STELLUNGNAHME

Stand: 09.11.2026

Entwurf eines Gesetzes zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung und Empfehlung 3

Zentrales Petitum des ZIA 6

B. Im Einzelnen 7

§ 650a BGB-E: Bauvertrag, Gebäudetyp E und Verordnungsermächtigung 7

§ 650a Abs. 2 BGB-E: Vereinbarung des gesetzlichen Basisstandards 7

§ 650a Abs. 3 Satz 1 BGB-E: Gleichlauf von Bauordnungs- und Werkvertragsrecht 9

§ 650a Abs. 3 Satz 2 BGB-E: Bauordnungsrechtlich zulässige Abweichungen 9

§ 650a Abs. 4 BGB-E: Nicht von den TB erfasste Beschaffenheitsmerkmale 10

§ 650a Abs. 4 Sätze 3 und 4 BGB-E: Deutlicher und hervorgehobener Hinweis 11

§ 650a Abs. 5 BGB-E: Entbehrlichkeit des Hinweises 12

§ 650a Abs. 6 BGB-E: Verordnungsermächtigung der Länder 12

§ 650q Abs. 1 BGB-E: Architekten- und Ingenieurverträge 13

Übergangsvorschrift 14

Artikel 249 § 2 Abs. 3 Nr. 1 EGBGB-E: Hinweis auf gesetzlichen Basisstandard 14

Artikel 249 § 2 Abs. 3 Nr. 2 EGBGB-E: Angaben zum Schallschutzstandard 15

Artikel 249 § 2 Abs. 3 Nr. 3 EGBGB-E: Darstellung der ersparten Kosten 15

Evaluierungsklausel 17

Rechtssicherheit im Miet- und Kaufrecht 17

A. Zusammenfassung und Empfehlung

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft, begrüßt die dem Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards zugrunde liegende Idee des Gebäudetyps E als wichtigen politischen Impuls für rechtssicheres, kostengünstigeres Bauen. Die seit Jahren bestehende Rechtsunsicherheit bei der werkvertraglichen Vereinbarung einfacherer und experimenteller Bauweisen ist ein zentrales Hemmnis für kostengünstiges Bauen und hat dazu beigetragen, dass die Wohnungsneubaukrise sich weiter verschärft hat. Zugleich bleibt der Entwurf jedoch **deutlich** hinter dem dringend notwendigen Paradigmenwechsel hin zu einem allgemeinen „neuen Normal“ im Bauvertragsrecht zurück, da der Basisstandard nicht als gesetzlicher Regelfall (Opt-out), sondern lediglich als ausdrücklich zu vereinbarendes Optionsmodell (Opt-in) ausgestaltet wird.

Positiv hervorzuheben ist aus Sicht des ZIA der folgende Punkt:

- die **grundsätzliche Anknüpfung der werkvertraglichen Sachmangelfreiheit an das jeweils anwendbare Bauordnungsrecht und die Technischen Baubestimmungen der Länder** in § 650a Abs. 3 BGB-E. Innerhalb des vereinbarten Gebäudetyp-E-Regelungsregimes wird damit ein Gleichlauf zwischen öffentlichem Baurecht und Zivilrecht angelegt und der Ansatz aufgegriffen, dass höhere Qualitäts- und Komfortstandards einer gesonderten Vereinbarung bedürfen.

Kritisch zu bewerten sind hingegen:

- **die Ausgestaltung des gesetzlichen Basisstandards als bloßes Opt-in-Modell in § 650a Abs. 2 BGB-E**. Ohne eine aktive Vereinbarung verbleibt es bei den bisherigen Maßstäben des allgemeinen Werkvertragsrechts und der Rechtsprechung zum üblichen Qualitäts- und Komfortstandard. **Sicheres, funktionales und kostenreduziertes Bauen wird damit nicht zum gesetzlichen Normalfall, sondern bleibt eine rechtfertigungsbedürftige Ausnahme**, deren praktische Anwendung durch zusätzliche Hinweis-, Nachweis- und Haftungsrisiken erschwert wird,

- **die in Art. 249 § 2 Abs. 3 Nr. 3 EGBGB-E vorgesehene Pflicht, bei Verbraucherbauverträgen die gegenüber dem üblichen Qualitätsstandard voraussichtlich ersparten Kosten** überschlägig darzustellen. Die Sonderpflicht bringt ein grundsätzliches Misstrauen gegenüber der privatautonomen Entscheidung der Bauvertragsparteien zum Ausdruck, obwohl der bauordnungsrechtliche Basisstandard die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit erfüllt. **Unabhängig davon sind entsprechende Kostenprognosen in frühen Planungsphasen regelmäßig nicht belastbar, weil sie faktisch eine Vergleichsplanung und Vergleichskalkulation für eine Bauausführung voraussetzen, die gerade**

nicht realisiert werden soll. Die Kostenaufstellung erschwert damit die Anwendung des Gebäudetyps E und kann über die Auslegung der Baubeschreibung nach § 650k Abs. 2 BGB zusätzliche Streit- und Haftungsrisiken begründen,

- die **Systembrüche und neuen Rechtsunsicherheiten in § 650a Abs. 4 BGB-E**. Die Vorschrift knüpft weiterhin an den unbestimmten Vergleichsmaßstab eines bei Abnahme „vergleichbaren Gebäudes“ an, lässt bei nachträglichen Planungsänderungen nach Vertragsschluss Anwendungsfragen offen und verlagert die Rechtsunsicherheit durch unklare Anforderungen an „deutliche“ und „hervorgehobene“ Einzelhinweise teilweise vom Mängelrecht in das Aufklärungs- und AGB-Recht,

- die **Verordnungsermächtigung für die Landesregierungen in § 650a Abs. 6 BGB-E**, eigene zivilrechtliche Mindestanforderungen, etwa für Elektroinstallation, Lüftungstechnik und Bauwerksabdichtung, festzulegen. Dies birgt das Risiko unterschiedlicher Länderstandards und einer schrittweisen Wiederanhebung des Basisstandards. Gerade für überregional tätige Unternehmen sowie für serielle und modulare Baukonzepte würde die praktische Anwendung des Gebäudetyps E dadurch erheblich erschwert,

