



STELLUNGNAHME

des Bauherren-Schutzbund e. V.

zu den gemeinsamen Eckpunkten zum Gebäudetyp E des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Der Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB) ist eine gemeinnützige Verbraucherschutzorganisation und Mitglied im Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. Der BSB vertritt bauorientierte Verbraucherinteressen privater Bauherren im Neubau und Bestand sowie von Immobilienerwerber:innen im selbstgenutzten Wohneigentum. Der BSB ist in der Liste qualifizierter Einrichtungen nach § 4 des Unterlassungsklagegesetzes eingetragen und somit befugt, bei verbraucherfeindlichen Vertragsklauseln das Recht auf Abmahnung und Unterlassungsklage auszuüben. Darüber hinaus ist der BSB im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter der Registernummer R000670 eingetragen.

Zusammenfassung

Der Bauherren-Schutzbund e.V. unterstützt das Ziel der Bundesregierung, Baukosten zu reduzieren und die Schaffung von Wohnraum zu fördern. Die Einführung eines „Gebäudetyp E“ muss jedoch so ausgestaltet werden, dass dabei das bestehende Verbraucherschutzniveau erhalten bleibt, die Gebrauchstauglichkeit nicht geschwächt, Transparenz für Verbraucher:innen sichergestellt ist und Rechtsstreitigkeiten vermieden werden.

Drei zentrale Forderungen des BSB:

- **Kein Rückbau des Verbraucherschutzes:** Ein neuer gesetzlicher Standard darf nicht hinter das heutige Schutzniveau zurückfallen. „Einfaches Bauen“ muss den bisherigen Schutz der Verbraucher:innen durch die Pflicht zur Aufklärung über die konkrete Abweichung von den allgemein anerkannten Regeln der Technik und die Folgen unberührt lassen.
- **Kostentransparenz:** Die Kosten der Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik müssen detailliert, nachvollziehbar und beziffert im Vertrag ausgewiesen werden – pauschale Schätzwerte reichen nicht aus.



- **Keine Qualitätsminderung zum gleichen Preis:** Private Bauherren dürfen nicht für ein niedrigeres Qualitätsniveau denselben Preis zahlen. Kosteneinsparungen müssen tatsächlich und vollständig weitergegeben werden.

Ausgangslage

Die Baukosten für Wohngebäude sind in den letzten Jahren stark gestiegen – verursacht durch höhere Material-, Lohn-, Energie- und Finanzierungskosten sowie strengere Vorgaben und insbesondere deutlich teurere Baulandpreise. Der BSB begrüßt das Engagement und die Zielsetzung der Bundesregierung, Maßnahmen zu ergreifen, um die Schaffung neuen Wohnraums zu fördern und zu stärken.

Um die zweifellos hohen Baukosten zu reduzieren und damit den dringend benötigten Wohnungsbau in allen Segmenten zu steigern, müssen die Gestehungskosten reduziert werden. Ein diskutierter Ansatz ist das „Einfache Bauen“ mit dem Gebäudetyp E, bei dem durch Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) Kosteneinsparungen erreicht werden sollen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen: Viele technische Anforderungen sind sinnvoll und notwendig. Gerade bewährte Standards – etwa bei Bauwerksabdichtung und Feuchteschutz – sind zentral, um wiederkehrende Bauschäden zu vermeiden und langfristige Qualität und Langlebigkeit zu sichern.

Die tatsächlichen Einsparpotenziale durch Abweichungen von den a.a.R.d.T. im Rahmen des Gebäudetyps E sind je Maßnahme zu prüfen und zu konkretisieren. Nur so lässt sich sicherstellen, dass eine solche Abweichung auch tatsächlich zu signifikanten Kosteneinsparungen führt – die selbstverständlich auch weitergegeben werden müssen.

Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern und großen Wohnprojekten wären durch Skaleneffekte und Effizienzhebungen tatsächliche Kostenvorteile zu erwarten. Beim Ein- und Zweifamilienhausbau (EFH/ZFH) hingegen sind diese Effekte in nennenswertem Umfang sowie deren Weitergabe an die privaten Bauherren fraglich. Das Risiko eines niedrigeren Qualitätsstandards im Ein- und Zweifamilienhausbau (zum gleichen Preis) muss unter allen Umständen vermieden werden.

Bereits heute besteht die Möglichkeit, dass private Bauherren im Rahmen einer Vertragsvereinbarung mit dem Anbieter „von den üblicherweise zu erwartenden Qualitäts- und Komfortstandards sowie von den allgemein anerkannten Regeln der Technik“ abweichen können (sog. Beschaffenheitsvereinbarung). Richtigerweise muss nach der Rechtsprechung in einem solchen Fall eine umfassende Aufklärung der Verbraucher:innen über die Abweichung und ihre Folgen stattfinden. Schließlich handelt



es sich beim Bauwesen um einen hochspezialisierten Markt (*Expertenmarkt*) mit erheblichen Informationsasymmetrien zwischen professionellen Anbietern, die gewerbsmäßig bauen, und privaten Bauherren, die dies häufig nur einmal im Leben tun. Diese strukturelle Ungleichheit erfordert ein hohes Verbraucherschutzniveau.

