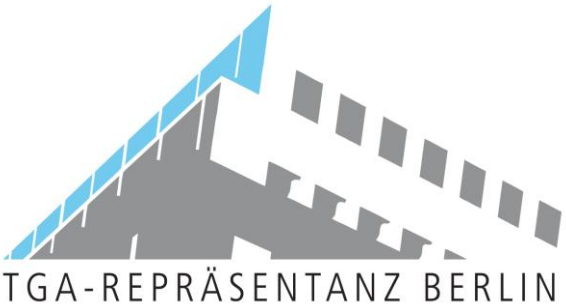












Stellungnahme

zum

Referentenentwurf

des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

Entwurf eines Gesetzes zur

Regelung des gesetzlichen Basisstandards

(Gebäudetyp E)

im Bürgerlichen Gesetzbuch

TGA-Repräsentanz Berlin GbR

Bundesindustrieverband Technische Gebäudeausrüstung e. V. (BTGA)

Fachverband Gebäude-Klima e. V. (FGK)

Herstellerverband Raumlufttechnische Geräte e. V. (RLT-Herstellerverband)

VDKF – Verband Deutscher Kälte-Klima-Fachbetriebe e. V. (VDKF)

VDMA e. V. – Fachverband Allgemeine Lufttechnik

Die Verbände der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) begrüßen das Anliegen des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz, das Bauen zu vereinfachen, zu beschleunigen und kostengünstiger zu gestalten. Innovative planerische Konzepte, die diesem Anliegen dienen, liegen im Interesse aller am Bau von Wohn- und Nichtwohngebäuden Beteiligten. Der Gebäudetyp E soll als gesetzlicher Basisstandard dazu beitragen, schnell und rechtssicher bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Diskussionen der vergangenen Monate haben jedoch gezeigt, dass beim Gebäudetyp E der Fokus häufig auf dem Aspekt „einfach“ liegt – einhergehend mit dem Verzicht auf wichtige technische Anlagen. Eine Vereinfachung des Bauens darf nicht zu einem pauschalen Absenken der Anforderungen an die Technische Gebäudeausrüstung führen, denn die technischen Systeme sind keine bloßen Ausstattungsmerkmale: Lüftungs-, Heizungs- und Kühlsysteme tragen – abhängig von Gebäudeart und

Nutzung – wesentlich dazu bei, einen energieeffizienten Gebäudebetrieb, ein geeignetes Raumklima, einen angemessenen sommerlichen Wärmeschutz und eine ausreichende Innenraumluftqualität sicherzustellen. Trinkwassersysteme gewährleisten zugleich die hygienische Bereitstellung und sichere Versorgung mit Trinkwasser. Die jeweils erforderlichen technischen Anlagen sind auch in Gebäuden des Typs E unverzichtbar, um eine dauerhafte, sichere und gesunde Nutzung zu ermöglichen. Ein Verzicht auf technische Anlagen birgt erhebliche Risiken für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner und kann zudem zu Schäden an der Bausubstanz führen. Der Gebäudetyp E darf nicht zum Sanierungsfall von morgen werden.

Die Ziele des schnellen und kostengünstigen Bauens lassen sich aus Sicht der TGA-Verbände wirksamer durch Reformen im öffentlichen Baurecht, serielle Bauweisen und verlässliche, technologieoffene Rahmenbedingungen erreichen. Statt Standards „nach unten“ abzusenken, könnten modulare oder skalierbare Lösungen entwickelt werden, die sich bei Bedarf ergänzen lassen. So ist das serielle Bauen und Sanieren aus unserer Sicht eine zukunftsweisende und besser geeignete Methode als der Gebäudetyp E, um schnell, kostengünstig und rechtssicher neuen Wohnraum zu schaffen.

Trotz der grundsätzlichen Kritik an dem eingeschlagenen Weg begrüßen die Verbände der Technischen Gebäudeausrüstung den im vorliegenden Referentenentwurf gewählten neuen Regelungsansatz.