- das **Fehlen einer rechtssicheren Überführung des Gebäudetyps E in das Miet- und Kaufrecht**. Ein nach dem gesetzlichen Basisstandard mangelfrei errichtetes Gebäude muss entlang der gesamten Wertschöpfungs- und Nutzungskette rechtssicher veräußert und vermietet werden können. Dabei muss verhindert werden, dass auf nachgelagerten Vertragsstufen allein aufgrund höherer, nicht vereinbarter Komforterwartungen erneut ein abweichender Beschaffenheitsmaßstab angelegt wird. **Erforderlich sind praxistaugliche Musterregelungen, insbesondere ein standardisiertes, bundeseinheitliches Musterbeiblatt als Anlage zum Gesetz zur transparenten Beschreibung der konkreten Beschaffenheit und des Schallschutzstandards**. Vermieter und Veräußerer müssen bei ordnungsgemäßer Verwendung darauf vertrauen können, die maßgebliche Beschaffenheit wirksam und rechtssicher entlang der Vertragskette weiterzugeben.

Entscheidend ist, ob der Gebäudetyp E in seiner Gesamtschau tatsächlich zu einem praxistauglichen und bürokratiearmen Paradigmenwechsel führt. **In seiner jetzigen Ausgestaltung droht der Referentenentwurf jedoch, den Gebäudetyp E als komplexes und haftungsanfälliges Sonderregime zu etablieren, statt ihn zum neuen Normalfall des Bauvertragsrechts zu machen.**

Unabhängig von den konkreten Regelungsgegenständen des vorliegenden Gesetzentwurfs weist der ZIA auf einen strukturellen Handlungsbedarf hin, der für die praktische Wirksamkeit des Gebäudetyp E ebenso entscheidend ist wie die zivilrechtliche Ausgestaltung selbst. Die Entlastungswirkung des gesetzlichen Basisstandards kann nur dort ihr volles Potential entfalten, wo das umgebende öffentlich-rechtliche Anforderungsumfeld tatsächlich Spielraum lässt. Dies ist derzeit in weiten Teilen nicht der Fall.

Technische Normen und Regelwerke, insbesondere DIN-Normen, werden in Deutschland vielfach über ihre rechtlich verbindliche Funktion hinaus als faktisch zwingender Ausstattungsstandard behandelt. Dieser Mechanismus setzt den Gebäudetyp E unter erheblichen Rechtfertigungsdruck, noch bevor die werkvertragliche Ebene überhaupt erreicht ist. Hinzu kommt, dass europäische Anforderungen auf nationaler und landesrechtlicher Ebene teils über das unionsrechtlich Gebotene hinaus umgesetzt werden (Goldplating), ohne dass dies durch spezifische nationale Schutzziele gerechtfertigt wird. Bei Sonderbauten wie Schulen, Krankenhäusern und sozialen Infrastruktureinrichtungen tritt zusätzlich das Problem überlagernder landesrechtlicher Sonderbauvorschriften hinzu, die den zivilrechtlichen Basisstandard weitgehend neutralisieren.

Eine nachhaltige Kostensenkung im Bauen erfordert daher eine koordinierte Normenvereinfachung auf allen Ebenen: Abbau von Goldplating bei der Umsetzung europäischer Vorgaben, kritische Überprüfung der faktischen Verbindlichkeit technischer Regelwerke sowie eine konsequente Vereinfachung landesrechtlicher Anforderungen. Der ZIA fordert die Bundesregierung auf, diese Reformagenda im Dialog mit den Ländern und den zuständigen Normungsgremien voranzutreiben. Das vorliegende Gesetzgebungsverfahren kann diesen Handlungsbedarf nicht vollständig adressieren. Für eine nachhaltige Senkung der Baukosten muss es jedoch Teil einer umfassenderen Reformagenda zur Vereinfachung von Normen und Standards sein.

Zentrales Petitum des ZIA:

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sollte den Entwurf eines Gesetzes zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch konsequent an drei Leitprämissen ausrichten:

- **Den Gebäudetyp E als Regelfall ausgestalten (Opt-out statt Opt-in):** Der Gebäudetyp E muss zum gesetzlichen Regelfall für einfaches und kostengünstiges Bauen werden. Maßgeblicher vertraglicher Standard sind dafür grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Anforderungen der Länder. Darüber hinausgehende technische Standards dürfen nicht automatisch oder konkludent als geschuldete Beschaffenheit gelten, sondern müssten, so gewünscht, von den Vertragsparteien ausdrücklich und freiwillig vereinbart werden (Opt-out). Die Anwendung des Gebäudetyps E darf weder einer besonderen Begründung noch zusätzlicher Nachweispflichten unterliegen.

- **Auf zusätzliche Kostenpflichten verzichten:** Die in Art. 249 § 2 Abs. 3 Nr. 3 EGBGB-E vorgesehene Pflicht zur überschlägigen Darstellung der gegenüber dem üblichen Qualitätsstandard ersparten Kosten ist ersatzlos zu streichen. Im Opt-out-Modell wäre eine besondere wirtschaftliche Rechtfertigung des gesetzlichen Basisstandards systemwidrig und somit entbehrlich. Unabhängig davon sind die geforderten Einsparungen in frühen Planungsphasen ohne Vergleichsplanung und Vergleichskalkulation weder belastbar prognostizierbar noch rechtssicher darstellbar.