Grundsätzliche Einschätzung des BSB zum Eckpunktepapier

Der Bauherren-Schutzbund begrüßt die klare Positionierung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), dass der Verbraucherschutz auch bei der Einführung eines Gebäudetyps E gewährleistet bleiben muss. Positiv ist zudem hervorzuheben, dass das BMJV und BMWSB fehlende Transparenz über Abweichungen von a.a.R.d.T. als Problem für Verbraucher:innen erkannt haben und „Einfaches Bauen“ nicht zulasten der Gebrauchstauglichkeit gehen soll.

Offen bleibt aus Sicht des BSB jedoch die entscheidende Frage, wie konkrete Kostentransparenz verbindlich hergestellt wird. In der bisherigen Debatte werden die Risiken für Verbraucher:innen häufig ausgeblendet, während nahezu ausschließlich die Kostenreduzierung im Vordergrund steht. Die a.a.R.d.T. sind aus Verbrauchersicht nicht per se Kostentreiber. Zudem dienen sie nicht nur dem Schutz der Bauherren, sondern auch der Sicherung von Bauqualität und Werthaltigkeit. Eine Reduzierung technischer Anforderungen an Wohngebäude durch die Abweichung von den a.a.R.d.T. und somit der Abbau von erprobten Baustandards birgt für private Erwerber:innen und Bauherr:innen eine Reihe von Gefahren, ohne die in Aussicht gestellte Baukostenreduzierung tatsächlich gewährleisten zu können.

Eine BSB-Umfrage (August 2025) zeigt, dass Bauqualitätsstandards für private Bauherren ein hohes Gut sind. Selbst wenn Baukosten um hypothetisch angenommene 10 Prozent sinken würden, lehnen mehr als 60 Prozent der potenziellen Erwerber:innen von Wohnimmobilien eine Absenkung von Bau(qualitäts-)standards ab.

Der BSB bezweifelt außerdem, dass geringere Planungs- und Produktionskosten tatsächlich bei Verbraucher:innen ankommen und es durch den neuen Vertragstyp im Wohnungsbau, insbesondere für Selbstnutzer:innen im EFH/ZFH-Bau, zu großen Kosteneinsparungen kommt. Bei der Einführung eines Gebäudetyp-E-Vertrages auch für private Bauherren ist sicherzustellen, dass Verbraucher:innen am Ende nicht denselben Preis für schlechtere Qualität zahlen.



Zu Abschnitt II: Einschätzung zu den vorgeschlagenen Regelungen im Zivilrecht aus Sicht der Verbraucher:innen:

II. 1. Verknüpfung mit technischen Baubestimmungen der Bundesländer

Um den Gebäudetyp E zivilrechtlich zu ermöglichen, soll eine gesetzliche Verknüpfung mit den technischen Baubestimmungen der Länder geschaffen werden. Abweichungen von den a.a.R.d.T. sollen künftig nicht mehr automatisch zu einem Mangel führen, wenn sie bauordnungsrechtlich als gleichwertige Lösung zulässig sind. Das schwächt ein zentrales Schutzelement des geltenden Rechts. Heute ist die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik im Werkvertragsrecht ein zentraler Maßstab. Abweichungen ohne eine klar gefasste Beschaffenheitsvereinbarung sind typischerweise ein Einfallstor für Mängel. Praktisch heißt das: Wenn der Vertrag unspezifisch formuliert ist, kann es später heißen: „Das war so vereinbart, ist zulässig, ist gleichwertig“. Neue, langwierige und kostspielige Rechtstreitigkeiten wären vorprogrammiert und die Beweis- und Gutachterkostenlast läge regelmäßig bei den Verbraucher:innen. Dies wäre eine deutliche Schwächung des Verbraucherschutzes, zu der es nicht kommen darf.

Technische Bestimmungen reichen nicht aus

Die Eckpunkte sehen außerdem vor, dass beim Gebäudetyp-E-Vertrag für geregelte Bereiche als Mindeststandard nur die a.a.R.d.T. geschuldet sind, die in den technischen Baubestimmungen des Bundeslandes enthalten sind. Für alles, was dort nicht oder nur grob geregelt ist, soll ein „einfacher Standard“ möglich sein.

Wenn der Gebäudetyp-E-Vertrag gesetzlich an die „Technischen Baubestimmungen“ der Länder (VVTB/MVV TB-Umsetzung) gekoppelt wird, verschiebt sich für Verbraucher:innen der maßgebliche „Mindeststandard“ – weg von dem, was Gerichte bislang als geschuldet ansehen (a.a.R.d.T.), hin zu dem, was im jeweiligen Bundesland bauordnungsrechtlich als Minimum festgelegt ist. Genau in dieser Verschiebung liegen mehrere Verbraucherrisiken.

Aus Sicht des BSB reichen die technischen Baubestimmungen (Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – MVV TB) nicht aus, um „gutes“ Bauen und Wohnen sicherzustellen. Die MVV TB stellt das absolute Mindestmaß dar, das an ein Gebäude gestellt wird. Diese Regelungen legen verbindliche Mindeststandards fest, die zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit, zur Abwehr von Gefahren und zum Schutz von Leben, Gesundheit und Umwelt dienen. In Bezug auf „gutes Wohnen“ greift die technische Ausrichtung der MVV TB jedoch deutlich zu kurz.



