

Gebäudetyp E: (Kosten-)Aspekte des Schallschutzes und der Erhöhung rechtlicher Risiken

Dr. rer. nat. Thomas Hils | Dr. iur. Florian Englert

§ 650a III BGB- E

Es wird vermutet, dass

1.bautechnische Normungen, die sicherheitstechnische Festlegungen enthalten, anerkannte Regeln der Technik sind und

2.bautechnische Normungen, die reine Ausstattungs- und Komfortmerkmale abbilden, keine anerkannten Regeln der Technik sind.“



Vorab:

Das Entwurf ist auf der Ziellinie gescheitert...

- Gesetz noch nicht erlassen: vorgezogene Neuwahl hat verhindert.
- Neuer Termin im Bundestag noch nicht bekannt.
- Der Koalitionsvertrag sagt jedoch aus, dass künftig eine gesetzliche Verknüpfung mit den technischen Baubestimmungen der jeweiligen Länder vorgenommen werden soll, um den Gebäudetyp E auch zu ermöglichen.
- Es ist zu erwarten, dass die Vermutungsregel des § 650a III BGB-E noch nachgeschärft werden wird.

Die Idee dahinter Bauturbo...

- OLG Düsseldorf Urteil vom 9.2.2023 – 5 U 227/21
- DIN 18015-2 keine allgemein anerkannte Regel der Technik



§ 650o BGB-E

Unnötig, da BGH 14.11.2017 – VII ZR 65/14

(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 Beschaffenheitsvereinbarung 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 durch eine gleichwertige Ausführung gewährleistet ist und

2. der Unternehmer dem Besteller diese Abweichung vor Ausführung der Bauleistung anzeigt und der Besteller dieser nicht unverzüglich widerspricht.

Schallschutz...

Eigentlich ein alter Hut

- Bei gleichwertigen, nach den anerkannten Regeln der Technik möglichen Bauweisen darf der Besteller angesichts der hohen Bedeutung des Schallschutzes im modernen Haus- und Wohnungsbau erwarten, dass der Unternehmer jedenfalls dann diejenige Bauweise wählt, die den besseren Schallschutz erbringt, wenn sie ohne nennenswerten Mehraufwand möglich ist (BGH, Urt. v. 14.6.2007 - VII ZR 45/06). (...)
- Hätte die Bauleistung bei ordnungsgemäßer Ausführung einen hochwertigen Schallschutz erbracht, so ist dieser geschuldet. Den meisten Schallschutzstreitigkeiten liegen Ausführungsfehler zugrunde, die Schallbrücken verursachen.
- (ibrOK BauVertrR/Jurgeleit, 30. Ed. 7.2.2025, BGB § 633 Rn. 53, beck-online)

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**