

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

Stellungnahme des Deutschen Notarvereins e.V.

28. August 2024

Deutscher Notarverein e.V.

Kronenstraße 73
D-10117 Berlin

Tel. +49(0)30 / 20 61 57 40
Fax +49(0)30 / 20 61 57 50
kontakt@dnotv.de
www.dnotv.de

Vereinsregister:
AG Charlottenburg – VR 19490

Der Deutsche Notarverein ist der Bundesdachverband der deutschen Notarinnen und Notare¹ im Hauptberuf. In seinen zehn Mitgliedsvereinen sind etwa 90 Prozent der hauptamtlichen Berufsträger organisiert. Der Deutsche Notarverein ist im Lobbyregister für die Interessensvertretungen gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung zur Registernummer R000616 eingetragen.

Vorangestellter Gesamtbefund:

Der Deutsche Notarverein (DNotV) begrüßt grundsätzlich die gesetzgeberische Initiative zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus in der Form des Gebäudetyps E. Der Gebäudetyp E zielt darauf ab, den Bau von Wohngebäuden einfacher, schneller und kostengünstiger zu gestalten. Entwickelt wurde das Konzept auf Initiative der Bayerischen Architektenkammer und wird zu Recht nun auch auf Bundesebene unterstützt. Das „E“ steht dabei für „einfach“ oder „experimentell“ und symbolisiert einen bewussten Verzicht auf bestimmte Komfort- und Ausstattungsstandards, die in den bestehenden Bauvorschriften als obligatorisch gelten. Ziel sei es, den Bauprozess zu entbürokratisieren und gleichzeitig den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken. Die Einführung des Gebäudetyps E erfolgt vor dem Hintergrund steigender Baukosten und zunehmender Regulierungsdichte im deutschen Bauwesen, die das Bauen oft teuer und langsam machen. Diese neue Kategorie soll es Bauherren und Planern ermöglichen, Projekte zu realisieren, die zwar den grundlegenden Anforderungen an Sicherheit und Funktionalität entsprechen, aber dennoch flexiblere und kostengünstigere Lösungen bieten.

Vorteile des Gebäudetyps E:

- **Kosteneinsparungen:** Ein Hauptziel des Gebäudetyps E ist es, die Baukosten zu senken. Durch den Verzicht auf bestimmte Komfort- und Ausstattungsstandards, die nicht zwingend für die Sicherheit und Funktionalität eines Gebäudes erforderlich sind, können die Baukosten reduziert werden. Dies könnte dazu beitragen, den dringend benötigten Wohnraum in Deutschland kostengünstiger zu schaffen.
- **Beschleunigter Bauprozess:** Die Möglichkeit, von bestimmten Bauvorschriften abzuweichen, kann den Planungs- und Bauprozess erheblich beschleunigen. Dies ist besonders in einer Zeit von Fachkräftemangel und hoher Nachfrage nach Wohnraum von großer Bedeutung.
- **Flexibilität und Innovation:** Der Gebäudetyp E fördert auch die Nutzung alternativer Baustoffe und experimenteller Bauweisen. Durch die Reduzierung der Regelungsdichte können Architekten und Bauingenieure innovativere und ressourcenschonendere Ansätze verfolgen.

Nachteile des Gebäudetyps E:

- **Eingeschränkter Komfort:** Ein potenzieller Nachteil ist, dass die Einsparungen oft auf Kosten des Komforts gehen könnten. Zum Beispiel könnten reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder einfachere technische Ausstattungen zu einer geringeren Wohnqualität führen, was insbesondere bei sensiblen Nutzungen problematisch sein könnte.

¹ Der Deutsche Notarverein erkennt vollumfänglich die Diversität der Gesellschaft und das Hoheitsrecht jedes einzelnen Menschen in der Frage: „Wie respektive als was sich dieser Mensch gelesen fühlt?“ an. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit hat sich der Verfasser allerdings entschieden, den Text im generischen Maskulin zu verfassen.