Für Bauwillige besteht außerdem die Gefahr, dass die Alltagsqualität (z. B. Schallschutzniveau, Ausstattungsdetails, bestimmte Ausführungsqualitäten, übliche Ausführungsstandards) dann leichter „wegverhandelt“ werden kann, wenn das Bauunternehmen auf gesetzliche Normen verweisen kann, die schließlich eingehalten seien.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass schon jetzt viele Bau- und Leistungsbeschreibungen in der Praxis – gegen § 249 EG-BGB massiv verstoßend – nicht ausreichend auf bautechnische Ausführungsdetails eingehen, für den Bauherren aber zumindest die Gewähr einer Mindestsicherung gemäß a.a.R.d.T. besteht.

Föderaler Flickenteppich: je Bundesland andere Baubestimmungen

Die Technischen Baubestimmungen basieren zwar auf der MVV TB (Muster-Verwaltungsvorschrift), aber die Bundesländer setzen sie jeweils in Landesrecht um und es gibt unterschiedliche anwendbare Fassungen je Land. Für Verbraucher:innen und sicher auch Bauunternehmen dürfte oft nicht sicher überblickbar sein, welche Fassung im konkreten Bundesland gilt, ob das Bundesland abweicht oder ergänzt und was das für den vertraglichen „Mindeststandard“ bedeutet. Das erhöht das Risiko von Fehlberatung, Streit über den richtigen Referenzstandard und ungleicher Standards je nach Standort.

II. 2. Etablierung in der Planungs- und Baupraxis

Gefahr einer Fehlentwicklung: Weniger Bauqualität ohne erkennbaren Preisvorteil

Aus Sicht des BSB besteht die reale Gefahr, dass „einfaches Bauen“ in der Praxis mit „billigem Bauen“ und damit niedriger Bauqualität verwechselt wird. Verbraucher:innen erhalten am Ende eine geringere Bauqualität zum gleichen Preis, weil Unternehmen Qualitätsstandards zu stark absenken, Einsparungen unzureichend oder falsch beziffern (und nicht oder nur in geringerem Umfang weitergeben) und die Risiken auf private Bauherren verlagern. Das wäre genau das Gegenteil dessen, was erreicht werden soll.

Für den BSB ist zentral: Einfaches Bauen darf nicht zu Lasten von Gebrauchstauglichkeit, Lebensdauer und Werthaltigkeit gehen. Der BSB begrüßt grundsätzlich, dass das Eckpunktepapier diesen Anspruch betont. Entscheidend ist, dass dieser in der Praxis überprüfbar und durchsetzbar umgesetzt wird.

Zweifel an realistischen Skaleneffekten im Ein- und Zweifamilienhausbau

Der BSB sieht erheblichen Klärungsbedarf, ob Abweichungen von technischen Bau-normen, insbesondere im Ein- und Zweifamilienhausbau, zu relevanten Skalierungseffekten bei Baukosten und -ausführungen führen. Gerade in diesem Segment handelt



es sich häufig um individuelle Bauvorhaben mit begrenzten Wiederholungseffekten. Es erscheint daher fraglich, ob substanzielle Einsparungen in der Praxis tatsächlich entstehen und ob diese Einsparungen vollständig und überprüfbar an die Bauherren weitergereicht werden. Am ehesten wären Skalierungseffekte im Fertighaussegment vorstellbar, aber auch hier wäre vorab zu klären, ob es zu signifikanten Einspareffekten kommt, und sicherzustellen, dass diese an die Verbraucher:innen weitergegeben werden.

Allgemein anerkannte Regeln der Technik sind nicht per se als Kostentreiber zu betrachten. Erhebliche Baukostentreiber sind vor allem bürokratische und planungsrechtliche Aufwände, Vorgaben von Landesbauordnungen, Bebauungspläne und Ortssatzungen, z.B. zum Material der Regenrinnen und -fallrohre, zur Dachneigung und Farbe der Ziegel, im Mehrfamilienhaus erhöhte Vorgaben zur Anzahl von Fahrradstell- und Tiefgaragenplätzen sowie erhöhte Barrierefreiheit. Wenn im EFH/ZFH Material- und Lohnkosteneinsparungen zu keinen nennenswerten Skaleneffekten führen, werden sich die Baukosten durch die Neuregelung nicht spürbar senken lassen.

Vielmehr ist zu befürchten, dass preiswertere Angebote einen Standard bieten, der deutlich unter dem bisher Üblichen liegt. Der heutige Standard wird für die Verbraucher:innen nach der Neuregelung zum teuren „Extra“. Die Eigentumbildung für selbstnutzende Wohneigentümer:innen wird damit nicht erleichtert. Vielmehr droht perspektivisch eine Zweiklassengesellschaft im Gebäudebestand.

Wenn Einsparungen nicht verlässlich eintreten oder nicht beim Verbraucher ankommen, droht ein Modell, das vor allem Haftungs- und Qualitätsstandards verschiebt, ohne den versprochenen Kostenvorteil zu liefern.

