

## Stellungnahme

### Entwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz)

Besonders im Wohnungsbau sind Neubaurate sowie Renovierungsrate weit unter den erforderlichen Niveaus zur Bereitstellung von ausreichend bezahlbarem Wohnbau oder zur Erreichung der Klimaschutzziele. Mit dem Gebäudetyp E will die Bundesregierung Bürokratie und Kosten senken und damit eine stärkere Bautätigkeit anreizen. Der ZVEI befürwortet grundsätzlich eine Erleichterung des Gebäudebaus im Sinne des Gebäudetyp-E-Gesetzes und teilt die Ziele, die damit erreicht werden sollen. Aufgrund einer hohen Komplexität bei der Unterscheidung zwischen sicherheitsrelevanten und Ausstattungsnormen, der Notwendigkeit für einen zukunftssicheren Neubau sowie rechtlichen Unklarheiten, sind wir nicht davon überzeugt, dass der Gesetzesentwurf in seiner aktuellen Fassung signifikant zu Erreichung der Ziele beiträgt.

Die Förderung des innovativen, nachhaltigen, aber auch sicheren, zukunftsfähigen, prozesskostenoptimierten und rechtssicheren Bauens sollte innerhalb der bestehenden und bewährten technischen Normensetzung erfolgen. Planungsnormen nehmen als anerkannte Regeln der Technik (aRdT) ständig aktuelle Veränderungen auf, setzen diese in praxisgerechte, standardisierte und damit prozesskostenoptimierte und vergleichbare Planungsvorgaben um, und ermöglichen so innovative Lösungen. Der Rückgriff auf bautechnischen Normen als anerkannte Regeln der Technik (aRdT) darf nicht ausschließlich „Sicherheit“ berücksichtigen, sondern muss auch weitere durch gesetzliche Vorgaben vorgegebene „Funktionalitäten“ der elektrischen Anlage beinhalten.

**Ziel sollte es daher sein, im Sinne von Gebäude E, in Abstimmung mit den Regelsetzern, die bestehenden Normungsprozesse weiter zu beschleunigen und zu flexibilisieren. Voraussetzung dafür ist, dass sich alle am Wohnungsneubau in Deutschland beteiligten Fachkreise an diesem Normungsprozess beteiligen.**

Kern des Vorhabens zum Gebäudetyp E ist die Unterscheidung zwischen Standards, die zur Sicherheit des Gebäudes beitragen und sogenannten Ausstattungs- und Komfortstandards. Letztere sollen zur Kostensenkung untererfüllt werden können. Besonders mit Blick auf die elektrische Infrastruktur im Gebäude muss sichergestellt werden, dass die neu errichteten Gebäude eine zukunftsfähige Ausstattung haben, um die in gesetzlichen Vorgaben vorgegebenen Funktionalitäten von Energiewendetechnologien (bspw. Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen (PV), Ladeinfrastruktur, Stromspeicher) aufwandsarm nachrüsten zu können, sollten diese nicht schon unmittelbar zur Nutzung vorgesehen sein. Notwendige elektrotechnische Strukturmaßnahmen, die nicht bereits direkt beim Neubau, oder größeren Sanierungen berücksichtigt werden, können im Nachgang in gleicher Qualität nur mit einem bis zu 10-fachen finanziellen Mehraufwand umgesetzt werden. Für Eigentümer, Mieter und die Gesellschaft entstehen beim Aussetzen der Norm höhere Nachrüstkosten im Vergleich zur Kosteneinsparung beim Bauen des Gebäudetyp E. Deshalb braucht es eine sichere und zukunftsfähige Elektroinstallation, die in der DIN 18015-2 „Art und Umfang der Mindestausstattung von Elektroanlagen in Wohngebäuden“ definiert ist. Die Ausbaufähigkeit von Elektroanlagen ist dort implizit integriert. Der Verzicht auf diese Ausstattungsnorm ermöglicht nur eine geringe Kosteneinsparung im Neubau, so ist die gesamte Elektroinstallation für etwa drei Prozent der Gesamtkosten eines neuen Wohngebäudes verantwortlich.

Die Einhaltung der Planungsnormen für Elektroanlagen in Wohngebäuden stellt das elektrotechnische Sicherheitsniveau in Deutschland sicher und reduziert damit im laufenden Betrieb Unfall- und Brandrisiken.

# Hinweise

Der Gesetzesentwurf will eine Kostensenkung erreichen, ohne dass größere Änderungen des Bauvertragsrechts vorgenommen werden. Das führt indes zu einer Vielzahl von neuen Fragen sowie Rechtsunsicherheit und dürfte den Aufwand für die Errichtung von Gebäuden im Ergebnis eher vergrößern.

