

Reform- vorschläge zum Gebäudetyp E

Für eine rechtssichere und verantwortliche Vereinfachung des Bauens



Der Gebäudetyp E zielt auf einfaches und robustes Bauen ab und kann einen wichtigen Baustein auf dem Weg zu leistbarem und nachhaltigem Wohnen darstellen. Schlanke Konstruktionen mit möglichst wenigen Schichten, sowie eine einfache Haustechnik mit wenigen Komponenten reduzieren die Herstellungskosten. Gleichzeitig verringert sich dadurch die Anfälligkeit des Gebäudes und senkt Instandhaltungs- und Wartungskosten. Das begünstigt am Ende des Lebenszyklus das Einbringen der verbauten Materialien in den Recyclingprozesses. Zentraler Hebel ist dabei das Bauen unterhalb des bisherigen Standards zu erleichtern und dabei die Haftungsrisiken der Beteiligten zu begrenzen.

Zugleich bleibt aber der zentrale zivilrechtliche Maßstab des Werkvertragsrechts unverändert: Nach § 633 BGB schuldet der Unternehmer weiterhin ein Werk, das sich für die gewöhnliche Verwendung eignet, eine übliche Beschaffenheit aufweist und eine Beschaffenheit hat, die der Besteller erwarten kann. Bereits heute betreffen etwa 3.500 DIN-Normen das Bauwesen und allein für den Geschosswohnungsbau sind 355 Normen einschlägig. Ein praxisgerecht ausgestalteter Gebäudetyp E kann nach unseren Berechnungen eine Kosteneinsparung von bis zu 25 Prozent im Neubau bewirken, die zur Verringerung der Mietkosten beitragen soll.

Doch bislang sind weder der Gebäudetyp E selbst noch die „anerkannten Regeln der Technik“, noch das Zusammenspiel beider abschließend bestimmt. Dies erschwerte in der Vergangenheit bzw. in bisherigen Überlegungen eine rechtssichere Eingrenzung, in welchem Umfang von bestehenden Normen – insbesondere von DIN-Normen – abgewichen werden darf.

Besonders deutlich treten die Probleme im Bereich des Schallschutzes, und der Wärmeversorgung nach dem derzeit gültigen GEG hervor. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) geht davon aus, dass bei einer „üblichen Beschaffenheit“ beim Schallschutz jene höheren Standards geschuldet sind, die im Markt tatsächlich üblich sind. So kann etwa ein über den technischen Mindeststandard hinausgehender Schallschutz geschuldet sein, wenn dieser im vergleichbaren Wohnungsbau verbreitet ist. Dieser Maßstab kollidiert mit dem Konzept eines Gebäudetyps E, der sich systematisch unterhalb des bislang Üblichen bewegen soll. Mit der Wärmeschutzberechnung nach GEG, sind innovative technische Lösungen, die das übliche Behaglichkeitsempfinden von Bewohnern erfüllen aber wesentlich günstiger sind, z. B. eine Stromdirektheizung, auf Grund von benötigten Befreiungen kaum umsetzbar.

Von diesem sehr hohen und kostenintensiven Baustandard kann zivilrechtlich nur abgewichen werden, wenn dabei die weitreichenden Hinweis- und Aufklärungspflichten des Unternehmers erfüllt werden. Im Verbraucherbauvertragsrecht und im Bauträgerrecht kommen weitere Informationspflichten hinzu. Der Unternehmer muss die konkreten Auswirkungen von Abweichungen von der üblichen Beschaffenheit oder von anerkannten Regeln der Technik so darstellen, dass ein juristischer und technischer Laie die Tragweite erfassen kann. Gerade beim Schallschutz ist eine derart laienverständliche, zugleich rechtssichere Aufklärung nach derzeitigem Stand nicht möglich – auch nicht anhand bestehender Muster und Leitlinien. Dies führt zu erheblichen Rechtsunsicherheiten, sowohl für Unternehmen als auch für Verbraucher.

