Stellungnahme zu dem
Referentenentwurf
des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz
Entwurf eines Gesetzes zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards
(Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch

Der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. -BDB-, der größte gemeinsame Berufsverband von Architektinnen/Architekten und Ingenieuren/Ingenieurinnen in Deutschland, bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem vorgenannten Referentenentwurf.

I. Vorbemerkung

1. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist das zentrale sozialpolitische Thema unserer Zeit, treibt Menschen auf die Straße und lässt sie an der Handlungsfähigkeit des Staates zweifeln, wenn es nicht gelingt, die geweckten Erwartungen in praktische Politik zu übersetzen. Der BDB begrüßt daher, dass der Referentenentwurf endlich vorliegt.

2. Der BDB unterstützt das Ziel, einfaches, innovatives und kostengünstigeres Bauen rechtssicher zu ermöglichen. Die stetige Ausweitung technischer Regelwerke sowie hoher Qualitäts- und Komfortstandards hat den Blick auf bedarfsgerechte, suffiziente und ressourcenschonende Lösungen vielfach verstellt.

3. Der Entwurf greift zentrale BDB-Forderungen auf: die freiwillige Vereinbarung in Textform, die Anknüpfung an die Technischen Baubestimmungen, die Einbeziehung von Architekten- und Ingenieurverträgen, die Vereinfachung der bisherigen Risikoaufklärung. Vor allem aber ist wichtig, dass mit der Verwendung der Begrifflichkeit „Basisstandard“ für den Anwender sofort klar wird, worum es bei der Neuregelung geht.

4. Der gesetzliche Basisstandard muss den vereinbarten Planungs- und Bauerfolg rechtssicher definieren. Er darf weder eine zweite Vollplanung als Voraussetzung einer Kostenaussage verlangen noch die Verantwortung zwischen Bauherrschaft, Planenden und ausführenden Unternehmen unklar verschieben. Wirksam wird das Regelungsmodell nur, wenn die verbleibenden unbestimmten Rechtsbegriffe nicht zu neuen Haftungs-, Prüf- und Dokumentationsrisiken für Planende führen.

5. Unbestimmte Maßstäbe wie der „durchschnittlich informierte Besteller“, nicht abgegrenzte „wesentliche Planungsvorgaben“ und ein nicht definierter Vergleichsmaßstab für Kostenersparnisse können die beabsichtigte Entlastung in der Praxis wieder

aufzehren. Der Vergleich mit dem „üblichen Qualitätsstandard“ muss durch Muster, Beispiele und standardisierte Abweichungsmatrizen handhabbar werden.

6. Damit der gesetzliche Basisstandard in der Praxis genutzt wird, ist wünschenswert, dass rechtzeitig vor Inkrafttreten Mustervereinbarungen, die zusammen mit der Branche zu entwickeln sind, vorliegen. Zusätzliche Variantenuntersuchungen, Kostenvergleiche und Dokumentationsleistungen der Architekten und Ingenieure sind als eigenständige Leistungen zu benennen und zu vergüten, was zumindest in der Gesetzbegründung klarzustellen ist. Die überschlägige Kostendarstellung darf keine unvergütete Parallelplanung eines hypothetischen Referenzgebäudes auslösen.

7. Der BDB fordert eine **bundeseinheitlich abgestimmte Umsetzung.** Zusätzliche „Mindestanforderungen“ der Länder dürfen nur aus zwingenden Gründen der Sicherheit, Gesundheit und dauerhaften Gebrauchstauglichkeit festgelegt werden. Sie dürfen nicht dazu führen, dass ein neuer, regional unterschiedlicher Katalog von Komfort- und Ausstattungsstandards entsteht.

