

Gebäudetyp E und damit verbundene Risiken



Gliederung

A. Ausgangslage – Mangelbegriff

- I. Aktuelle Gesetzeslage
- II. Bestehende Möglichkeiten der Abweichungen
- III. Zwischenergebnis

B. Ausblick

- I. Regierungsentwurf der Ampel (Stand: Nov. 2024)
- II. Bestehende Möglichkeiten der Abweichungen



A. Ausgangslage - Mangelbegriff

I. Aktuelle Gesetzeslage



I. Aktuelle Gesetzeslage

Gliederung Gebäudetyp E

A. Ausgangslage – Mangelbegriff

- I. Aktuelle Gesetzeslage
- II. Bestehende Möglichkeiten der Abweichungen
- III. Zwischenergebnis

B. Ausblick

- I. Regierungsentwurf der Ampel (Stand: Nov. 2024)
- II. Bestehende Möglichkeiten der Abweichungen

- § 633 Abs. 2 BGB:

(2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,

1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.



A. Ausgangslage - Mangelbegriff

II. Bestehende Möglichkeiten der Abweichungen



II. Bestehende Möglichkeiten der Abweichungen

Gliederung Gebäudetyp E

A. Ausgangslage – Mangelbegriff

- I. Aktuelle Gesetzeslage
- II. Bestehende Möglichkeiten der Abweichungen
- III. Zwischenergebnis

B. Ausblick

- I. Regierungsentwurf der Ampel (Stand: Nov. 2024)
- II. Bestehende Möglichkeiten der Abweichungen

- Baubeschreibung / Vertragstext
 - bei unzureichender Beschreibung der Abweichung, Rückfall auf „allgemein anerkannte Regeln der Technik“
- Haftungsrisiko für Architekten!
 - Soweit Architekten bei der Vertragsgestaltung mitwirken, liegt eine unzulässige Rechtsdienstleistung vor
 - Keine Vergütungsansprüche des Architekten insoweit
 - Haftung bei Fehlern (kein Deckungsschutz durch Haftpflichtversicherung!)



A. Ausgangslage - Mangelbegriff

III. Zwischenergebnis



III. Zwischenergebnis

Gliederung Gebäudetyp E

A. Ausgangslage – Mangelbegriff

- I. Aktuelle Gesetzeslage
- II. Bestehende Möglichkeiten der Abweichungen
- III. Zwischenergebnis

B. Ausblick

- I. Regierungsentwurf der Ampel (Stand: Nov. 2024)
- II. Bestehende Möglichkeiten der Abweichungen

- Bei der aktuellen Rechtslage muss eine umfassende ausreichende Vertragsgrundlage geschaffen werden, um von allgemein anerkannten Regeln der Technik abzuweichen und einen einfacheren Gebäudetyp zu bauen
- Diese Abweichungen müssen bei jedem Vertragsverhältnis beachtet werden, d.h.
 - Bauverträge
 - (Fach-)Planerverträge
 - Kaufverträge
 - Mietverträge



B. Ausblick

I. Regierungsentwurf der Ampel (Stand: Nov. 2024)



I. Regierungsentwurf der Ampel (Stand: Nov. 2024)

Gliederung Gebäudetyp E

A. Ausgangslage – Mangelbegriff

- I. Aktuelle Gesetzeslage
- II. Bestehende Möglichkeiten der Abweichungen
- III. Zwischenergebnis

B. Ausblick

- I. Regierungsentwurf der Ampel (Stand: Nov. 2024)
- II. Bestehende Möglichkeiten der Abweichungen

- Unter der Ampel-Regierung wurde bereits ein Gesetzesentwurf erstellt (Stand November 2024):
Gesetz zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz)
- über Gesetzesentwurf wurde vor der Neuwahl nicht mehr entschieden



I. Regierungsentwurf der Ampel (Stand: Nov. 2024)

Gliederung Gebäudetyp E

A. Ausgangslage – Mangelbegriff

- I. Aktuelle Gesetzeslage
- II. Bestehende Möglichkeiten der Abweichungen
- III. Zwischenergebnis

B. Ausblick

- I. Regierungsentwurf der Ampel (Stand: Nov. 2024)
- II. Bestehende Möglichkeiten der Abweichungen

- Ziele des damaligen Gesetzesentwurfes
 - ohne Vereinbarung kein Gegenstand des Vertrages: technische Regelungen betreffend Komfort- oder Ausstattungsmerkmalen (mit Ermächtigung der Bundesregierung für weitere technische Regelungen) – ggü. Verbrauchern muss ein entsprechender Hinweis erfolgen
 - vereinfachte Abweichung von den übrigen allgemein anerkannten Regeln der Technik unter fachkundigen Unternehmern: kein Mangel, wenn
 - dauerhafte Sicherheit und Eignung gewährleistet ist und
 - Unternehmer auf diese Abweichung hingewiesen und Besteller nicht unverzüglich widerspricht
 - § 633 Abs. 2 BGB sollte nicht geändert werden



B. Ausblick

II. Pläne der aktuellen Bundesregierung



II. Pläne der aktuellen Bundesregierung

Gliederung Gebäudetyp E

A. Ausgangslage – Mangelbegriff

- I. Aktuelle Gesetzeslage
- II. Bestehende Möglichkeiten der Abweichungen
- III. Zwischenergebnis

B. Ausblick

- I. Regierungsentwurf der Ampel (Stand: Nov. 2024)
- II. Bestehende Möglichkeiten der Abweichungen

- Im Koalitionsvertrag finden sich Andeutungen/Ankündigungen, dass
 - Baustandards vereinfacht und Gebäudetyp E abgesichert werden
 - Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik keinen Mangel mehr darstellen müssen
 - gesetzliche Verknüpfung mit den technischen Baubestimmungen der Länder
- Das Problem unter nicht fachkundigen Beteiligten wird voraussichtlich bleiben



Fragen zum Gebäudetyp E?

Team

Gesellschaftsrecht/Wirtschaftsrecht



Florian Aulbach

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Ayse Yildirim

Rechtsanwältin

Team Immobilienrecht



Dr. Matthias Benedikt

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Dr. Michael Grüner

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Thomas Götz

Rechtsanwalt

Team

Öffentliches Recht/ Bau- und Architektenrecht



Dr. Tanja Potschies

Rechtsanwältin –
Fachanwältin
für Verwaltungsrecht



Clarissa Dahms

Rechtsanwältin



Hanns-Kristian Künecke

Rechtsanwalt – Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht und
Dipl. Ing (FH) Bauwesen



Kay Böhme

Rechtsanwalt - Immobilien-
Projektentwickler (EIPOS) -
Schlichter für Baustreitigkeiten