STELLUNGNAHME
DER BUNDESARCHITEKTENKAMMER UND DER BUNDESINGENIEURKAMMER

ZU DEM REFERENTENENTWURF DES BUNDESMINISTERIUMS DER JUSTIZ UND FÜR VERBRAUCHERSCHUTZ

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

Die Bundesarchitektenkammer (BAK) und die Bundesingenieurkammer (BIngK) sind jeweils ein Zusammenschluss der 16 Länderarchitekten- bzw. der 16 Länderingenieurkammern in Deutschland. Sie vertreten die Interessen von rund 142.000 Architektinnen und Architekten aller Fachrichtungen sowie von rund 45.000 Ingenieurinnen und Ingenieure aller Fachrichtungen des Bauwesens gegenüber Politik und Öffentlichkeit auf nationaler und internationaler Ebene. BAK und BIngK sind im Lobbyregister als registrierte Interessenvertreterinnen eingetragen, die BAK unter der Registernummer R002429 und die BIngK unter der Registernummer R001466. BAK, BIngK und ihre Beschäftigten sind an die Grundsätze und Verhaltensregeln des Kodex von Bundesregierung und Bundestag gebunden.

Vorbemerkung

Wir danken dem Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) für die Beteiligung an der Verbändeanhörung und begrüßen den Referentenentwurf zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) hiermit ausdrücklich.

Der Gebäudetyp E geht auf eine Initiative der Architektenkammern aus dem Jahr 2020 zurück. Wir freuen uns, dass der Referentenentwurf dies anerkennt und in der Begründung die Bayerische Architektenkammer als Urheberin der Idee hervorhebt. Es ist von großer Bedeutung, dass die Gesetzgebung nun dafür sorgt, dass die Parteien eines Bauvertrags den Gebäudetyp E rechtssicher vereinbaren können.

Mit dem Referentenentwurf lassen sich mehrere Ziele des Gebäudetyps E umsetzen. So können Bauprojekte damit nicht zuletzt kostengünstiger realisiert werden, wenn sie ohne überzogene Komfort- und Ausstattungsstandards auskommen und trotzdem sicher und alltagstauglich sind. Der Gebäudetyp E kann aber viel mehr: Er führt weg von Überregulierung. Er ermöglicht innovative und experimentelle Bauweisen, in dem sich Planen und Bauen nicht an überbordenden Standards orientieren, sondern nach der richtigen Lösung suchen. So stellt er sicher, dass Bauprojekte jenseits von Standards ihrer Bestimmung entsprechend bedarfsorientiert geplant werden. In der das Gesetzgebungsverfahren begleitenden Kommunikation muss sichergestellt sein, dass der Standard Gebäudetyp E nicht als Synonym für billiges Bauen und Wohnen verstanden wird. Setzt sich dieser Eindruck durch, können das Potential und die Innovationskraft des Leitgedankens zum Gebäudetyp E ihre Wirkung nicht entfalten und die dringend notwendigen Impulse nicht aktiviert werden. Die Bundesregierung ist gefordert, aufkommenden Tendenzen und Stigmatisierungen entgegenzuwirken.

Stellungnahme zum „Opt In“-Ansatz

Wir unterstützen den „Opt In“-Ansatz. Er bietet zum jetzigen Zeitpunkt eine erste unkomplizierte Lösung, die den Einstieg zur Deregulierung des Bauwesens ermöglicht. Die Baupraxis kann sich nun frei dafür entscheiden, den innovativen Ansatz des Gebäudetyps E zu nutzen und so selbstbestimmt Teil des Kulturwandels bei Bauprojekten werden. Langfristig halten wir den „Opt Out“-Ansatz für zielführend. Allerdings lässt der „Opt Out“-Ansatz in Ermangelung eines belastbaren, vergleichbaren Vorschlags zu dessen Ausgestaltung aus unserer Sicht noch zu viele Fragen offen. Wenn durch ein "Opt Out"-Modell der einfachere Standard zum neuen Normal wird, bestünde das Risiko, dass etwaige Kostenvorteile nicht an Mieter bzw. Käufer weitergegeben werden. Es wäre zu regeln, wie etwaige Kostenvorteile transparent gemacht werden können, um sie an Mieter und Käufer weiterzugeben. Dies gilt vor allem aber auch im Hinblick auf die Aufklärungspflichten, die gegenüber Unternehmern und Verbrauchern zu beachten bzw. zu modifizieren wären.

Etwas anderes könnte in Zukunft gelten: Wenn sich die Baupraxis dank des Gebäudetyp E gewandelt hat und die Rolle von Komfortnomen gesunken ist bzw. sich etwa durch zusätzliche landesrechtliche Regelungen auf Basis der Ermächtigungsgrundlage ein bestimmter Basisstandard etabliert hat, könnte ein Wechsel zum (flächendeckenden) „Opt Out“-Ansatz zu erwägen sein.

