



GdW: Gebäudety E soll Bauen vereinfachen – schafft aber neue Hürden

03.09.2024 Fachinformation

Das Justizministerium verfolgt mit dem Gesetzentwurf für den Gebäudety E das Ziel, das Bauen aus der bestehenden Bürokratie zu befreien und es insgesamt einfacher, schneller und kostengünstiger zu machen. Von Normen soll künftig leichter abgewichen werden können. GdW-Präsident Axel Gedaschko kommentierte dazu: „Wir brauchen den Gebäudety E. Der vorgelegte Entwurf ist allerdings mutlos, bleibt auf halber Strecke stehen und wird in der Praxis kaum Anwendung finden – nicht gerade der große Wurf, den sich unsere Branche erhofft hat. Er ist vor allem eines: erweiterungsfähig.“

Mit der Einführung eines neuen Vertragstyps, des sogenannten „Gebäudebauvertrags“, wird das Werkvertragsrecht weiter zersplittert und verkompliziert. Der neue Vertragstyp unterscheidet zwischen fachkundigen und nicht fachkundigen Unternehmen. Der Gebäudety E soll nur für fachkundige Unternehmen anwendbar sein. Das ist nicht nur eine unnötige Reduzierung des Anwendungsbereichs, sondern schafft neue bürokratische Hürden und unnötige Abgrenzungsschwierigkeiten. Diese Unterscheidung ist nicht nur kompliziert, sondern auch in der Baupraxis unnötig. Unternehmen im Wohnungsbau sind sich ihrer Verantwortung und ihrer fachlichen Kompetenzen bewusst.

Kuriosum des Gesetzentwurfs ist weiter, dass der Entwurf DIN-Normen eine rechtliche Bedeutung beimisst, die sie vorher nicht hatten. Über diese rechtliche Bedeutung darf aber nicht – wie im Entwurf angelegt – ein DIN-Ausschuss entscheiden, sondern der Gesetzgeber etwa im Bauordnungsrecht.

Im Vermietungsbereich ist der Gebäudety E in seiner derzeitigen Form kaum anwendbar. Zwar sind Verträge zwischen Unternehmen von Aufklärungspflichten bei Anwendbarkeit des Gebäudety E befreit, nicht aber Verträge zwischen Unternehmen und Verbrauchern, also etwa dem Mieter.

Es besteht ein erhebliches Risiko, dass die Anwendung dieses neuen Gebäudetypus ohne gesetzliche Klarstellungen zu Unsicherheiten und Streitigkeiten zwischen Vermietern und Mietern führen wird. Dies könnte insbesondere dann der Fall sein, wenn es um die Einhaltung technischer Normen wie der DIN-Standards geht. „Hier benötigen wir dringend eine gesetzliche Klarstellung, dass die Errichtung von Gebäuden nach dem Gebäudety E keinen Mangel an der Mietsache darstellt“, sagt Axel Gedaschko.

„Wir fordern daher, dass das bestehende Werkvertragsrecht beibehalten und in Bezug auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik angepasst werden sollte, um effizienter und kostengünstiger bauen zu können. Die vorgeschlagenen Regelungen zur Abweichung von technischen Normen sind kompliziert und schwer durchzusetzen. Stattdessen sollte ein allgemeiner Hinweis auf die Anwendung des Gebäudety E im Vertrag ausreichend sein“, sagt Gedaschko.

Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft setzt sich für effizientes, kostengünstiges und nachhaltiges Bauen ein. Der vorliegende Gesetzesentwurf verkompliziert jedoch den Bauprozess unnötig und birgt zahlreiche Risiken für die Praxis. „Wir fordern daher eine grundlegende Überarbeitung des Entwurfs im Sinne eines rechtssicheren und praktikablen Bauens für alle Akteure“, sagt Gedaschko.

Quelle: GdW