BAU INDUSTRIE
Wir machen Bauen zur Branche.

BBS
Bundesverband Baustoffe Steine und Erden

BIngK
BUNDES INGENIEURKAMMER

VBI

ZENTRALVERBAND DEUTSCHES BAUGEWERBE ZDB

BID

BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

c/o Immobilienverband Deutschland
IVD Bundesverband e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin

Dirk Wohltorf
BID-Vorsitzender
und IVD-Präsident

Kontakt über:

Telefon: 030 - 27 57 260
E-Mail: christian.osthus@ivd.net

Lobbyregister: R002393
Steuer-Nummer: 205/5782/1426

BID c/o IVD Bundesverband e.V.
Littenstraße 10, 10179 Berlin

Frau Bundesministerin Dr. Stefanie Hubig
Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 37
10117 Berlin
Per E-Mail an: minb@bmjv.bund.de

Frau Bundesministerin Verena Hubertz
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Rudi-Dutschke-Straße 4
10969 Berlin
Per E-Mail an: verena.hubertz@bmwsb.bund.de

Berlin, den 27. November 2026

Änderungsvorschläge zum Referentenentwurf für den Gebäudetyp E

Sehr geehrte Frau Bundesministerin Hubig,
sehr geehrte Frau Bundesministerin Hubertz,

uns alle eint das Ziel, mehr, günstiger und nachhaltiger zu bauen. Mit dem Referentenentwurf zum Gebäudetyp E hat das BMJV einen wichtigen Aufschlag dafür gemacht. Die Rückmeldung aus der Praxis ist jedoch eindeutig: Damit der neue Basisstandard zum Erfolg werden kann, sind an zentralen Stellen Nachbesserungen erforderlich.

Vor diesem Hintergrund unterbreiten die Verbände der Planungs-, Bau- und Immobilienwirtschaft nachfolgend gemeinsame Änderungsvorschläge für eine praxisgerechte und ausgewogene Ausgestaltung des Regelungsvorhabens.

Der nachstehende Formulierungsvorschlag wahrt die berechtigten Belange des Bestellers, insbesondere den Anspruch auf Erfüllung der vereinbarten Beschaffenheit und die Funktionalität des Bauwerks. Zugleich schafft er einen klareren gesetzlichen Maßstab, der auch in der Planungs- und Baupraxis verlässlich angewendet werden kann.

Maßgeblicher Bezugspunkt sollten die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sein. Dadurch werden auch Fälle erfasst, in denen ein Land seine Technischen Baubestimmungen aufhebt oder aussetzt (Lex Hessen). Das Bauordnungsrecht bietet zudem die gleiche Flexibilität wie Technische Baubestimmungen, die nur normenkonkretisierende Verwaltungsvorschriften darstellen.

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland

vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Die Ergänzung der Baubeschreibungspflicht durch eine überschlägige Darstellung der Kosten muss gestrichen werden. Sie würde nicht nur zusätzliche Kosten durch eine doppelte Planung und Kalkulation verursachen, sondern auch erhebliche Haftungsrisiken schaffen. Gerade zu einem frühen Planungszeitpunkt lassen sich Kosten und Einsparmöglichkeiten regelmäßig noch nicht belastbar bestimmen. Die Anwendung des Gebäudetyps E in der Praxis würde somit enorm behindert.

Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass eine Vergleichsrechnung gegenüber einem „üblichen Gebäude" baubetrieblich und rechtlich nicht verlässlich möglich ist, da die Üblichkeit nicht abschließend definiert ist und sich im Zeitverlauf bzw. bei der Einführung neuer Normen, die dann als anerkannte Regeln der Technik gelten könnten, ändert.

Schließlich sollte im nachgelagerten Verfahren bedacht werden, dass das Mietrecht an die neue Rechtslage anzupassen ist. Dies könnte dadurch erfolgen, dass gesetzlich klargestellt wird, dass eine Mietsache vertragsgemäß ist, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entspricht und die Parteien nichts Abweichendes vereinbart haben.

Regelungsvorschlag:

Änderung § 650a BGB

(1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist. Für den Bauvertrag gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.

(2) Ist Gegenstand eines Bauvertrags die Herstellung, Wiederherstellung oder der Umbau eines Gebäudes oder eines Teils davon, sind das Gebäude oder dessen Teile abweichend von § 633 Abs. 2 S. 2 frei von Sachmängeln, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen, die Parteien nicht eine andere Beschaffenheit in Textform vereinbart haben und der Unternehmer den Besteller bei Vertragsschluss in Textform darauf hingewiesen hat, dass die Vereinbarung eines über das Bauordnungsrecht hinausgehenden Standards der Textform bedarf. Soweit das Bauordnungsrecht keine Anforderungen an die Beschaffenheit regelt, richtet sich die Sachmangelfreiheit des Gebäudes oder eines Teils davon nach § 633 Absatz 2 S. 2.

(3) Vereinbaren die Parteien, dass das Gebäude ganz oder teilweise von der Beschaffenheit abweichen soll, die bei vergleichbaren Gebäuden üblich ist, und enthält das Bauordnungsrecht hierzu keine Anforderungen, kann der Besteller dem Unternehmer eine unzureichende Kenntnis oder Aufklärung nicht entgegenhalten, wenn der Unternehmer den Besteller bei Vertragsschluss in Textform auf diese Abweichung deutlich hingewiesen hat. Der Hinweis ist als deutlich anzusehen, wenn die entsprechenden Beschaffenheitsmerkmale in der Baubeschreibung in klarer Weise dargestellt sind und hervorgehoben ist, von welcher üblichen Beschaffenheit diese abweichen. Eines Hinweises bedarf es nicht, soweit der Besteller oder ein von ihm Beauftragter die Planungsvorgaben gemacht hat.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Dirk Salewski
BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.

Axel Gedaschko
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)

Dirk Wohltorf
Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachver-

[redacted]

Sylvia Pruß
Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)

Jens Tolckmitt
(Hauptgeschäftsführer)
Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e. V.

Iris Schöberl
Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) e. V.

[redacted]

Olaf Demuth
Hauptverband der Deutschen Bauindustrie

Dr.-Ing. Heinrich Bökamp
Bundesingenieurkammer

Wolfgang Schubert-Raab
Zentralverband Deutsches Baugewerbe

[redacted]

Jörg Thiele
Verband Beratender Ingenieure

Dr. Dominik von Achten
Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden