



Stellungnahme der Bundesvereinigung der Prüferingenieure für Bautechnik e.V. (BVPI)

zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz „Entwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz)“

Die Bundesvereinigung der Prüferingenieure für Bautechnik e.V. (BVPI) ist die Dachorganisation der 16 Landesverbände der Prüferingenieure für Bautechnik. Mitglieder sind Prüferingenieure und Prüfsachverständige für Standsicherheit und für Brandschutz. Weiterhin sind alle vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) anerkannten Prüfer, die Mitglieder der vpi-EBA sind, ebenfalls Mitglied der BVPI.

Ihre 650 Mitglieder repräsentieren die große Mehrheit der Prüferingenieure für Bautechnik in Deutschland.

Die BVPI ist unter der Registernummer R003851 im Lobbyregister eingetragen.

Prüferingenieure helfen durch fachliche Begleitung und Kontrolle, Risiken im Zusammenhang mit der Standsicherheit und dem Brandschutz von Gebäuden zu vermeiden. Im Sinne der Gefahrenabwehr prüft der Prüferingenieur die bautechnischen Unterlagen (i.d.R. statische Berechnungen und Ausführungspläne) von Bauwerken und überwacht stichprobenartig die Bauausführung. Prüferingenieure vermindern Gefahren für Leib und Leben Einzelner, senken ernsthafte gesellschaftliche Risiken und dienen im Ergebnis dem Verbraucherschutz.

Prüferingenieure sind qualifizierte Bauingenieure, die im Rahmen eines staatlichen Verfahrens von den Obersten Bauaufsichten der Bundesländer anerkannt werden und im Auftrag des Staates hoheitliche Aufgaben der Risikoprävention erfüllen.

Die BVPI begrüßt die Absichten des Bundesministeriums der Justiz, das Bauen durch Eindämmung bautechnischer Normungen zu deregulieren und innovatives, kostengünstiges Bauen zu erleichtern.

Der vorliegende Referentenentwurf zu den §§ 650a und 650o BGB n.F. ist nach Einschätzung der BVPI allerdings nur sehr bedingt geeignet, diese Zielsetzungen umzusetzen.

Die häufig und oftmals zurecht kritisierte überbordende Regulierung durch technische Normen lässt sich nicht durch die Regelungen des Entwurfes eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus beheben.

Hierzu wären vornehmlich zusätzliche Bemühungen zur Vorgabe von Rahmenbedingungen für die deutschen Normungsorganisationen und entsprechende Aktivitäten auf EU-Ebene und der internationalen technischen Regulierung erforderlich.

Zudem müsste der Gesetzgeber selbst durch reduzierte Anforderungen an das öffentliche Baurecht wie auch weitere Einzelgesetze, wie etwa das Gebäudeenergiegesetz, dafür sorgen, dass die Anforderungen an das Bauen reduziert werden.

Solange anerkannte Regeln der Technik in Gesetzen für verbindlich erklärt oder sogar erweitert werden, wie etwa nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), helfen die vorgeschlagenen Regelungen allenfalls am Rande weiter.

Zu den einzelnen Regelungen:

Zu § 650a Abs. 3 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 2 RefE)

Nach § 650a Abs. 3 BGB n.F. soll vermutet werden, dass sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale in technischen Normungen allerdings nicht.

- a) Der Regelungsvorschlag ist zunächst einmal bedenklich, weil bautechnische Normen, die sicherheitstechnische bzw. reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale enthalten, nicht durchgängig allgemein zugänglich sind, jedenfalls nicht ohne Inkaufnahme zusätzlicher Kosten. Nicht einmal DIN-Normen sind allgemein zugänglich. Die vorgeschlagene Regelung erscheint nur dann vertretbar, wenn gleichzeitig die jederzeitige Zugänglichkeit zu entsprechenden bautechnischen Normen durch den Gesetzgeber sichergestellt wird.
- b) Der Kernregelungsinhalt, wonach sicherheitstechnische Festlegungen in bautechnischen Normen anerkannte Regeln der Technik sind, reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale allerdings nicht, ist schon wegen der Unbestimmtheit äußerst bedenklich.

Es bleibt unklar, was unter „sicherheitstechnischen Festlegungen“ zu verstehen ist. Handelt es sich um Fragen der reinen Standsicherheit oder auch um die Sicherheit bei der Nutzung des Gebäudes? Geht es um die Sicherung der Versorgung mit Energie? Sind die Belange der Sicherheit im Klimaschutz, bei Lieferketten, bei Baustellensicherheit oder Datensicherheit gemeint?

