Abweichung verbundenen Risiken und Konsequenzen aufklären muss.*
- (3) Ist keine Beschaffenheit vereinbart, begründet ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik dann keinen Sachmangel im Sinne des § 633 Absatz 2 Satz 2, wenn*
  - 1. die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes, der Außenanlage oder des Teils davon für die vertragsgemäße oder sonst für die gewöhnliche Verwendung durch eine gleichwertige Ausführung gewährleistet ist und*
  - 2. der Unternehmer dem Besteller diese Abweichung vor Ausführung der Bauleistung anzeigt und der Besteller dieser nicht unverzüglich widerspricht.“*

Die Intention der Regelung, die Vertragsgestaltung zwischen fachkundigen Unternehmern zu vereinfachen und somit auch zu entbürokratisieren, ist unterstützenswert.

## **2.1. Der Begriff der „Fachkunde“**

Nach der Begründung des Referentenentwurfs sei der Begriff der Fachkunde dadurch geprägt, dass aufgrund einer technischen Ausbildung entsprechende Kenntnisse über die im Baugewerbe einschlägigen aRdT vorhanden seien. Er sei so zu verstehen, dass ein Unternehmer der Immobilienbranche entweder selbst über diese Kenntnisse verfüge oder in seine interne Organisation Mitarbeiter eingebunden habe, die diese Kenntnisse aufweisen würden.

Mitunter kann dies aus unserer Sicht jedoch zu Abgrenzungsschwierigkeiten in der Praxis führen. Entsprechend sollte eine Definition mit in das Gesetz aufgenommen werden, damit diese nicht erst durch die Rechtsprechung etabliert werden muss. Auch bleibt offen, wie gut in der Praxis erkannt werden kann, ob der Vertragspartner fachkundige Mitarbeiter in der internen Organisation eingebunden hat. Hierfür könnten vertragliche Erklärungen notwendig werden, indem die Vertragsparteien versichern, die nötige Sachkunde aufzuweisen.

## **2.2. Das vereinfachte Abweichen von den aRdT**

Die Neuregelung in § 650o Absatz 2 BGB-E unterstützen wir ausdrücklich. Die bisher notwendige Aufklärung über Risiken und Konsequenzen ist in der Praxis unter Fachleuten regelmäßig unnötig.

## **2.3. Die Sachmängelhaftung zwischen fachkundigen Unternehmern**

Die Neuregelung in § 650o Absatz 3 BGB-E halten wir in dieser Form für die Praxis bedenklich. Die gewünschte Rechtssicherheit wird damit nicht erreicht.

### **2.3.1. Nachweis für dauerhafte Sicherheit und Eignung**

Nach der Begründung im Referentenentwurf soll kein Sachmangel vorliegen, wenn eine gleichwertige Ausführung gewährleistet sei, die die Sicherheit und dauerhafte Funktionsfähigkeit des Werks in gleicher Weise sicherstelle. Aus dem Entwurf geht jedoch nicht hervor, wie der Unternehmer dies nachweisen soll. Sofern entsprechende Gutachten für den Nachweis erforderlich werden, kann in der Praxis nicht auf diese Auffangregelung zurückgegriffen werden.

### **2.3.2. Anzeigeverpflichtung gegenüber dem Besteller**

Nach der Begründung im Referentenentwurf soll der Unternehmer weiterhin verpflichtet sein, den Besteller über die Abweichung vor Bauausführung zu unterrichten, damit dieser der Abweichung unverzüglich widersprechen könne. Allerdings fehlt es hier an näherer Ausgestaltung, wie diese Anzeige auszusehen hat. Ohne eine entsprechende Klarstellung besteht in der Praxis Rechtsunsicherheit.

### 3. Presseberichterstattung zum Referentenentwurf

Mit der Veröffentlichung des Referentenwurfs zum Gebäudety-E-Gesetz hat das BMJ am 29.07.2024 auch eine Pressemitteilung veröffentlicht ([Nr. 71/2024](#)). Hier wird Bundesjustizminister Dr. Marco Buschmann wie folgt zitiert:

*„(...) Es geht bei unserem Gesetz um die Reduzierung verzichtbarer Komfortstandards, nicht um die Reduzierung der Sicherheit. **Egal ob es um die Zahl der Steckdosen geht oder um die der Heizkörper im Bad: Wir wollen, dass Bauherren echte Wahlfreiheit haben.** Alle sollen sich den Standard aussuchen können, der zu ihrem Wünschen passt - und zu ihrem Geldbeutel.“*

