

KOALITION für HOLZBAU
Initiative für innovatives und resilientes Bauen

Holzmodul-Baustelle des Modul³ Campus von BRÜGGEMANN Holzbau

Stellungnahme Gebäudetyp E

Gesetz zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im BGB

BMJV-Referentenentwurf vom 08. November 2026

Stellungnahme zum Referentenentwurf des BMJV – Gesetz zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im BGB

Vorbemerkung und Kernbotschaften

Die KOALITION für HOLZBAU begrüßt den Referentenentwurf grundsätzlich: Er schafft erstmals einen gesetzlich abgesicherten Weg, von den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aRdT) abzuweichen, ohne dass dies automatisch einen Sachmangel begründet. In seiner jetzigen Fassung fördert der Entwurf vor allem **einfaches** Bauen; **innovatives, serielles und modulares** Bauen unterstützt er nur teilweise und behindert es an einigen Stellen sogar.

Unsere Mitgliedsunternehmen planen und fertigen Gebäude als wiederholbare Produkte, oft vorgefertigt im Werk, häufig in Holz- oder Hybridbauweise und mit wachsendem Anteil wiederverwendeter Bauteile. Für sie zählen drei Dinge: ein **bundesweit einheitlicher** Maßstab, ein **stabiler Stichtag** für die geschuldete Beschaffenheit und eine Rechtsfigur, die **andere** Lösungen nicht als **schlechtere** Lösungen kennzeichnet.

Unsere Kernforderungen:

1. **Innovation statt Unterschreitung:** § 650a Abs. 4 BGB-E soll nicht nur Unterschreitungen, sondern jede Abweichung vom üblichen Standard erfassen.
2. **Gleichwertige Lösungen absichern:** § 650a Abs. 3 Satz 2 BGB-E muss auch die bauordnungsrechtlich ohne Genehmigung zulässigen gleichwertigen Abweichungen von Technischen Baubestimmungen erfassen.
3. **Stichtag Vertragsschluss:** Für den Gebäudetyp-E-Vertrag soll der Stand der Technischen Baubestimmungen und der aRdT bei Vertragsschluss maßgeblich sein, nicht bei Abnahme.
4. **Keine 16-fache Zersplitterung:** Die Verordnungsermächtigung in Abs. 6 sollte entfallen oder dem Bund zugewiesen werden.
5. **Lieferkette und Vergabe mitdenken:** Werklieferungsverträge über Raummodule und die VOB/B (§ 13 Abs. 1) müssen mit dem Gebäudetyp-E-Regime harmonisiert werden, sonst läuft der Entwurf im öffentlichen und im seriellen Bauen weitgehend leer.
6. **Lücke zum Mietrecht schließen:** Serielles und modulares Bauen kann einen wichtigen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums leisten – damit dies möglich wird, brauchen aber auch Vermieter Rechtssicherheit bei Abweichungen von aRdT.

1. Was der Entwurf für serielles und modulares Bauen leistet

Der Entwurf enthält mehrere Weichenstellungen, die unsere Branche seit Langem fordert und die erhalten bleiben sollten.

- **Bottom-up-Ansatz (Abs. 3):** Die Gleichsetzung des werkvertraglichen mit dem bauordnungsrechtlichen Standard für Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz schafft einen objektiven, einsehbaren Maßstab. Gerade für Holz- und Modulbau, bei dem der Schallschutz oft gutachterlich am üblichen (höheren) Komfortniveau gemessen wird, ist das ein erheblicher Fortschritt.
- **Abkehr von der Risikoaufklärung (Abs. 4):** Ein hervorgehobener Hinweis in Textform genügt. Seriell arbeitende Anbieter können damit einen standardisierten, je Produktlinie einmal erstellten Abweichungskatalog verwenden, statt projektbezogen individuell aufzuklären.

