BDA BUND DEUTSCHER ARCHITEKTINNEN UND ARCHITEKTEN

B D A Bundesverband

Bundesgeschäftsstelle

Wilhelmine-Gemberg-Weg 6
10179 Berlin-Mitte

Telefon +49 (0)30 278799-0

kontakt@bda-bund.de
www.bda-bund.de

9. November 2026

STELLUNGNAHME DES BDA
ZUM ENTWURF EINES GESETZES ZUR REGELUNG DES GESETZLICHEN BASISSTANDARDS (GEBÄUDETYP E) IM BÜRGERLICHEN GESETZBUCH

Der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA vereint rund 5.000 freischaffende Architektinnen und Stadtplaner. Die von BDA-Mitgliedern geführten Architekturbüros realisieren rund ein Drittel des Bauvolumens in Deutschland mit einem erheblichen Anteil im Auftrag der öffentlichen Hand. Der BDA ist im Lobbyregister unter der Registriernummer R 003080 als registrierter Interessenvertreter eingetragen.

Der BDA steht konsequent für eine gemeinwohlorientierte Berufsauffassung, eine sozial gerechte und nachhaltige Planung sowie für klimaschonendes Bauen. Mit dem BDA-Klimamanifest „Das Haus der Erde“ bekennt sich der BDA zur Bauwende und hin zu einer kreislauforientierten Baupraxis im Rahmen einer integrierten räumlichen Planung sowie eines zukunftsfähigen Städtebau- und Raumordnungsrechts.

Der BDA dankt für die Möglichkeit zu einer Stellungnahme zum Gesetzentwurf.

„Opt-out“-Ansatz ist systemische Voraussetzung für einfaches, funktionales und kostengünstiges Bauen.

Das Ziel des Gesetzentwurfs, einfaches, funktionales und kostengünstiges Bauen rechtssicher zu ermöglichen, wird vom BDA ausdrücklich begrüßt.

Zugleich weisen wir darauf hin, dass die mit dem Entwurf vorgesehene „Opt-in“-Regelung deutlich hinter der ursprünglichen Intention des Gebäudetyps E zurückbleibt. Diese zielte darauf ab, „neue Handlungsspielräume“ für die Planung zu eröffnen und „jenseits der gängigen Bauweise kostengünstige und schneller zu errichtende, aber dennoch nachhaltige Gebäude (zu) ermöglichen“ (Haack, QUARTIER, Ausgabe 5.2024).

Der BDA fordert daher, den Gebäudetyp E mittelfristig durch eine „Opt-out“-Regelung zum Regelfall des Planens und Bauens zu machen, statt ihn dauerhaft als gesondert zu vereinbarende Ausnahme zu behandeln. In diesem Sinne betrachtet der BDA die „Opt-in“-Lösung allenfalls als Zwischenschritt.

Solange der gesetzliche „Basisstandard” nur aufgrund einer ausdrücklichen Vereinbarung gilt, bleibt die bisherige, an den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der üblichen Beschaffenheit orientierte Bauweise faktisch der gesetzliche Ausgangspunkt. Einfaches Bauen wird damit weiterhin als begründungsbedürftige Abweichung behandelt. Die bestehenden Hemmnisse für Bauherren, Planer und Bauunternehmen werden nur teilweise beseitigt.

Insbesondere kommunale und gemeinwohlorientierte Wohnungsbauunternehmen unterliegen besonderen Anforderungen an den Mieter- und Verbraucherschutz. Die aktive Vereinbarung von Abweichungen von etablierten Standards dürfte für sie daher mit zusätzlichen Hürden und einem entsprechenden organisatorischen wie personellen Ressourcenaufwand für alle Beteiligte verbunden sein. Die gerade in diesem Segment dringend erforderliche Kostenreduktion wird durch eine „Opt-in“-Regelung folglich nur verzögert Wirkung entfalten.

Um die beabsichtigte Breitenwirkung zu erreichen, muss ein „Basisstandard” zum gesetzlichen Regelfall werden. Ein Bauwerk sollte grundsätzlich bereits dann als sachmängelfrei gelten, wenn es die gesetzlichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllt sowie relevanten Sicherheits-, Gesundheits-, Funktionalitätskriterien nicht entgegensteht

und dauerhaft für den vereinbarten Zweck geeignet ist. Darüber hinausgehende Komfort- und Ausstattungsstandards sollten demgegenüber ausdrücklich aktiv vereinbart werden müssen.

Eine solche Umkehrung der gesetzlichen Ausgangslage würde die Entscheidung über zusätzliche Bauqualität und die damit verbundenen Kosten stärker in die Verantwortung derjenigen legen, die diese Qualität tatsächlich wünschen und finanzieren wollen. Das würde zugleich die Planung und Kalkulation vereinfachen, die Verbreitung erprobter einfacher Bauweisen fördern und einen Anreiz schaffen, technische Lösungen stärker an ihrem tatsächlichen Nutzen auszurichten.