Im Rahmen der [Videopodcastreihe des Bundesministers "Jetzt erst Recht! Buschmanns 60 Sekunden"](#) findet sich in der Beschreibung zu Folge 10 zum Thema „Einfaches Bauen“ folgendes:

*„Wir machen Bauen in Deutschland einfacher und günstiger. Denn bislang ist es aufgrund hoher Baustandards zu kompliziert und zu teuer. Alleine im Baubereich müssen aktuell über 3.000 DIN-Normen beachtet werden. In einer neuen Folge "Jetzt erst Recht!" erklärt Bundesjustizminister Dr. Marco Buschmann, wie wir es mit dem „Gebäudety E“-Gesetz möglich machen, von Komfortstandards abzuweichen und Bauen damit bis zu 10 Prozent günstiger wird. **So kann man bei Bedarf zum Beispiel weniger Steckdosen in einem Wohnzimmer verlegen.** Klar ist aber: Bei der Sicherheit gilt auch weiterhin: "Safety first!"“*

Daneben finden sich vergleichbare Aussagen in den sozialen Medien, wie z. B. auf dem Instagramauftritt des Bundesjustizministeriums usw.

Der Referentenentwurf geht mehrfach auf das Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 09.02.2023 (NJW-RR 2023, 723,725) ein, welches sich mit der Frage befasst hatte, inwieweit DIN-Normen die Vermutung in sich tragen, anerkannte Regeln der Technik darzustellen. Das Oberlandesgericht kommt im vorliegenden Fall zum Ergebnis, dass die DIN 18015-2, welche die Grundlage für die Aussagen des Bundesministers Dr. Buschmann darstellt, nicht die aRdT widergibt. Nach dem OLG findet die Norm tatsächlich nur dann Anwendung, wenn Sie explizit vertraglich vereinbart wird. **Damit besteht auch derzeit keine Pflicht, eine entsprechende Zahl an Steckdosen vorzusehen.**

Der Referentenentwurf weist in seiner Begründung zwar zu Recht darauf hin, dass diese Einzelfallentscheidung noch keinen für die Praxis belastbaren Rechtsrahmen herstelle. Pauschale Behauptungen in eine Richtung, dass es eine Pflicht für eine gewisse Anzahl von Steckdosen geben soll, dürfen in der Presseberichterstattung dennoch nicht getätigt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn das gegenständliche Urteil des OLG

Düsseldorf in dieser Häufigkeit in einer Gesetzesbegründung thematisiert und sogar eine eigene gesetzliche Regelung daraus abgeleitet wird.

**Wir fordern daher den Bundesminister Dr. Marco Buschmann und das Bundesministerium der Justiz insgesamt auf, es künftig zu unterlassen, zu behaupten, dass die Zahl an Steckdosen normativ verpflichtend festgelegt ist.**

### **Zweckmäßigkeit von Komfort- und Ausstattungsnormen**

Obwohl die DIN 18015-2 von sich aus also nicht verpflichtend ist, wird sie in der Praxis häufig angewendet, da sie einen Standard bietet und damit die Planung vereinfacht und verbilligt. Bauherren können so einfach festlegen, welches Komfortniveau sie wünschen. Neben der DIN 18015-2 gibt es auch höhere Standards, wie die RAL-RG 678, die noch mehr Komfort vorsehen. Die DIN 18015-2 stellt hier die Basis dar, die bei einem Wunsch nach mehr Komfort erweitert werden kann. Ohne solche Standards muss für jedes Projekt einzeln vereinbart werden, wie viele Steckdosen in jedem Raum vorgesehen werden sollen, was den Planungsaufwand ansteigen lässt. Individuelle Planung führt insofern selbst zu Mehrkosten.

Der ZVEH vertritt die Interessen von rund 49.000 Unternehmen aus den system- und klimarelevanten Handwerken Elektrotechnik, Informationstechnik und Elektromaschinenbau. Mit rund 525.000 Beschäftigten, darunter mehr als 46.000 Auszubildende, erwirtschafteten die Unternehmen 2023 einen Jahresumsatz von rund 87,8 Milliarden Euro. Die E-Handwerke stellen damit die größte installierende Handwerksbranche dar. Dem Bundesverband gehören zwölf Landesverbände mit 313 Innungen an.

Stand: 28.08.2024

ZVEH Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke  
Lilienthalallee 4  
60487 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 / 247747-0  
E-Mail: [zveh@zveh.de](mailto:zveh@zveh.de)  
Internet: [www.zveh.de](http://www.zveh.de)  
Lobbyregisternummer: [R002552](#)