II. Klärungs- und Nachsteuerungsbedarf

1. Dringend geklärt werden muss, wie die gesetzliche Ermächtigung in § 650a Abs. 6 BGB-E zu verstehen ist. Stellt sie lediglich eine „Ermunterung“ an die Länder dar, ihre auf Grundlage der jeweiligen Landesbauordnung existierende Ermächtigung zum Erlass von Verwaltungsvorschriften zu nutzen oder sind „Ausführungsverordnungen über Mindestanforderungen“ der Länder zum Bauvertragsrecht gemeint? Denn die Gesetzgebungskompetenz für das Bauordnungsrecht liegt bei den Ländern. Ein zivilrechtliches Nebeneinander von 16 länderspezifischen „Mindestanforderungen“ an Gebäude ist dringend zu vermeiden. **Ein Basisstandard mit 16 Varianten verfehlt sein Ziel.**

2. BEG, Neubau- und soziale Wohnraumförderung sowie Programme für Nachverdichtung und Aufstockung sollten den bewussten Verzicht auf entbehrliche Standards unterstützen.

3. Der Entwurf gilt grundsätzlich unabhängig davon, ob private oder öffentliche Auftraggeber handeln; die praktische Gleichbehandlung muss in Vergabe, Vertragsmustern und Förderung gesichert werden.

4. Die Anwendung des „Basisstandards“ ist an eine **gesicherte geodätische Grundlage** zu binden. Die Grenzen des zu beplanenden Grundstücks müssen vor Abschluss der Entwurfsplanung amtlich festgestellt und die Grenzpunkte im Liegenschaftskataster in einer dem Koordinatenkataster entsprechenden Genauigkeit nachgewiesen sein. Bei der Entscheidung für den Basisstandard muss erkennbar sein, dass diese Voraussetzung erfüllt ist.
   Zusätzlich sollte ein prüffähiger, von qualifizierten Geodäten erstellter Lage- und Höhenplan vorliegen. Er muss die Grundstücksgrenzen, den relevanten Bestand und das Gelände, die maßgeblichen Höhen sowie die geplante Lage und Höhe des Gebäudes nachvollziehbar darstellen. Auch diese Grundlage soll bei der Entscheidung für den Basisstandard vorliegen. Auf ihr kann der Baukörper einfach und wirtschaftlich ausgeführt werden.

III. Opt-In oder Opt-Out-Ansatz

1. Der konsequentere Ansatz zur Vereinfachung und Kostenreduktion wäre die im Referentenentwurf nicht verfolgte Opt-Out-Lösung gewesen. Sie hätte der Einstieg in ein „neues Normal“ sein können und höhere Rechtssicherheit erreicht.

2. Die **radikalere Lösung des Opt-Out-Ansatzes** birgt jedoch das Risiko erheblicher Verwerfungen, solange sich das „neue Normal“ nicht als solches auch in den Köpfen der Besteller durchgesetzt hat. Nicht auszuschließen ist, dass die Rechtsprechung in diesem Fall zumindest über vertragliche Nebenpflichten Anforderungen an Aufklärung und Information formulieren würde, um (Wissens-)Disparitäten zwischen Erwartetem und Geschuldetem auszugleichen.

3. Ein weiteres **Risiko des Opt-Out-Ansatzes** ist, dass in den Ländern im demokratischen Diskurs die Erwartung formuliert wird, mit technischen Baubestimmungen oder Mindestanforderungen nachzusteuern, soweit sie dies, je nach politischer Präferenz, im Sinne der Erhaltung eines „Schutzniveaus“ für erforderlich halten.

4. Es wird daher vorgeschlagen, **den Opt-Out-Ansatz, wenn überhaupt auf den Bereich des Umbaus von (Wohn-)Gebäuden und auf den gewerblichen (Geschosswohnungs-)Bau zu beschränken.**

   Im Bereich des Umbaus von älteren Gebäuden ist es bereits heute technisch und wirtschaftlich kaum möglich, über die technischen Baubestimmungen hinaus zu bauen und sämtliche aRdT einzuhalten. Einige Bundesländer haben sich in den Landesbauordnungen daher für eine sog. **Oldtimerregelung** beim Umbau von Bestandsgebäuden entschieden.
   Im Bereich des gewerblichen (Neu-)Baus besteht weder die Gefahr von Verwerfungen noch von länderspezifischen Nachsteuerungen noch von Wissensdisparitäten. Hier besteht also die Möglichkeit der Etablierung eines „neuen Normals“.