- **Einbeziehung von Umbau, Planer- und Bauträgerverträgen:** Die Anwendbarkeit auf Umbauten (Abs. 2) und über § 650q BGB auf Architekten- und Ingenieurverträge stärkt das ressourcenschonende Bauen im Bestand, etwa modulare Aufstockungen in Holzbauweise. Ohne Erstreckung auf die Planerverträge entstünden Haftungslücken zwischen Planung und Ausführung.
- **Verzicht auf einen Kriterienkatalog „einfacher Standard“:** Ein abschließender Katalog hätte neue Bauweisen faktisch auf den Stand seiner Erstellung eingefroren.

2. Strukturproblem: Innovation wird als Unterschreitung gerahmt

Der Entwurf kennt nur eine Richtung der Abweichung: nach unten. § 650a Abs. 4 Satz 3 BGB-E greift nur, wenn die Beschaffenheit den üblichen Qualitätsstandard unterschreiten soll. Innovative Bauweisen sind aber typischerweise nicht schlechter, sondern **anders**.

Warum das für unsere Branche entscheidend ist: Neue Bauarten (etwa Modulfugen, Trockenbau-Verbindungen, Holz-Beton-Verbund, rückbaubare Steckverbindungen, wiederverwendete Bauteile) haben sich naturgemäß noch nicht in der Praxis bewährt. Sie sind deshalb per Definition keine aRdT. Nach geltender Rechtsprechung kann eine funktional gleichwertige oder überlegene, aber nicht bewährte Lösung allein deshalb mangelhaft sein. Der Entwurf löst dieses Problem nur, wenn der Unternehmer seine Innovation in Textform als „unter dem üblichen Standard“ deklariert.

Folgen:

- Der Anbieter muss sein Produkt gegenüber dem Kunden als minderwertig kennzeichnen, obwohl es Schallschutz, Wärmeschutz oder Dauerhaftigkeit vergleichbarer Gebäude erreicht oder übertrifft. Das ist für die Vermarktung serieller Produkte kaum zumutbar.
- Die Begründung betont zwar, Gebäudetyp E sei kein „schlechteres Bauen“. Der Normtext und die Pflichtangabe der „ersparten Kosten“ (Art. 249 § 2 Abs. 3 Nr. 3 EGBGB-E) transportieren aber genau diese Botschaft.
- Wer die Kennzeichnung scheut, bleibt beim bewährten Regelwerk. Das ist das Gegenteil des Ziels, das die Begründung selbst formuliert: dass sich die üblichen Standards durch Verbreitung innovativer Bauweisen verschieben.

Vorschlag: § 650a Abs. 4 Satz 2 und 3 BGB-E so fassen, dass sie jede Beschaffenheit erfassen, die **von dem Qualitätsstandard oder den allgemein anerkannten Regeln der Technik abweicht**, die bei einem vergleichbaren Gebäude üblich sind. Der Hinweis nach Satz 3 und 4 sollte sich auf das „Ob“ und das „Wo“ der Abweichung beschränken, ohne Wertung. In der Begründung sollte klargestellt werden, dass der Einsatz nicht bewährter, aber gleichwertiger Bauarten und Bauprodukte sowie wiederverwendeter Bauteile von Abs. 4 erfasst ist.

3. Serielles Bauen braucht einen einheitlichen und stabilen Maßstab

Serielles Bauen lebt von der Wiederholung: Ein einmal geplantes, geprüftes und kalkuliertes Gebäude soll an vielen Standorten und über mehrere Jahre unverändert gebaut werden. Der Entwurf läuft dem an drei Stellen zuwider.

3.1 Länderweise Varianz des Basisstandards

Die Begründung räumt ein, dass der Mindeststandard „je nach Standort des Gebäudes und Abnahmezeitpunkt variiert“, und hält das für hinnehmbar. Für Anbieter, die dasselbe Modulgebäude in mehreren Ländern errichten, ist das problematisch: Sie müssten je Land prüfen, welche Fassung der Technischen Baubestimmungen gilt, und Baubeschreibungen, Abweichungskataloge und Kostendarstellungen jeweils anpassen.