1. Neuer Regelungsansatz wird begrüßt

Der aktuelle Referentenentwurf unterscheidet sich maßgeblich von dem Gesetzentwurf der 20. Legislaturperiode zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus. An die Stelle einer Regelung, die vorrangig an technischen Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik ansetzte, tritt nun ein optionaler gesetzlicher Basisstandard mit einer entsprechenden Hinweisregelung.

Dabei wird zwischen den Beschaffenheitsmerkmalen eines Gebäudes unterschieden, für die die nach dem jeweils auf das Gebäude anwendbaren Bauordnungsrecht zu beachtenden Technischen Baubestimmungen (und gegebenenfalls die Bestimmungen der noch zu erlassenden Rechtsverordnungen nach § 650a Abs. 6 BGB-E) Anforderungen festlegen, und den übrigen Beschaffenheitsmerkmalen eines Gebäudes.

In diesem Zusammenhang begrüßen wir den eingeschlagenen Lösungsweg, die Vereinbarung abweichender Beschaffenheiten durch gesetzlich konkretisierte Anforderungen an entsprechende Hinweise rechtssicherer gestalten zu wollen. Damit greift der aktuelle Referentenentwurf einen wesentlichen Aspekt der Kritik des VII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs am früheren Entwurf zumindest teilweise auf.

Gleichwohl besteht aus Sicht der TGA-Verbände auch Anlass zur Kritik: Die Anknüpfung an das Landesbauordnungsrecht darf nicht zu Widersprüchen mit dem vertraglich geschuldeten Leistungserfolg führen. Ebenso wenig sollte der eingeschlagene Lösungsweg Rechtsunsicherheiten innerhalb der Leistungskette und im Hinblick auf die spätere Nutzung hervorrufen. Wir halten es zudem für nicht sachgerecht, dass für Abweichungsvereinbarungen nach § 650a Abs. 4 BGB-E eine weitergehende Aufklärung über die Konsequenzen und Risiken der Standardunterschreitung selbst dann nicht erforderlich sein soll, wenn Funktion und Effizienz technischer Anlagen berührt sind. Zudem verwendet der Entwurf den auslegungsbedürftigen Maßstab des „durchschnittlich informierten Bestellers“, der neue Auslegungsstreitigkeiten und gerichtlichen Klärungsbedarf hervorrufen wird.

Folgende Punkte bedürfen einer eingehenderen Betrachtung:

2. Bauordnungsrechtlicher Basisstandard und vertraglich geschuldete Funktionalität

Bei wirksamer Vereinbarung des gesetzlichen Basisstandards nach § 650a Abs. 2 BGB-E soll ein Gebäude nach § 650a Abs. 3 BGB-E insoweit frei von Sachmängeln sein, als es den Anforderungen der jeweils zu beachtenden Technischen Baubestimmungen und ergänzenden Landesverordnungen entspricht. Die Begründung stellt hierzu auf einen Gleichlauf zwischen bauordnungsrechtlichem und werkvertraglichem Qualitätsstandard ab. Zugleich sollen ausdrücklich vereinbarte höhere Beschaffenheiten weiterhin geschuldet sein.

Die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen gewährleistet jedoch nicht ohne Weiteres, dass ein Gebäude oder eine technische Anlage den konkret vereinbarten Nutzungszweck erfüllt. Öffentlich-rechtliche Zulässigkeit und bauvertragsrechtliche Funktionalität müssen deshalb klar voneinander abgegrenzt werden. Gerade bei der Technischen Gebäudeausrüstung kommt es nicht allein auf einzelne Beschaffenheitsmerkmale an, sondern auf die Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems im Hinblick auf die vertraglich vorgesehene Nutzung.

Die Verbände der Technischen Gebäudeausrüstung fordern deshalb eine ausdrückliche Klarstellung, dass die vereinbarte Funktionalität und die konkret vereinbarten Nutzungsanforderungen durch § 650a Abs. 3 BGB-E nicht eingeschränkt werden. Die Einhaltung des gesetzlichen Basisstandards darf nicht als umfassender Nachweis dafür verstanden werden, dass sämtliche vertraglichen Anforderungen erfüllt sind.