- **Rechtssicherheit entlang der gesamten Wertschöpfungskette sicherstellen:** Die werkvertragliche Einordnung des Gebäudetyps E muss rechtssicher in das Kauf- und Mietverhältnis überführt werden können. Ein nach dem gesetzlichen Basisstandard mangelfrei errichtetes Gebäude darf nicht allein aufgrund höherer, nicht vereinbarter Komforterwartungen als kauf- oder mietrechtlich mangelhaft gelten. Erforderlich sind rechtssichere und praxistaugliche Musterregelungen, insbesondere ein standardisiertes, bundeseinheitliches Musterbeiblatt als Anlage zum Gesetz zur transparenten Beschreibung der konkreten Beschaffenheit und des Schallschutzstandards. Bei ordnungsgemäßer Verwendung muss sichergestellt sein, dass Vermieter und Veräußerer die maßgebliche Beschaffenheit wirksam und rechtssicher vereinbart haben und entlang der Vertragskette weitergeben können.

B. Im Einzelnen

Artikel 1: Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

§ 650a BGB-E: Bauvertrag, Gebäudetyp E und Verordnungsermächtigung

Der ZIA begrüßt, dass mit § 650a BGB-E erstmals ein eigenständiger zivilrechtlicher Rahmen für den Gebäudetyp E geschaffen werden soll. Der Entwurf greift damit die praktische Rechtsunsicherheit bei Vereinbarungen unterhalb des bislang üblichen Qualitäts- und Komfortstandards auf. Die vorgeschlagene Regelung bleibt jedoch hinter dem erforderlichen Paradigmenwechsel zurück, weil sie den gesetzlichen Basisstandard nicht zum Regelfall macht, sondern weiterhin eine ausdrückliche Aktivierung durch die Vertragsparteien voraussetzt.

Aus Sicht des ZIA muss die Systematik umgekehrt werden. Ausgangspunkt der werkvertraglichen Sachmangelfreiheit sollten grundsätzlich die Anforderungen des jeweils anwendbaren Bauordnungsrechts sein. Darüber hinausgehende Qualitäts- und Komfortstandards müssen ausdrücklich und freiwillig vereinbart werden. **Nur mit einem solchen Opt-out-Modell kann der Gebäudetyp E zum einfachen, rechtssicheren und breit anwendbaren Normalfall werden.**

§ 650a Abs. 2 BGB-E: Vereinbarung des gesetzlichen Basisstandards

Nach § 650a Abs. 2 BGB-E können die Parteien bei der Herstellung, Wiederherstellung oder dem Umbau eines Gebäudes oder Gebäudeteils die Geltung des gesetzlichen Basisstandards vereinbaren. Erst durch diese Vereinbarung finden die Absätze 3 bis 6 Anwendung.

Die vorgesehene Opt-in-Systematik verfehlt den vom Gesetzgeber angestrebten Paradigmenwechsel. Ohne eine aktive Vereinbarung verbleibt es bei den bisherigen Maßstäben des allgemeinen Werkvertragsrechts und der Rechtsprechung zum üblichen Qualitäts- und Komfortstandard. Der bauordnungsrechtlich sichere und gebrauchstaugliche Basisstandard wird damit nicht zum neuen Normalfall, sondern bleibt eine gesondert zu vereinbarende Ausnahme.

Die Anwendung des Gebäudetyps E erhält damit weiterhin den Charakter einer rechtfertigungsbedürftigen Abweichung und unterstellt eine mindere Qualität. Bauherren, Planer und Unternehmen müssen sich zunächst bewusst gegen den bislang üblichen Standard entscheiden und ein besonderes Regelungsregime vereinbaren. Dies erschwert die praktische Skalierung und schafft zusätzliche Vertrags-, Dokumentations- und Haftungsrisiken.

Das Begleitschreiben des BMJV an die Länder und Verbände vom 26. Oktober 2026 stellt unter Punkt 2 selbst einen Opt-out-Ansatz zur Diskussion. Danach würde der

gesetzliche Basisstandard an die Stelle des bislang tatsächlich üblichen Qualitätsstandards treten. Höhere Standards könnten weiterhin vereinbart werden, müssten dazu aber ausdrücklich festgelegt werden. Auch nach Einschätzung des Ministeriums wären bei einem solchen Modell weder ein Hinweis noch eine Aufklärung über die Inhalte des gesetzlichen Basisstandards erforderlich.

Dieser Ansatz sollte konsequent umgesetzt werden. Der Gebäudetyp E darf nicht lediglich eine zusätzliche Vertragsoption neben dem bisherigen System sein. Er muss den gesetzlichen Ausgangspunkt bilden, von dem die Vertragsparteien freiwillig nach oben abweichen können.

Der mögliche Einwand, ein Opt-out-Modell gehe zu Lasten des Verbraucherschutzes, weil Verbraucher ohne aktive Entscheidung in einen niedrigeren Standard abgedrängt würden, greift im Ergebnis nicht. Er beruht auf der unzutreffenden Prämisse, der gesetzliche Basisstandard sei gegenüber dem bisherigen üblichen Qualitätsstandard eine Schlechterstellung. Der Basisstandard erfüllt die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit vollständig und ist im EU-Maßstab auf hohem Niveau verortet.

Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob der auf Gebäude und Gebäudeteile begrenzte Anwendungsbereich bei einheitlichen Bauvorhaben zu sachgerechten Ergebnissen führt. Diese Frage stellt sich unabhängig von der grundsätzlich erforderlichen Umstellung auf ein Opt-out-Modell. Umfasst ein Bauvertrag neben dem Gebäude auch Erschließungsanlagen, Freiflächen, Zuwegungen oder sonstige zugehörige Außenanlagen, gilt der gesetzliche Basisstandard nach § 650a Abs. 2 BGB-E nur für das Gebäude und seine Teile. Für die Außenanlagen desselben Vertrags verbleibt es hingegen bei den allgemeinen werkvertraglichen Anforderungen des § 633 Abs. 2 BGB. Innerhalb eines einheitlichen Bauvertrags können damit unterschiedliche Sachmängelmaßstäbe gelten. Dadurch wird der Vereinfachungszweck des Gebäudetyps E insbesondere bei größeren Wohnungsbau- und Quartiersvorhaben eingeschränkt.

