

**Stellungnahme**  
**der Bundesarchitektenkammer und der Bundesingenieurkammer**  
**zu dem Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz**  
**„Entwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus**  
**(Gebäudetyp-E-Gesetz)“**

---

Die Bundesarchitektenkammer (BAK) und die Bundesingenieurkammer (BIngK) sind jeweils ein Zusammenschluss der 31 Länderarchitekten- und Ingenieurkammern in Deutschland. Sie vertreten die Interessen von rund 140.000 Architektinnen und Architekten und rund 45.000 Ingenieurinnen und Ingenieure aller Fachrichtungen des Bauwesens gegenüber Politik und Öffentlichkeit auf nationaler und internationaler Ebene. Die BAK und die BIngK sind im Lobbyregister unter der Registernummern R002429 und R001466 als registrierte Interessenvertreterinnen eingetragen. Sie und ihre Beschäftigten sind an die Grundsätze und Verhaltensregeln des Kodex von Bundesregierung und Bundestag gebunden.

Wir begrüßen den vorgelegten Gesetzentwurf ausdrücklich. Er ist aus unserer Sicht geeignet, das Ziel einfacheren, kostengünstigeren, innovativeren und damit auch klimafreundlicheren Planens und Bauens erreichen zu können. Der Entwurf greift die wesentlichen Problembereiche auf, die im Bereich des Zivilrechts das Erreichen dieses Ziels bislang verhindert haben, und schlägt wegweisende, dabei aber ausgewogene und grundsätzlich hilfreiche Abhilfemaßnahmen vor. Unsere nachstehenden Anmerkungen beschränken sich daher auf Einzelaspekte, die wir bitten, als Fragen oder Anregungen zu verstehen.

**I. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 650a Absatz 3 BGB-E Vermutungsregelung)**

Wir begrüßen es sehr, dass in einem neuen § 650a Abs. 3 BGB zunächst eine Regelung getroffen werden soll, die im Zusammenhang mit der Einordnung als aRdT zwischen sicherheitsrelevanten technischen Normen und Ausstattungs- und Komfortstandards differenziert. Die vorgesehenen gesetzlichen Vermutungsregelungen, insbesondere diejenige zu Nr. 2, werfen allerdings zumindest Fragen auf.

Maßstab der Vermutungsregelungen

Bei der gesetzlichen Vermutungsregel in § 650a Abs. 3 Nr. 1 BGB-E lässt sich als Maßstab für deren Widerlegung insbesondere heranziehen, ob die entsprechende bautechnische Normung „allgemein anerkannt“ ist oder nicht. Nach unserem Verständnis des in Bezug genommenen Urteils des OLG

Düsseldorf ist dort aber festgestellt worden, dass allenfalls Normungen mit sicherheitstechnischem Inhalt diese Vermutungswirkung in sich tragen können. Durch die vorgesehene Regelung würde diese einschränkende Sichtweise gleichsam beseitigt. Problematisch hieran ist, dass in der Praxis die etwaige Möglichkeit der Widerlegung keine Rolle spielen wird und stattdessen sicherheitshalber alle Normungen mit sicherheitstechnischem Inhalt angewandt werden würden. De facto würde sich damit der Stand der Technik, nicht die aRdT als Mindeststandard durchsetzen. Dies dürfte der eigentlichen Zielsetzung des Gesetzentwurfs entgegenstehen.

Für die weitere Vermutungsregel in § 650a Abs. 3 Nr. 2 BGB-E lässt sich hingegen kein sinnvoller Maßstab für die Widerlegungsmöglichkeit erkennen. Sollte er darin bestehen können, die „allgemeine Anerkennung“ der Normung nachzuweisen, wären Sinn und Zweck der Regelung konterkariert. Dann würden selbst reine Ausstattungs- und Komfortstandards durch die Hintertür wieder zu aRdT. Sollte dies nicht gemeint sein, macht eine Widerlegungsmöglichkeit aber keinen Sinn. Soweit in der Gesetzesbegründung (dort Seite 23) zur Frage der Widerleglichkeit ausgeführt wird, dass auf Besonderheiten des Einzelfalles abzustellen sei, ist dies daher nicht recht nachvollziehbar. Auch das OLG Düsseldorf hat nach unserer Einschätzung die Auffassung vertreten, dass Normungen mit Ausstattungs- und Komfortstandards per se keine aRdT sein können.

