VERBAND **WOHNEIGENTUM**

Stellungnahme des Verbands Wohneigentum e.V. zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch: Nachbesserungen bei Verbraucherschutz und Kostentransparenz erforderlich

Referentenentwurf des BMJV, Stand: 26. Oktober 2026

Zusammenfassung

Wer ein Haus bauen lässt, soll die im Vertrag vereinbarte Qualität erhalten. Fehlen konkrete Vereinbarungen, muss das Haus grundsätzlich zum Wohnen geeignet sein und die für vergleichbare Gebäude übliche Qualität haben – zum Beispiel beim Schallschutz. Maßgeblich sind dabei grundsätzlich auch die anerkannten technischen Regeln. Schon heute können die Vertragsparteien einfachere Standards vereinbaren. Bauherrinnen und Bauherren müssen dafür aber grundsätzlich über die Folgen und Risiken aufgeklärt werden. Der Entwurf zum Gebäudetyp E soll solche Vereinbarungen erleichtern: In vielen Fällen soll künftig ein Hinweis in Textform auf den niedrigeren Standard ausreichen. Was das für die Bewohnerinnen und Bewohner bedeutet, müsste dann nicht mehr erklärt werden.

Der Entwurf schafft jedoch Rechtssicherheit einseitig zulasten privater Bauherrinnen und Bauherren. Sie müssen verstehen können, was ein niedrigerer Standard für ihr Zuhause bedeutet, und tatsächlich von den Einsparungen profitieren. Beides ist bislang nicht ausreichend gewährleistet. Die Kostenschätzung berücksichtigt selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser nicht (Begründung, S. 19 f.). Der Verband fordert daher verständliche Aufklärung und verbindliche Kostentransparenz: Wer geringere Qualität vereinbart und deren Folgen über Jahrzehnte trägt, darf dafür nicht denselben Preis zahlen.

Anmerkungen im Einzelnen

1. Aufklärung statt Hinweis (§ 650a Abs. 4 BGB-E)
   Abweichende Baustandards erfordern bislang grundsätzlich eine Erklärung ihrer Folgen und Risiken. Beim Gebäudetyp E soll vielfach ein schriftlicher Hinweis auf die Abweichung genügen.

   Dieser Hinweis benennt zwar die Abweichung, erläutert aber nicht ihre Auswirkungen auf Wohnqualität, Instandhaltung und Lebensdauer. Deshalb fordert der Verband:

- Eine Abweichung gegenüber Verbraucherinnen und Verbrauchern darf nur wirksam sein, wenn zuvor für jedes einzelne Merkmal verständlich über die Folgen und Risiken aufgeklärt wurde.
- Amtliche Musterformulierungen sollen den Aufwand begrenzen und beiden Vertragsseiten Rechtssicherheit geben.
- Der Unternehmer muss die Beweislast für die Aufklärung und das Vorliegen von Ausnahmen tragen.

2. Schallschutz nur mit Zustimmung absenken (§ 650a Abs. 3 BGB-E)
Bislang muss der Schallschutz grundsätzlich dem bei vergleichbaren Gebäuden üblichen Standard entsprechen. Beim Gebäudetyp E soll ohne höhere Vereinbarung der gesetzliche Mindestschutz genügen – Nachbargeräusche könnten stärker hörbar sein.

   Der Verband fordert, dass der Mindestschallschutz nur nach verständlicher Aufklärung und ausdrücklicher Zustimmung gilt. Abs. 3 muss die Abweichung wie in der Begründung auf § 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB beschränken, nicht auf den gesamten Satz 2. Auch beim Weiterverkauf müssen Käuferinnen und Käufer über den abgesenkten Schallschutz aufgeklärt werden. Der Gesetzgeber muss klarstellen, unter welchen Voraussetzungen dieser beim Bau (§ 633 BGB) oder Weiterverkauf (§ 434 BGB) einen Sachmangel darstellt und wann daraus Minderungsrechte entstehen. Ein möglicher geringerer Verkehrswert trotz mangelfreier Ausführung ist davon zu unterscheiden und bereits vor der Entscheidung für den niedrigeren Standard offenzulegen.