3. Bloßer Hinweis auf Standardunterschreitungen nicht immer ausreichend

Aus dem zuvor Gesagten folgt aus unserer Sicht auch, dass Besteller in der Lage sein müssen, die wesentlichen technischen Auswirkungen einer beabsichtigten Standardunterschreitung zu beurteilen. Soweit § 650a Abs. 4 BGB-E die Vereinbarung abweichender Beschaffenheiten erleichtert, sollte bei Abweichungen, die wesentliche und vorhersehbare Auswirkungen auf die Funktion oder Effizienz technischer Anlagen oder auf das Zusammenwirken verschiedener Gewerke haben, ein bloßer Hinweis auf die Standardunterschreitung nicht genügen.

In diesen Fällen sollte weiterhin eine angemessene Aufklärung über die betreffenden Auswirkungen erforderlich sein. Gerade bei der Technischen Gebäudeausrüstung können vermeintliche „Komfortstandards“ die Funktion, den Energieverbrauch, das Raumklima oder das Zusammenwirken verschiedener Gewerke beeinflussen.

Wir regen deshalb an, bei Vereinbarungen zum gesetzlichen Basisstandard die wesentlichen funktionalen Anforderungen an die Technische Gebäudeausrüstung ausdrücklich zu berücksichtigen. Die Vereinfachung des Bauvertragsrechts sollte nicht zu zusätzlichen Unsicherheiten bei der Abgrenzung von Planungs-, Ausführungs- und Betreiberverantwortung führen.

4. Einheitliche Anforderungen statt eines föderalen Flickenteppichs

Der Entwurf knüpft den gesetzlichen Basisstandard an die bauordnungsrechtlichen Technischen Baubestimmungen der Länder. Zusätzlich sollen die Landesregierungen nach § 650a Abs. 6 BGB-E weitere Mindestanforderungen festlegen können, insbesondere in den bislang

nur beispielhaft und in eckigen Klammern genannten Bereichen „Elektroinstallation“, „Lüftungstechnik“ und „Bauwerksabdichtung“. Die Begründung nimmt ausdrücklich in Kauf, dass sich der maßgebliche Standard nach Standort und Zeitpunkt unterscheiden kann.

Damit droht ein föderaler Flickenteppich bauvertragsrechtlicher Anforderungen. Für länderübergreifend tätige Unternehmen entstehen zusätzliche Prüf- und Abstimmungsbedarfe. Einheitliche Leistungsbeschreibungen, wiederholbare Planungslösungen und standardisierte technische Anlagenkonzepte werden dadurch erschwert. Das steht dem Ziel entgegen, durch einfachere und verlässlichere Rahmenbedingungen Baukosten zu senken.

Zusätzliche Rechtsunsicherheit kann sich aus § 650a Abs. 3 Satz 2 BGB-E ergeben. Danach soll eine Abweichung von den Technischen Baubestimmungen keinen Sachmangel begründen, soweit sie nach dem jeweils anwendbaren Bauordnungsrecht genehmigt wurde.

Die Anknüpfung an eine „genehmigte“ Abweichung bedarf angesichts unterschiedlicher landesrechtlicher Verfahrensordnungen und Regelungssystematiken der Präzisierung. Es muss eindeutig erkennbar sein, welche behördlichen Entscheidungen die vorgesehene zivilrechtliche Wirkung auslösen und wie bauordnungsrechtlich zulässige alternative Lösungen behandelt werden, für die keine gesonderte Abweichungsgenehmigung erforderlich ist. Anderenfalls kann eine vergleichbare technische Lösung je nach Landesrecht unterschiedlichen Anforderungen an den Nachweis ihrer Sachmangelfreiheit unterliegen.

Die TGA-Verbände fordern eine zwischen Bund und Ländern abgestimmte und möglichst einheitliche Ausgestaltung der maßgeblichen Anforderungen. Die Verordnungsermächtigung aus § 650a Abs. 6 BGB-E darf nicht zu zusätzlichen, voneinander abweichenden technischen Sonderstandards führen. Ebenso ist klarzustellen, welche zeitliche Fassung der Anforderungen maßgeblich ist und wie Änderungen während laufender Bauvorhaben behandelt werden.