#### Abgrenzung der Normungsinhalte problematisch

Problematisch ist des Weiteren die Abgrenzung zwischen sicherheitsrelevanten technischen Normen und Normen zu Ausstattungs- und Komfortstandards. Zu den sicherheitsrelevanten Normen rechnet der Gesetzentwurf insbesondere die Einheitlichen Technischen Baubestimmungen des DIBt, die sicherheitsrelevante Anforderungen u.a. zur Statik enthalten sowie VDE-Bestimmungen. In der Gesetzesbegründung (dort Seite 13) wird aber davon ausgegangen, dass es auch außerhalb des bauordnungsrechtlichen Gefahrenabwehrrechts sicherheitsrelevante Normungen geben kann. Welche diese sein sollen und warum auch sie weiterhin im Zweifel als geschuldet gelten, wird nicht deutlich.

Vor allen Dingen ist anzumerken, dass jedenfalls nach dem Wortlaut des § 650a Abs. 3 Nr. 1 BGB-E bereits jede Normung der gesetzlichen Vermutung unterliegt, die auch sicherheitstechnische Feststellungen enthält. Konsequenterweise unterfallen dem Anwendungsbereich des § 650a Abs. 3 Nr. 2 BGB-E daher nur solche Normungen, die ausschließlich Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden. Dies ist deshalb problematisch, weil Normen als Regelwerke insgesamt relativ selten ausschließlich sicherheitsrelevante bzw. Komfort- und Ausstattungsmerkmale enthalten.

Insgesamt scheint aus unserer Sicht durch den Regelungsvorschlag für den Rechtsanwender nicht hinreichend sichergestellt zu sein, welche Normen als aRdT gelten und welche nicht, so dass sich die erwünschten praktischen Auswirkungen in Grenzen halten könnten.

Das Bauordnungsrecht sieht in den LBO der Länder sowie in den technischen Baubestimmungen bereits sicherheitsrelevante Anforderungen zur Sicherheit von Bauwerken vor. Begrüßt würde es daher, wenn die bauordnungsrechtlichen Regeln zur Sicherheit und Gefahrenabwehr eines Bauwerks sowie die sicherheitsrelevanten Inhalte der technischen Baubestimmungen (MVV-TB) als aRdT anerkannt und zivilrechtlich als vertraglich geschuldeter Mindeststandard abschließend festgeschrieben werden würden. Alle technischen Anforderungen an ein Bauwerk, die darüber hinaus gehen – somit Ausstattungs- und Komfortstandards – sollten gesondert vereinbart werden müssen. Unabhängig davon könnte im Zusammenhang mit dem Mangelbegriff auf obergerichtliche Rechtsprechung abgestellt werden, wonach ein Abweichen von aRdT dann keinen Mangel begründet, wenn sich dies nicht nachteilig auswirkt und Gebrauchsnachteile nicht erkennbar sind (OLG Nürnberg (NJW-RR 2002, 1538), OLG Stuttgart (11.8.2005, -19 U 55/05, BeckRS 2006, 14745) und zuletzt OLG Brandenburg (28.9.2023 – 10V 21/23, NJW 2024, 839).

Sollte diese Überlegungen keine Berücksichtigung finden, wären wir sehr dankbar, wenn jedenfalls folgende klarstellenden Änderungen vorgenommen werden könnten:

- § 650a Abs. 3 Nr. 1 BGB-E: Beschränkung der Vermutungsregelung auf die sicherheitsrelevanten Feststellungen in einer Normung.
- § 650a Abs. 3 Nr. 2 BGB-E: Auch hier Abstellen auf den Norminhalt (Ausstattungs- und Komfortmerkmale), nicht auf die Normung insgesamt, sowie Streichung der Vermutungswirkung und deren Widerlegbarkeit.