Bleibt der Gesetzgeber beim "Opt In"-Ansatz, sollte allerdings bedacht werden, dass wesentliche Fortschritte hin zu einem normenreduzierten Planen und Bauen in der Breite nur zu erwarten sind, wenn außerhalb des Gebäudetyp E-Vertrages, nämlich im allgemeinen Bau- und Planervertragsrecht, ergänzend das übergreifende Thema des "Mangels ohne (erkennbaren) Schaden" behandelt wird. Wir erlauben uns, hierzu auf die mit überwältigender Mehrheit ausgesprochene erste Empfehlung des 10. Deutschen Baugerichtstages, AK I und VI (abrufbar unter https://baugerichtstag.de/wp-content/uploads/2025/05/Empfehlung.pdf) Bezug zu nehmen. Die Umsetzung dieser Empfehlung sollte, wenn schon nicht parallel, so doch mindestens zeitnah in einem weiteren Gesetzgebungsverfahren angegangen werden. Das wäre eine notwendige flankierende gesetzgeberische Maßnahme, um den Gebäudetyp E erfolgreich zu etablieren.

"Opt In" kann mit dem vorliegenden Entwurf zügig umgesetzt werden und einen positiven Impuls in den Wohnungsmarkt senden. Wohnungsunternehmen halten gegenwärtig Investitionen zurück, da sie auf einen Gesetzesentwurf warten. Schon allein deshalb ist eine zügige Verabschiedung des vorliegenden Gesetzesentwurfs wünschenswert.

Stellungnahme zu einzelnen Regelungen des Referentenentwurfs

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Nummer 1 (Bauvertrag)

Zu Absatz 2

Wir befürworten, dass der Gebäudetyp E nicht auf den Wohnungsbau beschränkt ist, dass er auch Verbraucherinnen und Verbrauchern offensteht und dass er niedrigschwellig in Textform vereinbart werden kann. Wenngleich mit dem Gesetz selbst noch kein abschließend definierter Basisstandard etabliert wird, halten wir die Verwendung dieses Begriffes gleichwohl für nachvollziehbar. Der Begriff kann insoweit als Zielvorgabe in Richtung auf das “neue Normal” verstanden werden, wenn ausreichend Erfahrung mit dem Gebäudetyp E auf Basis des jetzigen Entwurfs vorliegt.

Für § 650a Abs. 2 Satz 1 BGB-E schlagen wir folgende Änderung vor (rot im Vergleich zum Referentenentwurf):

> „Ist Gegenstand eines Bauvertrags nach Absatz 1 die Herstellung, Wiederherstellung oder der Umbau eines Gebäudes, einer Außenanlage oder eines Teils davon, können die Parteien die Geltung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) vereinbaren."

Begründung

Es findet unsere ausdrückliche Unterstützung, dass von dem neuen Vertragstyp alle Gebäudetypen erfasst sind. Erforderlich ist allerdings, dass auch Außenanlagen in den Anwendungsbereich einbezogen werden. Durch die zusätzliche Gleichbehandlung von Gebäuden und Außenanlagen können die Parteien eines Bauvertrags den Gebäudetyp E auch dann rechtssicher vereinbaren, wenn Außenanlagen zusammen mit Gebäuden hergestellt, wiederhergestellt oder umgebaut werden sollen. Die Gleichbehandlung ist aus systematischen Gründen notwendig. Auch bei Außenanlagen besteht der Bedarf für einfache und innovative Bauweisen. Außenanlagen können genauso von Ausstattungs- und Komfortnormen betroffen sein wie Gebäude. Die Gleichbehandlung von Gebäuden und Außenanlagen erhöht die Rechtssicherheit in der Kautelarpraxis und senkt das Streitpotential. Dies gilt besonders bei Vorhaben, bei denen das Gebäude selbst als Gebäudetyp E durchgeführt ist. Hier ist ein Gleichklang unabdingbar; andernfalls können bestimmte Abweichungen (bspw. Abdichtungen Flachdächer, Entwässerung, Schwellen) nicht kohärent und rechtssicher umgesetzt werden.