- Bedenken hinsichtlich der Sicherheit und Qualität: Kritiker befürchten, dass durch die Abweichung von etablierten Standards die Sicherheit und die langfristige Qualität von Bauwerken leiden könnten. Es wird argumentiert, dass dies insbesondere für weniger erfahrene Bauherren ein Risiko darstellen könnte, da möglicherweise wichtige technische Standards nicht eingehalten werden.
- Rechtliche Unsicherheiten: Da das Konzept des Gebäudetyps E noch neu ist und erst in der Praxis erprobt werden muss, gibt es auch Unsicherheiten hinsichtlich der rechtlichen Durchsetzung und der tatsächlichen Umsetzung im Baualltag. Es bleibt abzuwarten, wie sich die vorgesehenen Gesetzesänderungen in der Praxis bewähren werden.

Insgesamt bietet der Gebäudetyp E nach Auffassung des DNotV vielversprechende Ansätze zur Entlastung der Baubranche und zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Gleichzeitig müssen jedoch die potenziellen Risiken und Herausforderungen sorgfältig abgewogen werden, um langfristig tragfähige Lösungen zu finden. Wir erlauben uns, auf einzelne Punkte des Referentenentwurfs kurz einzugehen.

Im Einzelnen:

A. § 650o BGB-E

Der Entwurf des neuen § 650o Abs. 1 Satz 2 BGB-E sieht vor, dass bei Gebäudebauverträgen zwischen fachkundigen Unternehmern Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik erleichtert werden. In diesen Fällen sollen die Vertragsparteien von der Pflicht befreit sein, den Besteller über die Abweichungen und die damit verbundenen Risiken aufzuklären. Diese Regelung gilt ausschließlich für Verträge zwischen Unternehmen, die über die notwendige Fachkunde verfügen. Ziel des Entwurfs ist es, den Gebäudetyp E rechtlich abzusichern. Damit soll die Flexibilität im Bauwesen erhöht und Raum für innovative Bauprojekte geschaffen werden, ohne die übliche Aufklärungspflicht für Risiken und Konsequenzen bei Abweichungen von technischen Standards zu verlangen. Verbraucher und fachfremde Unternehmer sind von dieser Regelung bewusst ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass nur fachkundige Parteien von dieser Vereinfachung profitieren.

Der DNotV weist jedoch darauf hin, dass genau hier die Unsicherheit steckt und der Begriff des „fachkundigen Unternehmers“ im Zusammenhang mit dem geplanten Gebäudetyp-E-Gesetz erhebliche Bedenken aufwirft. Diese „Kategorie“, die im neuen § 650o Abs. 1 Satz 2 BGB-E eingeführt werden soll, spielt eine zentrale Rolle bei der rechtlichen Vereinfachung von Bauverträgen. Doch gerade hier liegt eine potenzielle Problematik, die betrachtet werden muss.

Das Konzept des „fachkundigen Unternehmers“ beruht auf der Annahme, dass Unternehmen im Bau- oder Immobiliensektor über die erforderlichen technischen Kenntnisse und Fähigkeiten verfügen, um eigenverantwortlich von den anerkannten Regeln der Technik abweichen zu können. Dies wirft erhebliche rechtliche und praktische Fragen auf. Notare sind traditionell dafür verantwortlich, die Einhaltung rechtlicher Vorgaben zu überwachen und sicherzustellen, dass alle beteiligten Parteien über ihre Rechte und Pflichten informiert sind. Es besteht die Gefahr, dass Unternehmen sich fälschlicherweise als fachkundig ausgeben oder die Komplexität bestimmter Bauvorschriften unterschätzen, was Notare nicht überprüfen können und sich auf die Angaben der Beteiligten verlassen müssten.

Zudem fehlen klare Kriterien dafür, wie Fachkunde definiert und nachgewiesen werden soll. Dies schafft Unsicherheit für alle Beteiligten, da es keinen klaren Maßstab gibt, an dem die Qualifikation der Unternehmen gemessen werden kann. Während der Gesetzgeber möglicherweise davon ausgeht, dass Marktteilnehmer ihre eigene Qualifikation realistisch einschätzen, könnte dies in der Praxis zu erheblichen Problemen führen.