Die Vonovia begrüßt ausdrücklich, dass die Bundesregierung nun einen ernsthaften Anlauf unternimmt, die bisherigen Unsicherheiten und Leerstellen für eine praxisnahe Ausgestaltung des vereinfachten Gebäudestandards auf den Weg zu bringen. Durch die Länderzuständigkeiten im Baurecht droht auch zivilrechtlich ein Flickenteppich der Zulässigkeiten des Gebäudetyps E. Hier wäre es zu begrüßen, wenn dessen Vermeidbarkeit untersucht wird.

Es muss verhindert werden, dass in der Folge das Bauen nach dem Gebäudetyp E unkalkulierbare rechtliche, wirtschaftliche und tatsächliche Risiken aufwirft: hinsichtlich der Mangelhaftung gegenüber Mietern und Käufern, der erzielbaren Kaufpreise sowie der Miethöhe und zukünftiger Mieterhöhungsmöglichkeiten. Diesbezüglich möchte die Vonovia im Nachfolgenden konkrete Handlungsempfehlungen geben, die zur Rechtssicherheit und Klarheit beitragen.

Aus unserer Sicht gilt es, den Gebäudetyp E rechtssicher zu verankern, ohne den zivilrechtlichen Mangelbegriff und die grundlegenden Verbraucherschutzstandards zu unterlaufen.

Dies kann gelingen:

- › durch einen klar definierten „für Gebäudetyp E ausreichenden Standard“ via Landesverordnung
- › eine pauschalierte, aber formalisierte Hinweiserfüllung
- › die Einbeziehung von Kauf- und Mietrecht
- › die bewusste Ausklammerung der Architektenverträge, da hier Beratungspflichten gegenüber dem Bauherrn weiterhin bestehen müssen

Unsere Handlungsempfehlungen im Einzelnen:

1. Einführung eines klar definierten Gebäudetyp-E-Vertrages (§ 633a BGB-E)

Zentral in der Gesetzgebung ist der neue § 633a BGB-E „Gebäudetyp-E-Vertrag“. Danach soll der Unternehmer – abweichend von § 633 Abs. 2 und 3 BGB – bei einem ausdrücklich als „Gebäudetyp-E-Vertrag“ bezeichneten Bauvertrag nur die Einhaltung eines gesetzlich definierten Mindeststandards schulden. Dieser Mindeststandard soll durch eine Rechtsverordnung des jeweiligen Bundeslandes („Gebäudetyp-E-VO“) festgelegt werden, wobei nach der Präsentation eine Beschränkung auf besonders konflikträchtige Bereiche wie den Schallschutz ausdrücklich in Betracht kommt.

Die Landesregierungen würden ermächtigt, die einzuhaltenden Anforderungen – etwa für den Schallschutz – konkret zu bestimmen. Hält das Bauwerk die Vorgaben dieser Rechtsverordnung ein, soll sich der Besteller nur dann auf einen Mangel berufen können, wenn ausdrücklich eine hiervon abweichende Beschaffenheit vereinbart wurde. Damit würde der Mindeststandard normenklar definiert und die Frage, wann (allein) aus der Nichteinhaltung höherer, aber nicht gesetzlich vorgegebener Standards ein Mangel entsteht, rechtssicher eingehegt.

Zugleich enthält der Vorschlag eine klare und praktikable Begrenzung der Hinweis- und Aufklärungspflichten: Der Unternehmer erfüllt seine Hinweispflicht bereits dadurch, dass er den Vertrag ausdrücklich als „Gebäudetyp-E-Vertrag“ bezeichnet und – bei Verbrauchern als Bestellern – den vollständigen Wortlaut der gesetzlichen Regelung in Textform vor Vertragsschluss mitteilt (Zitiergebot). Dieselbe Regelung soll die Informationspflichten nach § 650j BGB i.V.m. Art. 249 EGBGB und § 650k BGB ersetzen. Auf diese Weise würde die derzeit schwer erfüllbare Pflicht zur layenverständlichen Detailaufklärung über sämtliche technischen Abweichungen durch ein formal klar definiertes Informationsregime abgelöst.