5. Durchgängige Abbildung des vereinbarten Standards in der Leistungskette

Ein rechtssicher vereinbarter Basisstandard muss sich widerspruchsfrei in den miteinander verbundenen Vertragsverhältnissen eines Bauvorhabens abbilden lassen. Das betrifft insbesondere die Verträge zwischen Bauherrn, Planern, Generalunternehmern und ausführenden Unternehmen sowie die Verträge der Bauträger mit ihren Erwerbern und den von ihnen beauftragten Planern und Bauunternehmen.

Die unzureichende Berücksichtigung typischer Leistungsketten gehörte bereits zu den Kritikpunkten aus dem VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs am Gesetzentwurf der 20. Legislaturperiode. Der aktuelle Referentenentwurf greift diesen Gesichtspunkt insoweit auf, als er die Regelungen ausdrücklich auf Architekten- und Ingenieurverträge erstreckt und ihre Anwendbarkeit auf Bauträgerverträge erläutert. Eine ausdrückliche Regelung zur Abstimmung unterschiedlicher Beschaffenheitsvereinbarungen innerhalb der Leistungskette enthält er jedoch nicht.

Die damaligen Bedenken wurden damit nur teilweise aufgegriffen. Die Vereinbarung des gesetzlichen Basisstandards in einem Vertrag bewirkt keine automatische Anpassung der übrigen Verträge. Vereinbart ein Bauträger beispielsweise mit seinen Erwerbern nach Maßgabe des § 650a Abs. 4 BGB-E eine Beschaffenheit, die unterhalb des üblichen Qualitätsstandards liegt, während entlang der Leistungskette in den Verträgen mit den ausführenden Unternehmen für dieselben Beschaffenheitsmerkmale ein höherer Standard festgelegt wird, bestehen unterschiedliche Leistungsanforderungen.

Entsprechende Widersprüche können auch entstehen, wenn die Planung einen anderen Standard zugrunde legt als die späteren Ausführungsverträge.

Die TGA-Verbände fordern deshalb eine Klarstellung, wie der gesetzliche Basisstandard innerhalb der Leistungskette widerspruchsfrei umgesetzt werden kann. Dabei ist insbesondere das Verhältnis zu den Prüf-, Beratungs-, Koordinations- und Bedenkenpflichten der Beteiligten zu berücksichtigen.

6. Abstimmung mit der VOB und den Förderrichtlinien

Die mit dem gesetzlichen Basisstandard eröffneten Gestaltungsmöglichkeiten müssen auch in der VOB und in den einschlägigen Förderrichtlinien nachvollzogen werden. Werden dort weiterhin technische Normen und Richtlinien verbindlich vorausgesetzt, von denen nach dem neuen Regelungsansatz abgewichen werden kann, drohen widersprüchliche Anforderungen. Eine bauvertraglich wirksam vereinbarte Standardunterschreitung könnte dann gleichwohl gegen vertraglich einbezogene Vorgaben der VOB verstoßen oder die Förderfähigkeit des Vorhabens gefährden.

Die Verbände der Technischen Gebäudeausrüstung fordern deshalb eine Abstimmung der neuen gesetzlichen Regelungen mit der VOB, insbesondere den Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen der VOB/C, und den Förderbestimmungen von Bund und Ländern. Soweit diese die Einhaltung bestimmter technischer Normen und Richtlinien verlangen, müssen entsprechende Anpassungen oder eindeutige Öffnungsklauseln rechtssichere Abweichungen ermöglichen. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass die angestrebten Erleichterungen durch fortbestehende vertragliche oder förderrechtliche Bindungen leerlaufen.

7. Verordnungsermächtigung in § 650a Abs. 6 BGB-E

Die Verordnungsermächtigung in § 650a Abs. 6 BGB-E begegnet auch mit Blick auf die Zielsetzung des Gesetzes Bedenken. Der Gebäudetyp E soll einfache und innovative Bauweisen ermöglichen und deren rechtssichere Vereinbarung erleichtern. Diesem Anliegen steht es entgegen, wenn die neu eröffneten Gestaltungsmöglichkeiten zugleich durch zusätzliche staatliche Beschaffenheitsvorgaben überlagert werden.

