



BUNDESRECHTSANWALTSKAMMER

Stellungnahme Nr. 89 Dezember 2024

zum Regierungsentwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz)

Mitglieder des Ausschusses Schuldrecht

RA Thorsten Appel (Berichterstatter)
RAuN Dr. Georg Wolfram Butterwegge
RA Konstantin Kalaitzis
RA Dr. Maximilian Ott
RA Dr. Valentin Todorow
RA beim BGH Prof. Dr. Volkert Vorwerk (Vorsitzender)
RA Christian Wiebelt

Rechtsanwältin Leonora Holling, Schatzmeisterin der Bundesrechtsanwaltskammer
Rechtsanwältin Daniela Neumann, Bundesrechtsanwaltskammer

Bundesrechtsanwaltskammer

The German Federal Bar
Barreau Fédéral Allemand
www.brak.de

Büro Berlin – Hans Litten Haus

Littenstraße 9 Tel. +49.30.28 49 39 -0
10179 Berlin Fax +49.30.28 49 39 -11
Deutschland Mail zentrale@brak.de

Büro Brüssel

Avenue des Nerviens 85/9 Tel. +32.2.743 86 46
1040 Brüssel Fax +32.2.743 86 56
Belgien Mail brak.bxl@brak.eu

Verteiler: Bundesministerium der Justiz
Landesjustizminister/Justizsenatoren der Länder
Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages
Arbeitskreise Recht der Bundestagsfraktionen
Bundesrat
Rechtsanwaltskammern
Bundesnotarkammer
Bundessteuerberaterkammer
Deutscher Steuerberaterverband e. V.
Bundesverband der Freien Berufe
Deutscher Anwaltverein
Deutscher Juristinnenbund
Deutscher Notarverein
Deutscher Richterbund
Neue Richtervereinigung e.V.
Patentanwaltskammer
Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.
Wirtschaftsprüferkammer
Bundesverband der Unternehmensjuristen e. V.

Redaktionen der NJW, ZAP, AnwBl, DRiZ, FAZ, Süddeutsche Zeitung, Die Welt, taz, Handelsblatt, dpa, Spiegel, Focus, Deubner Verlag Online Recht, Beck aktuell, Jurion Expertenbriefing, Juris Nachrichten, LexisNexis Rechtsnews, Otto Schmidt Verlag

Die Bundesrechtsanwaltskammer ist die Dachorganisation der anwaltlichen Selbstverwaltung. Sie vertritt die Interessen der 28 Rechtsanwaltskammern und damit der gesamten Anwaltschaft der Bundesrepublik Deutschland mit rund 166.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten¹ gegenüber Behörden, Gerichten und Organisationen – auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Stellungnahme

Zu dem Referentenentwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz) des Bundesministeriums der Justiz (BMJ) hat die Bundesrechtsanwaltskammer (BRAK) bereits eine umfangreiche Stellungnahme (vgl. [BRAK-Stellungnahme Nr. 65 aus August 2024](#)) abgegeben.

An den in dieser Stellungnahme geäußerten Bedenken hält die BRAK weiterhin vollumfänglich fest und nimmt den Regierungsentwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz) zum Anlass, erneut Stellung zu nehmen.

Die Regelungen in der Fassung des Regierungsentwurfes sind weiterhin nicht geeignet, das gesetzgeberische Ziel zu erreichen, zumal auch mit dieser Fassung neue rechtliche Bewertungsprobleme geschaffen würden, welche zur Verunsicherung bei den Baubeteiligten und am Immobilienmarkt beitragen. Die BRAK ist weiterhin der Auffassung, dass die geplanten Änderungen dazu führen würden, dass Gebäude mit unterschiedlichen Standards und unterschiedlicher Wertigkeit errichtet werden, was zu Folgeproblemen führt.

I.

Wie schon im Referentenentwurf wird in § 650a BGB in einem neuen Absatz 3 erstmals eine Regelung zu den anerkannten Regeln der Technik geschaffen. Nachdem im Referentenentwurf die gesetzliche Vermutung gelten sollte, dass bautechnische Normen anerkannte Regeln der Technik sind, soweit sie sicherheitstechnische Festlegungen enthalten und nicht nur reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale, wird nunmehr der Weg gewählt, negativ die technischen Normen und Regeln, die ausschließlich Komfort- oder Ausstattungsmerkmale betreffen oder durch Verordnung klassifiziert wurden, als nicht vertragsgegenständlich auszuklammern. Der Regelungsgehalt der Norm ändert sich hierdurch nicht wirklich, zumal zu befürchten steht, dass im Umkehrschluss diejenigen Normen, die nicht ausschließlich Komfort- oder Ausstattungsmerkmale enthalten – also bspw. sicherheitstechnische Festlegungen, per gesetzlicher Vermutung gelten. Hiernach stellt sich der Regelungsgehalt des Regierungsentwurfes weitgehend identisch mit dem Regelungsgehalt des Referentenentwurfes dar, der aus den bereits geäußerten Gründen abzulehnen ist.

Ergänzend wird zum Regierungsentwurf angemerkt, dass die Regelung zu § 650a Absatz 3 Nr. 1 BGB-RegE auf technische Normen und Regeln Bezug nimmt, die ausschließlich Komfort- oder Ausstattungsmerkmale betreffen. Da zu vermuten ist, dass Normen und Regelungen in der überwiegenden Anzahl Regelungen sowohl zu Komfort- oder Ausstattungsmerkmalen einerseits und sicherheitsrelevanten Vorschriften andererseits aufweisen, dürfte Rechtsunsicherheit hinsichtlich des Anwendungsbereiches vorprogrammiert sein.

¹ Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird nicht ausdrücklich in geschlechtsspezifischen Personenbezeichnungen differenziert. Die im Folgenden gewählte männliche Form schließt alle Geschlechter gleichberechtigt ein.

II.

Auch die im Vergleich zum Referentenentwurf geringfügig geänderten Regelungen zu § 650o Absatz 3 Ziffer 1 BGB-RegE können nicht überzeugen. Im Vergleich zum Referentenentwurf wird die Regelung dahingehend verschärft, dass weitergehend nunmehr auch die Ausführungsqualität in Bezug genommen wird. Das Merkmal der Ausführungsqualität ist recht unbestimmt und dürfte in der Praxis bei unterschiedlicher Bewertung erhebliches Streitpotenzial beinhalten. Die nunmehr in § 650o Absatz 3 Ziffer 2 BGB-RegE vorgesehene Pflicht zur Aufklärung über die Kostenauswirkungen der abweichenden Ausführung stellt ein Erfordernis dar, das ebenfalls geeignet ist, Streitigkeiten zu verursachen. Es wäre zweckdienlich den Umfang und die Form dieses Aufklärungserfordernisses zu regeln.

III.

Im Übrigen hält die BRAK vollumfänglich an den Ausführungen in [Stellungnahme Nr. 65 aus August 2024](#) fest.

* * *