

Argumentationspapier zum Gebäudetyp-E-Gesetz

Mit dem Gebäudetyp-E-Gesetz hat das Justizministerium einen Vorschlag zur Umgestaltung des Bauvertragsrechts vorgelegt. Der BFW begrüßt grundsätzlich den Vorstoß in diese Richtung. Jedoch sieht der Entwurf nicht die nötigen Erleichterungen vor, die es braucht, um die rechtssichere Ausgestaltung von Verträgen zu ermöglichen. Der BFW fordert daher eine grundlegende Überarbeitung des Gesetzentwurfs. Wenn das nicht möglich ist, darf das Gesetz nicht kommen, weil es grundlegend falsche Weichenstellungen für die Immobilienwirtschaft enthält.

Allgemein anerkannte Regeln der Technik sind freiwillige Regeln, die ihre Ausprägung durch die Rechtsprechung bekommen haben. Dabei muss es bleiben. Es darf keine gesetzliche Normierung von DIN- Normen im Zivilrecht geben. Eine rechtliche Vermutungswirkung von Normen darf demzufolge auch nicht gesetzlich festgeschrieben werden. Anderenfalls entsteht ein kostentreibendes Paralleluniversum zum Bauordnungsrecht.

Um die Rechtssicherheit zu erhalten, müssen im Übrigen neue unbestimmte Rechtsbegriffe vermieden werden. B2C- Verträge müssen in den Anwendungsbereich einbezogen werden. Das kann das bezahlbare Bauen und Wohnen für Eigentümer und Mieter voranbringen, weil es zur Kostensenkung beiträgt.

Vorschläge: Die maßgeblichen bauordnungsrechtliche Standards sollten in der Regel auch (zivilrechtliche) Vertragsgrundlage sein. Bauordnungsrechtliche Mindeststandards und gesetzliche Regeln zur Gefahrenabwehr sind damit auch zivilrechtlich geschuldet, sofern die Parteien keine abweichenden Beschaffenheitsvereinbarungen treffen. Überhöhte baukostensteigernde Standards aus der Normung werden so in vielen Fällen vermieden.

Hierfür bedarf es einer klarstellenden Änderung im Gesetz, dass die anerkannten Regeln der Technik nicht als Mindeststandard zu den vereinbarten Beschaffenheiten im Sinne des § 633 Abs. 2 BGB gehören, wenn die Vertragsparteien solches nicht ausdrücklich vereinbaren (siehe Stellungnahme vom Prof. Stefan Leupertz zum Referentenentwurf).

Um die Rechtssicherheit auch im Mietrecht zu verbessern, bedarf es daneben einer Klarstellung, dass die bauvertraglichen Standards auch mietvertraglich geschuldet sind.

Um die Rechtssicherheit zu erhalten, müssen im Übrigen neue unbestimmte Rechtsbegriffe vermieden werden.

B2C- Verträge müssen in den Anwendungsbereich einbezogen werden. Das kann das bezahlbare Bauen und Wohnen für Eigentümer und Mieter voranbringen, weil es zur sozialverträglichen Kostensenkung beiträgt.

Wegen der weiteren Einzelheiten verweisen wir auf die BFW- Stellungnahme und die Stellungnahme von Prof. Stefan Leupertz zum Gesetzentwurf.

Berlin, 22.10.2024