



Ausschuss der Verbände und Kammern
der Ingenieure und Architekten
für die Honorarordnung e.V.

Stellungnahme des Ausschusses der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V.

zu dem Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz

„Entwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus

(Gebäudetyp-E-Gesetz)“

Der AHO Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V. ist der Zusammenschluss von 44 Ingenieur- und Architektenorganisationen zur Vertretung und Koordination der Honorar- und Wettbewerbsinteressen von Ingenieuren und Architekten.

Ziele des AHO sind der Erhalt und die Weiterentwicklung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI sowie die Fortentwicklung des Vergabe-, und des Architekten- und des Ingenieurvertragsrechts. Vor diesem Hintergrund haben wir im Zuge der Einführung des Architekten- und Ingenieurvertrages §§ 650 p ff. in das BGB im Jahr 2018 insbesondere im Hinblick auf die Abgrenzung zu den Begrifflichkeiten der HOAI an dem Vorhaben mitgewirkt.

Wir begrüßen ausdrücklich die Zielrichtung des vorgelegten Gesetzesentwurfes und schließen uns in diesem Sinne der gemeinsamen Stellungnahme der Bundesarchitektenkammer und der Bundesingenieurkammer an.

Das Gesetzgebungsvorhaben ist ein richtungsweisender Schritt und ein wichtiger Baustein, um das Ziel des kostengünstigeren, aber auch innovativeren und damit klimafreundlichen Bauens zu befördern. Die Ausstrahlungswirkung des Entwurfs zeigt sich nicht zuletzt darin, dass der Gebäudetyp-E bereits Eingang in die Diskussion der aktuell laufenden Novellierung der HOAI im BMWK gefunden hat und insbesondere die großen Erwartungen des Berufsstandes der Architekten und Ingenieure verdeutlicht.

Wir möchten zu dem Entwurf nicht zuletzt aus der Erfahrung mit der virtuoson Auslegung neu eingeführter unbestimmter Rechtsbegriffe in § 650 p Abs. 2 BGB (Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung) einige Gedanken übermitteln und besonders dafür werben, dass die Begriffe „**fachkundiger** Unternehmer § 650 o Abs. 1-E“, „**dauerhafte** Sicherheit und Eignung des Gebäudes“ „**gleichwertige** Ausführung“ § 650o Abs. 3 im Sinne der Rechtsklarheit präzisiert bzw. im Gesetzeswortlaut klargestellt werden. Im Einzelnen verweisen wir auf die erwähnte Stellungnahme der Bundesarchitektenkammer und der Bundesingenieurkammer.

Wir können angesichts der großen Nachfrage am deutschen Wohnungsmarkt nachvollziehen, dass der Gesetzesentwurf mit der Einführung des neuen Gebäudebauvertrages § 650 o Abs. 1-E, das wichtige

Segment des Wohnungsbaus aktuell in den Fokus nimmt. Andererseits bitten wir zu überdenken, ob der Anwendungsbereich nicht von vornherein auch auf alle Bauwerke des Ingenieur- und Infrastrukturbaus ausgeweitet werden sollte, in denen gleichfalls das innovative und kostengünstige Planen und Bauen befördert werden sollte, indem den Parteien rechtssichere vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Ferner geben wir zu Bedenken, ob die in § 650 o Abs. 3 Vermutungsregel zielführend ist. Wir befürchten, dass die in der Gesetzesbegründung dargestellte Beschränkung der gesetzlichen Vermutung nur für sicherheitsrelevante Normungen und nicht dagegen für technische Regelwerke, die nur reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale enthalten, in der praktischen Anwendung zu vielfältigen Fragestellungen und Abgrenzungsschwierigkeiten führen wird, ob und inwieweit Normungen sicherheitsrechtliche Aspekte oder lediglich Komfortmerkmale oder beides enthalten. Es gibt zahlreiche Normungen geben, in denen beide Elemente enthalten sind und letztlich auf den ersten Blick eingeordnete Ausstattungsmerkmale auch sicherheitsrelevant sein können, wie beispielsweise in dem genannten Beispiel der Elektroinstallationen, deren Reduzierung eine sicherheitsrelevante Überlastung zur Folge haben könnte.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um Überprüfung, ob eine solche Vermutungsregel vermeidbar wäre, indem man den Vorrang der vertraglichen Vereinbarung zwischen Unternehmern direkt in § 633 Abs. 2 BGB regelt, indem mithin die Möglichkeit zur vertraglichen Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit eröffnet wird.

Das Hauptproblem für Planer ist letztlich das rechtssichere Abweichen von den durch die Rechtsprechung des BGH geprägten ungeschriebenen Tatbestandsmerkmal, dass der Unternehmer für die mangelfreie Herstellung des versprochenen Werkes die anerkannten Regeln der Technik einhalten muss, unabhängig davon, ob das Werk ansonsten mangelfrei ist. Sofern in § 633 BGB klargestellt würde, dass in B2B-Verträgen ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik vertraglich vereinbart werden kann, wäre das bestehende Haftungsrisiko für den Unternehmer beseitigt. Der Auftraggeber wäre gleichfalls geschützt, denn der Unternehmer schuldet auch im Falle des Abweichens von den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein Bauwerk, das den bauordnungsrechtlichen und im Übrigen auch den üblichen Sicherheitsanforderungen entspricht, für die gewöhnliche Verwendung geeignet und eine Beschaffenheit aufweisen muss, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach Art des Werkes erwarten kann. (§ 633 Abs. 2 Satz 2 BGB). In diesem Fall könnten die Vertragsparteien vereinbaren, welche Anforderungen im konkreten Vorhaben realisiert werden sollen, ohne dass Abstriche bei den ohnehin einzuhaltenden Sicherheitsstandards zu befürchten wären.

Berlin, den 30.08.2024

gez. Ronny Herholz

Rechtsanwalt/AHO-Geschäftsführer