

Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz für ein Gesetz zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz)

Berlin, den 30.08.2024

Der vorliegende Referentenentwurf für ein Gesetz zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz) greift die seit einiger Zeit insbesondere von Verbänden der Bauwirtschaft und der planenden Berufe unter dem Schlagwort „Gebäudetyp-E“ erhobene Forderung auf, das Bauen in Deutschland einfacher, innovativer und kostengünstiger zu gestalten, um der Krise im Wohnungsbau entgegenzuwirken. Die Bezeichnung „Gebäudetyp-E“ steht dabei nicht für einen bestimmten, technisch spezifizierten Gebäudetyp, sondern für den Wunsch nach flexibleren Gestaltungsmöglichkeiten für gebäudebezogene Planungs- und Bauleistungen (Referentenentwurf, Begründung S. 7).

Der Deutsche Mieterbund e.V. begrüßt Initiativen mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen seit Jahren in großem Umfang fehlt. Kostengünstiger bauen zu können, ist ein Beitrag hierzu. Für Mietende ist allerdings nicht entscheidend, zu welchen Kosten ein Wohngebäude errichtet wird, sondern ob und zu welchen Mieten fertig gestellte Wohnungen letztlich vermietet werden. Die kostengünstige Errichtung eines Mietwohngebäudes führt nicht zwangsläufig zu bezahlbaren Mieten, sondern muss von verbindlichen Mietobergrenzen flankiert werden, die die Bezahlbarkeit sichern. Anderenfalls kommt der Vorteil einer kostengünstigen Errichtung Mieterinnen und Mietern nicht zugute.

Der Referentenentwurf sieht vor, die gewünschte Flexibilisierung beim Wohnungsbau durch Änderungen im Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) zivilrechtlich zu flankieren. Die vorgeschlagene Regelung des § 650a Abs. 3 BGB-E zu den anerkannten Regeln der Technik lehnen wir ab. Sie schafft unzumutbare Unsicherheiten über den maßgeblichen Bau- und Wohnstandard nicht nur für die Parteien von Bauverträgen sowie Architekten-, Ingenieur- und Bauträgerverträgen, sondern auch für Mietende. Der vorgeschlagene § 650o BGB-E, der Abweichungen von anerkannten Regeln der Technik bei Gebäudebauverträgen zwischen fachkundigen Unternehmern erleichtern soll, trägt dem für Mietende maßgeblichen Gesichtspunkt Rechnung, dass derartig reduzierte Standards im Verhältnis zwischen Vermietenden und

Mietenden nur relevant sind, wenn sie zwischen den Mietvertragsparteien als Beschaffenheit der Mietwohnung vereinbart werden.

Im Einzelnen nehmen wir zu den Regelungen folgendermaßen Stellung.

§ 650a Abs. 3 BGB-E

Mit § 650a Abs. 3 BGB-E soll eine Regelung zu den anerkannten Regeln der Technik eingeführt werden. Danach soll künftig für auch sicherheitsrelevante Normungen widerleglich vermutet werden, dass sie zu den anerkannten Regeln der Technik zählen, umgekehrt für Normungen, die rein Komfort- und Ausstattungsmerkmale betreffen, dass diese keine anerkannten Regeln der Technik darstellen.

Hintergrund der neuen Regelung ist, dass Teile der Praxis kritisieren, die Fülle der technischen Normen sei nicht überschaubar. Zudem mache die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik Maßnahmen notwendig und führe zu Kosten, die für ein gutes Wohnen nicht notwendig seien. Außerdem seien die anerkannten Regeln der Technik eine ungeeignete Grundlage für innovatives und nachhaltiges Bauen, weil Innovationen naturgemäß immer erst in der Praxis erprobt werden müssten (Referentenentwurf, Begründung S.8 f.).

Der Befund mag richtig sein, rechtfertigt jedoch die neue Regelung nicht. Sie führt nicht zu einer klaren, praktikablen Eingrenzung der anerkannten Regeln der Technik, sondern schafft unzumutbare Unsicherheiten für die Parteien von Bauverträgen sowie Architekten-, Ingenieur- und Baurägerverträgen, aber auch für Mietende.