II. 3. Schaffung eines neuen Gebäudetyp-E-Vertrages

Ein neuer gesetzlicher Standard darf nicht hinter das etablierte Verbraucherschutzniveau zurückfallen. Mit dem Gebäudetyp-E-Vertrag soll ein neuer gesetzlicher Standard geschaffen werden, der in Teilen unterhalb des heutigen Verbraucherschutzniveaus liegen könnte, das im Zuge der Reform des Bauvertragsrechts mühsam erreicht wurde und sich seitdem etabliert hat. Der Verbraucherbauvertrag bietet heute Schutzmechanismen, Transparenzpflichten und Mindestanforderungen. Ein neuer Vertragstyp darf diese Errungenschaften nicht faktisch aushebeln, indem ohne einzelfallbezogene, detaillierte Aufklärung von den a.a.R.d.T. abgewichen werden kann.

Bestehende Abweichungsmöglichkeiten bereits ausreichend

An dieser Stelle ist darauf zu verwiesen, dass schon jetzt die Möglichkeit für Bauunternehmen besteht, in Bauverträgen mit privaten Bauherren durch eine Vertragsvereinbarung „von den üblicherweise zu erwartenden Qualitäts- und Komfortstandards sowie von den allgemein anerkannten Regeln der Technik“ abzuweichen. Diese Möglichkeit können die Bauunternehmen nutzen. Eine zusätzliche Regelung bräuchte es insbesondere für private Bauherren beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern nicht.

Sofern der Gebäudetyp-E-Vertrag auch als Verbraucherbauvertrag möglich sein soll, muss zumindest in diesem Vertragstyp eine ausdrückliche Vereinbarung mit spezifischer Aufklärung über die Abweichungen von den a.a.R.d.T., die dadurch hervorgerufenen Folgen und Risiken und auch der tatsächlichen Kosteneinsparungen erfolgen. Nur so liegen Verbraucher:innen alle notwendigen Informationen für eine fundierte Entscheidungsfindung vor und nur so wird eine nicht gewünschte Qualitätsminderung vermieden.

Gleiches gilt auch im Bauträgerrecht, in welchem die Interessenlage und Schutzbedürftigkeit der privaten Käufer:innen identisch mit der des privaten Bauherrn, insbesondere im Verbraucherbauvertrag, ist.

II. 4. Rechtslage außerhalb des Gebäudetyp-E-Vertrages

Der BSB begrüßt, dass es außerhalb des Gebäudetyp-E-Vertrages bei der bisherigen Rechtslage bleibt.

II. 5. Einfacher Standard / Mindeststandard

Die Absenkung von Standards zur Reduzierung der Baukosten darf nicht zulasten des Verbraucherschutzes erfolgen. Gleichzeitig muss die Bauqualität gewährleistet bleiben. Ein Verzicht auf a.a.R.d.T. kann zu einem Verlust an Qualität führen. Abweichungen von den a.a.R.d.T. sind mit dem Risiko verbunden, die technische Zuverlässigkeit und Dauerhaftigkeit des Bauwerks oder einzelner Bauteile zu beeinträchtigen.

Baumängel sind an der Tagesordnung

Mängel beim Hausbau sind an der Tagesordnung. Zahlreiche Studien belegen, dass die Mehrheit der Bauherren mit gravierenden Mängeln konfrontiert ist. So zeigt die BSB-Studie zur Bauqualität (Mai 2025), dass im Durchschnitt 31 Mängel pro Bauvorhaben auftreten. Davon entfallen durchschnittlich 25 auf die Bauphase und weitere sechs werden erst bei der Bauabnahme entdeckt. Im Vergleich zu 2019, als der Durchschnitt

noch bei 29 Mängeln lag, ist die Zahl der Baumängel somit, wenn auch leicht, weiter gestiegen. Besonders auffällig sind dabei Qualitätsprobleme bei der Dämmung, im Rohbau sowie an Fenstern und Türen.

Eine Aufweichung des Mangelbegriffs würde die Durchsetzung des vertraglich geschuldeten Bausolls erheblich erschweren, ohne dass dadurch echte Kostenvorteile entstehen – insbesondere beim Ein- und Zweifamilienhausbau.

Zeitgemäße Gebrauchstauglichkeit: Ein unbestimmter Rechtsbegriff

Das Eckpunktepapier betont, dass trotz einfacher Standards die „zeitgemäße Gebrauchstauglichkeit“ gewährleistet bleiben soll. Mängel sollen nicht mehr anhand der a.a.R.d.T. definiert werden, sondern danach, ob das Gebäude „zeitgemäß gebrauchstauglich“ ist. Das bedeutet, es soll für das heutige Wohnen zweckmäßig sein, ohne dass ein darüber hinausgehender Komfort- oder Ausstattungsstandard automatisch geschuldet wird. „Zeitgemäße Gebrauchstauglichkeit“ wäre damit ein Leistungs- beziehungsweise Qualitätsmaßstab, jedoch eben ein noch nicht ausgefüllter, unbestimmter Rechtsbegriff. Was als „zeitgemäß“ gilt, hängt von vielen Faktoren ab, wie Baujahr, Marktsegment, Region, Nutzererwartungen und technischer Entwicklung.

Der Begriff „zeitgemäße Gebrauchstauglichkeit“ müsste durch die Rechtsprechung im Laufe von Jahren entwickelt werden. Bis dahin würde erhebliche Rechtsunsicherheit bestehen. Dies wäre insbesondere zu Beginn der Fall, da niemand zuverlässig vorhersagen kann, was Gerichte in zwei bis fünf Jahren als „zeitgemäß“ ansehen – etwa beim Schallschutz, sommerlichen Wärmeschutz, der Energieeffizienz oder Barrierearmut. Dadurch steigt das Streitpotenzial – und der private Bauherr hätte zur Geltendmachung von Mängelrechten zu beweisen, dass die Leistung „nicht zeitgemäß“ ist – aus Verbrauchersicht wäre dies verheerend.

II. 6. Aufklärungspflicht

Der BSB begrüßt ausdrücklich, dass im Gebäudetyp-E-Vertrag eine Aufklärungspflicht des Auftragnehmers gegenüber dem Auftraggeber vorgesehen ist. Wichtig ist insbesondere, dass bei Verbraucher:innen als Auftraggeber diese Aufklärung in Textform erfolgen muss und die Konsequenzen und Risiken der Abweichung dargestellt werden müssen. Dies entspricht der bisherigen Rechtsprechung. Diese Aufklärungspflichten sind für Verbraucher:innen besonders wichtig und dürfen keinesfalls abgeschwächt werden.



Aufklärung ist unverzichtbar für Entscheidungen

Verbraucher:innen als Baulaien verfügen nicht über die nötigen Fachkenntnisse, um Konsequenzen und Risiken bei Abweichung von den a.a.R.d.T. einzuschätzen. Sie müssen vom Ausführenden umfassend über mögliche Risiken aufgeklärt werden. Nur eine umfassende, auf das jeweilige Bauteil bzw. auf die Art der Bauausführung bezogene Aufklärung ermöglicht es Verbraucher:innen nachzuvollziehen, wie weitreichend und folgeschwer eine Abweichung von den a.a.R.d.T. ist. Ohne eine solche Aufklärungspflicht würde die Durchsetzung von Mängelansprüchen erheblich erschwert. Aus Verbrauchersicht darf dies keinesfalls das Ergebnis einer Gesetzesreform sein.

Darüber hinaus setzt eine wirksame Wahl des Gebäudetyp-E-Standards voraus, dass Verbraucher:innen die Abweichungen und deren Auswirkungen realistisch einschätzen können. Selbstnutzende Bauherren und Käufer:innen schließen Verträge als Verbraucher:innen ab und tragen die langfristigen Folgen von Planungs- und Ausführungsentscheidungen, etwa in Bezug auf Nutzungsqualität, Betriebskosten, Instandhaltung und Wiederverkauf. Schließlich handelt es sich hierbei um häufig einmalige finanzielle Investitionen in Größenordnungen, die man als Verbraucher:in ansonsten in kaum einem anderen Lebensbereich tätigt und die deshalb von grundsätzlicher, existentieller Tragweite sind.

Es wäre auch überhaupt nicht nachvollziehbar, warum ein Bauunternehmen, welches eine Abweichung von den a.a.R.d.T. festgelegt, im Hinblick auf die baulichen Folgen und Risiken abgewogen und in bestimmter Weise geplant hat, genau dies nicht einfach aufschreiben und zum Gegenstand einer Vereinbarung mit dem privaten Bauherrn machen sollte. Damit aber wäre der Rechtsprechung schon Genüge getan.

Gleiches gilt im Bauträgervertrag: Problemlos könnte eine einmal aufgestellte wirksame Belehrung bei sämtlichen Bauträgerverträgen zu allen Wohnungen des Objektes mitbeurkundet werden.

Transparenz über Abweichungen nur unter detaillierter Ausweisung der Einsparungen

Mit dem geplanten neuen Vertragstyp für den Gebäudetyp E sollen Bauherren künftig erkennbar darüber informiert werden, wenn von Baustandards abgewichen wird. Diese Offenheit ist ein wichtiger Schritt, denn nur gut informierte Verbraucher:innen können eine fundierte Entscheidung treffen. Damit diese Entscheidungen tatsächlich auf solider Grundlage getroffen werden können, müssen neben den Abweichungen auch die daraus resultierenden Kostenvorteile detailliert und nachvollziehbar im Vertrag ausgewiesen werden. Es muss klar erkennbar sein, welche Abweichung vereinbart wird und welches Einsparpotenzial sie konkret bietet. Ein pauschaler, überschlägiger

Schätzwert, wie er im aktuellen Eckpunktepapier vorgesehen ist, reicht dafür nicht aus.

Ohne eine klare und detaillierte Darstellung der Einsparpotentiale besteht die Gefahr, dass Bauherren eine geringere Bauqualität erhalten, ohne dies anhand des Preises erkennen zu können. Dieses Ergebnis würde der Zielsetzung des Gesetzes widersprechen, Bauen günstiger zu machen. Zudem ist nicht auszuschließen, dass herkömmliche Bauverträge unnötig verteuert werden, um den Gebäudetyp E künstlich attraktiver erscheinen zu lassen.