Nach dem Entwurf können die Landesregierungen den gesetzlichen Basisstandard um weitere Anforderungen ergänzen. Dadurch werden Beschaffenheitsmerkmale, die andernfalls nach § 650a Abs. 4 BGB-E einer vereinfachten vertraglichen Gestaltung zugänglich wären, in den staatlich festgelegten Basisstandard einbezogen. Auch wenn abweichende Vereinbarungen dadurch nicht schlechthin ausgeschlossen werden, droht eine Verlagerung von der eigenverantwortlichen Vertragsgestaltung hin zu einer zunehmend detaillierten staatlichen Standardsetzung. Damit besteht die Gefahr, dass gerade jene Regelungsdichte erneut aufgebaut wird, deren Folgen der Gebäudetyp E entgegenwirken soll.

Die TGA-Verbände fordern deshalb, von der Ermächtigungsgrundlage abzusehen. Der mit § 650a Abs. 4 BGB-E verfolgte Ansatz, rechtssichere privatautonome Vereinbarungen zu erleichtern, sollte nicht zusätzlich durch die auf Grundlage des § 650a Abs. 6 BGB-E zu erwartenden Landesverordnungen ausgehöhlt werden.

Sollte jedoch an der Bereitstellung einer Verordnungsermächtigung für die Länder festgehalten werden, fordern die TGA-Verbände – der Logik des Gesetzesentwurfes folgend – in der

Verordnungsermächtigung des § 650a Abs. 6 BGB-E ausdrücklich auch den sommerlichen Wärmeschutz zu berücksichtigen.

Soweit die Technischen Baubestimmungen der Länder hierzu keine entsprechenden Anforderungen enthalten, sollten die Landesregierungen ergänzende Mindestanforderungen zum Schutz vor einer übermäßigen Aufheizung von Aufenthaltsräumen festlegen können.

Diese sollten gesundheitsverträgliche Innenraumtemperaturen und die Eignung der Räume für die vorgesehene Nutzung sichern, ohne bestimmte technische Lösungen vorzuschreiben. Dabei ist das Zusammenwirken baulicher Maßnahmen, geeigneter Lüftungskonzepte und einer gegebenenfalls erforderlichen Kühlung zu berücksichtigen. Die Anforderungen sollten auf das notwendige Maß begrenzt bleiben und ausreichenden Spielraum für wirtschaftliche, energieeffiziente und gebäudegerechte Lösungen lassen.

Berlin, Bonn, Frankfurt am Main, November 2026

TGA-Repräsentanz Berlin GbR, Schiffbauerdamm 40, 10117 Berlin,
Tel.: +49 30 20608887-0, info@tga-repraesentanz.de, www.tga-repraesentanz.de

BTGA – Bundesindustrieverband Technische Gebäudeausrüstung e. V., Schiffbauerdamm 40,
10117 Berlin, Tel.: +49 30 20608887-30, info@btga.de, www.btga.de

Fachverband Gebäude-Klima e. V., Hoferstraße 5, 71636 Ludwigsburg,
Tel.: +49 7141 258810, info@fgk.de, www.fgk.de

Herstellerverband Raumlufttechnische Geräte e. V., Hoferstraße 5, 71636 Ludwigsburg,
Tel.: +49 7141 2588140, info@rlt-geraete.de, www.rlt-geraete.de

VDKF – Verband Deutscher Kälte-Klima-Fachbetriebe e. V., Kaiser-Friedrich-Straße 7, 53113 Bonn,
Tel.: +49 228 249 890, info@vdkf.de, www.vdkf.de

VDMA e. V. – Fachverband Allgemeine Lufttechnik, Lyoner Straße 18, 60528 Frankfurt am Main,
Tel.: +49 69 66030, kommunikation@vdma.org, www.vdma.org/allgemeine-lufttechnik