Auch aus der Perspektive des Verbraucherschutzes ist diese Regelung kritisch zu betrachten. Obwohl die Regelung vorrangig für Verträge zwischen fachkundigen Unternehmern gilt und Verbraucher ausgeschlossen sind, bleibt die Frage offen, wie diese Unterscheidung in der Praxis klar gehandhabt werden kann. Eine präzisere Definition des Begriffs „fachkundiger Unternehmer“ im Gebäudotyp-E-Gesetz könnte nach Auffassung des DNotV dazu beitragen, Missbrauch und Unsicherheiten zu vermeiden.

Zudem erlauben wir darauf hinzuweisen, dass die meisten Bauverträge ohnehin sogenannte Bauträgerkaufverträge zwischen Unternehmern, typischerweise Bauträgern, und nicht fachkundigen Verbrauchern betreffen. Aus notarieller Sicht ist daher zu erwarten, dass die in § 650o Abs. 2 und 3 BGB-E vorgesehenen Erleichterungen in der Praxis nur in wenigen Ausnahmefällen tatsächlich relevant werden und daher vermutlich keine nennenswerten Auswirkungen entfalten. Die spezifischen Regelungen dürften in den meisten Fällen schlichtweg ins Leere laufen, da sie die realen Gegebenheiten bei Bauträgerverträgen nicht (ausreichend) berücksichtigen.

B. Sachmängelhaftung zwischen fachkundigen Unternehmern

Der Entwurf des neuen § 650o Abs. 3 BGB-E sieht vor, dass bei Gebäudebauverträgen zwischen fachkundigen Unternehmern bestimmte Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik unter bestimmten Bedingungen keinen Sachmangel darstellen. Dies bedeutet, dass eine Bauausführung, die von den technischen Normen abweicht, nicht als mangelhaft gilt, solange eine gleichwertige Ausführung gewährleistet ist, die die Sicherheit und dauerhafte Funktionstauglichkeit des Bauwerks sicherstellt. Zudem muss der Unternehmer den Besteller vorab über die geplante Abweichung informieren, damit dieser die Möglichkeit hat, der Abweichung zu widersprechen. Diese Regelung soll den Besteller schützen und sicherstellen, dass er informiert und handlungsfähig bleibt. Sollte im Streitfall die Gleichwertigkeit der abweichenden Ausführung nicht feststellbar sein oder die Ausführung nicht ordnungsgemäß erfolgen, liegt ein Sachmangel nach § 633 BGB vor.

Auch im Bereich der Sachmängelhaftung dürfte die spezifische Regelung in den meisten Fällen schlichtweg ins Leere laufen, da sie die realen Gegebenheiten bei Bauträgerverträgen nicht (ausreichend) berücksichtigen. Wie vorstehend ausgeführt, handelt es sich bei den meisten Bauverträgen ohnehin um sogenannte Bauträgerkaufverträge zwischen Unternehmern, typischerweise Bauträgern, und nicht fachkundigen Verbrauchern. Selbst bei vermeintlichen Bauverträgen zwischen fachkundigen Unternehmern werden Notare darauf hinweisen, dass für den Fall, dass der Besteller doch nicht fachkundiger Unternehmer sein sollte, die ganz normale Sachmängelhaftung des § 633 BGB greift und dass für eine Beschaffenheitsvereinbarung die Befreiung von der Aufklärungspflicht über die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik und der damit einhergehenden Konsequenzen und Risiken ins Leere läuft. Diese Risiken wird kein Unternehmer freiwillig eingehen.

C. Folgeprobleme im Sachmängelrecht bei Weiterverkauf?

Die geplanten Neuregelungen im § 650o BGB-E im Rahmen des Gesetzes zum Gebäudotyp E könnten beim Weiterverkauf eines solchen Gebäudes zu rechtlichen Unsicherheiten führen. Kern dieser Problematik könnte die Frage sein, ob der Verkäufer (ehemals Besteller) verpflichtet ist, dem potenziellen Käufer offenzulegen, dass es sich bei der Immobilie um einen Vertragsgegenstand handelt, der nach den Regelungen des Gebäudotyp E errichtet wurde.