Der Begriff der anerkannten Regeln der Technik umfasst nach einer gängigen Definition diejenigen Regeln für den Entwurf und die Ausführung baulicher Anlagen, die in der technischen Wissenschaft als theoretisch richtig erkannt sind und feststehen sowie insbesondere in dem Kreis der für die Anwendung der betreffenden Regeln maßgeblichen, nach dem neuesten Erkenntnisstand vorgebildeter Techniker durchweg bekannt und aufgrund fortdauernder praktischer Erfahrungen als technisch geeignet, angemessen und notwendig erkannt sind (Referentenentwurf, Begründung S. 8). Sie sollen durch die Festlegung eines über längere Zeit von der Praxis erfolgreich erprobten Mindeststandards die bautechnische Gewähr dafür bieten, dass das jeweilige Bauteil für seine voraussichtliche Lebensdauer funktionieren wird und nicht nur bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist. Auch weit nach Fertigstellung und Ablauf der Gewährleistungsfrist soll die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik die dauerhafte Funktionsfähigkeit gewährleisten und vor erheblichen Schäden schützen (Referentenentwurf, Begründung S. 8 f.).

Die anerkannten Regeln der Technik sind von zentraler Bedeutung: Sie dienen der Vereinheitlichung und sorgen dafür, dass geprüftes Wissen weitergegeben wird. Aufgrund der detaillierten Vorgaben zu Ausführungen und Dokumentationen sind sie in der Praxis

unverzichtbar. Sie sorgen auch dafür, dass in der Praxis nicht jedes Bauteil ausdrücklich vereinbart werden muss, weil sich der Besteller darauf verlassen kann, dass die anerkannten Regeln der Technik einzuhalten sind, wenn keine besonderen Vereinbarungen getroffen werden. In diesem Sinne bleiben die anerkannten Regeln der Technik bei allem Bemühen um flexibles und innovatives Bauen auch weiterhin von zentraler Bedeutung, wie auch der Referentenentwurf betont (Referentenentwurf, Begründung S. 13). Dann aber muss eine Eingrenzung der anerkannten Regeln der Technik in einer Weise erfolgen, dass klar ist, welche technischen Normen noch anerkannte Regeln der Technik darstellen sollen und welche nicht.

§ 650a Abs. 3 BGB-E gewährleistet dies nicht, sondern führt zu unzumutbaren Unsicherheiten. Nach der Vorschrift sollen technische Normen nunmehr in die Kategorien „auch sicherheitsrelevant“ (Nr. 1-E) und „reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbildend“ (Nr. 2-E) unterteilt werden; für Erstere wird widerleglich vermutet, dass sie zu den anerkannten Regeln der Technik zählen, für Letztere, dass dies nicht der Fall ist.

Die Begriffe sind unbestimmt, unscharf und auslegungsbedürftig. Wie eine Einordnung der technischen Normen in diese Kategorien erfolgen soll, wird angesichts der Vielgestaltigkeit von Normungen und Normzwecken in vielen Fällen unsicher sein und Streit provozieren. Die Normung zum Trittschallschutz ist ein Beispiel. Sie dient der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse, was weder eine Frage der Sicherheit noch allein der Ausstattung oder des Komforts ist. Welche Kategorie soll anwendbar sein? Auch in den häufigen Fällen, dass Normungen mehrere Zwecke gleichzeitig verfolgen, ist die Kategorisierung unklar und streitanfällig. Beispiele für den Umgang mit der Kategorisierung enthält die Entwurfsbegründung nicht.

Die vorgesehenen widerleglichen Vermutungen werfen zudem die Frage auf, wie eine Entkräftung der Vermutungswirkung konkret aussehen soll. Welche Umstände sollen es rechtfertigen, eine sicherheitsrelevante Normung doch nicht zu den anerkannten Regeln der Technik und damit zu dem mindestens zu erwartenden Bau- und Wohnstandard zu zählen? Und unter welchen Voraussetzungen ist eine reine Komfort- und Ausstattungsmerkmale betreffende Normung doch als anerkannte Regel der Technik zu qualifizieren, deren Einhaltung erwartet werden darf? Die Entwurfsbegründung enthält hierzu keine Anhaltspunkte.

Statt eine klare Regelung bereit zu stellen, schafft der Referentenentwurf mit § 650a Abs. 3 BGB-E unzumutbare Unsicherheiten und überantwortet die künftige Einordnung technischer Normen als anerkannte Regeln der Technik letztlich den Vertragsparteien bzw. im Streitfall den Gerichten. Weil § 650a Abs. 3 BGB-E, anders als § 650o BGB-E (s.u.), nicht auf Verträge zwischen (fachkundigen) Unternehmern beschränkt ist, sondern insbesondere auch für Verträge mit Verbraucherinnen und Verbrauchern gelten soll (Referentenentwurf, Begründung S.14), betrifft dies auch Verbraucherinnen und Verbraucher als Besteller.

