

Positionspapier des Bauherren-Schutzbund e. V.

Bauvertragsrecht: Zivilrechtliche Regelung vertraglicher Vereinbarungen zu den anerkannten Regeln der Technik

Der Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB) ist daran interessiert, sich in seiner Funktion als Vertreter der Verbraucherinteressen in die begonnenen Überlegungen zu einer möglichen zivilrechtlichen Regelung vertraglicher Vereinbarungen zu den anerkannten Regeln der Technik (a.R.d.T.) einzubringen.

Zusammenfassung

Aufgrund der angestoßenen Diskussion im Oktober 2023 im Rahmen eines Verbändegesprächs im Bundesministerium der Justiz (BMJ) und des von Prof. Stefan Leupertz (Dezember 2023) erstellten Gutachtens der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), sehen wir uns aufgefordert, unsere Bedenken hinsichtlich einer zur Diskussion gestellten weitreichenden Reduzierung des Verbraucherschutzes zu äußern. Eine pauschale Deregulierung der technischen Anforderungen an Wohngebäude durch die Möglichkeit einer einfachen vertraglichen Abweichung von den a.R.d.T. birgt zumindest für Verbraucher:innen eine Reihe von Gefahren, ohne die in Aussicht gestellte Baukostenreduzierung und Steigerung der Nachhaltigkeit tatsächlich gewährleisten zu können. Besonders Bauträgerverträge und Verbraucherbauverträge sind zu nennen, bei denen die Möglichkeit einer weitreichenden Abweichung von erprobten Baustandards unüberschaubare Risiken für den privaten Erwerber bzw. den privaten Bauherrn mit sich bringen würde, ohne im Gegenzug nennenswerte Vorteile zu erzielen.

Die Vereinfachung der vertraglichen Absenkung bautechnischer Anforderungen an ein Wohngebäude ist ein Ansatz, der Baulaien regelmäßig überfordern würde. Im Gegensatz dazu sind im sog. B2B-Geschäft, bei dem sowohl Auftraggeber als auch Auftragnehmer geschäftserfahrene Vertragspartner mit entsprechendem bautechnischem Wissen und Erfahrung sind, derartige Regelungen denkbar und auf diesen Anwendungsbereich zu begrenzen.

Ausgangslage

In den letzten Jahren haben sich die Entstehungskosten von Wohngebäuden erheblich erhöht. Die Ursachen sind vielfältig: Materialkosten, Lohnkosten, Energiekosten,

Finanzierungskosten, Energieeffizienzvorgaben, Baulandkosten – alle diese Positionen haben sich in den letzten Jahren kostensteigend ausgewirkt, wobei ganz besonders die Kosten für Bauland exorbitant zugenommen haben (vgl. Destatis, Häuserpreisindex, Preisindex für Bauland nach Jahren, <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=tabelleErgebnis&selectionname=61262-0001#ab-readcrumb>) und das nicht nur in den Ballungsregionen. Um die zweifellos hohen Baukosten zu reduzieren und damit den dringend benötigten Wohnungsbau in allen Segmenten – Mietwohnungsbau ebenso wie den Bau von Wohnimmobilien zur Selbstnutzung – zu steigern, müssen die Gestehungskosten reduziert werden.

Einer von mehreren denkbaren Ansätzen ist die Absenkung bautechnischer Anforderungen. Wie in dem Gutachten des BID durch Prof. Leupertz richtig beschrieben wird, sind im Laufe der Jahre einige bautechnische Anforderungen immer anspruchsvoller und damit kostenintensiver geworden und haben z.T. ein notwendiges bautechnisches Mindestmaß deutlich überschritten. Dies trifft allerdings längst nicht auf alle bautechnischen Normen und Ausführungsbestimmungen zu. Die besonders kostenintensiven (vgl. ARGE e.V., Bezahlbarer Wohnraum 2021, <https://arge-ev.de/arge-ev/publikationen/sonderveroeffentlichungen>), aber in Hinblick auf den Klimaschutz und die CO₂-Einsparung notwendigen Vorgaben zum energieeffizienten Neubau sind ebenso relevant, wie beispielsweise Normen zur Bauwerksabdichtung und Schutz vor feuchtebedingten Bauschäden. Eine Reihe aktueller Bauschadenberichte belegen (vgl. Institut für Bauforschung e.V., Entwicklung der Bauschäden und Bauschadenkosten, Bauschadenbericht Hochbau 2019/20 u.a., <https://bauforschung.de/forschung/forschung-projekte>) die zahlreichen und immer wiederkehrenden Bauschäden durch fehlerhafte Abdichtungen erdberührter Bauteile wie Bodenplatten, Keller und Tiefgaragen. Hier ermöglichen die a.R.d.T. für Auftraggeber und Bauausführende, auf bewährte technische Lösungen und Bauausführungen zurückzugreifen, die bei Einhaltung der Standards langfristig das Auftreten von Mängeln und Schäden ganz erheblich reduzieren. Davon zu unterscheiden sind u.a. Komfortnormen, die einem schnelleren Wandel der Zeit unterliegen und bei falscher Ausführung nicht in jedem Fall erhebliche Mangel- und Schadenkosten nach sich ziehen. Zu überblicken und bereits in der Planungsphase einschätzen zu können, welche Normen unverzichtbar sind und welche nicht, ist für Planer und Bauausführende sehr anspruchsvoll, für Baulaien geradezu unmöglich.