Vorschlag: Die Bundesregierung sollte parallel auf eine vollständige Übernahme der MVV TB ohne Landesabweichungen hinwirken. Zivilrechtlich sollte zumindest klargestellt werden, dass ein Gebäude, das den Anforderungen der MVV TB in der jeweils aktuellen Fassung entspricht, die Voraussetzungen des Abs. 3 erfüllt, soweit Landesrecht nicht zwingend höhere Anforderungen stellt.

3.2 Verordnungsermächtigung der Länder (Abs. 6)

Abs. 6 erlaubt 16 Landesregierungen, zusätzliche zivilrechtliche Mindestanforderungen etwa an Elektroinstallation, Lüftung oder Bauwerksabdichtung festzulegen. Das zersplittert das Werkvertragsrecht des BGB nach Ländern. Gerade Lüftung und Elektro sind bei vorgefertigten Raummodulen werkseitig integriert und nicht standortabhängig variierbar.

Vorschlag: Abs. 6 streichen. Hilfsweise die Ermächtigung der Bundesregierung (mit Zustimmung des Bundesrates) zuweisen.

3.3 Stichtag: Vertragsschluss statt Abnahme

Nach der Rechtsprechung schuldet der Unternehmer die aRdT im Zeitpunkt der Abnahme. Für den Gebäudetyp-E-Vertrag verweist Abs. 3 auf die „jeweils" zu beachtenden Technischen Baubestimmungen; die Begründung stellt ebenfalls auf den Abnahmezeitpunkt ab. Zwischen Vertragsschluss und Abnahme liegen gerade bei größeren Bauvorhaben oft längere Zeiträume, in denen sich Technische Baubestimmungen oder aRdT ändern können. Bei Serienprodukten mit Typenprüfung oder Typengenehmigung führt das zu Nachträgen oder Umplanungen bereits gefertigter Elemente.

Vorschlag: In Abs. 3 und 4 klarstellen, dass für den Gebäudetyp-E-Vertrag der Stand bei Vertragsschluss maßgeblich ist, für Abs. 3 hilfsweise der Stand, nach dem das Vorhaben bauordnungsrechtlich genehmigt oder in sonstiger Weise für zulässig erachtet wurde.

3.4 Gleichwertige Lösungen und Typengenehmigungen (Abs. 3 Satz 2)

Abs. 3 Satz 2 erfasst nur Abweichungen, die nach Bauordnungsrecht „genehmigt" wurden. Das greift zu kurz:

- Die Landesbauordnungen erlauben nach dem Vorbild der MBO (§ 85a Abs. 1 Satz 3), von den Planungs-, Bemessungs- und Ausführungsregeln der Technischen Baubestimmungen abzuweichen, wenn mit einer anderen Lösung **in gleichem Maße** die allgemeinen Anforderungen erfüllt werden, ohne gesonderte Genehmigung. Genau das ist der Weg, auf dem innovative Bauarten bauordnungsrechtlich zulässig werden. Die in der Begründung als Beispiel zitierte Norm (Art. 81a Abs. 1 Satz 2 BayBO) betrifft gerade diese genehmigungsfreie Gleichwertigkeit.
- „Genehmigt" passt zudem nicht zu genehmigungsfreien oder freigestellten Vorhaben, bei denen Abweichungen zugelassen statt genehmigt werden.

Vorschlag: Abs. 3 Satz 2 wie folgt neu fassen: „*Eine Abweichung von den Technischen Baubestimmungen begründet keinen Sachmangel, soweit sie nach dem anwendbaren Bauordnungsrecht zulässig ist*."

