Stellungnahme

zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch

Länder- und Verbändeanhörung

November 2026

Der Bundesverband Deutscher Fertigbau e.V. (BDF) ist der Wirtschaftsverband der Hersteller von Gebäuden in serieller Fertigbauweise. Seine Mitglieder sind rund 50 industrielle Hausbauunternehmen sowie rund 120 Zulieferer und Technologiepartner der Branche. Mit seinen standardisierten und effizienten Planungs- und Produktionsprozessen leistet der serielle Fertigbau einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und verbindet dabei Wirtschaftlichkeit, hohe Bauqualität und Ressourcenschonung. Der seit 1961 bestehende Verband vertritt die Interessen der Branche gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit.

Grundsätzliche Bewertung

Der Bundesverband Deutscher Fertigbau (BDF) begrüßt die mit dem Referentenentwurf verfolgte Zielsetzung, einfaches, wirtschaftliches und bedarfsgerechtes Bauen durch eine Anpassung des Bauvertragsrechts zu erleichtern. Positiv bewertet der BDF insbesondere den Ansatz, öffentlich-rechtlich verbindliche Anforderungen deutlicher von darüber hinausgehenden Qualitäts- und Komfortstandards abzugrenzen und die Vereinbarung abweichender Beschaffenheitsmerkmale rechtlich zu vereinfachen.

Die vorgesehene Erleichterung von Abweichungsvereinbarungen eröffnet insbesondere für den industriellen Fertigbau mit seinen standardisierten Planungs-, Produktions- und Vertragsprozessen neue Möglichkeiten. Zugleich begrüßt der BDF die Klarstellung, dass die gesetzlichen Anforderungen an Sicherheit und Gesundheitsschutz unverändert bestehen bleiben und die Vertragsparteien weiterhin höhere Qualitätsstandards vereinbaren können.

Allerdings greift die im Entwurf gewählte Opt-in-Lösung zu kurz. Ein Basisstandard, der nur nach ausdrücklicher Wahl und durch die Vereinbarung von Abweichungen „nach unten“ zur Anwendung kommt, bleibt gegenüber dem bislang üblichen Qualitätsniveau als Ausnahme gekennzeichnet. Dies birgt die Gefahr, einfaches und bedarfsgerechtes Bauen gesellschaftlich als „Wohnen zweiter Klasse“ erscheinen zu lassen. Soll der Gebäudetyp E tatsächlich in der Breite Wirkung entfalten, muss er als regulärer, rechtssicherer Ausgangspunkt des Bauvertragsrechts ausgestaltet werden.

Eine bundesweit einheitliche zivilrechtliche Ausgangsregel darf jedoch nicht über die Tatsache hinwegtäuschen, dass heute kein vollständig einheitlicher technischer Mindeststandard für Gebäude in allen Bundesländern besteht. Gerade deshalb müssen die materiellen Anforderungen möglichst harmonisiert und zusätzliche Länderregelungen auf das technisch notwendige Maß beschränkt werden.

Für das Gelingen in der Praxis wird entscheidend sein, dass die vorgesehenen Vereinfachungen tatsächlich zu mehr Rechtssicherheit und geringerem Aufwand

führen, ohne neue bürokratische Anforderungen zu schaffen. Dieses Ziel wird aus Sicht des BDF mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf nicht erreicht.

Opt-Out als bevorzugtes Modell – aber nur bei bundesweit einheitlichem Mindeststandard

Nach § 650a Abs. 2 BGB-E soll der gesetzliche Basisstandard nur bei ausdrücklicher Vereinbarung der Vertragsparteien gelten. Damit wird die bisherige rechtliche Ausgangslage fortgeführt: Ohne besondere Wahl bleiben die üblichen Qualitätsstandards maßgeblich. Für eine strukturelle Senkung unnötiger Baukosten setzt der Entwurf somit zu stark auf individuelle Sondervereinbarungen.

Ein bundesweit einheitliches Opt-out-Modell würde demgegenüber den technisch ausreichenden Basisstandard als normalen Ausgangspunkt verankern.

Die Regelung zur Sachmangelfreiheit muss dabei klar zwischen verbindlichen technischen Schutzzielen und frei wählbaren Komfortleistungen unterscheiden. Ein Opt-out-Ansatz ist nur dann praxistauglich, wenn er bundesweit denselben zivilrechtlichen Ausgangspunkt setzt und nicht in den Ländern zu unterschiedlichen vertraglichen Sonderregimen führt.

Der BDF fordert: Die Opt-in-Vorschrift ist zugunsten eines bundesweit einheitlichen Opt-out-Regelmodells zu überarbeiten.