Damit reagiert der Vorschlag unmittelbar auf die im Bereich des Schallschutzes identifizierten Probleme: Statt einer unüberschaubaren Einzelfallaufklärung würde eine pauschale, durch Landesverordnung bestimmte Entlastung geschaffen, die sich auf einen transparent definierten Mindeststandard stützt.

2. Anpassung der verbraucherschützenden Vorschriften (§ 650o BGB-E)

Um Widersprüche zum Verbraucherbauvertragsrecht zu vermeiden, schlägt die Vonovia eine Ergänzung des § 650o BGB-E vor. Der bisherige Grundsatz, dass von bestimmten Verbraucherschutzvorschriften nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden darf, soll insoweit relativiert werden, als eine Abweichung nach dem neuen § 633a BGB-E zulässig ist. Damit würden die besonderen Regeln des Gebäudetyps E ausdrücklich in das System der verbraucherschützenden Normen eingebettet, statt diese – wie im bisherigen Entwurf – zu umgehen oder auszusparen.

Diese Anpassung stellt sicher, dass das speziell geregelte Gebäudetyp-E-Regime mit seinen Mindeststandards und klaren Informationspflichten auch im Zusammenspiel mit Verbraucherbauverträgen rechtssicher angewendet werden kann.

3. Entsprechende Anwendung im Kaufrecht (§ 434a BGB-E)

Da Wohngebäude - insbesondere im weiteren Gebäudelebenszyklus - häufig nicht nur im Rahmen von Werkverträgen, sondern auch über Kaufverträge den Eigentümer wechseln, wird eine entsprechende Anwendung des § 633a BGB-E im Kaufrecht vorgeschlagen. Ein neuer § 434a BGB-E soll klarstellen, dass bei Kaufverträgen über ein Gebäudetyp-E-Bauwerk § 633a BGB-E entsprechend gilt.

Damit würde der Gebäudetyp-E-Standard einheitlich über die gesamte Kette der Leistungserbringung hinweg gelten - vom Bauvertrag über den Bauträgervertrag bis hin zum Erwerb durch den Endkäufer. Dies trägt dem in der Kritik hervorgehobenen Erfordernis Rechnung, die Leistungskette insgesamt in den Blick zu nehmen.

4. Klarstellung im Mietrecht (§ 536d BGB-E)

Auch im Mietrecht sollen die besonderen Regeln des Gebäudetyps E verankert werden. Ein neuer § 536d Abs. 2 BGB-E müsste vorsehen, dass dem Mieter bestimmte Rechte wegen Mängeln - etwa in Bezug auf den Schallschutz - nicht zustehen, wenn es sich um Gebäudetyp-E-Räume handelt und der Mieter im Mietvertrag hierauf hingewiesen wurde. § 633a BGB-E soll entsprechend gelten.

Auf diese Weise würde die mietrechtliche Rechtslage an die im Werk- und Kaufrecht definierten Standards angepasst. Zugleich bliebe der Mieter nicht schutzlos, da der Hinweis im Mietvertrag zwingend erforderlich wäre und der Mindeststandard über die Landesverordnung verbindlich festgelegt wird.

5. Fortgeltung der Hinweis- und Beratungspflichten der Planer (§ 650q BGB)

Des Weiteren schlagen wir vor, im Architekten- und Ingenieurrecht klarzustellen, dass § 633a BGB-E auf Architektenverträge keine Anwendung findet. Die Beratungs- und Hinweispflichten von Architekten und Ingenieuren gegenüber dem Besteller sollen unberührt bleiben. Dieser Vorschlag trägt dem Umstand Rechnung, dass Planer eine zentrale Rolle bei der Konzeption und Bewertung von Abweichungen von üblichen Standards spielen. Ihre Pflicht, den Bauherrn umfassend zu beraten, bleibt damit erhalten und ergänzt die spezialgesetzlichen Regelungen zum Gebäudetyp E in sinnvoller Weise.

Bei Rückfragen

Christian Gaumitz
Leiter Public Affairs

Vonovia
Universitätsstraße 133
44803 Bochum
Deutschland

Mobil +49 152 568-13807
christian.gaumitz@vonovia.de

VONOVIA