

# Stellungnahme

---

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

**30. August 2024**

***Wir danken zunächst für die Gelegenheit zum Entwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz) Stellung zu nehmen.***

***Wir machen davon gerne wie folgt Gebrauch:***

#### **Vorbemerkung zur Ausgangslage:**

Der Wohnungsneubau in Deutschland wird traditionell zum weit überwiegenden Anteil im Wege der Bauträgerschaft erstellt. Der Anteil dürfte im Bereich zwischen 80 und 90 % der jährlichen Wohnungsneuproduktionen liegen.

Damit bedarf es keiner weiteren Diskussion, dass eine Erleichterung des Gebäudebaus und damit eine nennenswerte Ausweitung des allseits gewünschten und dringend notwendigen Wohnungsneubaus nur durch Erleichterungen im Bauträgerbereich erreicht werden kann.

Leider lässt der Entwurf dazu – um dies vorwegzunehmen – keine erfolgsversprechenden Ansätze erkennen.

#### **Die besondere Vertragskonstellation im Bauträgergeschäft:**

Die zentrale Problematik des Wohnungsbaus besteht für die Bauträgerunternehmen darin, dass sie Bauverträge in zwei Richtungen abzuschließen haben, die sich in mehrfacher Hinsicht grundlegend unterscheiden, aber dennoch inhaltlich zur Deckung gebracht werden müssen.

Dies sind zum einen die sogenannten Nachunternehmerverträge, also Vertragsverhältnisse zwischen den Bauträgern und den bauausführenden Handwerkern, Planern und sonstigen Dienstleistern. Hier handelt es sich durchweg um Verträge zwischen Unternehmen, auf die der Gesetzentwurf in grundsätzlich begrüßenswerter Form eingeht.

Erheblich problematischer aus Sicht der Bauträger sind aber die Vertragsverhältnisse auf der anderen Seite also mit den Erwerbern der Gebäude bzw. Wohnungen. Hier machen Privatleute, also Verbraucher, den wiederum weit überwiegenden Anteil aus.

Der somit in der Mitte stehende Bauträger ist bei dieser Konstellation gezwungen, die Verträge was den Leistungsumfang betrifft, absolut deckungsgleich zu gestalten, das heißt, die Bauweise und technische Ausgestaltung die in den Erwerbverträgen (Bauträgerverträgen) versprochen wird auch in entsprechende Leistungsverpflichtungen auf der Nachunternehmerseite umzusetzen.

Es gilt aber auch umgekehrt insoweit, als der Leistungsumfang und die technische Ausgestaltung der geplanten Bauwerke auf der Nachunternehmerseite auch in den Bauträgerverträgen mit den Erwerbern weitergegeben werden müssen.

Im Ergebnis nützt es also den Bauträgern nicht und wird nicht zu einer Erleichterung des Wohnungsneubaus führen, wenn sie zwar auf der Nachunternehmerseite vergleichsweise problemlos günstigere Baukonstruktionen oder Materialien vereinbaren können, ihnen die

deckungsgleiche Umsetzung in den Verbraucher-Bauträgerverträgen aber – so wie sich die Situation heute darstellt – auch weiterhin nicht möglich ist.

#### **Allgemeine Kritik an den vorgesehenen Regelungen:**

Im Sinne des Vorgesagten muss nachhaltig kritisiert werden, dass der Entwurf der besonderen Situation im Bauträgersgeschäft nicht ansatzweise gerecht wird. Die für die Vertragsverhältnisse mit Verbrauchern vorgesehenen Änderungen werfen auf der einen Seite unnötigerweise neue Probleme auf, in dem sie den Vertragsparteien – hier namentlich den Bauträgern – die Verpflichtung auferlegen, zwischen technischen Regelungen, die sicherheitsrelevanten Charakter haben und solchen, die nur Komfortcharakter haben abzugrenzen. Diese Abgrenzung wird in einer Vielzahl von Fällen kaum möglich sein, zumal es an jeglicher weitergehenden Hilfestellung des Gesetzes bei der Frage was als sicherheitsrelevant einzuschätzen ist und was nicht, mangelt.

Zentraler Punkt bleibt aber, dass der Gesetzentwurf es offensichtlich nicht wagt, spürbare Vereinfachungen des von der Rechtsprechung entwickelten Maßes der Aufklärungspflicht der Bauträger gegenüber ihren Verbraucher-Erwerbern vorzusehen.