Genauso relevant ist die Erweiterung des Anwendungsbereichs des gesetzlichen Basisstandards auf wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden, da diese vom Regelungsregime ausgenommen sind. Darüber hinaus ist die energetische Gebäudesanierung ein erklärtes politisches Ziel von Bund und Ländern. Gerade bei Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden wäre der Gebäudetyp E ein wirksames Instrument zur Kostensenkung, da die Absenkung auf den bauordnungsrechtlichen Mindeststandard bei gleichzeitiger Vermeidung einer zivilrechtlichen Hochstufung auf aktuelle Neubauanforderungen den wirtschaftlichen Spielraum für Sanierungsinvestitionen erheblich erweitern würde.

Petitum:

§ 650a Abs. 2 BGB-E ist so auszugestalten, dass der gesetzliche Basisstandard grundsätzlich gilt, sofern die Parteien nicht ausdrücklich einen darüber hinausgehenden Qualitäts- oder Komfortstandard vereinbaren (Opt-out). Eine besondere Begründung oder Rechtfertigung für die Anwendung des Gebäudetyps E darf nicht erforderlich sein.

§ 650a Abs. 3 Satz 1 BGB-E: Gleichlauf von Bauordnungsrecht und Werkvertragsrecht

§ 650a Abs. 3 Satz 1 BGB-E bestimmt, dass ein Gebäude insoweit frei von Sachmängeln ist, wie es die Anforderungen der jeweils anwendbaren Technischen Baubestimmungen und einer Rechtsverordnung nach Absatz 6 erfüllt. Damit wird für die von den Technischen Baubestimmungen erfassten Bereiche grundsätzlich ein Gleichlauf zwischen öffentlichem Bauordnungsrecht und werkvertraglicher Sachmangelfreiheit hergestellt.

Dieser Ansatz ist zu begrüßen. Er greift die zentrale Forderung auf, dass ein bauordnungsrechtlich sicheres und gebrauchstaugliches Gebäude nicht allein deshalb werkvertraglich mangelhaft sein darf, weil es einen darüber hinausgehenden, nicht ausdrücklich vereinbarten Qualitäts- oder Komfortstandard nicht erreicht.

Die Wirkung der Regelung wird jedoch dadurch beschränkt, dass sie erst nach einer Vereinbarung gemäß Absatz 2 eingreift. Im Opt-out-Modell muss die Anknüpfung an die bauordnungsrechtlichen Anforderungen unmittelbar gelten. Darüber hinaus muss klargestellt werden, dass höhere Anforderungen nicht allein durch konkludente Vereinbarungen oder allgemeine (hohe) Komforterwartungen zum Vertragsinhalt werden.

Petitum:

Der Gleichlauf zwischen Bauordnungsrecht und Werkvertragsrecht ist zum gesetzlichen Ausgangspunkt zu machen. Soweit das jeweils anwendbare Bauordnungsrecht oder die Technischen Baubestimmungen Anforderungen an die Beschaffenheit eines Gebäudes regeln, muss deren Einhaltung grundsätzlich die werkvertragliche Sachmangelfreiheit begründen. Darüber hinausgehende Qualitäts- und Komfortstandards dürfen nur aufgrund einer ausdrücklichen Vereinbarung geschuldet sein.

§ 650a Abs. 3 Satz 2 BGB-E: Bauordnungsrechtlich zulässige Abweichungen

Nach § 650a Abs. 3 Satz 2 BGB-E begründet eine Abweichung von den Technischen Baubestimmungen keinen Sachmangel, soweit die Abweichung nach dem jeweils anwendbaren Bauordnungsrecht genehmigt wurde.

Die Grundintention ist richtig. Eine bauordnungsrechtlich akzeptierte Abweichung darf nicht allein wegen der Abweichung von den Technischen Baubestimmungen zu einem werkvertraglichen Mangel führen.

Der Begriff „genehmigt“ erscheint jedoch zu eng. Das Bauordnungsrecht kennt unterschiedliche Formen der Zulässigkeit von Abweichungen. Nicht jede Abweichung wird durch eine gesonderte Genehmigungsentscheidung zugelassen. Je nach Landesrecht und Verfahrensart können Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen zugelassen werden. Auch bei genehmigungsfreien oder freigestellten Vorhaben darf der werkvertragliche Gleichlauf nicht davon abhängen, dass eine förmliche Genehmigung vorliegt.

Zudem kann die Beschränkung auf bereits genehmigte Abweichungen praktische Probleme verursachen, wenn der Bauvertrag vor der abschließenden bauordnungsrechtlichen Entscheidung geschlossen oder angepasst wird.

Petitum:

§ 650a Abs. 3 Satz 2 BGB-E sollte nicht ausschließlich auf „genehmigte“ Abweichungen abstellen. Erfasst werden müssen sämtliche Abweichungen von den Technischen Baubestimmungen, die nach dem jeweils anwendbaren Bauordnungsrecht zulässig oder behördlich genehmigt sind. Maßgeblich muss die dauerhafte bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der Ausführung sein.

§ 650a Abs. 4 BGB-E: Nicht von den Technischen Baubestimmungen erfasste Beschaffenheitsmerkmale

Für Beschaffenheitsmerkmale, die nicht von den Technischen Baubestimmungen oder einer Rechtsverordnung nach Absatz 6 erfasst werden, verweist § 650a Abs. 4 BGB-E weiterhin auf die allgemeine Systematik des § 633 Abs. 2 BGB. Die Parteien können eine Beschaffenheit vereinbaren, die den bei einem vergleichbaren Gebäude üblichen Qualitätsstandard unterschreitet. Voraussetzung ist gegebenenfalls ein deutlicher und hervorgehobener Hinweis in Textform.

Damit bleibt für einen erheblichen Teil der Beschaffenheitsmerkmale der bisherige Vergleich mit einem „üblichen“ Standard erhalten. Der Entwurf räumt selbst ein, dass insbesondere Elektroinstallation, Fassadengestaltung, Materialauswahl und weitere nicht bauordnungsrechtlich geregelte Merkmale in diesen Bereich fallen.

