

Argumentationspapier zum Gebäudety-E-Gesetz

Grundsätzliches: Mit dem Gebäudety-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.

Prämissen

- 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. Wir benötigen kein rechtliches Paralleluniversum zum Bauordnungsrecht.
- Die Mindeststandards und Standards zur Gefahrenabwehr aus dem Bauordnungsrecht sind auch im Zivilrecht ausreichend, sofern die Parteien nichts anderes vertraglich vereinbaren.
- Verträge mit Verbrauchern (B2C- Verträge) müssen in den Anwendungsbereich des Gebäudety-E-Gesetzes einbezogen werden. Das kann das bezahlbare Bauen und Wohnen für Eigentümer und Mieter voranbringen, weil es zur Kostensenkung beiträgt.

Forderung: Bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind auch zivilrechtliche Vertragsgrundlage, soweit die Vertragspartner keine hiervon abweichende vertragliche Beschaffenheitsvereinbarung treffen. Bauordnungsrechtliche Mindeststandards und gesetzliche Regeln zur Gefahrenabwehr sind damit vielfach auch zivilrechtlich geschuldet. Überhöhte baukostensteigernde Standards aus der Normung werden so in vielen Fällen vermieden.

Formulierungsvorschlag für § 633 Abs. 2 S. 3, S.4 BGB (neu): „... Die anerkannten Regeln der Technik sind keine vereinbarten Beschaffenheiten im Sinne des § 633 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB, wenn die Vertragsparteien solches nicht ausdrücklich vereinbaren. Ohne ausdrückliche Vereinbarung zu den Beschaffenheiten i. S. d. § 633 Abs.2 S.2 Nr. 2 BGB sind die jeweiligen bauordnungsrechtlichen Anforderungen maßgeblich...“

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

Berlin, 20.11.2024