Für Verbraucher sind klare und verständliche Informationspflichten über den geltenden Basisstandard und wesentliche Komfortmerkmale vorzusehen. So lässt sich die angestrebte Vereinfachung mit einem angemessenen Verbraucherschutz verbinden.

Einfaches und wirtschaftliches Bauen sollte nicht erst durch eine besondere vertragliche Entscheidung ermöglicht, sondern auch im Sinne der Ressourcenschonung der Regelfall werden.

Der BDA spricht sich daher dafür aus, dass der Gesetzgeber weiterhin die rechtssichere Umsetzung des „Opt-out“-Ansatzes verfolgt, um mit Innovationen im Bauwesen kostengünstig, schneller und zugleich nachhaltig Gebäude zu errichten bzw. umzubauen.

Sachlich nichtzutreffende Bezeichnung: „gesetzlicher Basisstandard“

Die im Gesetzentwurf verwendete Bezeichnung „gesetzlicher Basisstandard“ ist sachlich nichtzutreffend und irreführend. Die mit diesem Begriff verbundene Intention, eine standardisierte Vorgehensweise zur Vereinbarung von Abweichungen zu definieren, führt jedoch im Kontext der Gesetzesanwendung, also technischer Standards, zu sachlicher Unklarheit.

In der Begründung zum Entwurf wird ausgeführt, dass der „vorliegende Entwurf […] den gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) – ohne ihn dadurch definieren zu wollen – wie die Initiatorinnen und Initiatoren der Idee des Gebäudetyps E umfassend als Oberbegriff oder untechnisch Marke für 'innovatives Bauen' versteht.“

In diesem Sinne definiert das Gesetz eine Regelung zur Anwendung des Wirkungsprinzips des Gebäudetyps E für innovatives Bauen. Dies sollte sich auch in der Begriffswahl widerspiegeln, wie etwa „Regelung der gesetzlichen Umsetzung des Gebäudetyps E im Bürgerlichen Gesetzbuch“.

Verbraucherschutz erfordert Qualitätssicherung
Ergänzungsvorschlag für § 650a, Absatz 2

Der Gesetzentwurf verengt das Verständnis des einfachen Bauens weitgehend auf die Reduktion von Baukosten. Die ursprüngliche Idee hinter dem Gebäudetyp E geht jedoch darüber hinaus: Sie zielt auf die Förderung innovativer Bauweisen, die durch Flächensuffizienz, sparsamen Materialeinsatz oder Low-Tech-Lösungen sowohl im Bestand als auch im Neubau einen ressourcenschonenden Umgang mit der gebauten Umwelt ermöglichen und zugleich wirtschaftlich und nachhaltig sind.

Der Nachhaltigkeitsbegriff umfasst dabei einen reduzierten Ressourcenverbrauch, Langlebigkeit der Gebäude und geringe Betriebskosten über ihren gesamten Lebenszyklus. Diese Verbindung von wirtschaftlicher Effizienz und langfristiger Nachhaltigkeit wird im

Gesetzentwurf jedoch nicht ausreichend berücksichtigt. Insbesondere fehlen Anforderungen, die verhindern, dass Baukosteneinsparungen einseitig zulasten der langfristigen Nutzungsqualität und damit zulasten der Verbraucherinnen und Verbraucher gehen.

Daher fordern wir, im § 650a, Absatz 2 den Verbraucherschutz in der Weise zu sichern, dass die Anwendung des Gebäudetyps E eine Bauvorlageberechtigung der planenden Vertragspartner voraussetzt. So wird sichergestellt, dass die Reduktion von Standards durch dafür qualifizierte Berufe fachlich geplant und bewertet wird.
Nur so kann ein angemessener Verbraucherschutz gewährleistet werden.

Zeitpunkt der Hinweispflicht
Ergänzungsvorschlag für § 650a, Absatz 4

Zum Zeitpunkt der vorzulegenden Textform für Abweichungen von den Standards schlagen wir eine Änderung vor. Der im Gesetzentwurf benannte „Vertragsschluss“ als Zeitpunkt entspricht nicht der Prozesshaftigkeit eines Planungs- und Bauvertrags. Das Prozessverständnis ermöglicht Innovationen in der Planung und damit sinnvolle und fundierte Abweichungen von Standards, deren Umfang und Konkretion abschließend bei Ausführungsbeginn vorliegen. Eine vertragliche Benennung der Abweichungen zu Vertragsbeginn ist nicht praxistauglich und innovationsfördernd.

Daher schlagen wir vor, im § 650a, Absatz 4, Satz 3 den „Vertragsabschluss“ durch die Formulierung „Ausführungsbeginn“ zu ersetzen.

Redaktioneller Hinweis

Im § 650a, Absatz 1 wird der Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks als Bauvertrag definiert. § 650a, Absatz 2 führt diese Ergänzung nicht fort, benennt nur die Herstellung, Wiederherstellung und den Umbau. Aus unserer Sicht ist hier die Instandhaltung zu ergänzen.