In der Begründung des Gesetzentwurfes wird 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.

- c) Die Regelung steht auch mit den Vorschlägen zu § 650o BGB n.F. in einem sprachlichen Widerspruch. Dort wird von der „dauerhaften Sicherheit und Eignung des Gebäudes“ gesprochen. Wenn überhaupt, sollte diese Formulierung dem Begriff „sicherheitstechnische Festlegungen“ in § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. vorgezogen werden.
- d) Auch die Abgrenzung zu den Begriffen „Ausstattungs- und Komfortmerkmale“ ist unklar. Was ist unter „Ausstattungs- und Komfortmerkmalen“ zu verstehen? Sollen die Regelungen dazu führen, dass auf Schall- und Klimaschutz im Gebäude ganz verzichtet werden kann? Darüber hinaus existiert ein großer Bereich, der einerseits nicht zu den sicherheitstechnischen Festlegungen gehört, aber auch nicht zu den reinen Ausstattungs- und Komfortmerkmalen. Dazu gehören alle rein baubezogenen Elemente der Konstruktion, soweit sie nicht sicherheitsrelevant sind, etwa die Verwendung bestimmter Baumaterialien, Abdichtungen und Regeln zu Bauverfahren. Was gilt bzgl. technischer Normungen, die diese Bereiche betreffen?

- e) Ein zentraler Mangel der Formulierungen weiterhin besteht darin, dass die Einhaltung einer Vielzahl von bautechnischen Normen, auch soweit sie Ausstattungs- und Komfortmerkmale betreffen, gesetzlich vorgegeben ist.

Bei Umsetzung des vorliegenden Vorschlages treten daher erhebliche Wertungswidersprüche auf. Das betrifft vielfältige Normen des Bauplanungs- und Ordnungsrechts, die die Einhaltung von anerkannten Regeln der Technik vorgeben. Besonders herauszuheben ist etwa das GEG, welches Vorschriften zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz zusammenfasst. Es gibt dort eine Vielzahl eigenständiger Regelungen über anerkannte Regeln der Technik sowie Verweise auf anerkannte Regeln der Technik, etwa in den §§ 12, 13, 14 ff. des GEG. Es fragt sich, ob durch die Neuregelung die Energieeffizienzanforderungen und Klimaschutzanforderungen des GEG im Rahmen einer Vertragsgestaltung/ von Beschaffungsvereinbarungen abgeschafft werden können. Zumindest müsste bei § 650a Abs. 3 BGB n.F. klargestellt werden, dass die vorgeschlagene Vermutungsregelung nicht anerkannte Regeln der Technik betrifft, die gesetzlich vorgegeben sind.

- f) Die bisher schon schwierig zu beantwortende Frage, welche bautechnischen Normen Regeln der Technik sind, wird durch die weitere Differenzierung zusätzlich verkompliziert. Die vorgesehene Regelung kann auch fortschritthemmend sein, da die technische Entwicklung im Ausstattungs- und Komfortbereich in der Regel nicht mehr als allgemein anerkannte Regeln der Technik anerkannt wird. Fraglich ist zudem, ob die bloße Abstandnahme von inzwischen erreichten Ausstattungs- und Komfortmerkmalen für den Wohnungsbau als „innovativ“ bezeichnet werden kann.

Im Ergebnis erscheint die Gesamtregelung unausgereift und hat nach Einschätzung der BVPI eher die Tendenz, das Bauen weiter zu verkomplizieren, als zu vereinfachen.

1. Zu § 650o Abs. 1 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 4 RefE)

§ 650o BGB regelt einen neuen Bauvertragstyp, den Gebäudebauvertrag, für den abweichende Aufklärungspflichten bei Abweichungen von anerkannten Regeln der Technik gelten sollen. Die Regelung erscheint wenig praxistauglich.

- a) Mit § 650o BGB wird erstmals ein „Gebäudebauvertrag“ als Anknüpfungstatbestand für weitere Rechtsfolgen eingeführt. Es stellt sich die Frage, ob es nicht ausreicht, an die Begrifflichkeit eines Bauvertrages nach § 650a BGB anzuknüpfen. Dann wäre auch gesichert, dass die Regelung auch für Gewerkeverträge gilt. Es wäre überhaupt nicht einsehbar, dass nur bei Komplettvorgaben (Generalunternehmervergaben) die neue Rechtslage zur vermeintlichen Deregulierung eingreifen sollte.