Vorschlag für gesetzliche Änderungen

Bei Verträgen, an denen Verbraucher:innen beteiligt sind, können bereits unter der bestehenden Rechtslage abweichende Vereinbarungen (Beschaffensvereinbarungen) rechtssicher dokumentiert werden. Die bestehenden durch die Rechtsprechung geklärten Vorgaben zur Intensität der Belehrungen bei negativen Abweichungen von den a.R.d.T. als Beschaffensvereinbarung stellen sicher, dass die vorgesehenen Abweichungen von den a.R.d.T. transparent beschrieben werden und so vom Verbraucher-Besteller bewertet werden können. Dies ist im Interesse der Verbraucher:innen zwingend erforderlich, da die Beurteilung der Tragweite einer Abweichung von den a.R.d.T. bautechnischen Laien nicht möglich ist. Selbst wenn Verbraucher:innen – wie nur bei einem geringen Teil der Bauvorhaben der Fall – auf eigene Kosten einen technischen Berater hinzuziehen, ist auch dieser mangels Kenntnis der weiteren technischen Pläne regelmäßig nicht imstande, die Tragweite der geplanten Abweichung von den a.R.d.T. abschließend zu bewerten.

Einer gesetzlichen Regelung zur Vereinfachung abweichender Vereinbarungen bedarf es aus Verbrauchersicht gleichwohl nicht. Aus den gesetzlichen Regelungen (§§ 305 ff BGB) ergibt sich, dass die Voraussetzungen für abweichende Vereinbarungen im Verhältnis zu Verbraucher:innen wesentlich höher sind als zwischen Unternehmen. Damit wird dem Wissens- und Informationsgefälle zwischen Unternehmer und Verbraucher hinreichend Rechnung getragen; es gibt somit keinen Anlass für Änderungen. Eine wie vom BID vorgeschlagene „*standardisierte, ganz grundsätzliche Aufklärung des Verbrauchers, welche Funktion den a.R.d.T. vertragsrechtlich zukommt und welche Chancen und Risiken mit einem generellen Verzicht auf ihre Einhaltung einhergehen*“ wird dem individuellen Charakter eines jeden Wohngebäudes keinesfalls gerecht und würde deshalb das Aufklärungsziel des Verbrauchers deutlich verfehlen.

So kann etwa für den Verbrauchererwerber einer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus ganz erheblich sein zu wissen, ob bei der Abdichtung der Tiefgarage auf eine langjährig bewährte, vielfach erprobte „Weiße Wanne“ zur dauerhaften Abdichtung zurückgegriffen wird, die im Falle einer mangelhaften Ausführung i.d.R. zudem verhältnismäßig gut zu sanieren ist, oder ob auf ein nicht näher definiertes Verfahren zurückgegriffen wird, bei dem die Langlebigkeit von 25 und mehr Jahren unklar ist. Bei dem Bau eines Mehrfamilienhauses kommen unzählige, speziell auf das jeweilige Bauvorhaben abgestimmte Ausführungsentscheidungen zusammen, die nicht einfach durch eine unspezifische, kurze Aufklärung über die Definition der a.R.d.T und deren Verzicht dem Verbraucher nachvollziehbar erläutert werden kön-

nen. Viele Bau- und Leistungsbeschreibungen gehen in der Praxis – gegen § 249 EG-BGB massiv verstoßend – auch nicht ausreichend auf bautechnische Ausführungsdetails ein – der Käufer hat bisher aber zumindest die Gewähr, eine Mindestsicherung (a.R.d.T.) mit vereinbart zu haben.