Im Opt-out-Modell würde der gesetzliche Basisstandard durch das Bauordnungsrecht der Länder oder die Landesverordnungen vorgegeben und an die Stelle dieses „üblichen“ Standards treten. In diesem Fall ist es zwischen Unternehmern sachgerecht auf weitere Hinweis- und Aufklärungspflichten zu verzichten, da diese im Rahmen der Privatautonomie alle weiteren gewünschten oder im Einzelfall wesentlichen

Beschaffenheitsmerkmale für die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes vertraglich festhalten können.

Petitum:

Auch für Beschaffenheitsmerkmale, die nicht von den Technischen Baubestimmungen oder einer Rechtsverordnung erfasst werden, ist die Opt-out-Systematik konsequent umzusetzen. Maßgeblich müssen die ausdrücklich vereinbarte Beschaffenheit und die Eignung für die vertraglich vorausgesetzte Verwendung sein. Darüber hinausgehende Qualitäts-, Ausstattungs- und Komfortstandards dürfen nur aufgrund ausdrücklicher Vereinbarung geschuldet sein.

§ 650a Abs. 4 Sätze 3 und 4 BGB-E: Deutlicher und hervorgehobener Hinweis

Der Entwurf will die bisherige Rechtsprechung zu Abweichungen vom üblichen Qualitätsstandard vereinfachen. Statt einer umfassenden Aufklärung über Konsequenzen und Risiken soll künftig grundsätzlich ein deutlicher Hinweis in Textform genügen. Als deutlich gilt der Hinweis, wenn er hervorgehoben ist und ein durchschnittlich informierter Besteller erkennen kann, welche Merkmale den üblichen Qualitätsstandard unterschreiten.

Diese Erleichterung ist gegenüber der bestehenden Rechtslage grundsätzlich positiv. Die Regelung führt jedoch neue unbestimmte Rechtsbegriffe ein, deren Reichweite erst durch die Rechtsprechung geklärt werden müsste. Damit droht die Rechtsunsicherheit vom Mängelrecht in das Aufklärungs-, Vertragsauslegungs- und AGB-Recht verschoben zu werden.

Hinzu kommt, dass die Einzelhinweise den Gebäudetyp E weiterhin als Abweichung von einem vermeintlich höherwertigen Standard erscheinen lassen. Dies widerspricht dem Ziel, den bauordnungsrechtlich sicheren und gebrauchstauglichen Basisstandard zum neuen Normalfall zu machen.

Bei Umsetzung eines konsequenten Opt-out-Modells wären Hinweise auf die bloße Anwendung des gesetzlichen Basisstandards grundsätzlich entbehrlich. Informationsbedarf besteht nur hinsichtlich der konkreten Beschaffenheit, wenn diese für Nutzung, Komfort oder Vertragsdurchführung relevant ist. Dafür sollten standardisierte und rechtssichere Muster zur Verfügung stehen.

Petitum:

Bei Einführung des Opt-out-Modells darf die Anwendung des gesetzlichen Basisstandards keiner besonderen Warn-, Begründungs- oder Rechtfertigungspflicht unterliegen. Unberührt bleiben sachlich erforderliche Angaben zur konkret geschuldeten Beschaffenheit, insbesondere zum Schallschutzstandard. Für diese Angaben sollte der Gesetzgeber standardisierte Musterregelungen oder gesetzlich anerkannte Beiblätter

vorsehen. Bei vollständiger und ordnungsgemäßer Verwendung muss sichergestellt sein, dass die maßgebliche Beschaffenheit transparent und wirksam vereinbart wird.

§ 650a Abs. 5 BGB-E: Entbehrlichkeit des Hinweises

Nach § 650a Abs. 5 BGB-E ist ein Hinweis nach Absatz 4 nicht erforderlich, wenn der Besteller oder ein von ihm Beauftragter die wesentlichen Planungsvorgaben gemacht hat oder wenn der Besteller beziehungsweise ein durchschnittlich informierter Besteller die abweichende Beschaffenheit bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt erkennen kann.

Die Vorschrift verzichtet in bestimmten Fällen auf einen zusätzlichen Hinweis, hält aber grundsätzlich an der Logik fest, den Gebäudetyp E als besonders erläuterungsbedürftige Abweichung vom üblichen Qualitätsstandard zu behandeln. Begriffe wie „wesentliche Planungsvorgaben“, „durchschnittlich informierter Besteller“ und „im eigenen Interesse gebotene Sorgfalt“ lassen neue Abgrenzungsfragen befürchten.

Bei einem konsequenten Opt-out-Modell verliert die Vorschrift weitgehend ihre eigenständige Bedeutung.

Petitum:

§ 650a Abs. 5 BGB-E ist an die Opt-out-Systematik anzupassen. Besondere Hinweise dürfen nur erforderlich sein, soweit eine konkrete, für die Nutzung relevante Beschaffenheit weder ausdrücklich vereinbart noch aus den Vertragsunterlagen eindeutig erkennbar ist. Zusätzliche personenbezogene Wissens- und Sorgfaltsmaßstäbe sollten auf das notwendige Maß begrenzt werden.

§ 650a Abs. 6 BGB-E: Verordnungsermächtigung der Länder

§ 650a Abs. 6 BGB-E ermächtigt die Landesregierungen, weitere Mindestanforderungen in Bereichen festzulegen, die nicht von den Technischen Baubestimmungen erfasst werden. Als mögliche Bereiche nennt der Entwurf Elektroinstallation, Lüftungstechnik und Bauwerksabdichtung.

Für eine solche zusätzliche zivilrechtliche Regelungsebene besteht aus Sicht des ZIA kein Bedarf. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen gewährleisten bereits die maßgeblichen Schutzziele, insbesondere Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes. Soweit bestimmte Anforderungen hierfür erforderlich sind, sind sie im Bauordnungsrecht beziehungsweise in den Technischen Baubestimmungen zu regeln. Nicht bauordnungsrechtlich erforderliche Qualitäts-, Komfort- und Ausstattungsmerkmale sollten dagegen der privatautonomen Vereinbarung der Vertragsparteien vorbehalten bleiben.