Für den Bauherren-Schutzbund ist zentral, dass „Einfaches Bauen“ nicht dazu führt, dass Verbraucher:innen am Ende denselben Preis für eine niedrigere Qualität zahlen.

Deshalb müssen die Kostenvorteile gegenüber herkömmlichen Bauverträgen klar und im Detail erkennbar sein – nur dann erfüllt das Gesetz seine Intention, das Bauen wirklich günstiger zu machen.

II. 7. „Verträge in der Kette“

Bei „Verträgen in der Kette“ braucht es für private Käufer:innen das gleiche Verbraucherschutzniveau wie beim EFH/ZFH-Bau. Im Eckpunktepapier ist festgelegt, dass Käufer:innen oder Mieter:innen bei nachfolgenden Kauf- oder Mietverträgen darüber informiert werden müssen, ob lediglich der Mindeststandard (III.5. a) und der einfache Standard (III.5. b) umgesetzt wurde.

Ohne nachvollziehbare Details können Käufer:innen die wirtschaftliche und funktionale Bedeutung der Bauweise für die Wohnimmobilie nicht richtig einschätzen. Um aber dem Erwerber oder Vermieter die benötigten Informationen geben zu können, bedarf es einer ersten, ausführlichen Darlegung der Abweichung von den a.a.R.d.T. durch die Baufirma, die dann später weitergereicht werden kann.

Bei bereits bestehenden Wohngebäuden muss die Informationspflicht für Käufer:innen praktisch umsetzbar sein, zum Beispiel durch die Beifügung entsprechender Unterlagen wie Baubeschreibungen oder Energie- und Ausstattungsnachweise. Nur so kann Wert- und Markttransparenz gewährleistet werden. Andernfalls drohen später Rechtsstreitigkeiten sowie unerwartete Probleme beim Verkauf, der Finanzierung oder gegebenenfalls der Versicherung.

II. 8. DIN-Normen

Das Papier will erreichen, dass DIN-Normen zukünftig nicht mehr automatisch eine Vermutungswirkung als a.a.R.d.T. zukommt. Dies würde jedoch nicht zu mehr Rechtssicherheit führen, sondern das Risiko bergen, dass im Einzelfall zusätzliche Streitigkeiten darüber entstehen, was als a.a.R.d.T. gilt. Schon dies erhöht die Beweislast des privaten Bauherrn.

Wenn außerdem bei einer mangelhaften Ausführung gestritten wird, ob der vereinbarte „einfachere Standard“ eingehalten wurde, tragen Verbraucher:innen faktisch eine höhere Beweislast. Der Nachweis, dass eine bestimmte Ausführung nicht die notwendige Langlebigkeit oder Funktionsfähigkeit gewährleistet, erfordert Sachverständigengutachten zu neuen technischen Fragen und ist mit erheblichen Kosten verbunden. Besonders Verbraucher:innen scheuen oft eine gerichtliche Auseinandersetzung, die sich im Baubereich häufig über Jahre hinziehen kann. Dies würde im Ergebnis zu einer faktischen Schwächung des Verbraucherschutzes führen.



Zu Abschnitt III: Einschätzung zur Etablierung in der Praxis aus Sicht der Verbraucher:innen:

III. 1. Potentiale zur Kostensenkung

Der BSB begrüßt, dass die Eckpunkte bereits die Frage der praktischen Anwendbarkeit und exemplarische Potentiale für Kostensenkungen durch einen Gebäudetyp E betrachten. Dabei ist zu beachten, in welchen Bereichen der Wohnraumschaffung diese tatsächlich zu signifikanten Effizienzsteigerungen und Kosteneinsparungen führen. Wie eingangs erwähnt wären insbesondere bei Mehrfamilienhäusern und großen Wohnprojekten tatsächliche Kostenvorteile zu erwarten. Beim Ein- und Zweifamilienhausbau (EFH/ZFH) hingegen sind diese Effekte in nennenswertem Umfang fraglich.

Ein wichtiger Punkt in dem Diskurs ist die Unterscheidung zwischen „Kostenreduktion am Projekt“ und „echter Baukostensenkung im engeren Sinne“. Genannte Sparansätze beziehen sich oft auf das Weglassen individueller Wünsche und Anforderungen: weniger Ausstattung, weniger Sonderwünsche oder das Streichen einzelner Bauteile. Das senkt zwar schnell die Gesamtinvestition eines konkreten Vorhabens, verändert aber nicht automatisch die Kostenstruktur oder die Baukosten der verbleibenden Bauteile. Es handelt sich dann eher um eine Reduktion von „Bestelleranforderungen“ als um eine strukturelle Lösung für das Baukostenniveau.

Der im Eckpunktepapier stark fokussierte Blick auf die konkrete Ausführung und die dafür herangezogenen Regelwerke greift aus BSB-Sicht zu kurz. Bauen ist kein isolierter Vorgang, sondern ein komplexes System aus Rahmenbedingungen (rechtlich, planerisch, marktlich, örtlich, organisatorisch). Wenn man nur an einer Stellschraube dreht, drohen Qualitätsverluste, neue „Umgehungslösungen“ und spätere Mängel, die wiederum Kosten erzeugen.