Ganz problematisch ist die im Auftragsgutachten vorgeschlagene Umkehr der Beweislast für Verbraucher. Es soll nicht nur nicht hinreichend über die Folgen eines Verzichts auf die a.R.d.T. aufgeklärt werden, sondern der Verbraucherbesteller soll zusätzlich noch verpflichtet werden, im Streitfall selbst beweisen zu müssen, dass die Nichteinhaltung des vertraglich bestimmten bautechnischen Standards ursächlich zu einem Mangel/möglichen Schaden führen kann. Diese Regelung wird den Verbraucher regelmäßig davon abhalten, von seinem Recht Gebrauch zu machen, da er vielfach ohne erheblichen Sachverständigenaufwand den geforderten Beweis nicht führen kann. Diesem BID-Vorschlag liegt die Überlegung zugrunde, Verbraucher:innen machten in der Praxis missbräuchlich von ihrem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch und dies werde gerade mit einer Nichteinhaltung der a.R.d.T. begründet. Dies sind Einzelfälle. Die Praxiserfahrung der Vertrauensanwälte des BSB stellt sich anders dar: Ursächlich für die Streitfälle sind Lücken in der Bau- und Leistungsbeschreibung und festgestellte Mangelsymptome. Gestritten wird dann über die Auslegung der Lücken bzw. die damit verbundene unklar definierte Ausführung.

Wie bereits eingangs erwähnt, sieht der Bauherren-Schutzbund keine Hinderungsgründe, für Verträge zwischen Unternehmern eine Erleichterung zur Abweichung von den a.R.d.T. zu ermöglichen. Würden – trotz der vorgetragenen erheblichen Bedenken – eine Anwendung auch auf Bau(träger)verträge mit Verbrauchern in Erwägung gezogen, wären folgende Mindestanforderungen ggü. Verbrauchern gesetzlich zu gewährleisten:

1. Die Aufklärungspflicht des Auftragnehmers / Bauträgers ggü. dem Verbraucher müsste analog dem bestehenden AGB-Recht definiert werden, d.h. es müsste eine spezifische Vereinbarung getroffen werden. Eine irgendwo in den AGB miterwähnte Abweichung von den a.R.d.T. oder eine pauschale, gänzlich unspezifische allgemeine Aufklärung wären in jedem Falle unzureichend. Interessant wäre in diesem Zusammenhang für den Erwerber zudem eine Darstellung der eingesparten Kosten durch den Verzicht auf die a.R.d.T.
2. Da der Verbraucherbauherr bzw. Erwerber beim Abweichen von den a.R.d.T. die Risikofreiheit und Langlebigkeit der vorgesehenen Bauausführung nicht abschätzen kann, braucht er ein stärkeres Sicherungsmittel gegen Mängel und

Schäden. Der Gewährleistungszeit käme in diesem Fall eine noch größere Bedeutung zu, sodass eine gesetzliche Pflicht zur Stellung einer Gewährleistungsbürgschaft durch den Auftragnehmer mindestens in Höhe von 5 Prozent der Vertragssumme mehr als gerechtfertigt erscheint.

3. Darüber hinaus kann an dieser Stelle auf das bereits von Prof. Leupertz angerissene Problem der Sicherstellung der üblichen Lebensdauer einzelner Bauteile, die nicht nach den a.R.d.T. ausgeführt worden sind, Bezug genommen werden. Bei Abweichung von den a.R.d.T. muss die Verlängerung der gesetzlichen Gewährleistungszeit in Erwägung gezogen werden. Soweit sich der Auftragnehmer sicher ist, dass seine nicht den a.R.d.T. entsprechende und gleichzeitig kostengünstigere Bauausführung mindestens die übliche Lebensdauer des Bauteils mangelfrei erreichen wird, dürfte für ihn eine Gewährleistungszeitverlängerung keine Hürde darstellen.

Anschließend bleibt festzuhalten, dass sich alle Vorschläge zur Reduzierung oder Abschaffung von Normen, auch der Vorschlag zur Einschränkung der a.R.d.T., nur mit einem Symptom beschäftigen. Die Entstehung von Normen, technischen Regelungen und Ausführungsbestimmungen für den Bau läuft seit Jahren ineffektiv. Die privatwirtschaftliche Organisation der Normenausschüsse vor allem zwischen Wirtschaftsvertreter:innen ist vielfach kein geeignetes Instrument mehr, um dazu beizutragen, das wichtige gesellschaftspolitische Ziel eines bezahlbaren Wohnungsneubaus zu erreichen. Hinzu kommt der aus öffentlich-rechtlichen Vorgaben insbesondere im Bereich der Gebäudedämmung zwecks Energieeinsparung herrührende Zwang, Baustoffe und -techniken einzusetzen, bei denen die Langzeiterfahrung, die ja den a.R.d.T. immanent ist, noch fehlt. Da ist der von Bundesbauministerin Klara Geywitz vorgeschlagene „Kostencheck für DIN-Normen“ ein Ansatz. Grundsätzlich zu überlegen wäre eine neue Struktur der Normensetzung im Wohnungsbau zu den wesentlichen Vorgaben für Bauwerkssicherheit, Energieeffizienz und Barrierefreiheit.

Berlin, 31.01.2024

Bauherren-Schutzbund e.V.