Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

Stellungnahme

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

Stellungnahme mit BFW-Rechtsgutachten

05.November 2026

Präambel

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Einführung eines gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch.

Der Referentenentwurf enthält positive Ansätze, um einfacheres, kostengünstigeres und rechtssicheres Bauen zu ermöglichen. Hervorzuheben sind insbesondere die stärkere Orientierung am Bauordnungsrecht, sowie die Reduzierung überzogener Aufklärungs- und Informationspflichten bei vereinbarten Abweichungen von marktüblichen Standards.

Damit der Gebäudetyp E jedoch sein wohnungs- und wirtschaftspolitisches Potenzial tatsächlich entfalten kann, sind aus Sicht des BFW insbesondere folgende Anpassungen erforderlich:

- Ausgestaltung des gesetzlichen Basisstandards als Opt-Out-Modell,
- Verzicht auf neue und weitreichende Informations- und Hinweispflichten,
- Streichung der Verordnungsermächtigung für die Länder und
- Baubeschreibungspflichten, insbesondere zu Kostenschätzungen streichen.

Der BFW hat die fachliche Diskussion zum Gebäudetyp E von Beginn an aktiv begleitet und sich mit eigenen Gutachten, Stellungnahmen und konkreten Vorschlägen in die Debatte um einfacheres und kostengünstigeres Bauen eingebracht. Auch im Rahmen des Stakeholder-Dialogs von BMJV und BMWSB hat sich der BFW intensiv an der Entwicklung möglicher Lösungsansätze beteiligt. Denn für die mittelständische Immobilienwirtschaft besitzt das Vorhaben erhebliche praktische Bedeutung. Angesichts weiterhin hoher Baukosten, gestiegener Finanzierungskosten und einer anhaltend schwachen Neubautätigkeit kann zusätzlicher Wohnungsbau nur gelingen, wenn rechtssichere, praxistaugliche und wirtschaftlich tragfähige Rahmenbedingungen für einfacheres und kostengünstigeres Bauen geschaffen werden. Der gesetzliche Basisstandard kann hierzu einen Beitrag leisten.

Gleichzeitig zeigt sich jedoch, dass das gewählte Regelungskonzept in zentralen Punkten hinter den Erwartungen der Bau- und Immobilienpraxis zurückbleibt. Insbesondere die Entscheidung für einen optionalen Sondervertragstyp („Opt-In-Modell“), die Einführung neuer Hinweis- und Informationspflichten sowie die vorgesehene Verordnungsermächtigung zugunsten der Länder führen zu zusätzlicher Komplexität und schaffen neue rechtliche Unsicherheiten. Dadurch besteht die Gefahr, dass die mit dem Gebäudetyp E verfolgten Vereinfachungsziele teilweise wieder konterkariert werden.

Aus Sicht des BFW sollte der Gesetzgeber den Entwurf daher im weiteren Verfahren konsequent an dem Leitbild eines einfachen, verständlichen, rechtssicheren und bundesweit einheitlich handhabbaren Regelungssystems ausrichten. Ziel muss sein, den gesetzlichen Basisstandard tatsächlich zu einem praktikablen Instrument für mehr Wohnungsbau zu entwickeln und nicht zu einem weiteren Sonderregime mit zusätzlichen Dokumentations-, Prüfungs- und Haftungsrisiken.

Die Stellungnahme fokussiert sich zunächst auf einige Schwerpunkte des Referentenentwurfes und verweist im Übrigen auf das in der Anlage beigefügte umfassende BFW-Rechtsgutachten von RA Michael Halstenberg. Das Gutachten enthält weitergehende rechtliche Bewertungen sowie konkrete Formulierungsvorschläge für eine praxisgerechte Ausgestaltung des gesetzlichen Basisstandards und sollte im weiteren Gesetzgebungsverfahren berücksichtigt werden.