Die Verordnungsermächtigung droht diese klare Abgrenzung aufzulösen und zusätzliche landesspezifische zivilrechtliche Standards zu schaffen. Dies würde die bundesweite Vertragsgestaltung erschweren und insbesondere die Skalierung serieller und modularer Baukonzepte beeinträchtigen.

Petitum:

§ 650a Abs. 6 BGB-E ist ersatzlos zu streichen.

§ 650q Abs. 1 BGB-E: Architekten- und Ingenieurverträge

Durch die Änderung des § 650q Abs. 1 BGB-E sollen die Regelungen des § 650a Abs. 2 bis 6 BGB-E entsprechend auf Architekten- und Ingenieurverträge angewendet werden. Damit soll der gesetzliche Basisstandard auch in der Planungskette berücksichtigt werden.

Die Einbeziehung der Architekten- und Ingenieurverträge ist grundsätzlich sinnvoll. Der Gebäudetyp E kann nur funktionieren, wenn die Planungs- und Ausführungsverträge aufeinander abgestimmt sind und die vereinbarte Beschaffenheit über die gesamte Leistungskette konsistent fortgeführt wird.

Die bloße entsprechende Anwendung der Absätze 2 bis 6 beantwortet jedoch noch nicht alle praktischen Fragen. Insbesondere muss verhindert werden, dass Planer oder Besteller trotz einer eindeutigen Entscheidung für den gesetzlichen Basisstandard aus Haftungsgründen vorsorglich weiterhin höhere Standards planen oder umfangreiche Warn- und Hinweispflichten annehmen.

Im Opt-out-Modell muss daher auch für die Planung gelten, dass die Erfüllung des gesetzlichen Basisstandards grundsätzlich eine mangelfreie Planungsleistung darstellt. Höhere Standards dürfen nur aufgrund eines ausdrücklichen Planungsauftrags geschuldet sein.

Petitum:

§ 650q BGB-E sollte klarstellen, dass eine Planung, die dem gesetzlichen Basisstandard und den ausdrücklich vereinbarten Beschaffenheitsmerkmalen entspricht, grundsätzlich mangelfrei ist. Architekten und Ingenieure dürfen nicht allein deshalb weitergehenden Hinweis-, Prüf- oder Haftungspflichten unterliegen, weil nicht zusätzlich ein höherer Qualitäts- oder Komfortstandard geplant wurde.

Artikel 2: Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch

Übergangsvorschrift

Der Referentenentwurf sieht vor, dass die neuen Regelungen nur auf Schuldverhältnisse Anwendung finden, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes entstehen.

Eine klare Übergangsvorschrift ist sachgerecht. Bei langfristigen Projektentwicklungen kann allerdings ein Bedürfnis bestehen, bereits bestehende Verträge einvernehmlich auf den neuen gesetzlichen Basisstandard umzustellen. Dies gilt insbesondere für Projekte, bei denen Planung und Vertragsstruktur bereits begonnen haben, die maßgeblichen Bau- oder Ausführungsleistungen aber noch nicht erbracht wurden.

Petitum:

Die Übergangsvorschrift sollte klarstellen, dass die Parteien bestehende Vertragsverhältnisse einvernehmlich und in Textform dem neuen Regelungsregime unterstellen können. Die Umstellung muss auch für miteinander verbundene Planungs-, Bau- und Bauträgerverträge rechtssicher möglich sein.

Artikel 249 § 2 Abs. 3 Nr. 1 EGBGB-E: Hinweis auf den gesetzlichen Basisstandard

Diese Hinweispflicht ist Ausdruck der verfehlten Opt-in-Systematik des Entwurfs. Sie behandelt den Gebäudetyp E weiterhin als begründungs- und kennzeichnungsbedürftige Abweichung von einem vermeintlich höherwertigen Standard. Wird der gesetzliche Basisstandard dagegen konsequent als Regelfall ausgestaltet, bedarf seine Anwendung weder eines besonderen Warnhinweises noch einer Rechtfertigung.

Der gesetzliche Basisstandard ist keine minderwertige oder risikobehaftete Bauweise. Er gewährleistet die bauordnungsrechtlich erforderliche Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit und muss deshalb auch im Bauvertragsrecht den selbstverständlichen Ausgangspunkt bilden. Eine besondere Hervorhebung würde den Gebäudetyp E unnötig stigmatisieren und seine praktische Anwendung erschweren.

Davon zu unterscheiden ist die transparente Beschreibung der konkret geschuldeten Beschaffenheit. Insbesondere nutzungsrelevante Merkmale wie der Schallschutz müssen in der Baubeschreibung klar und verständlich ausgewiesen werden. Diese Information dient jedoch nicht der „Warnung“ vor dem Gebäudetyp E, sondern der eindeutigen Festlegung und rechtssicheren Weitergabe der geschuldeten Beschaffenheit.

Petitum:

Im Opt-out-Modell ist auf einen besonderen Hinweis allein wegen der Anwendung des gesetzlichen Basisstandards zu verzichten. Die Anwendung des Gebäudetyps E darf weder als Abweichung gekennzeichnet noch einer besonderen Warn-, Begründungs- oder Rechtfertigungspflicht unterworfen werden.

Artikel 249 § 2 Abs. 3 Nr. 2 EGBGB-E: Angaben zum Schallschutzstandard

Der Entwurf sieht vor, dass die Baubeschreibung bei einem Verbraucherbauvertrag nach dem gesetzlichen Basisstandard stets Angaben zum Schallschutzstandard enthalten muss. Hintergrund ist, dass der durch die Technischen Baubestimmungen vorgegebene Schallschutz unterhalb des bei vergleichbaren Neubauten üblichen Komfortniveaus liegen kann.