Zu Absatz 4

Satz 2 und 3

Wir unterstützen, dass Absatz 4 Satz 3 einen Hinweis ausreichen lässt und keine Aufklärungspflicht fordert. Im Übrigen schlagen wir für § 650a Abs. 4 Satz 2 und 3 BGB-E folgende Änderung vor (rot im Vergleich zum Referentenentwurf):

> „Insbesondere können die Parteien ganz oder teilweise eine Beschaffenheit vereinbaren, die den ~~Qualitäts~~Standard unterschreitet, der bei einem vergleichbaren Gebäude üblich ist. Soweit der Unternehmer den Besteller vor ~~Vertragsschluss~~ Ausführungsbeginn in Textform deutlich darauf hingewiesen hat, dass die Beschaffenheit des Gebäudes oder Gebäudeteils ganz oder teilweise den ~~Qualitäts~~Standard unterschreiten soll, der bei einem vergleichbaren Gebäude üblich ist, kann der Besteller dem Unternehmer eine unzureichende Kenntnis von dieser Abweichung nicht entgegenhalten."

Begründung

Zu Satz 2 und 3 Begriff des Qualitätsstandards

Die vorgesehene Möglichkeit, durch einen deutlichen Hinweis von gewissen Standards abweichen zu können, wird ausdrücklich begrüßt. Die bislang einzuhaltenden Aufklärungspflichten stellen in der Praxis des Planen und Bauens das wesentliche Hindernis für innovatives und zukunftsorientiertes Bauen dar. Hierbei ist allerdings entscheidend, dass Gebäude nach dem nun gewollten gesetzlichen Basisstandard keine Gebäude minderer Qualität sind. Genau dieser Eindruck könnte allerdings fälschlicherweise entstehen, wenn im Gesetz von der Unterschreitung von "Qualitätsstandards" die Rede ist. Gerade die Pilotprojekte in Bayern zeigen, dass die Gebäude selbst mit keinerlei Qualitätseinbußen in Verbindung gebracht werden können. Gemeint sind ausweislich der Begründung

insbesondere Abweichungen von sog. “Ausstattungs- und Komfortstandards” bzw. den anerkannten Regeln der Technik. Insoweit sollte im Gesetzestext auf den Begriff der “Qualität” verzichtet werden.

Zu Satz 3 Zeitpunkt der Vereinbarung

Der Bauvertrag ist - wie auch der Architektenvertrag - ein prozesshafter Vertrag. In welcher Hinsicht Abweichungen von bestehenden Normen in Betracht zu ziehen und sinnvoll sind, lässt sich nicht immer schon bei Vertragsschluss bestimmen. Die Abweichungen ergeben sich vielmehr erst im Lauf der Planung und Ausführung. Genau dieser Prozess gewährleistet planerische Freiheiten, von denen das Bauprojekt profitiert. Ohne die vorgeschlagene Änderung wird Absatz 4 Satz 3 in der Praxis keine Wirkung entfalten. Die Prozesshaftigkeit eines Planungs- und Bauvertrags muss mit dieser Regelung abgebildet werden.

Satz 4

Wir regen zum Zwecke der Rechtssicherheit die Klarstellung an, was die Gesetzgebung unter dem Begriff „Beschaffenheitsmerkmale“ in Absatz 4 Satz 4 versteht, etwa durch Ergänzung von Beispielen in der Gesetzesbegründung. Dies hilft der Rechtsanwendung, den Begriff auszulegen. Von der Auslegung des Begriffs hängt der Umfang der Aufklärungspflicht ab.

Absatz 5 Nummer 2

Wir bitten darum, Nummer 2 so zu ändern, dass aus dem Gesetzestext klar wird, was mit dem alternativen Maßstab gemeint ist. Welcher Maßstab bei einem „Besteller“ einerseits und welcher Maßstab bei einem „durchschnittlich informierten Besteller“ andererseits gelten soll, ergibt sich aktuell nur aus der Gesetzesbegründung.

Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

Nummer 2 (Artikel 249 § 2 Abs. 3 Nr. 3 Inhalt der Baubeschreibung)

Wir merken an, dass die im Referentenentwurf vorgeschlagene „überschlägige Darstellung der Kosten, die voraussichtlich jeweils dadurch erspart werden, dass nach § 650a Abs. 3 und 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Qualitätsstandard unterschritten wird, der bei einem vergleichbaren Gebäude üblich ist“ zu sehr auf Kosten fokussiert. Der Fokus nur auf die Kosten verkennt die Potentiale des Gebäudetyps E. Wie eingangs dargestellt, ist der Gebäudetyp E gerade kein Standard, der nur deshalb gesetzlich eingeführt wird, um Kosten und Qualitätsstandards zu senken. Dem Gebäudetyp E liegt keine Abwertung von Bauprojekten zugrunde. Im Gegenteil: Der Gebäudetyp E wertet Bauprojekte auf, indem er zeitgemäße und sichere Bauweisen ermöglicht, die bei dieser Gelegenheit sogar kostengünstiger werden.

Berlin, den 9.11.2026

Bundesarchitektenkammer e. V. Bundesingenieurkammer e. V.