IV. Einzelkommentierung

1. § 650a Absatz 1 BGB-E

Absatz 1 fasst die bisherige Definition des Bauvertrags und die bisher in Absatz 2 enthaltene Regelung zum Instandhaltungsvertrag redaktionell zusammen. Der sachliche Inhalt des geltenden Rechts soll insoweit nicht geändert werden.

Der BDB hat gegen die redaktionelle Zusammenführung der bisherigen Regelungen zum Anwendungsbereich des Bauvertrags in § 650a Absatz 1 BGB-E keine Einwände.

2. § 650a Absatz 2 BGB-E

Die Parteien eines Bauvertrags über Herstellung, Wiederherstellung oder Umbau eines Gebäudes oder Gebäudeteils können den gesetzlichen Basisstandard in Textform vereinbaren. Erst dann gelten die Absätze 3 bis 6.

Der BDB begrüßt, dass der gesetzliche Basisstandard nur aufgrund einer ausdrücklichen Vereinbarung in Textform gilt. Damit wird die Entscheidung für einfaches Bauen transparent und dokumentiert. Die Vereinbarung muss projektweit in Planungs-, Bau- und Bauträgerverträgen widerspruchsfrei umgesetzt werden. Der BDB bittet darum zu prüfen, den Anwendungsbereich auf weitere Bauwerke des Ingenieurbaus und Außenanlagen zu prüfen.

3. § 650a Absatz 3 BGB-E

Soweit Technische Baubestimmungen und eine Rechtsverordnung nach Absatz 6 Anforderungen an die Beschaffenheit regeln, soll deren Einhaltung abweichend von § 633 Absatz 2 Satz 2 BGB für die Sachmangelfreiheit genügen. Genehmigte Abweichungen von Technischen Baubestimmungen sollen keinen Sachmangel begründen.

Der vorgesehene Gleichlauf von Bauordnungs- und Zivilrecht kann einen wesentlichen Beitrag zur Rechtssicherheit leisten. Er setzt jedoch voraus, dass Planende ohne zusätzliche Rechtsauslegung erkennen können, welche konkreten Beschaffenheitsanforderungen erfasst sind. Der **BDB fordert deshalb ein länderübergreifend abgestimmtes, digitales Verzeichnis** sowie eine Klarstellung, dass auch sonstige bauordnungsrechtlich zulässige Abweichungen und gleichwertige Lösungen keinen Sachmangel begründen. Denn das Bauordnungsrecht kennt auch verfahrensfreie oder durch Gleichwertigkeitsnachweis zulässige Lösungen ohne förmliches Genehmigungserfordernis. Für Planende muss eindeutig erkennbar sein, welche konkrete Anforderung der Technischen Baubestimmungen ein Beschaffenheitsmerkmal im Sinne des Absatzes 3 regelt.

Es sollte klargestellt werden, **welcher Zeitpunkt** für die Frage der Sachmängelfreiheit während langer Planungs- und Bauzeiten maßgeblich ist. Das Abstellen auf den Zeitpunkt der Abnahme erscheint nicht sachgerecht. Denn mit der Vereinbarung auf den **„Basisstandard“ zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses** haben die Parteien das Leistungssoll beschrieben und nicht auf das (sich mit der Zeit ändernde) „übliche“.

Der Gesetzeswortlaut sollte daher wie folgt (rot) geändert werden:

(*3) Soweit die nach dem jeweils auf das Gebäude anwendbaren Bauordnungsrecht zu beachtenden Technischen Baubestimmungen und die Rechtsverordnung nach Absatz 6 Anforderungen an die Beschaffenheit eines Gebäudes regeln, ist das Gebäude oder die Außenanlage oder der Teil davon abweichend von § 633 Absatz 2 Satz 2 insofern frei von Sachmängeln, wenn es diesen Anforderungen zum Zeitpunkt der Vereinbarung entspricht. Eine Abweichung von den jeweils zu beachtenden Technischen Baubestimmungen nach Satz 1 begründet keinen Sachmangel, soweit die Abweichung nach dem jeweils anwendbaren Bauordnungsrecht genehmigt wurde.*