Zugleich werden aber auch Mietende unzumutbar belastet. Die Wirkung des § 650a Abs. 3 BGB-E ist nicht auf Bauverträge sowie Architekten-, Ingenieur- und Bauträgerverträge beschränkt, sondern strahlt in das Mietrecht aus. Die anerkannten Regeln der Technik gelten im Mietrecht nicht unmittelbar, finden jedoch als externe Standards Eingang über die Vertragsauslegung oder die Auslegung von Tatbestandsmerkmalen. Sie können z.B. für die Auslegung der Modernisierungstatbestände des § 555b BGB eine Rolle spielen oder wenn es um die Frage geht, ob der Einwand einer wirtschaftlichen Härte gegen eine Mieterhöhung nach Modernisierung ausgeschlossen ist, weil die Wohnung lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist (§ 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 BGB).

Vor allem sind die anerkannten Regeln der Technik bei der Bestimmung eines Mangels der Mietwohnung im Sinne des § 536 BGB von Bedeutung. Ein Mangel liegt dann vor, wenn die Tauglichkeit der Wohnung zu dem vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder gemindert ist. Zur Bestimmung des geschuldeten Sollzustandes der Wohnung greift die Rechtsprechung, wenn keine konkreten Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Wohnung getroffen wurden, auf die Verkehrsanschauung zurück. Mietende können danach erwarten, dass die angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dies sei zumindest die Einhaltung der bei der Errichtung des Gebäudes anerkannten Regeln der Technik (BGH, Urt. v. 5.12.2018, VIII ZR 271/17; Urt. v. 23.9.2009, VIII ZR 300/08; Urt. v. 6.10.2004, VIII ZR 355/03).

Welche dies sind, wird durch die mit § 650a Abs. 3 BGB-E geschaffenen Unsicherheiten so auch im Mietrecht unsicher, so dass die Vorschrift auch unangemessene Beeinträchtigungen Mietender bei der Wahrnehmung ihrer Rechte bewirkt, wenn für diese die anerkannten Regeln der Technik bedeutsam sind, insbesondere bei den Mängelrechten.

§ 650a Abs. 3 BGB-E ist deshalb abzulehnen und zu streichen. Unseres Erachtens ist die Eingrenzung der anerkannten Regeln der Technik für das Kernanliegen des Entwurfs, von den anerkannten Regeln der Technik abweichende Vereinbarungen zu ermöglichen, auch nicht erforderlich.

§ 650o BGB-E

Mit § 650o BGB-E sollen Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik bei Bauverträgen erleichtert werden, die ein Gebäude, zu einem Gebäude gehörende Außenanlagen oder einen Teil davon betreffen (Gebäudebauverträge) und zwischen fachkundigen Unternehmern geschlossen werden. Dies gilt auch für Architekten- und Ingenieurverträge sowie Bauträgerverträge (§§ 650r Abs. 1, 650v Abs. 1 BGB-E).

Die Vorschrift erleichtert von den anerkannten Regeln der Technik abweichende Beschaffenheitsvereinbarungen (Abs. 2-E) und schließt, wenn keine Beschaffenheitsvereinbarung getroffen wird, bei einer Abweichung von anerkannten Regeln der

Technik das Vorliegen eines Sachmangels (§ 633 Abs. 2 BGB) aus, wenn die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Vertragsgegenstandes für die vertragsgemäße oder sonst für die gewöhnliche Verwendung durch eine gleichwertige Ausführung gewährleistet ist (Abs. 3 Nr. 1-E) und der Unternehmer dem Besteller diese Abweichung vor der Ausführung der Bauleistung anzeigt und der Besteller dieser nicht unverzüglich widerspricht (Abs. 3 Nr. 2-E).

Aus der Perspektive von Mietenden ist entscheidend, dass derartige meist zwischen ihrer Vermieterin bzw. ihrem Vermieter und dem Unternehmer vereinbarte oder zustande gekommene Abweichungen von den allgemeinen Regeln der Technik Mietende nicht unmittelbar binden, sondern Abweichungen von den allgemeinen Regeln der Technik für Mietende nur relevant sind, wenn sie als Beschaffenheit der Mietsache zwischen der Vermieterin bzw. dem Vermieter und ihnen vereinbart werden. Nach dem Referentenentwurf ist dies gewährleistet. Eine automatische Erstreckung in das Mietverhältnis ist nicht vorgesehen (Referentenentwurf, Begründung S. 17). Als Vereinbarung zu Lasten Dritter wäre sie auch nicht zulässig.