Grundsätzlich sieht § 650o Abs. 3 BGB-E vor, dass Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik bei Verträgen zwischen fachkundigen Unternehmern unter bestimmten Bedingungen keinen Sachmangel darstellen. Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn die Abweichung die Sicherheit und Funktionstauglichkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt und der Besteller über die Abweichung informiert wurde.

Beim Weiterverkauf einer solchen Immobilie an einen Dritten stellt sich jedoch die Frage, inwieweit der Verkäufer (ehemals Besteller) verpflichtet sein könnte, den Käufer über die Tatsache aufzuklären, dass die Immobilie nach den vereinfachten Regeln des Gebäudotyp E errichtet wurde. Diese Offenbarungspflicht ergibt sich möglicherweise aus der allgemeinen Rechtslage, nach der der Verkäufer verpflichtet ist, den Käufer über bekannte, wesentliche Eigenschaften des Kaufgegenstands zu informieren. Versäumt der Verkäufer diese Aufklärung, könnten potenzielle Ansprüche des Käufers wegen Sachmängeln entstehen, die ursprünglich durch die Anwendung des § 650o Abs. 3 BGB-E ausgeschlossen waren.

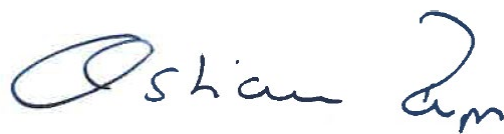
Die Praxis könnte hier problematisch sein: Ein (Dritt)Käufer, der nicht über die Anwendung des Gebäudotyp E informiert wurde, könnte im Nachhinein Mängel geltend machen, die nach den strikteren, allgemein anerkannten Regeln der Technik bewertet werden. In solchen Fällen könnte argumentiert werden, dass der Verkäufer (ehemals Besteller) den (Dritt)Käufer getäuscht hat oder zumindest seine Offenbarungspflicht verletzt hat, was zu einer Haftung des Verkäufers (ehemals Besteller) führen könnte. Dies könnte auch dann gelten, wenn der Gebäudotyp E ursprünglich im Rahmen der Bauverträge rechtmäßig angewendet wurde und die Abweichungen von den technischen Regeln ordnungsgemäß dokumentiert und vereinbart waren.

Für den Verkäufer (ehemals Besteller) besteht daher das Risiko, dass er für Sachmängel haftet, die nach den Bestimmungen des Gebäudotyp E ursprünglich ausgeschlossen waren, wenn diese Abweichungen dem Käufer nicht offenbart wurden. Dies könnte insbesondere dann relevant werden, wenn der (Dritt)Käufer nach dem Kauf der Immobilie Mängel feststellt, die auf die Anwendung des Gebäudotyp E zurückzuführen sind. In solchen Fällen könnte der (Dritt)Käufer erfolgreich Schadensersatz oder die Rückabwicklung des Kaufvertrags verlangen, wenn er nachweisen kann, dass ihm die besonderen Umstände des Gebäudotyps E nicht bekannt waren und er diese vor dem Kauf hätte wissen müssen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Neuregelungen des § 650o Abs. 3 BGB-E zwar Erleichterungen im Bauprozess bringen sollen, jedoch beim Weiterverkauf eines solchen Gebäudes erhebliche rechtliche Risiken bergen. Eine gesetzliche Regelung oder Klarstellung in der Begründung, dass der Verkäufer (ehemals Besteller) diesen Umstand nicht zu offenbaren braucht bzw. dieser Umstand auch bei einem Weiterverkauf keinen Sachmangel im Sinne des § 633 BGB darstellt, könnte etwaige Rechtsunsicherheiten beseitigen.

Für Fragen und Ergänzungen stehen wir jederzeit gerne, auch im Rahmen eines persönlichen Gesprächs, zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads "Christian Rupp". The signature is written in a cursive style with a large initial 'C' and a stylized 'R'.

Dr. Christian Rupp
Präsident