- **Klare Unterscheidung zwischen Sicherheits- und Ausstattungs- bzw. Komfortnormen im Bereich der Elektrotechnik nicht möglich (Absatz 3 § 650a)**
  - Der Entwurf soll dem Ziel dienen, ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik rechtssicher zu ermöglichen und so einfaches und innovatives Bauen (Gebäudetyp E) zu fördern. Die anerkannten Regeln der Technik sollten weiterhin als Maßstab für die Gestaltung und Auslegung von Gebäudebauverträgen sowie für die Bearbeitung von Sachmängeln dienen. Eine eindeutige Unterscheidung zwischen sicherheitsrelevanten technischen Normen und nicht sicherheitsrelevanten technischen Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, ist im Bereich elektrotechnischen Normen nicht möglich und nicht gegeben. Die Normen beschreiben eine Reihe kombinierter Sicherheits- und Ausstattungsmerkmale, die nicht voneinander getrennt werden können. Beispielhaft können hier die im DIN NABau „Elektrische Anlagen in Wohngebäuden“ Normen DIN 18012, DIN 18013, DIN 18014 und DIN 18015 Teile 1 bis 5 erarbeiteten und permanent aktualisierten Planungsnormen herangezogen werden.
- **Keine Rechtsvereinfachung, neue Rechtsfragen, Regelungen nicht praxisgerecht**
  - Es werden neue Spezial-Regelungen geschaffen. Durch die Einführung des gesetzlichen Begriffs der anerkannten Regeln der Technik entsteht zunächst ein Bedarf der Definition, die durch Rechtsprechung erfolgen muss. Das führt zu einer weiteren Verunsicherung und nicht zu mehr Rechtsunsicherheit.
- **Inhaltliche Erweiterung des Begriffs der aRdT**
  - Der Gesetzentwurf unterscheidet im Weiteren zwischen bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten und als anerkannte Regeln der Technik eingestuft werden und bautechnischen Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden und nicht als anerkannten Regeln der Technik eingestuft werden. Diese Unterscheidung ist nicht praxisgerecht. Der Rückgriff auf bautechnischen Normen als anerkannte Regeln der Technik darf nicht ausschließlich „Sicherheit“ berücksichtigen, sondern muss auch weitere durch gesetzliche Vorgaben vorgegebene „Funktionalitäten“ beispielsweise der elektrischen Anlage beinhalten. Dies schließt die Definition von Mindestausstattungen mit ein.

Obwohl keine gesetzliche Definition der aRdT existiert, ist doch allgemeine Meinung, dass es sich bei aRdT um bautechnische Anforderungen handelt, die sich als technisch geeignet bewährt und durchgesetzt haben, mit anderen Worten die Gesamtheit der in der Baupraxis bewährten Konstruktionsgrundsätze und Regeln der Baukunst (vgl. BGH, Urteil vom 07.03.2013 – VII ZR 134/12). Bautechnischen Normen müssen und werden ständig weiterentwickelt, da sich z.B. Kundenbedürfnisse gesetzliche Vorgaben und die Bautechnik weiterentwickeln. Durch diesen kontinuierlichen Prozess behalten diese Normen den Status einer aRdT.

- **„Abweichungsvereinbarung“ zwischen fachkundigen Unternehmen nicht praxistauglich; unzureichender Anwendungsbereich des § 650o BGB**

Die komplexen tatbestandlichen Voraussetzungen einer Abweichungsvereinbarung sind nicht praxisgerecht und werfen viele Fragen auf. Erfahrungen zeigen, dass bei komplexer werdenden Anforderungen der technischen Gebäudeausrüstung (beispielhaft genannt PV, Ladeeinrichtung, Energiemanagement) eine Vielzahl von Unternehmen der Immobilienbranche nicht die entsprechenden Kenntnisse der einschlägigen anerkannten Regeln der Technik besitzt. Diese Planungsnormen sorgen für Planungssicherheit, Transparenz, Vergleichbarkeit und damit letztendlich zur Prozesskostenoptimierung. Der Wegfall von Planungsnormen würde dafür sorgen, dass Angebote für Auftraggeber und Verbraucher nicht mehr vergleichbar sind, den DIN- Planungsnormen sorgen für die Skalierbarkeit der Planungsleistungen. Ein Wegfall würde die Planung individualisieren, was zu einer Prozesskostenexplosion führt.

Sofern die Begründung in der Ausrichtung auf den Wohnungsneubau gesehen wird, würde es sich um die Einführung von eigentlich atypischen „Sozialzwecknormen“ handeln (Sicherung der Wohnungsversorgung – „Entwurf soll der Krise im Wohnungsbau flankierend und zielgenau entgegenwirken“). Normung und Mindestausstattung dienen dem Verbraucherschutz und haben eine soziale Komponente, da sie z.B. die Nebenkosten von Gebäuden senken.

Denn die Pflicht zur Beachtung der aRdT soll gerade sicherstellen, dass das Bauwerk prinzipiell auf Grundlage von erfahrungsbasiertem praktischem Wissen errichtet wird.

#### **Kontakt**

Louis Mersch • Senior Manager Gebäude • Bereich Gebäude • Mobil: +49 162 2664 965 • E-Mail: [Louis.Mersch@zvei.org](mailto:Louis.Mersch@zvei.org)

ZVEI e. V. • Verband der Elektro- und Digitalindustrie • Lyoner Straße 9 • 60528 Frankfurt am Main  
Lobbyregisternr.: R002101 • EU Transparenzregister ID: 94770746469-09 • [www.zvei.org](http://www.zvei.org)  
Datum: 28.08.2024