ZVEI-STELLUNGNAHME

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

November 2026

Der ZVEI begrüßt das Ziel des Gebäudetyps E, Planen und Bauen einfacher, schneller und kostengünstiger zu machen. Da bis zu 80 Prozent der Gesamtkosten im Gebäudebetrieb anfallen, muss die Wirtschaftlichkeit den gesamten Lebenszyklus statt allein die Baukosten berücksichtigen.

Vereinfachung und Baukostensenkung dürfen Sicherheit, Gebrauchstauglichkeit und Zukunftsfähigkeit nicht beeinträchtigen. Neubauten und Kernsanierungen brauchen eine Infrastruktur für effiziente, flexible Nutzung und die spätere Integration elektrischer und digitaler Technologien mit vertretbarem Aufwand. Folgen unterschrittener Standards für Funktionalität, Betrieb und Nachrüstung müssen transparent sein.

Der ZVEI unterstützt den Opt-in-Ansatz und fordert bundesweit verlässliche Mindestanforderungen, verständliche Folgenaufklärung und eine Lebenszykluskostenbewertung. Bestehende Anforderungen des Energie-, Messstellen- und Technikrechts darf der Gebäudetyp E nicht unterlaufen.

1 Kernpunkte

1. **Opt-in beibehalten:** Der Gebäudetyp E muss eine bewusste und dokumentierte Entscheidung der Vertragsparteien bleiben.

2. **Technische Zukunftsfähigkeit sichern:** Sicherheit, Gebrauchstauglichkeit, Elektrifizierung, Digitalisierung und Erweiterbarkeit dürfen nicht als verzichtbarer Komfort behandelt werden.

3. **Einheitliche Mindestanforderungen schaffen:** Für Elektroinstallation und wesentliche TGA-Funktionen braucht es belastbare, möglichst bundeseinheitliche Maßstäbe unter Einbindung von DIN, DKE und Fachkreisen.

4. **Einsparungen transparent machen:** Mögliche monetäre Einsparungen sowie Auswirkungen bei der Ausstattung und Funktionalität konkret zu beziffern.

5. **Lebenszyklus betrachten:** Besteller müssen funktionale Einschränkungen, Risiken und absehbaren Nachrüstungsbedarf verstehen können. Baukostenersparnisse sind mit Betriebs- und Nachrüstkosten abzuwägen. Besteller sind über mögliche erhöhte Betriebs- und Nachrüstkosten vorab deutlich zu informieren nur so kann der Verbraucherschutz sichergestellt werden.

6. **Bestehendes Recht beachten:** Energie-, Messstellen-, Technik- und EU-Recht bleiben uneingeschränkt maßgeblich.

7. **Einsparpotenziale durch etablierte Standards:** Normen sind wesentliche Grundlage für Skalierung und somit Prozesskostenreduzierung

2 Gebäudetyp E muss eine bewusste Entscheidung bleiben

§ 650a Absatz 2 BGB-E ermöglicht, den gesetzlichen Basisstandard in Textform zu vereinbaren. Dieses Opt-in wahrt die Vertragsfreiheit und kennzeichnet die Wahl eines vom üblichen Qualitätsstandard abweichenden Regelungsregimes.

Verband der Elektro- und Digitalindustrie

Ein Opt-out würde dagegen den reduzierten Basisstandard zum Ausgangspunkt machen. Bei komplexen, dauerhaft wirksamen Infrastrukturen könnten Besteller so einen niedrigeren Standard erhalten, ohne dessen Tragweite bewusst vereinbart zu haben.

Der ZVEI unterstützt das Opt-in und lehnt ein Opt-out ab, solange ein belastbarer, zukunftsfähiger und bundeseinheitlicher Mindeststandard fehlt.

Opt-In-Ansatz beibehalten

§ 650a Absatz 2 BGB-E sollte unverändert eine ausdrückliche Vereinbarung in Textform verlangen. Klarzustellen ist: Jede Abweichung, die Sicherheit, Gebrauchstauglichkeit, technische Leistungsfähigkeit oder Erweiterbarkeit wesentlich berührt, muss konkret bezeichnet und bewusst vereinbart werden.