Konkret mit Blick auf den vorliegenden Opt-in-Referentenentwurf fordern wir:

- **§ 650a Abs. 3 und 6 BGB-E:** Bundesweit einheitliche Anforderungen sicherstellen
- **§ 650a Abs. 3 BGB-E:** Klarstellung mit Blick auf Genehmigung der Abweichung nach dem anwendbaren Bauordnungsrecht
- **§ 650a Abs. 3 BGB-E:** Maßgeblichen Zeitpunkt der Technischen Baubestimmungen eindeutig festlegen
- **§ 650a Abs. 5 BGB-E:** Rechtssicherheit bei Abweichungsvereinbarungen mit Blick auf den durchschnittlich informierten Besteller gewährleisten
- **Art. 249 § 2 Abs. 3 EGBGB-E:** Verpflichtenden Kostenvergleich streichen

Stellungnahme zu den einzelnen Regelungen

1. Bundesweit einheitliche Anforderungen sicherstellen (§ 650a Abs. 3 und 6 BGB-E)

Der BDF sieht die Anknüpfung des gesetzlichen Basisstandards an die jeweiligen Technischen Baubestimmungen der Länder kritisch. Bereits heute bestehen Unterschiede zwischen den bauordnungsrechtlichen Anforderungen der Bundesländer. Durch die vorgesehene Neuregelung könnten diese Unterschiede künftig zusätzlich Einfluss auf die vertraglich geschuldete Beschaffenheit eines Gebäudes nehmen.

Für den industriellen Fertigbau, dessen wesentliche Vorteile in der Standardisierung von Planung, Konstruktion und Fertigung liegen, ist eine möglichst bundesweit einheitliche Anwendung technischer Anforderungen von besonderer Bedeutung. Unterschiedliche landesrechtliche Maßstäbe können Anpassungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen, Konstruktionen und Vertragsunterlagen erforderlich machen und damit zusätzliche Kosten verursachen.

Besonders kritisch bewertet der BDF die vorgesehene Ermächtigung der Länder, weitere Mindestanforderungen festzulegen. Hierdurch besteht die Gefahr zusätzlicher, voneinander abweichender Regelungen, die dem eigentlichen Ziel einer Vereinfachung des Bauens entgegenstehen.

Der BDF fordert daher, auf eine bundesweit möglichst einheitliche Ausgestaltung des gesetzlichen Basisstandards hinzuwirken und zusätzliche landesspezifische Anforderungen auf das zwingend notwendige Maß zu begrenzen.

2. Genehmigung der Abweichung nach dem anwendbaren Bauordnungsrecht (§ 650a Abs. 3 BGB-E)

Der Referentenentwurf könnte so verstanden werden, dass nur solche Abweichungen zivilrechtlich mängelfrei sind, die ausdrücklich behördlich genehmigt wurden. Dies würde möglicherweise zu einer Benachteiligung von technisch gleichwertigen Lösungen führen, die nach Landesbauordnungsrecht keiner behördlichen Zulassung bedürfen. Ein solcher Effekt wäre nicht mit dem Ziel vereinbar, technisch sinnvolle Vereinfachungen ohne zusätzliche Genehmigungsschritte zu ermöglichen.

Der BDF weist daher darauf hin, dass das Bauordnungsrecht der Länder bereits heute Abweichungen von den Technischen Baubestimmungen zulässt, ohne dass hierfür stets eine gesonderte bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich ist. Insbesondere bei nachgewiesener Gleichwertigkeit alternativer technischer Lösungen bestehen entsprechende Möglichkeiten.

Die Formulierung in § 650a Abs. 3 Satz 2 BGB-E sollte daher klarstellen, dass auch solche Abweichungen keinen Sachmangel begründen, die nach dem jeweils anwendbaren Bauordnungsrecht ohne gesonderte behördliche Zulassung zulässig sind. Zugleich muss gewährleistet bleiben, dass die Anwendung des gesetzlichen Basisstandards keine zusätzlichen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren auslöst. Bestehende Möglichkeiten der Genehmigungsfreistellung sowie des Kenntnisgabeverfahrens müssen unberührt bleiben.

Der BDF fordert, dass heute genehmigungsfreie Vorhaben auch künftig genehmigungsfrei bleiben müssen.

3. Maßgeblichen Zeitpunkt der Technischen Baubestimmungen eindeutig festlegen (§ 650a Abs. 3 BGB-E)

Der BDF sieht Klärungsbedarf hinsichtlich des Zeitpunkts, zu dem die für den gesetzlichen Basisstandard maßgeblichen Technischen Baubestimmungen anzuwenden sind. Nach der Entwurfsbegründung sollen die jeweils örtlich, zeitlich und sachlich anwendbaren Technischen Baubestimmungen maßgeblich sein. Dabei wird auch eine Veränderung der Anforderungen bis zum Zeitpunkt der Abnahme in Betracht gezogen.