Die transparente Angabe des konkret geschuldeten Schallschutzstandards ist grundsätzlich sachgerecht. Der Schallschutz ist für die spätere Nutzung eines Gebäudes und insbesondere für das Mietverhältnis von einer hohen praktischen Relevanz. Die Information sollte jedoch standardisiert und für den Verbraucher verständlich erfolgen. Eine rein technische Angabe von Normen, Rechenwerten oder Schalldämm-Maßen reicht für Verbraucher und spätere Nutzer regelmäßig nicht aus. Zugleich darf die Information nicht zu einer umfassenden Warn- und Risikoaufklärung ausgeweitet werden, die den Gebäudetyp E erneut als rechtfertigungsbedürftige Ausnahme behandelt oder zusätzlichen bürokratischen Aufwand auslösen.

Sinnvoll erscheint hingegen ein standardisiertes, bundeseinheitliches Musterbeiblatt als Anlage zum Gesetz, das den konkret vereinbarten Schallschutzstandard transparent beschreibt und entlang der Vertragskette weitergegeben werden kann. Dieses Beiblatt sollte sowohl im Bauvertrag als auch im späteren Kauf- oder Mietvertrag verwendet werden können.

Petitum:

Die Information über den Schallschutzstandard sollte durch ein standardisiertes, bundeseinheitliches Musterbeiblatt als Anlage zum Gesetz erfolgen. Dieses Beiblatt muss die konkrete Beschaffenheit für den Verbraucher verständlich beschreiben und entlang der gesamten Vertrags- und Nutzungskette verwendbar sein.

Artikel 249 § 2 Abs. 3 Nr. 3 EGBGB-E: Darstellung der ersparten Kosten

Nach Artikel 249 § 2 Abs. 3 Nr. 3 EGBGB-E soll die Baubeschreibung überschlägig darstellen, welche Kosten durch die Unterschreitung des bei einem vergleichbaren Gebäude üblichen Qualitätsstandards voraussichtlich erspart werden.

Der ZIA lehnt diese Pflicht zur Kostendarstellung in Gänze ab.

Im angestrebten Opt-out-Modell ist eine besondere wirtschaftliche Rechtfertigung des gesetzlichen Basisstandards systemwidrig. Wenn der bauordnungsrechtlich sichere und gebrauchstaugliche Basisstandard den gesetzlichen Regelfall bildet, muss nicht für jedes Projekt nachgewiesen werden, dass seine Anwendung gegenüber einem höheren Komfortstandard tatsächlich zu einer bestimmten Einsparung führt.

Der ZIA erkennt das berechtigte Interesse der Verbraucherinnen und Verbraucher an Transparenz ausdrücklich an. Die vorgesehene Pflicht zur Darstellung voraussichtlich ersparter Kosten ist jedoch nicht geeignet, diesem Interesse verlässlich Rechnung zu tragen. Vielmehr erweckt sie den Eindruck eines grundsätzlichen Misstrauens gegenüber der privatautonomen Entscheidung der Bauvertragsparteien und behandelt den gesetzlichen Basisstandard weiterhin als begründungsbedürftige Abweichung statt als normale und zulässige Bauausführung.

Auch unabhängig vom Opt-out-Modell ist die Pflicht in der Praxis nicht belastbar erfüllbar. Um eine vermeintliche Ersparnis zu beziffern, müssten häufig eine Vergleichsplanung und Vergleichskalkulation für eine Bauausführung erstellt werden, die weder beauftragt noch realisiert werden soll. Die gesetzlich verlangte Kostendarstellung würde damit selbst zusätzliche Planungs- und Beratungskosten verursachen und die Projektentwicklung verzögern. Hinzu kommt, dass Kosten insbesondere in frühen Planungsphasen zahlreichen projekt-, markt- und ausführungsbezogenen Unsicherheiten unterliegen und sich einzelne Einsparungen regelmäßig nicht trennscharf einer bestimmten technischen Abweichung zuordnen lassen.

Die Aufnahme solcher Prognosen in die Baubeschreibung schafft darüber hinaus zusätzliche Streit- und Haftungsrisiken. Unklarheiten oder Abweichungen von den prognostizierten Kosten können über § 650k Abs. 2 BGB Einfluss auf die Vertragsauslegung gewinnen. Der Entwurf erzeugt damit einen neuen Dokumentations- und Haftungstatbestand, obwohl er doch eigentlich einfaches Bauen erleichtern soll.

Petitum:

Artikel 249 § 2 Abs. 3 Nr. 3 EGBGB-E ist ersatzlos zu streichen. Der gesetzliche Basisstandard darf weder von einem Nachweis konkreter Kosteneinsparungen noch von einer hypothetischen Vergleichsplanung oder Vergleichskalkulation abhängig gemacht werden.

Artikel 3

Evaluierungsklausel

Der Referentenentwurf sieht in Artikel 3 eine Evaluierungsklausel vor, nach der die Bundesregierung dem Deutschen Bundestag nach Ablauf einer bestimmten Frist über die Auswirkungen des Gesetzes berichten soll. Der ZIA begrüßt dieses Instrument grundsätzlich.

Die Evaluierungsklausel sollte dabei ausdrücklich vorsehen, dass die tatsächlich erzielten Baukosteneinsparungen auch differenziert nach Gebäudekategorien untersucht werden. Die Entlastungswirkung des gesetzlichen Basisstandards ist nicht für alle Bauvorhaben gleich. Während der Gleichlauf von Bauordnungsrecht und Werkvertragsrecht bei Bauvorhaben ohne überlagernde Sonderbauvorschriften unmittelbar wirksam werden kann, ist seine praktische Reichweite bei Sonderbauten wie Bildungseinrichtungen, Krankenhäusern oder sozialen Infrastruktureinrichtungen begrenzt. Für diese Gebäudekategorien überlagern landesrechtliche Sonderbauvorschriften, Brandschutzanforderungen und einzelfallbezogene Auflagen die werkvertragliche Ebene in einem Maße, das die zivilrechtliche Absenkung auf den bauordnungsrechtlichen Basisstandard faktisch einschränkt oder ausschließt.