4. Lieferkette und öffentliche Vergabe

4.1 Werklieferungsverträge über Module und Bauteile

Die Begründung hält Folgeänderungen für Werklieferungsverträge für entbehrlich, weil dort nach § 650 BGB Kaufrecht gilt. Im seriellen und modularen Bauen ist der Werklieferungsvertrag aber kein Randfall, sondern durchaus üblich: Raummodule, Wand- und Deckenelemente sowie Haustechnik-Module werden im Werk als bewegliche Sachen hergestellt und an den Generalunternehmer oder Endkunden geliefert.

Daraus entsteht eine **Regresslücke**: Der Generalunternehmer schuldet dem Bauherrn nach dem Gebäudetyp-E-Regime den Basisstandard, der Modullieferant schuldet dem Generalunternehmer nach § 434 Abs. 3 BGB die übliche Beschaffenheit. Umgekehrt kann ein Lieferant, der innovative Module anbietet, deren Abweichung vom Üblichen nicht mit den Erleichterungen des Abs. 4 vereinbaren. Unklar ist zudem, wann ein Vertrag über Lieferung und Montage eines Fertig- oder Modulhauses Bauvertrag und wann Werklieferungsvertrag ist.

Vorschlag: Klarstellen, dass die Parteien eines Werklieferungsvertrags über Bauteile oder Module, die für ein Gebäude nach § 650a Abs. 2 BGB-E bestimmt sind, die Geltung der Abs. 3 bis 5 vereinbaren können. Ebenso sollte ausdrücklich klargestellt werden, dass Nachunternehmerverträge über Gebäudeteile erfasst sind.

4.2 VOB/B und öffentliche Auftraggeber

Die Gesetzesfolgenabschätzung rechnet rund 2,3 Mrd. Euro jährlicher Einsparung im öffentlichen Hochbau und einen großen Teil der Einsparung im Wohnungsbau dem sozialen Wohnungsbau zu. Öffentliche Auftraggeber, einschließlich vieler kommunaler Wohnungsunternehmen als Auftraggeber nach § 99 Nr. 2 GWB, müssen jedoch die VOB/B vereinbaren (§ 8a VOB/A, § 8a EU VOB/A).

§ 13 Abs. 1 VOB/B definiert die Mangelfreiheit ausdrücklich so, dass die Leistung die vereinbarte Beschaffenheit haben **und** den anerkannten Regeln der Technik entsprechen muss; § 4 Abs. 2 Nr. 1 VOB/B verpflichtet den Auftragnehmer ebenfalls auf die aRdT. Damit sind die aRdT im VOB/B-Vertrag vertraglich vereinbart. Es ist zumindest unklar, ob eine Gebäudetyp-E-Vereinbarung diese Regelung verdrängt. Ohne Klarstellung werden öffentliche Auftraggeber den Gebäudetyp E nicht ausschreiben.

Vorschläge:

- In der Gesetzesbegründung klarstellen, dass eine Vereinbarung nach § 650a Abs. 2 BGB-E als speziellere Beschaffenheitsvereinbarung § 13 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 Nr. 1 VOB/B vorgeht.
- Der Deutsche Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA) sollte die VOB/B zeitgleich anpassen.
- Die Bauministerien von Bund und Ländern sollten Mustertexte für Vergabeunterlagen bereitstellen (Gebäudetyp-E-Vereinbarung, Abweichungshinweise nach Abs. 4) und die Vergabehandbücher ergänzen.
- Funktionale Ausschreibungen und Gesamtvergaben an Anbieter serieller Systeme sollten im Zusammenhang mit dem Gebäudetyp E vergaberechtlich erleichtert werden; das Fachlosgebot (§ 97 Abs. 4 GWB) erweist sich hier regelmäßig als Hemmnis.
- Förderrichtlinien der sozialen Wohnraumförderung und der Bundesförderung sollten Gebäudetyp-E-Verträge ausdrücklich zulassen und nicht über Förderbedingungen die aRdT wieder einführen.

5. Weitere Punkte

5.1 Kostendarstellung in der Baubeschreibung (Art. 249 § 2 Abs. 3 Nr. 3 EGBGB-E)

Die Pflicht, die durch die Abweichung „ersparten Kosten“ auszuweisen, passt nicht zum seriellen Bauen. Ein Typenhaus oder Modulgebäude gibt es nicht in einer „üblichen“ Ausführung, mit der man vergleichen könnte; die Vergleichsgröße wäre fiktiv. Kostenvorteile serieller Bauweisen entstehen zudem vor allem aus Vorfertigung und Bauzeit, nicht aus der Unterschreitung von Standards. Schließlich birgt eine fehlerhafte Schätzung neue Haftungsrisiken (vorvertragliche Pflichtverletzung).

Vorschlag: Nr. 3 streichen. Hilfsweise: Angabe nur, soweit eine vom Unternehmer auch angebotene übliche Ausführung existiert; ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der überschlägigen Angabe; daneben Raum für Angaben zu Lebenszykluskosten und Treibhausgasbilanz, damit der Vergleich nicht auf Herstellungskosten verengt wird.

5.2 Mietrecht und Weiterveräußerung

Wohnungsunternehmen und Bestandshalter sind die wichtigsten Abnehmer serieller Mehrfamilienhäuser. Sie bauen nach Gebäudetyp E nur, wenn sie das Mietminderungsrisiko beherrschen. Der Verweis der Begründung auf ausdrückliche Beschaffenheitsvereinbarungen im Mietvertrag ist für Formularverträge mit Hunderten Mietparteien nur bedingt tragfähig.

Vorschlag: Eine mietrechtliche Flankierung prüfen, etwa eine Regelung, nach der ein Gebäude, das den Anforderungen des § 650a Abs. 3 BGB-E entspricht, insoweit keinen Mangel nach § 536 BGB aufweist, wenn der Mieter bei Vertragsschluss in Textform auf die Errichtung nach dem gesetzlichen Basisstandard hingewiesen wurde.

5.3 Kreislaufwirtschaft und Wiederverwendung

Der Entwurf nennt Nachhaltigkeit als Ziel, adressiert aber nicht die zivilrechtlichen Hürden für zirkuläres Bauen: wiederverwendete Bauteile, Sekundärrohstoffe und rückbaubare Konstruktionen weichen fast immer von den aRdT und vom üblichen Erscheinungsbild ab.

Vorschlag: In der Begründung zu Abs. 4 ausdrücklich klarstellen, dass die Verwendung gebrauchter Bauteile und Sekundärbaustoffe sowie rückbaufreundliche Konstruktionen nach Abs. 4 vereinbart werden können und keinen Sachmangel darstellen.

5.4 Evaluierung

Eine Evaluierung begrüßen wir hingegen und sollte praxisgerecht geregelt werden. Die Evaluierung nach Art. 3 sollte nicht nur Fertigstellungszahlen, Baukosten und Mieten erfassen, sondern auch den Anteil serieller, modularer und vorgefertigter Bauweisen, die Treibhausgasbilanz der errichteten Gebäude und die Häufigkeit von Gebäudetyp-E-Vereinbarungen in öffentlichen Vergaben.