Im Einzelnen

Basisstandard als Regelfall ausgestalten (Opt-Out statt Opt-In / § 650a Abs.2 BGB-E)

Von grundlegender Bedeutung ist die politische und rechtssystematische Entscheidung, ob der gesetzliche Basisstandard lediglich als optionaler Sondervertragstyp ausgestaltet wird oder künftig den gesetzlichen Regelfall bildet. Der Referentenentwurf entscheidet sich für einen ausdrücklich zu vereinbarenden Sondervertragstyp und damit für ein Opt-In-Modell. Der BFW hält diesen Ansatz für problematisch.

Bereits die gesetzliche Konstruktion als Sondervertragstyp vermittelt den Eindruck, der gesetzliche Basisstandard stelle eine Ausnahme vom eigentlich geschuldeten Qualitätsniveau dar. Damit wird unausgesprochen die Wertung transportiert, wonach Gebäude nach dem gesetzlichen Basisstandard qualitativ minderwertig seien. Gerade dies entspricht jedoch nicht dem Ziel der Reform.

Der gesetzliche Basisstandard soll keine schlechteren oder minderwertigen Gebäude ermöglichen. Ziel ist vielmehr die Konzentration auf diejenigen Standards, die für Sicherheit, Gesundheitsschutz, Gebrauchstauglichkeit und zeitgemäßes Wohnen tatsächlich erforderlich sind, und die Vermeidung zusätzlicher Komfort-, Ausstattungs- und Qualitätsanforderungen, deren Kostensteigerung in vielen Fällen außer Verhältnis zu ihrem praktischen Nutzen steht.

Menschen wohnen bereits heute selbstverständlich in Gebäuden unterschiedlicher Baujahre mit unterschiedlichen technischen Standards. Niemand würde deshalb auf die Idee kommen, ältere Gebäude generell als ungeeignet oder qualitativ unzureichend anzusehen.

Auch künftig soll es möglich bleiben, höhere Komfort-, Qualitäts- oder Ausstattungsstandards individuell zu vereinbaren. Der gesetzliche Basisstandard definiert lediglich ein angemessenes und zeitgemäßes Ausgangsniveau.

Vorschlag

Der BFW spricht sich weiterhin für einen Opt-Out-Ansatz aus. Der gesetzliche Basisstandard sollte zum gesetzlichen Regelfall werden.

Den Vertragsparteien bliebe es daneben selbstverständlich unbenommen,

- höhere Qualitätsstandards zu vereinbaren,

- zusätzliche Komfortmerkmale festzulegen,
- individuelle Sonderwünsche zu berücksichtigen,
- oder auch sonstige vertragliche Beschaffenheiten oberhalb des gesetzlichen Basisstandards zu definieren.

Ein solcher Ansatz wäre deutlich praxisnäher, leichter verständlich und rechtssystematisch überzeugender. Gleichzeitig könnten zahlreiche neue Hinweis- und Informationspflichten vermieden werden, weil der gesetzliche Basisstandard nicht mehr als rechtfertigungsbedürftige Ausnahme, sondern als gesetzlicher Normalfall ausgestaltet wäre.

Bauordnungsrecht als Fundament des gesetzlichen Basisstandards (§ 650a Abs. 3 BGB-E)

Sachgerecht ist die Grundentscheidung des Entwurfs, das Bauordnungsrecht zum Fundament des gesetzlichen Basisstandards zu machen. § 650a Abs. 3 BGB-E sieht vor, dass die bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Technischen Baubestimmungen künftig den Ausgangspunkt für die geschuldete Beschaffenheit bilden sollen.

Hierin liegt aus Sicht des BFW der eigentliche Paradigmenwechsel des Gesetzentwurfs.
Bislang orientiert sich das Bauvertragsrecht vielfach an den für vergleichbare Gebäude üblichen Qualitätsstandards oder an den anerkannten Regeln der Technik. Dies hat in der Praxis dazu geführt, dass technische Standards häufig allein aufgrund von Haftungsrisiken Vertragsinhalt wurden, ohne dass diese Anforderungen zwingend erforderlich gewesen wären.

Der Referentenentwurf verfolgt demgegenüber einen Bottom-up-Ansatz: Ausgangspunkt der geschuldeten Beschaffenheit sind die bauordnungsrechtlichen Anforderungen, deren Kernaufgabe die Gewährleistung von Sicherheit, Gesundheitsschutz und Funktionsfähigkeit ist.

Gefahrenabwehr, Brandschutz, Standsicherheit, Gesundheitsschutz und die sichere Nutzung von Gebäuden dürfen nicht zur Disposition stehen. Genau diese Schutzziele werden bereits heute durch das Bauordnungsrecht und die Technischen Baubestimmungen gewährleistet.

Besonders deutlich wird dies beim Schallschutz. Nach der Konzeption des Entwurfs soll grundsätzlich der bauordnungsrechtlich vorgesehene Schallschutzmaßstab ausreichend sein; höhere Standards müssen ausdrücklich vereinbart werden.

Hierdurch wird klargestellt, dass gesetzlich erforderliche Sicherheits- und Schutzstandards eingehalten werden müssen, ohne dass darüberhinausgehende Komfortstandards automatisch Vertragsinhalt werden.

Der BFW unterstützt diesen Perspektivwechsel ausdrücklich. Er schafft mehr Rechtssicherheit, stärkt die Vertragsfreiheit und eröffnet die Möglichkeit, Baukosten nachhaltig zu reduzieren, ohne die grundlegende Qualität und Sicherheit von Gebäuden in Frage zu stellen.

Verordnungsermächtigung der Länder streichen (§ 650a Abs.6 BGB-E)

Erhebliche Bedenken bestehen gegen die in § 650a Abs. 6 BGB-E vorgesehene Verordnungsermächtigung für die Landesregierungen. Danach sollen die Länder befugt sein, den gesetzlichen Basisstandard durch zusätzliche Mindestanforderungen zu ergänzen.
Diese Regelung sollte ersatzlos gestrichen werden.

Der Entwurf begründet die Verordnungsermächtigung mit der dauerhaften Sicherheit und Eignung von Gebäuden für den Aufenthalt von Menschen. Gerade diese Ziele gehören jedoch bereits heute zum Kernbereich des Bauordnungsrechts. Der Referentenentwurf selbst erkennt dies an.

Wenn zusätzliche Anforderungen tatsächlich für Sicherheit, Gesundheitsschutz oder Gebrauchstauglichkeit erforderlich sein sollten, können diese Anforderungen aus Sicht des BFW auch unmittelbar in den Technischen Baubestimmungen beziehungsweise im bestehenden bauordnungsrechtlichen Regelungssystem verankert werden.

Die Schaffung einer zusätzlichen Verordnungsebene führt dagegen zu erheblichen Problemen:

- Es drohen zusätzliche Regelungen neben den bereits bestehenden 16 Landesbauordnungen und Technischen Baubestimmungen.
- Für bundesweit tätige Projektentwickler, Bauträger, Bauunternehmen und Wohnungsunternehmen entstehen zusätzliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwände.
- Neue Abgrenzungsfragen und Rechtsunsicherheiten wären vorprogrammiert.
- Die mit dem Gesetz angestrebte Vereinfachung würde teilweise wieder aufgehoben.

Forderung

Die Verordnungsermächtigung sollte gestrichen werden

Statt eines transparenten und bundesweit möglichst einheitlichen Regelungssystems droht mit neuen Rechtsverordnungen ein zusätzliches normatives „Paralleluniversum“, das neben den ohnehin bereits unterschiedlich ausgestalteten Landesbauordnungen steht.
Dies widerspricht den Zielsetzungen eines einfachen und kosteneffizienten Bauens.

Baubeschreibungspflichten streichen (Art 249 § 2 Abs.3 EGBGB-E)

Kritisch zu bewerten ist auch die vorgesehene Erweiterung der Informationspflichten in Verbraucherbauverträgen. Der Referentenentwurf sieht insbesondere zusätzliche Angaben zum Schallschutzstandard sowie eine überschlägige Darstellung der Kostenersparnisse vor.

Kritisch ist zunächst für die vorgeschriebene Angabe des Schallschutzstandards. Der gesetzliche Basisstandard baut nach § 650a Abs. 3 BGB-E gerade auf den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und den Technischen Baubestimmungen der Länder auf. Der Schallschutz stellt insoweit lediglich eines von zahlreichen Beschaffenheitsmerkmalen dar, die bereits Gegenstand

dieses Regelungssystems sind. Vor diesem Hintergrund erschließt sich nicht, weshalb ausgerechnet der Schallschutz gesondert hervorgehoben wird.

Auch die Verpflichtung zur Darstellung von Kostenersparnissen sollte entfallen.
Der Regelung liegt erkennbar die Annahme zugrunde, Verbraucher müssten nachvollziehen können, welchen wirtschaftlichen Vorteil ihnen der gesetzliche Basisstandard gegenüber einem Gebäude mit üblichen Qualitätsstandards verschafft.

Diese Annahme greift jedoch zu kurz. Ziel des gesetzlichen Basisstandards ist nicht die Generierung von Preisvorteilen gegenüber einem ansonsten wirtschaftlich realisierbaren Referenzgebäude. Vielmehr soll der gesetzliche Basisstandard dazu beitragen, Bauvorhaben unter den heutigen Rahmenbedingungen überhaupt wieder wirtschaftlich darstellbar zu machen. Angesichts hoher Baukosten, gestiegener Finanzierungskosten und regulatorischer Anforderungen werden zahlreiche Wohnungsbauprojekte derzeit überhaupt nicht mehr umgesetzt. Der Gebäudetyp E soll helfen, genau diese Hemmnisse zu reduzieren.

Hinzu kommt, dass der Entwurf keinerlei belastbare Vorgaben dazu enthält,

- welches Referenzgebäude heranzuziehen ist,
- welche Qualitätsstandards zugrunde gelegt werden müssen,
- nach welchen Methoden die Kostenersparnisse zu berechnen sind,
- und welche Anforderungen an die Dokumentation gestellt werden.

Hierdurch entstehen neue Rechts- und Haftungsrisiken. Bauträger, Wohnungsunternehmen und Bauunternehmen müssten Kostenvergleiche erstellen, deren methodische Grundlagen vielfach unklar bleiben. Streitigkeiten über die Richtigkeit der dargestellten Einsparungen erscheinen vorprogrammiert.

Forderung
Zusätzliche Angaben zum Schallschutz sowie Kostenschätzungen sollten nicht verpflichtend vorgeschrieben werden. Der zusätzliche Nutzen der Baubeschreibungspflichten für Verbraucher ist rechtsunsicher, haftungsträchtig und steht in keinem angemessenen Verhältnis zum entstehenden Aufwand. Aus
Sicht des BFW ist daher eine allgemeine Information über die Anwendung des gesetzlichen Basisstandards ausreichend.

BFW-Rechtsgutachten mit Regelungsvorschlägen

Wegen der Einzelheiten zu allen Details des Referentenentwurfes wird auf das als Anlage beigefügte Gutachten von Michael Halstenberg verwiesen. Das Gutachten enthält weitergehende rechtliche Bewertungen sowie konkrete Formulierungsvorschläge für eine praxisgerechte Ausgestaltung des gesetzlichen Basisstandards und sollte im weiteren Gesetzgebungsverfahren berücksichtigt werden.

Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

Anlage: Rechtsgutachten mit Regelungsvorschlägen (Gutachter: Michael Halstenberg)

BFW- Ansprechpartner

Andreas Beulich, Bundesgeschäftsführer
Franco Höfling, Justiziar/Leiter Recht

Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN
Charlottenstraße 62
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

Transparenzregister-Nr. 003742

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL
c/o Build Europe
Avenue des Arts 20
1000 Brüssel
Belgien

andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND
Dirk Salewski, Präsident
Andreas Ibel
Frank Vierkötter
Ulrike Wessel
Christian Bretthauer

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER
Andreas Beulich