3 Sicherheit und Zukunftsfähigkeit sind kein Komfort

Der Entwurf trennt verzichtbaren Komfort und Ausstattung nicht hinreichend von Anforderungen an Sicherheit, Gebrauchstauglichkeit und Zukunftsfähigkeit. Gerade Elektroinstallation und technische Gebäudeausrüstung sind kein beliebig reduzierbarer Komfort.

Zu knapp dimensionierte Anschlussleistung, Verteilungen, Leitungswege oder Vorverkabelung **sowie bspw. eine zu geringe Anzahl Steckdosen** können **Sicherheit,** Nutzung und Nachrüstung erheblich einschränken. Betroffen ist insbesondere die spätere Integration von Wärmepumpen, Photovoltaik, Speichern, Ladeinfrastruktur, Energiemanagement sowie Mess-, Steuerungs- und Kommunikationsinfrastruktur.

Der ZVEI fordert eine klare Trennung zwischen verzichtbarem Komfort und notwendiger technischer Infrastruktur. Letztere darf kurzfristigen Baukostenzielen nicht geopfert werden.

Vereinfachung sollte Standards ohne wesentliche funktionale Folgen betreffen. Anforderungen müssen erhalten bleiben, wo Reduzierungen sichere Nutzung, Elektrifizierung, Digitalisierung, Erweiterbarkeit oder wirtschaftlich vertretbare Nachrüstung beeinträchtigen.

Elektrotechnische Normung und deren Mindestausstattung dienen dem Verbraucherschutz und haben eine soziale Komponente, da sie z.B. eine sichere Elektroinstallation gewährleisten, deren Zukunftsfähigkeit sicherstellen und Nebenkosten von Gebäuden senken. **Der ZVEI fordert deshalb sämtliche Verweise auf die Elektroinstallation zu streichen.**

Mögliche Abweichungen präzisieren

Der ZVEI schlägt vor, § 650a Absatz 4 BGB-E zu präzisieren: Vereinfachte Abweichungen von üblichen Qualitätsstandards dürfen nicht ohne Weiteres technische Merkmale betreffen, deren Reduzierung Sicherheit, bestimmungsgemäße Gebrauchstauglichkeit oder die Erfüllung gesetzlicher technischer Anforderungen beeinträchtigt.

Die Gesetzesbegründung sollte zudem klarstellen: Elektroinstallation und technische Gebäudeausrüstung müssen neben dem heutigen Nutzungszweck absehbare Anforderungen an Elektrifizierung, Digitalisierung und Erweiterbarkeit berücksichtigen.

4 Bundesweit verlässliche Mindestanforderungen statt 16 technischer Sonderwege

§ 650a Absatz 6 BGB-E erlaubt den Ländern zusätzliche Mindestanforderungen unter anderem an die Elektroinstallation. Umfang und Niveau des Basisstandards könnten dadurch je nach Bundesland variieren.

Dieser Flickenteppich erschwert Planung, Ausschreibung, Qualifizierung und serielles Bauen. Er verhindert Skaleneffekte, erhöht Abstimmungsaufwand und Rechtsunsicherheit. Bundesweit eingesetzte technische Lösungen und standardisierte Bauprozesse brauchen dagegen einheitliche, verlässliche Rahmenbedingungen.

Der ZVEI fordert bundesweit verlässliche Mindestanforderungen für Elektroinstallation und wesentliche TGA-Funktionen statt 16 unterschiedlicher technischer Anforderungsniveaus.

Bundeseinheitliche Maßstäbe sichern Planung, Standardisierung und Skalierung. DIN, DKE und relevante Fachkreise sollten strukturiert einbezogen werden, damit technischer Sachverstand frühzeitig einfließt und praxistaugliche Anforderungen entstehen.

Flickenteppich vermeiden

§ 650a Absatz 6 BGB-E sollte bundeseinheitliche technische Mindestanforderungen und die verbindliche Beteiligung zuständiger Normungs- und Standardisierungsgremien sowie betroffener Fachkreise an ihrer Erarbeitung gewährleisten.

Länderspezifische Abweichungen sollten auf besondere bauordnungsrechtliche Erfordernisse beschränkt bleiben. Das erhält notwendigen landesrechtlichen Gestaltungsspielraum, ohne technische Parallelstandards zu schaffen.

5 Normung senkt Prozesskosten und schafft Planungssicherheit

Der Entwurf unterscheidet zu Recht zwischen DIN-Normen und allgemein anerkannten Regeln der Technik. DIN-Normen sind keine Rechtsnormen; ihr Status als allgemein anerkannte Regeln der Technik ist im Einzelfall zu beurteilen. Normative Anforderungen sind deshalb weder grundsätzlich verzichtbar noch technisch unbedenklich zu unterschreiten.

Normung schafft einheitliche Anforderungen, verlässliche Schnittstellen und Interoperabilität. Standardisierte, wiederholbare Planungs- und Bauprozesse verringern Abstimmungsbedarf und unterstützen serielles Bauen. Normen sind daher nicht pauschal Kostentreiber.

Der ZVEI fordert, Normung für einfacheres, kostengünstigeres Bauen zu nutzen, statt pauschal zurückzudrängen. Vereinfachungen müssen technisch vertretbar sein und Sicherheit, Gebrauchstauglichkeit und Zukunftsfähigkeit wahren.

Der Gesetzgeber sollte politische und öffentliche Schutzziele aktiv in die Normung einbringen. Einheitliche Standards schaffen Planungssicherheit und Vergleichbarkeit und können Planungs-, Abstimmungs- und Prozesskosten senken.

Potenziale der Normung nutzen anstatt Sonderweg

Die Gesetzesbegründung sollte klarstellen: DIN-Normen sind nicht automatisch allgemein anerkannte Regeln der Technik. Ihr technischer und rechtlicher Status bedarf der Einzelfallprüfung.

Zugleich sollte sie die Normungsfunktion für Standardisierung, Interoperabilität und Planungssicherheit ausdrücklich berücksichtigen. Gesetzliche Anforderungen und öffentliche Schutzziele sollten unter Einbindung von DIN, DKE und betroffenen Fachkreisen technisch konkretisiert werden. Der Gebäudetyp E sollte im Zusammenspiel mit der Normung weiterentwickelt werden. Der Wegfall von Planungsnormen würde dafür sorgen, dass Angebote für Auftraggeber und Verbraucher nicht mehr vergleichbar sind. Normen sichern Effizienz und Skalierbarkeit entlang der Wertschöpfungskette und schaffen zugleich Transparenz und Sicherheit für Verbraucher. Wer auf einheitliche Planungsstandards verzichtet, erhöht Prozesskosten, erschwert die Vergleichbarkeit von Angeboten und schwächt damit sowohl den Verbraucherschutz als auch die Wettbewerbsfähigkeit und Wertschöpfung am Standort Deutschland.

6 Wer Standards unterschreitet, muss die Folgen verständlich machen

Nach § 650a Absatz 4 BGB-E soll für einen vereinbarten Standard unterhalb der üblichen Qualität grundsätzlich ein hervorgehobener Hinweis auf das betroffene Beschaffenheitsmerkmal genügen. § 650a Absatz 5 BGB-E erlaubt Ausnahmen vom Hinweis. Bei komplexer Technik genügt die Benennung nicht: Ohne Fachkenntnisse können Besteller funktionale und wirtschaftliche Folgen häufig nicht beurteilen. Erklärungsbedürftig sind insbesondere Nutzungseinschränkungen, fehlende Leistungsreserven und absehbarer Nachrüstungsbedarf.

Der ZVEI fordert: Vereinfachte Informationspflichten dürfen informierte Entscheidungen nicht beeinträchtigen. Besteller müssen wesentliche technische und wirtschaftliche Folgen niedrigerer Standards nachvollziehen können.

Besonders bei baulich oder finanziell aufwendig anzupassender Infrastruktur müssen Auswirkungen auf Nutzung, Leistungsfähigkeit und Nachrüstbarkeit transparent sein. Davon profitieren auch spätere Betreiber, Erwerber und Mieter.

Laut Berechnungen von Fraunhofer ISI, ZVEH und ZVEI können frühzeitig eingesetzte elektrische und digitale Technologien die Lebenszykluskosten eines üblichen Mehrfamilienhauses um bis zu 44 Prozent senken. Technische Voraussetzungen etwa für Wärmepumpe oder Ladeinfrastruktur senken Nachrüstkosten um ein Vielfaches.

Informationspflichten auf funktionale Folgen erweitern

§ 650a Absatz 4 und 5 BGB-E sollte bei wesentlichen technischen Abweichungen neben dem betroffenen Beschaffenheitsmerkmal eine verständliche Darstellung und eine aktive Beratung zu den wesentlichen funktionalen Folgen und absehbaren Nachrüstungsbedarfen vorsehen.

Die Hinweisausnahme nach § 650a Absatz 5 BGB-E sollte nicht allein von abstrakter Erkennbarkeit abhängen. Entscheidend sollte sein, ob Besteller die wesentlichen praktischen Folgen erkennen und bewerten können.

7 Bezahlbares Bauen heißt, Folgekosten von Anfang an mitzudenken

Artikel 249 § 2 Absatz 3 BGB-E verlangt bei Verbraucherbauverträgen eine überschlägige Darstellung der Kostenersparnis durch unterschrittene Qualitätsstandards. Die Beschränkung auf Errichtungskosten greift jedoch zu kurz.

Kurzfristige TGA-Einsparungen können Folgekosten verursachen: Zu knapp dimensionierte elektrische Infrastruktur kann spätere Erweiterungen und zusätzliche elektrische Anwendungen erschweren, erheblichen Nachrüstungsaufwand erfordern und Nutzungsmöglichkeiten einschränken.

Der ZVEI fordert, Einsparungen nicht allein an Errichtungskosten zu messen. Bezahlbares Bauen muss bezahlbare Nutzung und wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen.

Besteller sollten absehbare Folgen für Betrieb, Nutzung, Erweiterbarkeit und Nachrüstung berücksichtigen können. So lässt sich beurteilen, ob Einsparungen wirtschaftlich sind oder Kosten nur in spätere Lebenszyklusphasen verlagern.

Konsequenzen in der Betriebsphase transparent gestalten

Artikel 249 § 2 Absatz 3 Nummer 3 BGB-E sollte um absehbare wirtschaftliche Folgen über die Errichtung hinaus ergänzt werden: Neben der Baukostenersparnis sollten insbesondere wesentliche Auswirkungen auf Betrieb, Nutzung, Erweiterbarkeit und absehbaren Nachrüstungsbedarf dargestellt werden.

§ 650a Absatz 4 BGB-E: Besteller

Es wird im Referentenentwurf nur das Verhältnis zwischen Unternehmer und Besteller betrachtet. Es sind jedoch auch die Interessen des späteren Gebäudenutzers zu berücksichtigen. Es wird beim Gebäudetyp E vor einer ausschließlichen Betrachtung der Baukosten gewarnt. Es wird eine Fokussierung auf die Lebenszykluskosten (Total Cost of Ownership – TCO) gefordert. Der Besteller ist vor Vertragsschluss in Textform deutlich darüber zu informieren, welche Auswirkungen auf die Lebenszykluskosten zu erwarten sind, wenn die Beschaffenheit des Gebäudes oder Gebäudeteils ganz oder teilweise den Qualitätsstandard besonders hinsichtlich der Elektroinstallation unterschreiten soll.

8 Der Gebäudetyp E darf Energie- und Technikrecht nicht unterlaufen

Zivilrechtlich reduzierte Gebäudestandards müssen das Energie- und Technikrecht berücksichtigen. Als zunehmend aktive Teile des Energiesystems benötigen Gebäude Anschluss-, Mess-, Steuerungs- und Kommunikationsmöglichkeiten für Wärmepumpen, Ladepunkte, Speicher, Photovoltaikanlagen und Energiemanagement.

§ 49 EnWG verlangt technische Sicherheit von Energieanlagen und die Beachtung allgemein anerkannter Regeln der Technik; für Elektrizitätsanlagen gilt eine Vermutungsregel zugunsten technischer VDE-Regeln. § 14a EnWG regelt die netzorientierte Steuerung steuerbarer Verbrauchseinrichtungen und Netzanschlüsse. Als steuerbare Verbrauchseinrichtungen nennt das Gesetz insbesondere Wärmepumpen, nicht öffentlich zugängliche Ladepunkte und Stromspeicher. Bei intelligenten Messsystemen verweist § 14a Absatz 4 EnWG für die Steuerung ausdrücklich auf das Messstellenbetriebsgesetz sowie Technische Richtlinien und Schutzprofile des BSI.

§ 145 TKG, Abs. 4 und 5 verlangen für neue oder umfassend renovierte Gebäude passive gebäudeinterne Netzkomponenten für ein TK-Netz mit sehr hohen Kapazitäten.

Stellplatzschlüssel auf kommunaler Ebene und die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz führen dazu, dass bei u.a. bei neuen Mehrfamilienhäusern Stellplätze inklusive Vorverkabelung, Leitungsinfrastruktur und Ladepunkten vorzusehen sind.

Technische Reduzierungen dürfen daher nicht allein kurzfristige Baukostenersparnisse berücksichtigen oder die praktische Erfüllbarkeit bestehender gesetzlicher Anforderungen beeinträchtigen.

Der ZVEI fordert: Der Gebäudetyp E darf Energie-, Messstellen-, Technik- und Sicherheitsrecht weder abschwächen noch dessen technische Umsetzung erschweren.

Neubauten müssen ein elektrifiziertes, digitalisiertes und flexibles Energiesystem berücksichtigen. Fehlende Anschluss-, Mess-, Kommunikations- oder Steuerungsinfrastruktur darf keine aufwendige Nachrüstung erzwingen. Der Basisstandard muss mit nationalen und europäischen Anforderungen konsistent bleiben.

Laut Fraunhofer ISI und ZVEI kann zukunftsfähige elektrische und digitale Ausstattung den Energiebedarf eines typischen Mehrfamilienhauses um bis zu 67 Prozent und die Energierechnung aller Parteien um ca. 8.000 € jährlich senken.

Klarstellung zur Einhaltung weiterer Anforderungen

Gesetz oder zumindest Gesetzesbegründung sollten ausdrücklich klarstellen: Öffentlich-rechtliche sowie energie-, messstellen-, produkt- und sicherheitsrechtliche Anforderungen bleiben vom vereinbarten Basisstandard unberührt.

Zivilrechtliche Abweichungen dürfen gesetzlich vorausgesetzte Anforderungen weder verhindern noch unverhältnismäßig erschweren. Diesen Vorrang sollte die Gesetzesbegründung ausdrücklich hervorheben.

Kontakt
Sebastian Treptow • Bereichsleitung Gebäude

Mobil: +49 162 2664-922 • E-Mail: Sebastian.Treptow@zvei.org

ZVEI e. V. • Verband der Elektro- und Digitalindustrie • Charlottenstraße 35/36 • 10117 Berlin
Lobbyregisternr.: R002101 • EU Transparenzregister ID: 94770746469-09 • www.zvei.org
Datum: 09.11.2026

Der ZVEI vertritt die gemeinsamen Interessen der Elektro- und Digitalindustrie und der zugehörigen Dienstleistungsunternehmen in Deutschland und auf internationaler Ebene. Der Verband zählt mehr als 1.100 Mitgliedsunternehmen. Ende 2025 beschäftigte die Branche 873.000 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Inland. Sie ist damit die zweitgrößte Industriebranche in Deutschland. Der Umsatz lag 2025 bei 225,1 Milliarden Euro. Die Elektro- und Digitalindustrie ist einer der innovativsten Wirtschaftszweige in Deutschland. Jährlich wendet die Branche 14 Milliarden Euro für F&E und mehr als neun Milliarden Euro für Investitionen auf.