6. Übersicht der Änderungsvorschläge

Norm	Problem	Vorschlag	Wirkung für serielles/modulares Bauen
§ 650a Abs. 4 BGB-E	Nur „Unterschreitung“ erfasst	„Abweichung“ vom üblichen Standard oder den aRdT erfassen	Innovation ohne Kennzeichnung als minderwertig
§ 650a Abs. 3 S. 2 BGB-E	Nur „genehmigte“ Abweichungen	Allgemein auf baurechtliche Zulässigkeit abstellen	Zentraler Zulassungsweg für Systembauweisen abgesichert
§ 650a Abs. 3, 4 BGB-E	Stichtag Abnahme	Stichtag Vertragsschluss bzw. baurechtliche Zulässigkeit	Serienplanung bleibt über Jahre stabil
§ 650a Abs. 6 BGB-E	16 Landesverordnungen	Streichen, hilfsweise Bundesverordnung	Einheitliches Produkt bundesweit
§ 650 BGB	Regresslücke bei Modullieferung	Opt-in in Abs. 3–5 für Werklieferungen	Gleichlauf in der Lieferkette
VOB/B §§ 4, 13	aRdT vertraglich vereinbart	Vorrang klarstellen, VOB/B anpassen, Mustertexte	Öffentliche Auftraggeber können Gebäudetyp E ausschreiben
Art. 249 § 2 Abs. 3 Nr. 3 EGBGB-E	Fiktive Vergleichskosten, Haftungsrisiko	Streichen, hilfsweise begrenzen	Keine Stigmatisierung, kein neues Haftungsrisiko
§§ 535 ff. BGB	Mietminderungsrisiko	Mietrechtliche Flankierung prüfen	Nachfrage der Wohnungswirtschaft gesichert
Begründung zu Abs. 4	Kreislaufwirtschaft nicht adressiert	Wiederverwendung ausdrücklich erfassen	Zirkuläres Bauen rechtssicher

Über die KOALITION für HOLZBAU

Die KOALITION für HOLZBAU (KfH) wurde im Herbst 2021 gegründet, eine Initiative, die sich politisch und kommunikativ für das innovative und resiliente Bauen einsetzt. Sie bindet Experten aus Wissenschaft und Unternehmen ein, um innovatives und resilientes Bauen in Richtung Politik und Ministerien zu kommunizieren. Dabei spielt der Baustoff Holz eine besondere Rolle, da er professionell und skalierbar in allen Gebäudeklassen einsetzbar ist, egal ob beim Neubau oder in der systemischen Bestandssanierung.

Das Netzwerk der Initiative spiegelt die Wertschöpfungskette für das resiliente Bauen wider, angefangen von Architekten, Planern, Projektentwicklern, Bauunternehmen, Bestandshaltern bis hin zu Wissenschaftlern. Im Oktober 2024 kam noch die Gründung der HOLZBAU AKADEMIE hinzu, die eine Kooperation mit der größten Bildungseinrichtung Deutschland ist, dem EBZ - Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Die KOALITION für HOLZBAU ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestages eingetragen.

Die Ambassadeure

Die zehn Ambassadeure sind nach ihren Fachgebieten besetzt und treten stets als Experten und Repräsentanten in der Sache auf.



Lorenz Nagel
PRIMUS developments GmbH
Sprecher der Ambassadeure



Reinhard Eberl-Pacan
Dipl.-Ing. | CEO
brandschutz plus GmbH
Stellv. Sprecher der Ambassadeure



Univ.-Prof. Dr.-Ing. Katharina Kleinschrot
TU Dresden| Bauverfahrenstechnik und zirkuläre Wertschöpfung



Roland Bechmann
Partner, Vorstand
Werner Sobek AG



Dr. Rut Herten-Koch
Partner | Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH



Prof. Dr. Hubert Speth
Professor für Holzwirtschaft | Duale Hochschule Baden-Württemberg Mosbach



Eva Weiß
Geschäftsführerin
BUWOG Bauträger GmbH



Marc Böhnke
Dipl. Ing. Architekt BDA
greeen! architects GmbH



Benedikt Scholler
Bereichsleiter Beratung
LIST Eco GmbH & Co. KG



Dipl.-Ing. Architektin Gudrun Sack
Holzbau und
nachhaltige Stadtentwicklung

KOALITION für HOLZBAU

by DAPB - Deutsche Agentur für Politikberatung GmbH
Friedrichstraße 79
10117 Berlin
Call: +49 (0) 30 55 21 96 88
Mobil: +49 (0) 175 57 90 188
eMail: sun.jensch@koalition-holzbau.de
www.koalition-holzbau.de