Ein Einstieg über technische Standards kann möglich sein – aber nur als Teil einer ganzheitlichen Gesamtkonzeption. Wirkungsvolle Ansätze liegen mindestens ebenso in der Reduktion unnötiger Anforderungen, in einem Abbau bürokratischer und planungsrechtlicher Kostentreiber, in besserer Planung sowie in klügerer Standort- und Gebietsausweisung.

a) planerische Merkmale

Für die praktische Umsetzung des Gebäudetyps E sollten die bereits vorliegenden Erfahrungen und Empfehlungen aus der Praxis aufgegriffen werden. Als mögliche Ansatzpunkte zur Kostensenkung werden planerische und bautechnische Merkmale

genannt. Dabei ist aus BSB-Sicht entscheidend, sauber zu trennen zwischen tatsächlichen regulatorischen Kostentreibern und solchen Entscheidungen, die vor allem Ausdruck individueller Komfort-, Ausstattungs- oder Standortwünsche sind.

Gerade bei den planerischen Merkmalen wird deutlich, dass wesentliche Potenziale – etwa eine optimierte Grundstücksausnutzung bei Neubau (bspw. Ausrichtung für Wohnqualität oder Einsatz von PV-Anlagen), durch Nachverdichtung oder Aufstockung – in der Praxis häufig weniger an technischen Regelwerken als an restriktiven Bebauungsplänen scheitern. Damit wird das Baurecht selbst zum Kostentreiber.

Andere vorgeschlagene Maßnahmen wie eine kompakte Bauweise, die Reduktion von Verkehrsflächen oder der Verzicht auf Keller, Tiefgarage, Stellplätze oder Aufzug betreffen dagegen in erster Linie projekt- und nachfrageabhängige Qualitäts- und Ausstattungsentscheidungen und stehen nicht zwingend in Zusammenhang mit technischen Anforderungen. Ähnliches gilt für einfachere Komfort- und Ausstattungsstandards.

Der Einsatz von Fertigteilen ist grundsätzlich möglich. Wenn hiermit Kostenwirkungen verbunden sind, müssen diese transparent gemacht und an die privaten Bauherren weitergegeben werden.

Auch die Bündelung von Versorgungsleitungen in zentralen Schächten kann sinnvoll sein und Kosten reduzieren, setzt aber eine entsprechende Raumanordnung voraus und ist damit stark von der jeweiligen individuellen Planungssituation abhängig.

Grundsätzlich sollte im Zuge der weiteren Beratungen genau geprüft werden, wo tatsächlich signifikante Kosteneinsparungen zu erwarten sind. Eine Querlüftung ist beispielsweise bei vielen Wohngebäudegrundrissen ohnehin möglich, sofern es sich nicht um kleinere Einheiten mit z. B. nur einer Fassadenseite handelt.

b) bautechnische Merkmale

Bei den bautechnischen Merkmalen lassen sich durchaus auch für den EFH/ZFH Aspekte identifizieren, die zu Kosteneinsparungen führen. Dazu zählt beispielsweise die Reduzierung der Norm-Innentemperatur. Allerdings ist dabei zu beachten, dass sich die dadurch möglicherweise zu realisierenden Einsparungen in der Praxis beim EFH/ZFH in jedem Einzelfall unterscheiden können. Hier wäre es wichtig und wünschenswert, dass im Rahmen der geplanten Arbeitsgruppen praktische Einsparpotentiale realistisch kalkuliert werden und unter welchen Umständen diese realisiert werden können.

Bei anderen bautechnischen Merkmalen besteht aus Sicht des BSB Klärungsbedarf. Es wird teils vorgeschlagen, lediglich Mindeststandards etwa bei Schallschutz, Tragwerk, Energiestandard, Barrierefreiheit und technischer Gebäudeausstattung (TGA) einzuhalten. Hier stellt sich die Frage, welche „erhöhten Anforderungen“ bei Tragwerk, Barrierefreiheit und TGA tatsächlich gemeint sind und worin sie bestehen.

Außerdem müssen Zielkonflikte offen benannt werden. Eine robuste und einfache Außenwandkonstruktion in monolithischer Bauweise ohne zusätzliche Außendämmung ist unter bestimmten energetischen Anforderungen vielfach kaum noch sinnvoll einsetzbar, z.B. bei bestimmten Steinmaterialien. Zudem darf der Schallschutz nicht relativiert werden. Denn gerade hochdämmende Wandbildner weisen oft einen geringeren Schallschutz bzw. geringeres Schalldämmmaß aus.

Der Vorschlag Wand- und Deckstärken auf die statische Mindestanforderung zu reduzieren, stößt zudem schnell an Grenzen, weil energetische Anforderungen, insbesondere durch das Gebäudeenergiegesetz, die angestrebte Material- und Konstruktionsreduktion in Teilen konterkarieren können.

Auch beim Deckenaufbau ist Präzision wichtig: Der Mindestschallschutz definiert keine Deckenstärken, sondern gibt erforderliche Schalldämmmaße vor. Eine Gleichsetzung von „Mindeststandard = dünnere Decke“ gilt es in der Diskussion deshalb zu vermeiden.