Über den vorliegenden Gesetzesentwurf ist der überwiegende Teil von Bauverträgen gar nicht betroffen. Hier stellt sich die Frage, warum die Gesetzesinitiative – wenn sie schon auf den Weg gebracht wird – nicht genutzt wird, um innovatives und kostengünstiges Planen und Bauen in allen Bereichen des Bauens zu ermöglichen. Dann wäre die Einführung des neuen Bauvertragstyps und die damit im Zusammenhang stehenden Fragen überflüssig.

- b) Die Neuregelung soll nur für Gebäudeverträge zwischen fachkundigen Unternehmen gelten. Der neue Begriff „fachkundiges Unternehmen“ ist rechtlich bislang unbekannt. Ab wann Unternehmen fachkundig sind, hängt von ganz unterschiedlichen Umständen ab. Sind öffentliche Auftraggeber mit eigenen Bauabteilungen fachkundig für sämtliche technischen

Fragestellungen in den einzelnen Gewerken des Bauens? Ist der Generalunternehmer fachkundig, wenn es um Fachunternehmerleistungen geht? Die zukünftige Unterscheidung von fachkundigen Unternehmen einerseits und sonstigen Unternehmen und Privatpersonen andererseits wird sich zweifellos zu einem großen Streitpunkt entwickeln. Wenn überhaupt eine derartige Regelung getroffen würde, bietet es sich an, an die Differenzierung im AGB- Recht anzuknüpfen, § 310 BGB.

2. Zu § 650o Abs. 3 BGB n.F. (Art. 1 Nr. 4 RefE)

- a) Der Referentenentwurf berücksichtigt zwar die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff des BGH in der Begründung. Damit ist aber die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. nicht vereinbar. Denn auch wenn eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik vorliegt, muss die Funktion des Bauvorhabens erreicht werden, und nicht nur dann, wenn die Voraussetzungen des § 650o Abs. 3 Nr. 1 BGB n.F. gegeben sind. Zumindest ist dem Referentenentwurf nicht zu entnehmen, dass mit dieser Regelung die Rechtsprechung zum funktionalen Mangelbegriff abgeschafft werden soll. Im Gegenteil wird gerade damit die Neuregelung begründet. Somit entsteht zumindest ergänzender Klarstellungsbedarf.
- b) Die Zielsetzung des § 650o Abs. 3 BGB n.F. besteht darin, die Aufklärungspflichten eines Vertragspartners bei von den anerkannten Regeln der Technik in Bauverträgen abweichenden Vorgaben zu reduzieren, und zwar für Fälle, in denen es nicht um die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes geht. Allerdings muss in Fällen, in denen die Anwendung anerkannter Regeln der Technik nicht in einer Beschaffenheitsvereinbarung ausgeschlossen ist, der Unternehmer dem Besteller vor der Ausführung der Bauleistung die Abweichung von anerkannten Regeln der Technik anzeigen, damit dieser ggf. unverzüglich widersprechen kann. Was Inhalt dieser Anzeige ist, bleibt wiederum offen. Es ist zu erwarten, dass mit dieser Anzeige eine konkrete Belehrung über die Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik verbunden sein muss, sodass im Ergebnis durch die komplizierte Regelung in der Praxis keinerlei Erleichterung eintreten wird.
- c) Im Übrigen ist die Regelung in § 650o Abs. 3 BGB n.F. unter der Perspektive ausgestaltet worden, dass der Unternehmer Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik vorschlagen will. Das ist aber nur ein Teilaspekt der Deregulierung im Gebäudebereich. Vielfach wird es so sein, dass ein Besteller durch einen Architekten noch nach Vertragsabschluss Ausführungsunterlagen überreicht, die eine Abstandnahme von anerkannten Regeln der Technik enthalten. Besteht dann noch die vorgesehene Belehrungspflicht des (Bau-)Unternehmers? Auf erste Sicht dient die Regelung allein dazu, Leistungsabmilderungen im Bauen leichter vereinbaren zu können und die vorgesehenen Auftragnehmer von der Haftung zu befreien. Demgegenüber schätzt die BVPI, dass die Aufklärungspflichten im bisherigen Umfang nach wie vor erforderlich sein werden.

Bundesvereinigung der Prüferingenieure für Bautechnik e.V. (BVPI)

Kurfürstenstraße 129

10785 Berlin

Tel.: +49 30 3198 914-0

E-Mail: info@bvpi.de

Web: www.bvpi.de