In der Gesetzesbegründung (dort Seite 14) wird ausgeführt, dass eine gesetzliche Zuordnung durch einen Katalog technischer Normen beziehungsweise einen Katalog von Normen, die lediglich einen Komfortstandard beschreiben, keine tragfähige und sachgerechte Lösung wäre. Gleichwohl bitten wir darum, in der Gesetzesbegründung Beispiele für die jeweilige Art von Normungen aufzunehmen, um der Praxis und den Gerichten entsprechende Hinweise für den gesetzgeberischen Willen zu geben. Sofern erwünscht, sind wir gern bereit, hierfür Beispiele zur Verfügung zu stellen.

## **II. Zu Artikel 1 Nummer 4 (Neues Kapitel 4 – Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern; § 650o BGB-E – Beschaffenheitsvereinbarung und Sachmängelhaftung)**

Die Neuregelung trägt durch den Wegfall der Aufklärungspflicht in bestimmten Bereichen erheblich zur rechtssicheren Vereinfachung abweichender Vereinbarungen bei. Allerdings enthält der Entwurf auch mehrere neue unbestimmte Rechtsbegriffe wie „Gebäudebauvertrag“, „fachkundiger Unternehmer“, „dauerhafte Sicherheit und Eignung“ und „gleichwertige Ausführung“. Dies wird im Hinblick auf die praktische Anwendung der Neuregelung kritisch gesehen, weil dadurch bis zur Ausbildung einer neuen höchstrichterlichen Rechtsprechung erneut Rechtsunsicherheit bezüglich der Auslegung und Anwendung dieser Begriffe die Folge sein wird. Zudem erscheint es fraglich, ob es der Einführung dieser Rechtsbegriffe überhaupt bedarf.

### Gebäudebauvertrag

Der Anwendungsbereich der Vorschrift betrifft (bewusst) nur Gebäude und die zu einem Gebäude gehörende Außenanlage (Absatz 1 Satz 1). Für andere Bauwerke gilt die Regelung somit nicht. Dies ist mit Blick auf das mit dem Gesetzentwurf verfolgte Ziel, insbesondere die Rahmenbedingungen im Bereich der Wohngebäude zu erleichtern, nachvollziehbar. Dennoch sollte eine gesetzliche Neuregelung dazu genutzt werden, innovatives und kostengünstiges Planen und Bauen in allen Bereichen des Bauens zu ermöglichen. Insbesondere im Infrastrukturbereich besteht ein erheblicher Bedarf an Bau- und Sanierungsmaßnahmen, die mit der öffentlichen Hand als fachkundigem Bauherrn vereinfacht und innovativ umgesetzt werden könnten. Dasselbe gilt für den Gewerbe- und Industriebau. Um diesem Bedarf und Potenzial gerecht zu werden, sollte der Baubereich insgesamt mit einbezogen werden und die geplante Neuregelung auf alle Bauverträge ausgeweitet werden. Im anderen Fall wäre gerade bei Ingenieurbauten eine Zersplitterung des Sachmangelrechts abhängig vom geplanten Objekt die Folge. Einer gesonderten Regelung für einen Gebäudebauvertrag bedarf es daher nicht. Die entsprechenden Regelungsinhalte sollten bei den Bestimmungen zum Bauvertragsrecht verortet werden.

### Fachkundiger Unternehmer

Die auf den Gebäudebauvertrag bezogenen Sonderregelungen beschränken sich auf Verträge zwischen fachkundigen Unternehmern (Absatz 1 Satz 2). Diese Einschränkung auf Bestellerseite ist einerseits nachvollziehbar, andererseits aber auch wieder mit Abgrenzungsfragen verbunden.

