

Ausschneiden! Einbringen! Beschließen!

Betrifft

Endlich einfacher, günstiger, klimagerechter bauen: Vier Jahre lang haben Architektenkammer, Bundesjustizministerium und Bundesbauministerium an einem Gesetz gearbeitet, das es Planern und professionellen Bauherren wie Projektentwicklern und Wohnungsbaugesellschaften erlauben soll, rechtssicher miteinander zu vereinbaren, dass sie gemeinsam ein Gebäude planen und bauen möchten, das nicht alle gängigen Standards und Normen erfüllt. Am 6. November vergangenen Jahres wurde das „Gebäudetyp-E-Gesetz“ schließlich im Bundeskabinett verabschiedet, am selben Tag brach die Ampelkoalition auseinander. Seither schlummert der Gesetzentwurf in irgendeiner Schublade. Die kommende Bundesregierung muss ihn lediglich dort herausholen und ins Parlament einbringen. Falls sie ihn nicht finden sollte: Bitte hier ausschneiden!

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudesbaus

(Gebäudetyp-E-Gesetz)

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird die Angabe zu Buch 2 Abschnitt 8 Titel 9 Untertitel 1 Kapitel 4 durch die folgenden Angaben ersetzt:

„Kapitel 4

Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern

Kapitel 5

Unabhängbarkeit.“

2. § 650a wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift wird wie folgt gefasst:

„Bauvertrag, Verordnungsermächtigung.“

- b) Die folgenden Absätze 3 und 4 werden angefügt:

„(3) Ohne ausdrückliche Vereinbarung nicht Gegenstand der vertraglichen Leistungspflicht sind technische Normen und Regeln,

1. die ausschließlich Komfort- oder Ausstattungsmerkmale betreffen oder
2. die durch Rechtsverordnung gemäß Absatz 4 bestimmt worden sind.

Ist der Besteller ein Verbraucher, ist er rechtzeitig vor Vertragsschluss in geeigneter Weise darauf hinzuweisen, in welchen Baubereichen ohne ausdrückliche Vereinbarung von den in Satz 1 genannten technischen Normen und Regeln abgewichen wird.“



(4) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates technische Normen und Regeln gemäß Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 zu bestimmen, die die Nutzung von innovativen, nachhaltigen oder kostengünstigen Bauweisen oder Baustoffen erheblich erschweren.“

3. In § 650f Absatz 6 Satz 1 Nummer 2 wird die Angabe „§ 650u“ durch die Angabe „§ 650v“ ersetzt.

4. Nach § 650n wird folgendes Kapitel 4 eingefügt:

„Kapitel 4

Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern

§ 650o

Beschaffensvereinbarung und Sachmängelhaftung

(1) Ein Gebäudebauvertrag ist ein Bauvertrag im Sinne des § 650a Absatz 1 Satz 1, der ein Gebäude, die zu einem Gebäude gehörende Außenanlage oder einen Teil davon betrifft. Für Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern gelten die Absätze 2 und 3.

(2) In der Beschaffensvereinbarung im Sinne des § 633 Absatz 2 Satz 1 können die Vertragsparteien von den anerkannten Regeln der Technik abweichen, ohne dass der Unternehmer den Besteller über die mit dieser Abweichung verbundenen Risiken und Konsequenzen aufklären muss.

(3) Ist keine Beschaffenheit vereinbart, begründet ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik dann keinen Sachmangel im Sinne des § 633 Absatz 2 Satz 2, wenn

1. die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes, der Außenanlage oder des Teils davon für die vertragsgemäße oder sonst für die gewöhnliche Verwendung sowie die Ausführungsqualität durch eine gleichwertige Leistung gewährleistet sind und
2. der Unternehmer dem Besteller diese Abweichung, einschließlich der Auswirkungen auf die Kosten, vor Ausführung der Bauleistung anzeigt und der Besteller dies nicht unverzüglich widerspricht.“
5. Das bisherige Kapitel 4 wird Kapitel 5.
6. Die bisherigen §§ 650o und 650p werden die §§ 650p und 650q.
7. Der bisherige § 650q wird § 650r und in Absatz 1 werden die Wörter „die §§ 650b, 650e bis 650h“ durch die Wörter „§ 650a Absatz 3 und die §§ 650b, 650e bis 650h und 650o“ ersetzt.
8. Der bisherige § 650r wird § 650s und in Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 wird jeweils die Angabe „§ 650p“ durch die Angabe „§ 650q“ ersetzt.
9. Die bisherigen §§ 650s bis 650v werden die §§ 650t bis 650w.



Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Dem Artikel 229 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306) geändert worden ist, wird folgender § ... [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] angefügt:

„§ ...[einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung]

Übergangsvorschrift zum Gebäudetyp-E-Gesetz

Auf ein Schuldverhältnis, das vor dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] entstanden ist, finden die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs in ihrer bis dahin geltenden Fassung Anwendung.“

Artikel 3

Evaluierung

Die Bundesregierung wird das Gesetz fünf Jahre nach Inkrafttreten evaluieren.

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des dritten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.