3. Verbindliche Kostentransparenz (Art. 249 § 2 Abs. 3 EGBGB-E)
Eine besondere Pflicht, Einsparungen durch den Gebäudetyp E auszuweisen, besteht bislang nicht. Der Entwurf verlangt nur eine grobe Schätzung. Damit bleibt unklar, ob niedrigere Standards tatsächlich den Preis senken. Der Verband fordert:

   - Für jede Abweichung ist die Ersparnis verbindlich zu beziffern und vertraglich festzuhalten.
   - Der Unternehmer muss den Vergleichspreis für die Ausführung im üblichen Standard angeben.
   - Es ist ausdrücklich klarzustellen, dass die Einsparung im vereinbarten Preis berücksichtigt werden muss.

4. Informationspflichten auch bei Umbauten und beim Erwerb.
Die vorgeschriebene Baubeschreibung erfasst bislang Neubauten und erhebliche Umbauten, nicht jedoch kleinere Umbauten. Diese Lücke bleibt im Entwurf bestehen. Beim Bauträgerkauf fehlen zudem ein Widerrufsrecht (§ 650u Abs. 2

BGB) und eine verpflichtende Übersicht genehmigter Abweichungen. Auch beim Kauf und späteren Weiterverkauf eines Gebäudes vom Typ E – einschließlich des Kaufs von privaten Verkäuferinnen und Verkäufern – muss klar sein, welche Standards das Gebäude erfüllt, wann eine Abweichung einen Sachmangel darstellt und welche Folgen niedrigere Standards für den Gebäudewert haben können. Der Verband fordert:

- Die Informationspflichten müssen für sämtliche Gebäudetyp-E-Verträge mit Verbraucherinnen und Verbrauchern gelten.
- Die Pflicht zur rechtzeitigen und verständlichen Aufklärung vor Vertragsschluss muss auch beim Kauf von privaten Verkäuferinnen und Verkäufern gelten. Käuferinnen und Käufer müssen beim Bauträgerkauf ebenso wie beim privaten Weiterverkauf über sämtliche Abweichungen von üblichen Standards sowie deren Folgen für Wohnqualität, Instandhaltung und Lebensdauer aufgeklärt werden. Die genehmigten Abweichungen sind offenzulegen; eine erstmalige Information bei der Abnahme oder Übergabe reicht nicht aus.
- Der Gesetzgeber muss klarstellen, wann ein niedrigerer Standard beim Erwerb vom Bauträger nach § 633 BGB oder beim späteren Kauf nach § 434 BGB einen Sachmangel darstellt und unter welchen Voraussetzungen Mängelrechte bestehen. Dabei ist zwischen wirksam vereinbarten einfacheren Standards und Abweichungen von der geschuldeten Qualität zu unterscheiden.
- Mögliche Auswirkungen der einfacheren Standards auf den Verkehrswert und den späteren Wiederverkauf müssen bei jedem Verkauf, auch durch Privatpersonen, bereits vor Vertragsschluss transparent gemacht werden. Ein möglicher geringerer Wert trotz mangelfreier Ausführung ist von einem rechtlichen Sachmangel zu unterscheiden. Käuferinnen und Käufer müssen diese Folgen bei ihrer Kaufentscheidung und bei der Bewertung des Kaufpreises berücksichtigen können.
- Bei der Abnahme ist eine Übersicht sämtlicher Abweichungen zu übergeben. Sie dient als Grundlage für Instandhaltung, Verkauf und Wertermittlung sowie für eine spätere Vermietung, beispielsweise einer Einliegerwohnung.