Üblich ist bislang im BGB nur die Unterscheidung zwischen Verbraucher (§ 13 BGB) und Unternehmer (§ 14 BGB). Der Begriff des fachkundigen Unternehmers wäre hingegen ein Novum. In der Gesetzesbegründung wird unter Bezugnahme auf § 3 Abs. 3 VOB/B versucht zu erläutern, was unter diesem Begriff zu verstehen ist. Allerdings enthält auch § 3 Abs. 3 VOB/B selbst den Begriff der Fachkunde nicht. Dieser wird in den Grad der jeweiligen Anforderungen an Unternehmer und Besteller hineingelesen, wobei letztlich auf den jeweiligen Einzelfall abgestellt wird. Dies scheint mit Blick auf die vorgeschlagene Regelung des § 650o BGB-E weder praktikabel noch notwendig.

Wir regen daher an, zur Abgrenzung auf den bekannten und bewährten § 310 BGB und damit auf Unternehmer, juristische Personen des öffentlichen Rechts und öffentlich-rechtliche Sondervermögen abzustellen.

Sollte dem nicht gefolgt werden können, sollte die Regelung zur Fachkunde so eindeutig wie möglich gestaltet werden. Zum einen könnte es sich anbieten, die Voraussetzung der Fachkunde auf den Besteller zu beschränken. Auf Werkunternehmerseite sollte eine hinreichende Fachkunde gleichsam unterstellt und daher als gesetzliche Voraussetzung gar nicht genannt werden. Auf Bestellerseite sollte vorzugsweise im Gesetz selbst für den Begriff der Fachkunde eine pauschalierende Einordnung vorgenommen werden, die alle Unternehmer erfasst, die gewerbsmäßig in der Bau- oder Immobilienbranche tätig sind, sowie öffentliche Auftraggeber. Anderenfalls sind Auseinandersetzungen unter anderem über die Frage zu befürchten, ob es auf eine generalisierende Betrachtung oder auf spezifische Fachkenntnisse in genau den Bereich ankommt, auf den sich die jeweiligen aRdT beziehen.

### Beschaffenheitsvereinbarung

Es ist zu begrüßen, dass in § 650o Abs. 2 im Rahmen einer Beschaffenheitsvereinbarung von den aRdT abgewichen werden kann, die ohne eine Aufklärungspflicht über die Risiken und Konsequenzen erfolgen kann. Eine Grenze für den Umfang der Abweichung von den aRdT ist hierin nicht beschrieben. Der Gesetzentwurf geht zu Recht davon aus, dass hierbei der bauordnungsrechtliche Mindestsicherheitsstandard einzuhalten ist. Nicht nachvollziehbar ist jedoch, warum diese Grenze nicht auch bei Abweichungen ohne ausdrückliche Beschaffungsvereinbarung gelten soll und stattdessen mit der Einführung neuer unbestimmter Rechtsbegriffe eine andere und mit neuer Rechtsunsicherheit verbundene Begrenzung eingeführt werden soll.

Die dauerhafte Sicherheit und Eignung eines Gebäudes ist aus bautechnischer Sicht regelmäßig durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben gewährleistet und bedarf darüber hinaus keiner zusätzlichen zivilrechtlichen Regelung. Auch für die Gleichwertigkeit bedarf es keiner zusätzlichen Regelung, da nach der werkvertraglichen Regelung des § 633 BGB stets eine Beschaffenheit geschuldet ist, die bei Werken gleicher Art üblich ist. Eine entsprechende Vergleichbarkeit besteht auch bei Bauwerken, bei denen (üblicherweise) von bestimmten Anforderungen abgewichen wird.

Es wäre daher aus unserer Sicht ausreichend und für die praktische Rechtsanwendung zugleich klarer, die Einhaltung der sicherheitsrelevanten bauordnungsrechtlichen vorgeschriebenen Anforderungen auch hier als Mindestanforderung in die Regelung aufzunehmen. Soweit die Landesbauordnungen zum Beispiel Abweichungen von technischen Baubestimmungen zulassen, fände dies dann auch seine zivilrechtliche Entsprechung.



Berlin, 26. August 2024

Bundesarchitektenkammer e.V.

Bundesingenieurkammer e.V.