Bei einfachen Dachkonstruktionen, lässt sich durch den Verzicht auf Gefälledämmung eine echte Kostenersparnis erzielen. Inwiefern eine außenliegende Entwässerung grundsätzlich teurer sein soll, ist hingegen fraglich. Die innenliegenden Systeme verursachen häufig zusätzliche Kosten etwa durch Beheizung und Frostschutz und höhere Folgerisiken.

Eine robuste, einfache Haustechnik ist grundsätzlich zu begrüßen, allerdings ist in der Praxis zu prüfen, ob es ausreichend geeignete, zulässige Produkte gibt, die in dieser Logik tatsächlich verbaut werden dürfen.

Der Verzicht auf mechanische Be- und Entlüftung zugunsten natürlicher Fenster- und Querlüftung ist wie o.g. durch planerische Maßnahmen bei den meisten Wohngebäuden möglich. Zumal eine mechanische Be- und Entlüftung in vielen Fällen technisch auch nicht zwingend erforderlich ist.

Durch eine Reduzierung der Norm-Innenraumtemperatur und niedrigere Auslegungsanforderungen können potenziell kosten- und energiebezogene Effekte haben. Es macht bereits einen signifikanten Unterschied, wenn nicht der kälteste Tag des Jahres herangezogen wird, sondern der zweitkälteste Tag.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Gebäudetyp E nur dann überzeugend wirken kann, wenn nicht pauschal a.R.d.T. für Baukosten verantwortlich gemacht werden, sondern klar benannt wird, wo tatsächlich (regulatorische) Kostentreiber liegen und wo es sich um bewusste Qualitäts- und Ausstattungsentscheidungen handelt, die projektabhängig getroffen werden.

III. 2. Analyse und Bewertung von Pilotprojekten und Best-Practice-Sammlungen

Der BSB begrüßt das geplante Vorgehen, Pilotprojekte auszuwerten und auf Grundlage empirischer Erfahrungen Best-Practice-Sammlungen zu erstellen.

Hierbei sollte neben der Wissenschaft, den Ländern und der Wohnungsbauwirtschaft unbedingt auch die Perspektive privater Bauherren berücksichtigt werden, um die Perspektive der letztlichen Nutzer:innen bei der Bewertung der Maßnahmen zu berücksichtigen.

III. 3. Ideen- und Realisierungswettbewerbe zum Gebäudetyp E

Bei der Umsetzung und Durchführung von Ideen- und Realisierungswettbewerben zum Gebäudetyp E sollte unbedingt auch die Perspektive privater Bauherren berücksichtigt werden. Hier wäre eine Einbindung dieser Zielgruppe wünschenswert.

III. 4. Fortbildungsangebote zum Gebäudetyp E

Aus Sicht des BSB sollte neben Fortbildungsangeboten für die planenden Berufe auch eine umfangreiche Verbraucheraufklärung und -information erfolgen. Schließlich müssen letztlich die Verbraucher:innen in die Lage versetzt werden, ein EFH/ZFH nach Gebäudetyp E zu bauen oder eine danach errichtete Eigentumswohnung zu kaufen.

Um Planungs- und Bauverträge in den Fokus zu nehmen, bei denen von den Standards und a.R.d.T. rechtssicher abgewichen wird, muss der Gebäudetyp E rechtlich so verankert sein, dass dies in der in den Eckpunkten formulierten Klarheit möglich ist. Dies würde der BSB aus Sicht privater Bauherren ausdrücklich unterstützen und hat sich dementsprechend im ersten Teil der Stellungnahme dazu geäußert, dass die Regelungen so zu gestalten sind, dass keine neuen Rechtsunsicherheiten entstehen.

III. 6. Zusammenstellung von Normen für eine einfache Bauweise

Eine Zusammenstellung derjenigen Normen, die regelmäßig bei einer einfachen Bauweise Anwendung finden, ist zu begrüßen. Dabei muss sichergestellt werden, dass diese nicht nur regelmäßig angewandt werden, sondern dies auch rechtssicher erfolgt.

III. 7. Prüfung der Folgekosten Baunormen

Bei der Prüfung der Folgekosten von Baunormen ist zu beachten, dass die Entwicklung von Normen, technischen Regelungen und Ausführungsbestimmungen für den Bau seit Jahren ineffektiv verläuft. Die privatwirtschaftliche Organisation der Normenausschüsse, vor allem zwischen Wirtschaftsvertreter:innen, ist vielfach kein geeignetes Instrument mehr, um dazu beizutragen, wichtige gesellschaftspolitische Ziele wie einen bezahlbaren Wohnungsneubau zu erreichen. Hinzu kommt der aus öffentlich-rechtlichen Vorgaben, insbesondere im Bereich der Gebäudedämmung zwecks Energieeinsparung, herrührende Zwang, Baustoffe und -techniken einzusetzen, bei denen die Langzeiterfahrungen, die ja den a.R.d.T. immanent sind, fehlen. Grundsätzlich zu überlegen wäre eine neue Struktur der Normensetzung im Wohnungsbau zu den wesentlichen Vorgaben, z.B. für Bauwerkssicherheit, Energieeffizienz und Barrierefreiheit.

Berlin, 15. Januar 2026
Bauherren-Schutzbund e.V.