Gerade diese ausufernden Pflichten, die die Rechtsprechung entwickelt hat, sind es, die in der Praxis – was in Fachkreisen absolut unstrittig ist - nicht zu erfüllen sind und man deshalb den Versuch, einfacherer Konstruktionen, günstigerer Materialien oder reduzierter Ausstattung gar nicht erst unternimmt. Versuche, dies dennoch bei der heutigen Rechtslage zu tun, enden in den meisten Fällen im Gewährleistungsdiskussionen, die nahezu regelmäßig zu Lasten der Bauträgerunternehmen ausgehen.

**Jede Überlegung zur gesetzlichen Vereinfachung des Gebäudebaus in diesem Bereich muss deshalb zwangsläufig scheitern, solange nicht auch die Verbraucherseite in die Pflicht genommen wird, ihren Beitrag dazu zu leisten.**

An dieser Stelle legen wir besonderen Wert darauf, dass es nicht darum geht „Billig-Wohnungen“ auf dem Markt anzubieten und insbesondere wird von uns nicht angestrebt, die durch das Bauordnungsrecht vorgegebenen Mindeststandards zu unterschreiten.

Nach unserer Auffassung bietet aber der Bereich zwischen bauordnungsrechtlich festgelegten Mindeststandards – einerseits – und dem nach dem heutigen Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung notwendigen Standard – andererseits – einen ganz erheblichen Spielraum, der letztlich problemlos im Sinne von Kostensenkungen ausgenutzt werden könnte, ohne die Nachhaltigkeit und einen immer noch sehr hohen Komfortstandard neu gebauter Wohnungen zu beeinträchtigen.

Soweit für uns ersichtlich, wird diese Situation auch in Fachkreisen von niemandem ernsthaft in Frage gestellt.

### Zwischenfazit:

Der vorliegende Entwurf wird nicht ansatzweise zum gewünschten Erfolg führen können, es sei denn, man entschlösse sich dazu, auch für den Bereich der Verbraucherverträge neue Regelungen einzuführen, die zwar den heutigen „Komfortstandard des Verbraucherschutzes“ geringfügig verringert, andererseits aber den wirklichen Verbraucherschutz erhöht. Dieser kann nur darin liegen, dass die Neubauquote erheblich ausgedehnt und damit das Angebot an Wohnungen (auch unter Berücksichtigung des bekannten „Sickereffektes“) ausgeweitet werden kann.

Konkrete Vorschläge für eine solche gesetzliche Gestaltung haben wir bereits im Vorfeld gemacht und wiederholen diese nachfolgend im Rahmen diese Stellungnahme.

### Zu den Einzelregelungen des Entwurfes:

#### 1. Verträge zwischen Unternehmen

Abgesehen davon, dass die Notwendigkeit, noch einen weiteren besonderen Vertragstyp, nämlich den „Gebäudebauvertrag“ zu installieren nicht nachvollziehbar erscheint, berücksichtigt der Entwurf gerade die eingangs dargestellte Situation in dem für den Wohnungsbau so wichtigen Bauträgergeschäft nicht.

In § 650o Abs. 2 des Entwurfes wird vorgesehen, dass der Unternehmer von den Regeln der Technik abweichen kann, ohne den Besteller darüber im Einzelnen aufzuklären.

Dies würde auf dem Bauträgerbereich übertragen bedeuten, dass die Nachunternehmer ihrerseits solche Abweichungen vorsehen könnten und der Bauträger dann vor die – in der Praxis definitiv unlösbar – Aufgabe gestellt wäre, dies an seine Erwerber auf der anderen Seite weiterzugeben. Unlösbar deshalb, weil in der Vielzahl der Fälle die Erwerbverträge zeitlich deutlich vor den Nachunternehmerverträgen geschlossen werden und geschlossen werden müssen, um die Vorhaben bankenfinanzierbar zu machen.

Diese praktische Konsequenz kann nicht hingenommen werden!

Es muss vielmehr eine Lösung geschaffen werden, in der zwar – insoweit ist der Ansatz des Entwurfes vollständig richtig – auf besondere Aufklärungsverpflichtungen verzichtet wird, andererseits aber die zu erfüllende Bauaufgabe stets nur ein Ergebnis vertraglicher Absprachen und niemals einseitiger Festlegung der Auftragnehmerseite sein kann.