Für den industriellen Fertigbau ist eine frühzeitige und verlässliche Festlegung der technischen Anforderungen von besonderer Bedeutung. Die Planung und Konstruktion der Gebäude, die Beschaffung von Materialien sowie die werkseitige Vorfertigung erfolgen regelmäßig mit erheblichem zeitlichem Vorlauf. Änderungen technischer Anforderungen während eines laufenden Bauvorhabens können deshalb umfangreiche Anpassungen bereits abgeschlossener Planungen oder gefertigter Bauteile erforderlich machen.

Eine unklare zeitliche Zuordnung der maßgeblichen Technischen Baubestimmungen birgt zudem das Risiko zusätzlicher Kosten, Terminverschiebungen und rechtlicher Auseinandersetzungen. Dies würde die angestrebte Vereinfachung des Bauvertragsrechts konterkarieren.

Der BDF fordert daher eine eindeutige gesetzliche Regelung beziehungsweise Klarstellung, welcher Stand der Technischen

Baubestimmungen für die Beurteilung der vertraglich geschuldeten Beschaffenheit maßgeblich ist. Dabei sollte grundsätzlich auf einen frühzeitig bestimmbaren Zeitpunkt abgestellt werden. Nachträgliche Änderungen technischer Anforderungen sollten nur insoweit Auswirkungen auf bereits geschlossene Verträge haben, wie dies zur Einhaltung zwingender öffentlich-rechtlicher Vorgaben erforderlich ist. Für solche Fälle sind eindeutige Regelungen zum Umgang mit notwendigen Leistungsanpassungen und deren Kostenfolgen vorzusehen.

4. Rechtssicherheit bei Ausnahmen von Hinweispflichten gewährleisten (§ 650a Abs. 5 BGB-E)

Der BDF begrüßt grundsätzlich die vorgesehene Vereinfachung von Abweichungsvereinbarungen. Kritisch zu bewerten sind jedoch die vorgesehenen Ausnahmen von der Hinweispflicht, insbesondere wenn der Besteller die wesentlichen Planungsvorgaben selbst gemacht hat oder die Abweichung für einen durchschnittlich informierten Besteller erkennbar sein soll.

Die Frage, ob eine Abweichung für den Besteller tatsächlich erkennbar war oder ihm aufgrund eigener Planungsvorgaben zugerechnet werden kann, dürfte im Streitfall nur schwer eindeutig zu beantworten sein. Dies gilt insbesondere bei Verbraucherbauverträgen, bei denen nicht ohne Weiteres von ausreichenden bautechnischen Fachkenntnissen ausgegangen werden kann.

Damit besteht die Gefahr, dass die beabsichtigte Vereinfachung neue Unsicherheiten hinsichtlich der Verantwortlichkeiten und der geschuldeten Beschaffenheit schafft. Für Fertighaushersteller, die mit standardisierten Bau- und Leistungsbeschreibungen arbeiten, sind hingegen eindeutige und nachvollziehbar dokumentierte Vereinbarungen wesentlich.

Der BDF regt daher an, die vorgesehenen Ausnahmen von der Hinweispflicht zu überprüfen und auf unbestimmte Kriterien wie die bloße Erkennbarkeit einer Abweichung möglichst zu verzichten. Stattdessen sollte eine einheitliche, standardisierbare Dokumentation der vereinbarten Abweichungen in Textform Rechtssicherheit für beide Vertragsparteien gewährleisten.

5. Zusätzlichen Aufwand durch Kostenvergleiche vermeiden (Art. 249 § 2 Abs. 3 Nr. 3 EGBGB-E)

Der BDF bewertet die vorgesehene Verpflichtung kritisch, bei Verbraucherbauverträgen, die durch eine Unterschreitung üblicher

Qualitätsstandards voraussichtlich erzielten Kosteneinsparungen überschlägig darzustellen.

In der Praxis ist eine solche Gegenüberstellung häufig nur mit erheblichem Aufwand möglich. Insbesondere bei industriell vorgefertigten Gebäuden beeinflussen sich einzelne Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale gegenseitig. Kosteneinsparungen lassen sich daher nicht immer eindeutig einzelnen Abweichungen zuordnen. Zudem setzt die Berechnung regelmäßig die Definition einer hypothetischen Vergleichsausführung voraus, für die kein einheitlicher Maßstab besteht.

Die vorgesehene Verpflichtung könnte somit neue Kalkulations-, Dokumentations- und gegebenenfalls Haftungsrisiken schaffen. Dies würde dem Ziel des Gesetzes, Bauprozesse zu vereinfachen und Kosten zu senken, entgegenwirken.

Die Einschätzung des Ministeriums, dass sich dieser Aufwand auf 51 Minuten pro Fall beläuft, teilen wir ausdrücklich nicht.

Der BDF fordert daher, die Anforderungen an die Darstellung von Kosteneinsparungen zu streichen.