5. Einheitliche Mindestanforderungen für sicherheitsrelevante Bereiche (§ 650a Abs. 6 BGB-E)

Nach geltendem Recht sind grundsätzlich die anerkannten technischen Regeln einzuhalten. Der Entwurf erleichtert Abweichungen; zusätzliche Mindeststandards dürfen die Länder festlegen, müssen es aber nicht. Gesetzliche Sicherheitsvorgaben bleiben bestehen. Der Verband fordert bundesweit einheitliche Mindestanforderungen für Abdichtung, Feuchteschutz und elektrische Sicherheit – durch eine Bundesregelung oder abgestimmte Musterverordnung der Länder.

6. Ausnahmeregelung in Abs. 5 Nr. 2 streichen (§ 650a Abs. 5 BGB-E)
   Laien müssen bislang grundsätzlich über Abweichungen aufgeklärt werden. Künftig soll selbst ein Hinweis entfallen, wenn sie die Abweichung hätten erkennen können. Das benachteiligt Unerfahrene und schafft Streitpotenzial. Der Verband fordert die Streichung von Nr. 2. Nr. 1 darf ausschließlich Merkmale aus eigenen Planungsvorgaben erfassen.

7. Am Opt-in festhalten (§ 650a Abs. 2 BGB-E)
   Übliche Baustandards bilden bislang grundsätzlich den Maßstab. Der Entwurf verlangt eine ausdrückliche Entscheidung für den einfacheren Gebäudetyp E („Opt-in“). Das begrüßt der Verband. Eine automatische Anwendung mit Widerspruchsmöglichkeit („Opt-out“) kommt erst infrage, wenn flächendeckende Mindeststandards gelten und die Überprüfung informierte Entscheidungen sowie tatsächliche Einsparungen bestätigt.

8. Evaluierung an den Auswirkungen auf Verbraucherinnen und Verbraucher ausrichten (Art. 3)
   Den Gebäudetyp E gibt es bislang nicht als gesetzliches Vertragsmodell. Der Entwurf führt ihn ein und sieht eine spätere Überprüfung vor. Diese muss zeigen, ob private Haushalte profitieren:

   - wie häufig Verbraucherinnen und Verbraucher den Gebäudetyp E vertraglich vereinbaren,
   - ob die erzielten Einsparungen an sie weitergegeben werden,
   - welche Kosten in der Folge anfallen.

Fazit

Der Verband Wohneigentum befürwortet den Gebäudetyp E. Wer auf übliche Standards verzichtet, muss jedoch die Auswirkungen auf das eigene Zuhause kennen und im Gegenzug tatsächlich weniger bezahlen. Gerade Haushalte mit einem kleinen Budget können davon profitieren. Fehlen Aufklärung und Kostentransparenz, besteht für sie allerdings das Risiko höherer Folgekosten, die später den Erhalt ihres Eigentums gefährden können.

Einfacheres Bauen kann den Material- und Ressourcenverbrauch verringern, insbesondere wenn bestehende Gebäude umgebaut statt abgerissen werden. Werden Abdichtung und Feuchteschutz jedoch weniger robust ausgeführt, können Schäden und ein früherer Sanierungsbedarf entstehen. Angesichts zunehmender Starkregenereignisse ist dies auch für die Klimaanpassung relevant. In der Begründung sollte ausdrücklich festgehalten werden, dass die öffentlich-rechtlichen energetischen Anforderungen unverändert gelten.

Wenn Aufklärung, Kostentransparenz und ein verlässlicher Schutz gewährleistet sind, kann der Gebäudetyp E Baukosten senken und Vertrauen stärken.

Der **Verband Wohneigentum e. V.** ist der bundesweit größte gemeinnützige Verbraucherschutzverband für selbstnutzende Wohneigentümerinnen und Eigentümer. Er vertritt und berät rund 300.000 Mitgliedsfamilien, die im Einfamilienhaus oder einer Doppelhaushälfte mit Garten leben, oder eine Eigentumswohnung haben.