Im Übrigen ist kritisieren, dass sich der Entwurf darauf beschränkt, Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aRdT) leichter zu ermöglichen. Dabei wird verkannt, dass es nicht allein die aRdT sind, die eingehalten werden müssen, um ein mangelfreies Bauwerk abzuliefern. Völlig unabhängig von den aRdT schuldet der Auftragnehmer („Unternehmer“ in der Terminologie des Entwurfs) stets die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen und auch der ansonsten üblichen Sicherheitsanforderungen. Insbesondere muss das Bauwerk aber den Anforderungen von § 633 Abs. 2 Satz 2 BGB entsprechen, also für die vertraglich vorausgesetzte,

ersatzweise für die gewöhnliche Verwendung geeignet sein. Eine Deckungsgleichheit dieser weitergehenden Anforderungen mit den aRdT ist nicht „automatisch“ gegeben! Der Entwurf greift deshalb deutlich zu kurz, wenn er nur diesen Bereich (aRdT) aus der Aufklärungspflicht ausnimmt.

Hinzu kommt noch, die in § 650o Abs. 3 des Entwurfs vorgesehene Neuregelung, die für die Anwender die in der täglichen Praxis kaum belastbar zu entscheidende Frage aufwirft, ob eine Gleichwertigkeit von den Technikregeln abweichender Ausführung gegeben ist.

An der oben kritisch angemerkten Praxisauswirkung, wonach der Besteller einseitig Standardabweichungen vorsehen könnte, ohne diese näher erläutern zu müssen, ändert für die Praxis auch der vorgesehene § 650o Abs. 3 Ziffer 2 schon deshalb nichts entscheidendes, weil die Regelung zusätzliche Fragen aufwirft, nämlich, wie die Anzeige der Abweichungen konkret auszusehen hat bzw. mit welcher Detaillierung diese erfolgen müsste. Der Gestaltung des § 650o, insbesondere dessen Absatz 3 stehen weitere rechtsdogmatische Überlegungen entgegen. Insoweit wird vorliegend auf mehrere Ausführungen verzichtet und stattdessen auf die Empfehlungen des Deutschen Baugerichtstages (DBGT) – 2023, AK V – und die langjährige Rechtsprechung des BGH (VII. und V. Zivilsenat) verwiesen.

Die Lösung der voranstehend angerissenen Problematik wird praxisgerecht im Ergebnis nicht zu erreichen sein, solange an den allgemein anerkannten Regeln der Technik als zentralem Haftungsmaßstab festgehalten wird.

**Auf einen weiteren Aspekt, der nach dem bisherigen Stand des Gesetzentwurfes keinerlei Berücksichtigung findet, muss hingewiesen werden:**

Sofern die vorgesehenen Neuregelungen auf Bauverträge angewendet würden, die sich auf die Errichtung von Mietwohnungen oder auch größere Sanierungsmaßnahmen an Mietwohnungen beziehen, würden die Vermieter vor eine neuartige Problematik gestellt, die mindestens erhebliche Rechtsunsicherheit erzeugen und damit die Anwendung der Möglichkeiten eines Gebäudety-E-Gesetzes ausschließen oder jedenfalls stark vermindern würde.

Vermieter schulden ihren Mietern nach dem Stand der obergerichtlichen Rechtsprechung zwar nicht die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, wohl aber einen „dem Baujahr der Mietwohnung entsprechenden üblichen technischen Standard“.

Damit würden die Vermieter von Gebäudety-E-Bauten in Streitfällen mit dem Nachweis belastet, dass ihre Gebäude dem Baujahr entsprechend üblichem Standard entsprechen. Auf das Risiko, dies nachweisen zu können, wird sich vernünftigerweise kein Vermieter einlassen wollen.

Soweit in einer früheren Stellungnahme des BMJ die Auffassung vertreten wird, man könne dies durch entsprechende Hinweise im Mietvertrag (Erläuterung der Abweichungen vom üblichen Standard) vermeiden, ist reine Theorie, die in der Praxis definitiv nicht umsetzbar ist.

Hier würden sich die gleichen Probleme stellen, wie sie auch bei Verbraucherbauverträgen nach der heute geltenden Rechtslage zu berücksichtigen sind. Es ist ein Ding der Unmöglichkeit, die

technischen Unterschiede in laienverständlicher Form rechtsprechungsfest darzustellen. Darauf hat nicht nur der BFW immer wieder hingewiesen und sieht diese Sicht der Dinge als „allgemein herrschende Auffassung“ an. Insoweit ergibt sich Verbraucherbauperträgen und Mietverträgen keinerlei Unterschied.

#### **Fazit also:**

Wenn der Gebäudetyp-E im Mietwohnungsbau zur Anwendung gelangen soll, so geht dies nur mit begleitenden mietrechtlichen Regelungen!

Denkbar wäre, – so unser Vorschlag – z. B. in § 536 ff BGB eine Klarstellung dahingehend einzufügen, dass kein Sachmangel vorliegt, wenn das Gebäude dem „bei der Gebäudeerrichtung baurechtlich zulässigerweise vereinbarten technischen Standard“ (noch „unreine“ Formulierung!) entspricht.

#### **2. Verbraucherverträge:**

Wie in den obigen allgemeinen Anmerkungen bereits erwähnt, werden die gewünschten praktischen Auswirkungen der vorgeschlagenen Änderungen daran scheitern, dass nicht ansatzweise vorgesehen ist, dass nach heutigem Stand in diesem Bereich deutlich übersetzte Niveau des zu berücksichtigend Verbraucherschutzes zu reduzieren und somit den Verbrauchern einen – denkbar geringen – Beitrag zur Realisierung von dem Gebäudetyp-E-Standard entsprechenden Neubauwohnungen zuzumuten.

Man kann sich dabei nicht auf die in § 650a Abs. 3 des Entwurfes vorgesehene Aufteilung zwischen sicherheitstechnischen Festlegungen einerseits sowie Ausstattungs- und Komfortregelungen andererseits beschränken, sondern muss zwingend den heute noch geltenden aber in der Praxis definitiv nicht umzusetzenden Aufklärungspflichten insbesondere des Bauträgers gegenüber seinen Erwerbern vertretbare Einschränkungen auferlegen.

#### **3. Alternativvorschlag für Verbraucherverträge**

Bei Verbraucherverträgen sollen die allgemein anerkannten Regeln der Technik weiterhin „automatisch“ gelten, solange nichts anderes vereinbart wird.

Abweichende Vereinbarung aber durch entsprechende Anpassung von § 633 BGB ermöglichen mit der gesetzlichen Verpflichtung, die jeweilige Verbraucher-Vertragspartei ausdrücklich darauf hinzuweisen ist, dass nach dem Vertragsinhalt von den allgemein anerkannten Regeln der Technik abgewichen wird.

Standardisierung dieses Hinweises durch gesetzliche Vorgabe der dabei zu verwendenden Formulierung (vergleichbar: Belehrung über Widerrufsrechte).

Die Verwendung erzeugt Rechtssicherheit für die vertraglichen Abweichungen.

Verbraucher werden bei dem vertraglichen Hinweis auch auf die Notwendigkeit hingewiesen, sich extern über die Abweichungseinzelheiten und die daraus für sie möglicherweise resultierenden Folgen zu informieren, sofern sie dies für notwendig erachten.

**Fazit:**

Der vorliegende Entwurf ist nicht geeignet, den Wohnungsbau zivilrechtlich zu erleichtern. Nennenswerte Effekte im Sinn einer Ausweitung der Produktion sind deshalb bei Umsetzung des derzeitigen Entwurfsstands in Gesetzeskraft nicht zu erwarten.



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen

## **BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN**

---

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

---

### **GESCHÄFTSSTELLE BERLIN**

Französische Straße 55  
10117 Berlin  
Tel.: 030 32781-0  
Fax: 030 32781-299  
office@bfw-bund.de  
www.bfw-bund.de

### **GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL**

Geschäftsstelle Brüssel  
c/o Build Europe  
Avenue des Arts 20  
1000 Brüssel, Belgien  
andreas.beulich@bfw-bund.de  
lukas.behrendt@bfw-bund.de

### **VORSTAND**

Dirk Salewski, Präsident  
Andreas Ibel  
Frank Vierkötter  
Christian Bretthauer

### **BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER**

Andreas Beulich