



Gebäudetyp E – Es wird Ernst!

12. Juli 2024

Am 11. Juli 2024 hat Bundesjustizminister Buschmann einen Entwurf zur Anpassung des BGB vorgelegt – geregelt werden „Gebäudeverträge zwischen fachkundigen Unternehmern“. Hierfür soll mit dem Gesetz zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz) eine Anpassung des BGB erfolgen. Konkret geht es darum, mindestens zwei Vorschriften anzupassen: in § 650a BGB wird ein Absatz 3 eingefügt, der bautechnische Regelungen in allgemein anerkannte Regeln der Technik und solche, die es nicht (mehr) sind, aufteilt. Daneben wird in § 650o BGB die Beschaffenheitsvereinbarung und Sachmängelhaftung für den neuen Vertragstyp geregelt. Damit ist der Gebäudetyp E von der Idee in die Wirklichkeit getreten.

Worum geht es überhaupt?

Bereits seit einigen Jahren propagieren die Architektenkammern einen neuen Gebäudetyp, den Gebäudetyp E. Dabei steht „E“ für einfach oder experimentell. Die Architektenkammern verstehen darunter einen Gebäudetyp, bei dem gerade nicht alle allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden sollen. Denn durch die Vielzahl der in Deutschland geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik werde das Bauen verkompliziert, verschließe sich Innovationen und werde zudem immer teurer. Durch den Gebäudetyp E versprechen sich die Architektenkammern schnelleres, aber auch kostengünstiges Bauen. Auf dem letzten Wohnungsgipfel im September 2023 hatte die Bundesregierung diesen Gedanken aufgegriffen und als Bestandteil des 14-Punkte-Plan vorgestellt:

„ Bauen muss zukünftig einfacher, schneller und günstiger werden. Dazu soll das Bauen im Sinne des Gebäudetyps E befördert werden, indem die Vertragspartner Spielräume für innovative Planung vereinbaren, auch durch Abweichen von kostenintensiven Standards. Die Länder beabsichtigen, dazu Änderungen der Musterbauordnung und der Landesbauordnungen vorzunehmen. Die Bundesregierung wird (...) eine ‘Leitlinie und Prozessempfehlung Gebäudetyp E’ bis Ende des Jahres vorlegen, um dafür zu sorgen, dass für die Beteiligten vereinfachtes Bauen rechtssicher gelingen kann. “

Seit dem 11. Juli 2024 ist nun klar, dass es der Gebäudetyp E von der Idee in die Realität schaffen wird. Hauptmerkmal des Entwurfs ist die Erklärung, dass bautechnische Normen nicht mehr automatisch allgemein anerkannte Regeln der Technik sind. Dies soll nur noch für sicherheitstechnische Festlegungen gelten – reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale werden nicht länger als allgemein anerkannte Regeln der Technik eingestuft. Für die Praxis bedeutet dies, dass bei Abschluss eines Gebäudetyp-E-Vertrages Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der

Technik keinen Mangel mehr darstellen, wenn sich die Abweichungen auf reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale beziehen. Aktuell ist es zwar für alle Bauverträge möglich, eine vergleichbare Folge durch Vertragsgestaltung zu erreichen, dies setzt aber die Einhaltung umfassender Aufklärungs- und Hinweispflichten des Auftragnehmers voraus (näheres können Sie dem Artikel in der NZBau 2023, 641 (Baureis, Dr. Dressel, Dr. Friedrich) entnehmen).

Diese Aufteilung der allgemein anerkannten Regeln der Technik gilt nicht für alle Bauverträge. Vielmehr ist der Gebäudetyp-E-Vertrag nach § 650 o Abs. 1 BGB (im Entwurf) auf Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern beschränkt. Hierunter werden Verträge über Bauleistungen an Gebäuden und Außenanlagen verstanden. In der Begründung des Gesetzesentwurfs ist klargestellt, dass Gebäudebauvertrag alle mit dem Bau zusammenhängenden Verträge umfasst: auch den Architekten- und Ingenieurvertrag und den Bauträgervertrag. Dieser Vertragstyp kann jedoch nur zur Anwendung gelangen, wenn auf beiden Seiten „fachkundige“ Unternehmer stehen. Ist der Auftragnehmer Verbraucher oder „nicht-fachkundiger“ Unternehmer, besteht kein Anwendungsbereich. Wer ist nun „fachkundig“?

Der Entwurf der Gesetzesbegründung sieht folgendes vor:

„ Der Begriff der Fachkunde ist dadurch geprägt, dass aufgrund einer technischen Ausbildung entsprechende Kenntnisse über die im Baugewerbe einschlägigen anerkannten Regeln der Technik vorhanden sind. Er ist so zu verstehen, dass ein Unternehmer der Immobilienbranche entweder selbst über diese Kenntnisse verfügt oder in seine internen Organisation Mitarbeiter eingebunden hat, die diese Kenntnisse aufweisen. “

Aber wie kommt hierbei Nachhaltigkeit ins Spiel? Einer der großen Treiber für den neuen Gebäudetyp E ist die Aussage, dass das (bislang) starre Korsett der allgemein anerkannten Regeln der Technik Innovationen im Bausektor verhindere und erschwere. Gerade Nachhaltigkeit am Bau erfordert aber den Einsatz von Innovationen – sei es bei Recycling-Baustoffen oder bei neuen und noch nicht in der Praxis erprobten Baustoffen. Neben günstigerem (und schnellerem) Bauen verspricht man sich vom Gebäudetyp-E somit auch einen Boost für den Einsatz von mehr Nachhaltigkeit am Bau.

{logo}