Die Evaluierung muss daher nicht nur allgemeine Markteffekte erfassen, sondern auch die Frage beantworten, ob und in welchem Umfang der Gebäudetyp E bei Sonderbauten tatsächlich zu einer Kostenentlastung führt und welche zusätzlichen öffentlich-rechtlichen Anforderungen diese Wirkung begrenzen. Ohne eine solche differenzierte Betrachtung liefert die Evaluation kein belastbares Bild davon, ob der Gebäudetyp E seinen erklärten Zweck für das gesamte Bauspektrum erfüllt.

Rechtssicherheit im Miet- und Kaufrecht

Der Referentenentwurf sieht keine Änderungen des Miet- oder Kaufrechts vor. Die Begründung des BMJV geht davon aus, dass die bestehende Rechtslage bereits einen hinreichend rechtssicheren Rahmen bietet. Für das Mietrecht verweist sie insbesondere auf die Möglichkeit, relevante Abweichungen ausdrücklich und transparent in den Mietvertrag einzubeziehen. Für das Kaufrecht wird auf die Möglichkeit einer verbindlichen Beschaffenheitsvereinbarung verwiesen.

Aus Sicht des ZIA reicht dieser Ansatz nicht aus. Ein nach dem gesetzlichen Basisstandard mangelfrei errichtetes Gebäude muss entlang der gesamten Wertschöpfungs- und Nutzungskette rechtssicher veräußert und vermietet werden können. Hierfür ist nicht zwingend eine umfassende Änderung der bestehenden Vorschriften des Miet- oder Kaufrechts erforderlich. Notwendig ist jedoch eine rechtlich belastbare Klarstellung, dass ein Gebäude nicht allein deshalb einen Miet- oder Kaufmangel aufweist, weil es entsprechend dem gesetzlichen Basisstandard errichtet wurde.

Dabei geht es nicht um eine Einschränkung berechtigter Mieter- oder Käuferrechte. Der Gebäudetyp E ist keine mangelhafte oder minderwertige Bauweise. Er erfüllt die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit. Verhindert werden muss vielmehr, dass auf nachgelagerten Vertragsstufen allein aufgrund höherer, nicht vereinbarter Komforterwartungen erneut ein abweichender Beschaffenheitsmaßstab angelegt wird.

Besondere praktische Bedeutung hat der Schallschutz. Ist dieser für die spätere Nutzung relevant, muss die maßgebliche Beschaffenheit transparent in den Kauf- oder Mietvertrag überführt werden können. Individuell entwickelte Formularklauseln bergen jedoch das Risiko unterschiedlicher Auslegungen und einer Kontrolle nach § 307 BGB. Im Wohnungsmietrecht ist außerdem § 536 Abs. 4 BGB zu berücksichtigen. Es darf nicht der Eindruck entstehen, dass ein pauschaler Ausschluss gesetzlicher Mängelrechte vereinbart werden soll.

Erforderlich ist daher keine pauschale Freizeichnung, sondern ein rechtssicheres Instrument zur positiven Beschreibung der geschuldeten Beschaffenheit. Ein standardisiertes, bundeseinheitliches Musterbeiblatt als Anlage zum Gesetz kann hierfür die konkrete Beschaffenheit, insbesondere den Schallschutzstandard, verständlich ausweisen. Bei ordnungsgemäßer Verwendung muss gewährleistet sein, dass Vermieter und Veräußerer die maßgebliche Beschaffenheit wirksam entlang der Vertragskette weitergeben können. Ohne eine solche Grundlage bleiben individuell entwickelte Vereinbarungen einer AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle nach § 307 BGB ausgesetzt und können den Anforderungen des § 536 Abs. 4 BGB, der formularmäßige Ausschlüsse von Mietminderungsrechten untersagt, nicht standhalten.

Um Auslegungsunsicherheiten und Streitigkeiten in der Vertrags- und Gerichtspraxis zu vermeiden, sollte der Gesetzgeber diesen Grundsatz ebenfalls in der Gesetzesbegründung ausdrücklich festhalten. Danach begründet die Verwendung des Gebäudetyps E für sich genommen weder einen Sachmangel im Kaufrecht noch einen Mangel im Mietrecht. Unberührt bleiben Mängelrechte wegen Abweichungen von der konkret vereinbarten Beschaffenheit, fehlender Gebrauchstauglichkeit oder Verstößen gegen zwingende gesetzliche Anforderungen.

Petitum:

Der Gesetzentwurf ist um eine rechtssichere Lösung für die Überführung des Gebäudetyps E in Kauf- und Mietverhältnisse zu ergänzen. Hierfür sollten amtliche Musterregelungen oder ein standardisiertes, bundeseinheitliches Musterbeiblatt als Anlage zum Gesetz zur transparenten Beschreibung der konkreten Beschaffenheit und des Schallschutzstandards geschaffen werden, welches entlang der gesamten Vertrags- und Nutzungskette verwendbar ist.

Ansprechpartner

Thomas Schmalfuß
Abteilungsleiter Wohn- und Wirtschaftsimmobilien,
Baupolitik und Stadtentwicklung
Tel.: +49 30 / 20 21 585 - 24
Mobil: +49 175 / 217 00 33
E-Mail: thomas.schmalfuss@zia-deutschland.de

Matthias Barz
Senior Referent Baupolitik
Tel.: +49 30 / 20 21 585 - 20
Mobil: +49 152 / 016 69 616
E-Mail: matthias.barz@zia-deutschland.de

Bilge von Bismarck
Justiziarin und Referentin Recht
Tel.: +49 30 2021 585 - 27
Mobil: +49 173 / 700 86 50
E-Mail: bilge.von.bismarck@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

BAUEN

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro
Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de
Website: https://zia-deutschland.de

Europabüro
3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: R002399
EU-Transparenzregisternummer: 34880145791-74

ZIA DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT