Bauherren-Schutzbund e.V.

STELLUNGNAHME

des Bauherren-Schutzbund e. V.

zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein Gesetz zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch

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.

Grundsätzliche Vorbemerkung

Aus Sicht privater Bauherren und Erwerber:innen von Eigentumswohnungen kommt eine Abweichung vom üblichen Standard im Sinne der allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) nur dann sinnvollerweise in Betracht, wenn sie mit tatsächlichen Kosteneinsparungen in signifikanter Höhe verbunden ist. Fehlt eine solche Ersparnis, gibt es für private Bauherren und Erwerber:innen keinen sachlichen Grund, auf eine Ausführung nach üblichem Standard zu verzichten. Denn jede Abweichung vom üblichen Standard bzw. den a.a.R.d.T. wirft Fragen auf, etwa zur Dauerhaftigkeit und zur Funktionsfähigkeit des Gebäudes weit über die regelmäßige fünfjährige Verjährungsfrist für Mängelansprüche bei Bauwerken hinaus. Diese Folgen tragen private Bauherren und Erwerber:innen oft über Jahrzehnte.

Der BSB erkennt an, dass die Bundesregierung mit dem Gebäudetyp E (gesetzlicher Basisstandard) eine Möglichkeit sieht, Baukosten durch Abweichungen vom üblichen Standard bei der Bauausführung zu senken. Zu dem Entwurf nehmen wir vor diesem Hintergrund Stellung, insbesondere mit Blick auf die deutlich reduzierten Aufklärungs- und Informationspflichten bei einem bewusst gewählten Opt-In-Modell im Vergleich zu einer unter Berücksichtigung der Vorgaben der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu schließenden sog. negativen Beschaffenheitsvereinbarung. Aus Verbrauchersicht ist die zentrale Bedingung, dass private Bauherren und Erwerber:innen vor ihrer Entscheidung wissen, wo vom üblichen Standard abgewichen wird, welche Folgen dies in der Nutzung über den Lebenszyklus des Baus hat und welche Kosteneinsparungen damit verbunden sind. Nur dann können sie entscheiden, ob sich die Abweichung für sie lohnt.

1. Gesamtbewertung und zentrale Forderungen zum Referentenentwurf

Der Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB) begrüßt das Ziel der Bundesregierung, das Bauen einfacher und kostengünstiger zu machen und damit die Schaffung von Wohnraum sowie die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums zu erleichtern. Angesichts der hohen Bau-, Grundstücks- und Finanzierungskosten besteht erheblicher Handlungsbe-

darf. Maßnahmen, die nachweislich zu einer Senkung der Baukosten beitragen, sind deshalb grundsätzlich begrüßenswert. Der Gebäudetyp E kann dazu beitragen, wenn er private Bauherren tatsächlich entlastet, ohne Gebrauchstauglichkeit und Verbraucherrechte zu beeinträchtigen. Ob die erwarteten Kostensenkungen eintreten, muss die Praxis zeigen.

Dabei darf Rechtssicherheit keine Einbahnstraße sein. Der Referentenentwurf will Rechts- und Haftungsunsicherheiten für Bauunternehmen und Planende verringern. Diese Entlastung folgt unmittelbar aus dem Gesetzestext: Bei wirksamer Vereinbarung des Basisstandards können Ausführungen unterhalb des bislang üblichen Niveaus vertragsgemäß und damit sachmangelfrei sein. Ein wirtschaftlicher Vorteil für Verbraucher:innen folgt daraus nicht automatisch. Der Entwurf geht zwar von Preisreduzierungen aus (Vorblatt, Abschnitt F), ob sich diese allerdings tatsächlich materialisieren, ist völlig offen.

Da die Einsparpotenziale je nach Gebäudeart unterschiedlich ausfallen, muss es bei einem bewusst zu wählenden Opt-In-Modell bleiben. Während im Geschosswohnungsbau durchaus größere Skaleneffekte hinsichtlich der Einsparpotenziale zu erwarten sind, trifft dies im individuellen Ein- und Zweifamilienhausbau weniger zu. Der BSB fordert deshalb einen angemessenen Ausgleich zwischen der angestrebten Rechtssicherheit für Bauunternehmen und Planende und den Schutzinteressen der Verbraucher:innen: Wer als Verbraucher:in auf den üblichen Standard verzichtet und für den die technischen Baubestimmungen seines jeweiligen Bundeslandes ohne weitere Aufklärungspflicht gelten, muss bei darüber hinausgehenden Abweichungen konkret informiert werden, welche Auswirkungen diese auf Funktion und Nutzungsmöglichkeiten sowie, soweit betroffen, auf die Dauerhaftigkeit haben, und erkennen können, was sie dadurch einsparen. Rechtssicherheit für Bauunternehmen und Planende darf nicht zu einer einseitigen Verlagerung von Qualitäts- und Kostenrisiken auf Verbraucher:innen führen, die die langfristigen Folgen der Bauausführung tragen.

Drei zentrale Forderungen des BSB:

- **Beibehaltung des Opt-In-Modells: kein Basisstandard ohne ausdrückliche Vereinbarung.** Der gesetzliche Basisstandard darf nur bei einer ausdrücklichen, dokumentierten Zustimmung gelten. Das Opt-In sichert privaten Bauherren und Erwerber:innen bei einer ihrer größten finanziellen Entscheidungen die Wahlfreiheit, ob und welche Abweichungen vom üblichen Standard sie angesichts welcher nachvollziehbar zu erwartenden Kosteneinsparungen akzeptieren.
- **Informierte Entscheidung durch verbindliche Aufklärung.** Für Abweichungen vom üblichen Standard, die nicht durch die technischen Baubestimmungen der Länder abgedeckt sind, muss vor Vertragsschluss für Baulaien verständlich beschrieben werden, welche Auswirkungen die Abweichung im Vergleich zur üblichen Beschaffenheit auf Funktion und Nutzungsmöglichkeiten sowie, soweit betroffen, auf die Dauerhaftigkeit hat. Nur eine verständliche Aufklärung ermöglicht eine informierte Entscheidung. Technische Normverweise allein reichen hierfür nicht aus.
- **Kosteneinsparungen ausweisen und vollständig weitergeben.** Die vereinbarten Abweichungen müssen zu einer tatsächlichen und nachvollziehbaren Kostenersparnis für private Bauherren und Erwerber:innen führen. Die Verbraucher:innen müssen erkennen können, welche Kosteneinsparungen bei den einzelnen Abweichungen anzunehmen sind und dass diese vollständig in einem günstigeren Gesamtpreis berücksichtigt werden. Der Gebäudetyp E darf nicht dazu führen, dass Unternehmen günstiger bauen, ohne dass die Kostenvorteile vollumfänglich an die Verbraucher:innen weitergegeben werden.

2. Zum Opt-In-Modell: Der Basisstandard muss eine bewusste Entscheidung bleiben

2.1. Opt-In ermöglicht eine informierte Wahl

Der Entwurf schafft keinen eigenen Vertragstyp, sondern ein optionales Regelungsregime im Bauvertragsrecht. Nach § 650a Absatz 2 BGB-E können die Parteien die Geltung des gesetzlichen Basisstandards in Textform vereinbaren. Ohne Vereinbarung bleibt es bei der bisherigen Rechtslage. Der BSB begrüßt diese Grundentscheidung ausdrücklich.

Das Opt-In ist auch aus Wettbewerbssicht der richtige Ansatz. Es ermöglicht eine informierte Wahl und die in der Debatte stets angeführten Kosteneinsparungen werden zu einem klaren Entscheidungsmerkmal am Markt. Wenn das Angebot des Basisstandards überzeugt und die Ersparnis stimmt, werden sich private Bauherren und Erwerber:innen dafür entscheiden. Bewährt sich das Modell in der Praxis, kann es sich am Markt etablieren. Andernfalls verhindert das Opt-In-Modell, dass sich ein in der Praxis nicht überzeugendes Modell ohne ausdrückliche Zustimmung der Verbraucher:innen zum neuen Normal entwickelt.

Der BSB fordert für Verträge mit Verbraucher:innen (Verbraucherbauverträge, Bauträgerverträge sowie Architekten- und Ingenieurverträge) eine ausdrückliche, dokumentierte Zustimmung in Textform zum Basisstandard. Eine AGB-Klausel oder die pauschale Zustimmung zu Vertragsunterlagen genügt nicht. Die Information muss für Laien verständlich die Auswirkungen der Abweichung auf Funktion und Nutzungsmöglichkeiten beschreiben; die nähere Ausgestaltung erläutert Abschnitt 3.2.

> **Formulierungsvorschlag für § 650a Absatz 2 BGB-E (neuer Satz 4):**
>
> **„(…) Ist der Besteller Verbraucher, muss die Vereinbarung ausdrücklich und gesondert von den übrigen Vertragsbedingungen erfolgen.“**

2.2. Opt-Out verlagert Risiken einseitig auf private Bauherren

Das Anschreiben des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) bittet um Bewertung eines Opt-Out-Ansatzes, bei dem ein Gebäude schon dann sachmangelfrei wäre, wenn es dem gesetzlichen Basisstandard entspricht, und höhere Standards ausdrücklich vereinbart werden müssten. Dieser Ansatz ist aus Sicht der privaten Bauherren und Erwerber:innen abzulehnen.

Der Schutz der bisherigen Rechtslage ginge verloren. Nach geltendem Recht ergibt sich die geschuldete Qualität aus einer Gesamtabwägung, in die auch Begleitumstände, der qualitative Zuschnitt und die Zweckbestimmung des Gebäudes einfließen (s. Anschreiben des BMJV unter Verweis auf BGH, Urteil vom 4. Juni 2009 – VII ZR 54/07, Rn. 12 ff.). Verbraucher:innen dürfen deshalb in der Regel den üblichen Standard erwarten, ohne ihn gesondert vereinbaren zu müssen. Beim Opt-Out-Modell müssten sie jeden darüber hinausgehenden Standard ausdrücklich absichern, auch Standards, deren Vereinbarung bislang nicht erforderlich war. Dabei wäre kein Hinweis und keine Aufklärung über die Inhalte des Basisstandards mehr nötig. Unklar bliebe außerdem, ob und an welcher Stelle die Kosteneinsparungen dargestellt würden. Diese Darstellung ist aber Voraussetzung dafür, dass Einsparungen tatsächlich realisiert und weitergegeben werden.

Das Opt-Out-Modell würde das Verbraucherschutzniveau im Baubereich drastisch absenken. Das Schutzniveau beruht gerade auf der Informationsasymmetrie zwischen privaten Bauherren als Baulaien und Bauunternehmen als Experten. Verbraucher:innen schließen Bauverträge meist nur einmal im Leben. Sie können Abweichungen bei Gebrauchstauglichkeit, Funktion, Nutzungsmöglichkeiten oder Dauerhaftigkeit in der Regel nicht fachlich beurteilen.

Auch für die Bereiche außerhalb der Technischen Baubestimmungen lehnt der BSB ein Opt-Out-Modell ab. Das Anschreiben zur Länder- und Verbändeanhörung räumt selbst ein, dass nur für den bauordnungsrechtlich geregelten Bereich ein überprüfbarer Referenzstandard existiert. Wo er fehlt, würde ein Opt-Out die Unsicherheit darüber verstärken, welche Beschaffenheit geschuldet ist, und die Absicherung üblicher Beschaffenheit weiter auf private Bauherren verlagern.

3. Sachmangelmaßstab und Aufklärung (§ 650a Absätze 3 bis 6 BGB-E)

3.1. Absätze 3 und 6 – Technische Baubestimmungen und Landesverordnungen

Nach § 650a Absatz 3 BGB-E ist ein Gebäude bei vereinbartem Basisstandard insoweit sachmangelfrei, wie es den Anforderungen der Technischen Baubestimmungen und einer Landesverordnung nach Absatz 6 entspricht. Eine bauordnungsrechtlich genehmigte Abweichung von den Technischen Baubestimmungen begründet insoweit keinen Sachmangel. Soweit private Bauherren einen höheren Standard wünschen, muss dieser vereinbart werden.

Dass Abweichungen vom üblichen Standard schon dann möglich sind, wenn die Technischen Baubestimmungen der Länder sie ermöglichen, ist bereits eine sehr weitreichende Regelung. Sie führt dazu, dass sich private Bauherren selbst darüber informieren müssten, was dies für ihr Gebäude konkret bedeutet, etwa für Funktion, Nutzungsmöglichkeiten und Dauerhaftigkeit. Angesichts der Informationsasymmetrie zwischen privaten Bauherren und Bauunternehmen ist das eine erhebliche zusätzliche Belastung. Sie geht schon jetzt deutlich über das hinaus, was Verbraucher:innen zuzumuten ist, und senkt das Verbraucherschutzniveau an dieser Stelle nicht unerheblich. Es braucht deshalb eine faire Lastenverteilung: Bei jeder weiteren Abweichung vom üblichen Standard über die technischen Baubestimmungen der Länder hinaus muss das Bauunternehmen über die Auswirkungen auf Funktion und Nutzungsmöglichkeiten sowie, soweit betroffen, auf die Dauerhaftigkeit informieren und aufklären (s. dazu Abschnitt 3.2).

Die Verordnungsermächtigung in Absatz 6 begrüßt der BSB grundsätzlich, sieht jedoch die Gefahr eines regionalen Flickenteppichs. Ob und wie die Länder von Mindestanforderungen Gebrauch machen, ist offen. Mindestanforderungen für besonders schadensanfällige Bereiche wie Bauwerksabdichtung sind sinnvoll, sollten jedoch, auch aus Effizienzgründen, bundeseinheitlich gesetzt werden.

3.2. Absatz 4 – Hinweis auf Abweichungen: Funktionseinschränkungen verständlich beschreiben

Für Beschaffenheitsmerkmale, die weder von den Technischen Baubestimmungen noch von einer Verordnung nach Absatz 6 erfasst werden, bleibt es bei § 633 Absatz 2 BGB. Dies ist richtig.

Die Parteien haben jedoch die Möglichkeit, eine Beschaffenheit unterhalb des üblichen Standards zu vereinbaren. Dafür soll nach Absatz 4 ein deutlicher Hinweis in Textform genügen. Nach der Entwurfsbegründung soll an die Stelle der nach der Rechtsprechung bislang erforderlichen Aufklärung über Konsequenzen und Risiken künftig ein deutlicher Hinweis auf die Abweichung treten.

Der BSB erkennt an, dass der Referentenentwurf die Aufklärungs- und Informationspflichten im Vergleich zu den nach der Rechtsprechung bei Beschaffenheitsvereinbarungen geltenden Anforderungen bewusst reduzieren will. Eine solche Absenkung ist im Opt-In-Modell und mit Blick auf das Ziel niedrigerer Baukosten in der Abwägung grundsätzlich akzeptabel. Sie ist aus Verbrauchersicht jedoch ein schmaler Grat: Auch eine deutlich reduzierte Informationspflicht muss gewährleisten, dass private Bauherren und Erwerber:innen verständlich über die möglichen Auswirkungen einer Abweichung auf Funktion und Nutzungsmöglichkeiten sowie, soweit betroffen, auf die

Dauerhaftigkeit informiert werden. Die Information muss für bautechnische Laien verständlich beschreiben, welche konkreten Folgen die Abweichung im Gebrauch praktisch hat. Der bloße Hinweis, dass ein Merkmal vom üblichen Standard abweicht, genügt dafür nicht. Das Beispiel aus dem „Bauplan für Klauseln zur Anwendung des Hamburg-Standards“ der Initiative kostenreduziertes Bauen (April 2026) zeigt, wie das gehen kann: Bei einer auf niedrigere Innenraumtemperaturen ausgelegten Heizungsanlage ist zu beschreiben, welche Raumtemperatur an sehr kalten Tagen erreicht wird.

Eine so vereinbarte Ausführung würde künftig nicht als Sachmangel gelten. Dies ist aber nur gerechtfertigt, wenn Verbraucher:innen vorher klar aufgeklärt wurden. Der BSB fordert deshalb, die Rechtsfolge des Absatzes 4 gegenüber allen Verbraucher:innen davon abhängig zu machen, dass der Hinweis die Auswirkungen der Abweichung auf Funktion und Nutzungsmöglichkeiten sowie, soweit betroffen, auf die Dauerhaftigkeit verständlich beschreibt. Um Rechtsunsicherheit zu vermeiden, sollte auf den Begriff des „durchschnittlich informierten Bestellers“ verzichtet werden. Dieser lässt offen, welche bautechnischen Vorkenntnisse ein Besteller haben müsste. In die Ermittlung des „Durchschnitts“ wären zudem auch gewerbliche Auftraggeber einzubeziehen, so dass gänzlich unklar ist, ob sich nach Klärung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs durch die Rechtsprechung noch die Verbraucherperspektive niederschlagen würde. Zudem wäre fraglich, wie sich dies zum allgemeinen Verbraucherschutzgedanken verhält, der bereits durch die EU-Verbraucherrechterichtlinie (Richtlinie 2011/83/EU) und deren Umsetzung ins nationale Recht dogmatisch verankert ist. Maßgeblich sollte sein, dass auch ein Besteller ohne bautechnische Fachkenntnisse die Abweichung und ihre konkreten Auswirkungen versteht. Der Schutz darf auch nicht davon abhängen, ob Verbraucher:innen einen Sachverständigen hinzuziehen. Die Entwurfsbegründung verweist an anderer Stelle darauf, dass es Verbraucher:innen zumutbar sei, im Zweifel einen Experten hinzuzuziehen. Das ersetzt keine verständliche Information.

> **Formulierungsvorschlag für § 650a Absatz 4 BGB-E:**
>
> „(…) Ein Hinweis ist als deutlich anzusehen, wenn ~~er hervorgehoben ist und ein durchschnittlich informierter Besteller~~ dem Hinweis verständlich entnommen werden kann ~~entnehmen kann~~, welche Beschaffenheitsmerkmale den für vergleichbare Gebäude üblichen Qualitätsstandard unterschreiten **und welche Auswirkungen auf die Funktion und die Nutzungsmöglichkeiten, sowie, soweit betroffen, auf die Dauerhaftigkeit damit verbunden sein können.“**

3.3. Absatz 5 – Ausnahmen vom Erfordernis eines Hinweises

Nach Absatz 5 ist ein Hinweis entbehrlich, wenn der Besteller oder ein Beauftragter die wesentlichen Planungsvorgaben gemacht hat (Nummer 1) oder wenn der Besteller oder ein durchschnittlich informierter Besteller die Abweichung bei gebotener Sorgfalt selbst erkennen kann (Nummer 2).

Der BSB fordert hier eine deutliche Anpassung und Klarstellung. Wie bereits angeführt, lässt die Formulierung offen, welche bautechnischen Vorkenntnisse ein Besteller haben müsste. Nummer 2 verwendet dasselbe Leitbild des „durchschnittlich informierten Bestellers“ wie Absatz 4 Satz 4, dort aber für die Frage, ob ein Hinweis deutlich ist, hier für die Frage, ob er ganz entfallen darf. Nach der Entwurfsbegründung kommt zusätzlich alternativ der jeweilige Besteller in Betracht, etwa bei einschlägiger Fachkunde. Das schafft Rechtsunsicherheit, weil über die Erkennbarkeit und die erforderliche Prüftiefe im Streitfall zu entscheiden wäre. Vor allem bedeutet die Erkennbarkeit einer Abweichung nicht, dass Verbraucher:innen die Folgen der Abweichung für die Nutzung verstehen. Mit Nummer 2 entfiele die Information genau dort, wo sie gebraucht wird.

Nummer 1 sollte auf Abweichungen beschränkt werden, die der Besteller oder sein Beauftragter selbst konkret vorgegeben hat. Allgemeine Planungsvorgaben sagen nichts darüber, ob die Funktionsfolgen einer technisch konkretisierten Ausführung bekannt sind. Die vereinbarten Abweichungen müssen außerdem dauerhaft in den Vertragsunterlagen dokumentiert sein, damit der geschuldete Leistungsumfang bei späteren Mängelstreitigkeiten und beim Verkauf der Immobilie nachvollziehbar bleibt.

Nummer 2 sollten dahingehend konkretisiert werden, dass ein Hinweis entbehrlich ist, wenn der Besteller die abweichende Beschaffenheit erkennen konnte.

> **Formulierungsvorschlag für § 650a Absatz 5 BGB-E:**
>
> „(5) Eines Hinweises nach Absatz 4 bedarf es nicht, soweit
>
> 1. der Besteller oder ein von ihm Beauftragter die ~~wesentlichen Planungsvorgaben gemacht hat oder~~ **abweichende Beschaffenheit selbst konkret vorgegeben hat. Die Abweichung und die nach Absatz 4 erteilten Hinweise sind in Textform in den Vertragsunterlagen zu dokumentieren.**
>
> 2. der Besteller ~~oder ein durchschnittlich informierter Besteller~~ die abweichende Beschaffenheit **erkennen konnte** ~~bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt selbst erkennen kann~~.

4. Information und Kostentransparenz (Artikel 249 § 2 Absatz 3 EGBGB-E)

4.1. Funktionsunterschiede in der Baubeschreibung verständlich darstellen

Der neue Absatz 3 verlangt in der Baubeschreibung die Kennzeichnung als Gebäudetyp E, Angaben zum Schallschutzstandard und eine überschlägige Darstellung der ersparten Kosten. Der BSB begrüßt das als Ausgangspunkt. Es fehlt jedoch die verständliche Beschreibung dessen, was sich funktional ändert. Das geltende Recht verlangt nur eine Darstellung „in klarer Weise“, und die Entwurfsbegründung räumt ein, dass diese nicht immer auch für Verbraucher:innen verständlich ist.

Der BSB fordert, Absatz 3 um eine für Verbraucher:innen verständliche Beschreibung der möglichen Auswirkungen jeder vereinbarten Abweichung auf Funktion und Nutzungsmöglichkeiten sowie, soweit betroffen, auf die Dauerhaftigkeit zu ergänzen.

4.2. Nachvollziehbar anzunehmende Kosteneinsparungen ausweisen und weitergeben

Nach Absatz 3 Nummer 3 sind die voraussichtlich ersparten Kosten überschlägig darzustellen. Nach der Entwurfsbegründung soll das Maß einer Kostenschätzung genügen. Verbraucher:innen sollen damit verlässlich prüfen können, ob die tatsächliche Kosteneinsparung ihren Erwartungen entspricht.

Diese Angabe ist zwingend notwendig. Ohne sie ist nicht nachvollziehbar, dass mit dem Basisstandard Kosteneinsparungen tatsächlich realisiert und weitergegeben werden. Da die Kostenersparnis das wesentliche Entscheidungskriterium für das Bauen nach Basisstandard ist, ist entscheidend, dass die aufgeführten Abweichungen vom üblichen Standard schließlich mit einer Gesamtsumme für die Kostenersparnis beziffert werden. Kostenvorteile durch eine günstigere Bauausführung dürfen nicht zu Mitnahmeeffekten führen, sondern müssen vollständig an die Verbraucher:innen weitergegeben werden. Diese müssen erkennen können, welchen wirtschaftlichen Vorteil sie durch den Basisstandard selbst erhalten.

Formulierungsvorschlag für Artikel 249 § 2 Absatz 3 EGBGB-E:

„(...)

3. eine überschlägige Darstellung der Kosten **und etwaiger Einschränkungen im Hinblick auf Nutzungsdauer und Wartungsaufwand**, die voraussichtlich jeweils dadurch erspart werden, dass nach § 650a Absätze 3 und 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Qualitätsstandard unterschritten wird, der bei einem vergleichbaren Gebäude üblich ist.

4. im Falle des § 650a Absatz 4 BGB einen Hinweis auf Erläuterungen zu Funktion und Nutzungsmöglichkeiten sowie, soweit betroffen, auf die Dauerhaftigkeit.“

5. Schutz bei allen Verträgen mit Verbraucher:innen

Mit dem Gebäudetyp E vereinbaren Verbraucher:innen nicht nur eine bestimmte Bauweise. Sie vereinbaren eine gesetzliche Regelung, die den Maßstab der Sachmangelfreiheit verändert. Das wirkt sich unmittelbar auf ihre Mängelansprüche aus. Die zusätzlichen Angaben nach Artikel 249 § 2 Absatz 3 EGBGB-E betreffen die Baubeschreibung im Verbraucherbauvertrag nach § 650i BGB. Nach der Entwurfsbegründung entfällt diese Informationspflicht jedoch bei Umbauten, die die Erheblichkeitsschwelle des § 650i nicht erreichen. Diese Einschränkung ist für private Bauherren nicht nachvollziehbar.

Der BSB fordert, die besonderen Informationsanforderungen auf alle Bauverträge mit Verbraucher:innen zu erstrecken, in denen der Gebäudetyp E vereinbart wird. Die Informationen müssen rechtzeitig vor Vertragsschluss vorliegen und verbindlicher Bestandteil der Vertragsunterlagen werden.

Auch in notariell beurkundeten Baubeschreibungen bedarf es der vorstehend angesprochenen Hervorhebung bzw. Kenntlichmachung.

6. Evaluation

Der BSB begrüßt, dass eine Evaluation der gesetzlichen Neuregelung vorgesehen ist. Damit die Wirksamkeit des Gebäudetyps E sachgerecht beurteilt werden kann, darf sich die Untersuchung jedoch nicht auf die Zahl der abgeschlossenen Verträge oder auf theoretische Einsparpotenziale beschränken. Entscheidend ist, ob der Gebäudetyp E tatsächlich zu einer wirtschaftlichen Entlastung privater Bauherren und Erwerber:innen führt, ohne deren Rechte oder die langfristige Bauqualität zu beeinträchtigen.

Die Evaluation sollte insbesondere untersuchen:

- wie häufig der Basisstandard bei welchen Gebäudearten vereinbart wird,
- wo konkret vom üblichen Standard abgewichen wird,
- welche tatsächlichen Einsparungen gegenüber einer vergleichbaren üblichen Bauausführung erzielt werden,
- in welchem Umfang diese Einsparungen an Verbraucher:innen weitergegeben werden,
- welche Auswirkungen sich auf Bauqualität, Gebrauchstauglichkeit, Mängelhäufigkeit und Folgekosten ergeben,

- ob zusätzliche Streitigkeiten entstehen und ob sich die Durchsetzung von Sachmängelansprüchen erschwert,
- wie verständlich die Informationen aus Sicht privater Bauherren und Erwerber:innen waren,
- ob unterschiedliche Mindestanforderungen der Länder zu Mehraufwand, Rechtsunsicherheit oder Mehrkosten führen und
- ob bislang übliche Standards nur noch gegen Aufpreis angeboten werden.

Ein- und Zweifamilienhäuser, größere Wohnungsbauprojekte und Bauträgervorhaben sind gesondert auszuwerten. Im individuellen Ein- und Zweifamilienhausbau sind Skaleneffekte oft geringer. Einsparannahmen aus größeren Projekten dürfen deshalb nicht ungeprüft auf den individuellen Hausbau übertragen werden. Außerdem sollte die Perspektive privater Bauherren und Erwerber:innen systematisch in die Evaluation, die Auswertung von Pilotprojekten und die Entwicklung von Best-Practice-Empfehlungen einbezogen werden.

Berlin, 9. November 2026
Bauherren-Schutzbund e.V.