4. § 650a Absatz 4 BGB-E

Für Beschaffenheitsmerkmale außerhalb der Technischen Baubestimmungen bleibt § 633 Absatz 2 BGB maßgeblich. Ein deutlicher Hinweis in Textform auf die Unterschreitung des bei vergleichbaren Gebäuden üblichen Qualitätsstandards soll dem Unternehmer zugutekommen. Der Hinweis soll hervorgehoben sein und das abweichende Merkmal für einen durchschnittlich informierten Besteller erkennbar machen.

Die Begriffe „vergleichbares Gebäude“, „üblicher Qualitätsstandard“, „deutlich“ und „durchschnittlich informierter Besteller“ bieten neue Angriffsflächen. Im Gesetz ist daher ausdrücklich zu ergänzen, dass bei ordnungsgemäßem Hinweis keine weitergehende Aufklärung über Folgen und Risiken der bezeichneten Abweichung geschuldet ist. Denn anderenfalls besteht das Risiko, dass die heutige **Haftungsfalle** praktisch bestehen bleibt.

5. § 650a Absatz 5 BGB-E

Ein Hinweis nach Absatz 4 soll entbehrlich sein, wenn der Besteller oder eine von ihm beauftragte Person wesentliche Planungsvorgaben gemacht hat oder wenn der Besteller beziehungsweise ein durchschnittlich informierter Besteller die Abweichung bei gebotener Sorgfalt selbst erkennen kann.

§ 650a Absatz 5 BGB-E darf die mit Absatz 4 beabsichtigte Rechtssicherheit nicht durch eine Verlagerung des Haftungsrisikos allein in das Planungsverhältnis relativieren. Die Ausnahme für „einen von ihm Beauftragten“ kann dazu führen, dass der ausführende Unternehmer von Hinweisen befreit wird, während das Informations- und Haftungsrisiko beim Architekten oder Ingenieur allein verbleibt. Im Sinne des Schutzes des Bestellers sollte daher in solchen Fallkonstellationen die Hinweispflicht des ausführenden Unternehmens nicht entfallen.

6. § 650a Absatz 6 BGB-E

Die Landesregierungen sollen in nicht von Technischen Baubestimmungen erfassten Bereichen weitere Mindestanforderungen festlegen können, um dauerhafte Sicherheit und Eignung für den Aufenthalt von Menschen zu gewährleisten. Im Entwurf werden beispielhaft Elektroinstallation, Lüftungstechnik und Bauwerksabdichtung genannt.

Ergänzende Mindestanforderungen dürfen nicht zum Einfallstor für einen neuen regionalen Goldstandard werden. Der BDB fordert eine enge gesetzliche Begrenzung auf unerlässliche Anforderungen an Sicherheit, Gesundheit und grundlegende Gebrauchstauglichkeit sowie eine verbindliche Abstimmung der Länder. Ein Basisstandard mit unterschiedlichen Anforderungskatalogen in 16 Ländern wäre weder einfach noch wirtschaftlich.

7. § 650q Absatz 1 BGB-E

§ 650a Absätze 2 bis 6 BGB-E sollen auf Architekten- und Ingenieurverträge entsprechend anwendbar sein.

Der BDB begrüßt, dass der gesetzliche Basisstandard auch für Architekten- und Ingenieurverträge gelten soll. Damit diese Gleichbehandlung in der Praxis trägt, müssen Zeitpunkt, Umfang und Verantwortlichkeit der Hinweise eindeutig zugeordnet werden. Planende dürfen nicht für Entscheidungen oder Informationen haften, die außerhalb ihres beauftragten Leistungsbereichs liegen. Zusätzliche Planungs- und Dokumentationsleistungen sind angemessen zu vergüten.

8. Artikel 249 § 2 Absatz 3 Nummern 1 und 2 EGBGB-E

Bei Verbraucherbauverträgen soll die Baubeschreibung deutlich auf den gesetzlichen Basisstandard hinweisen und stets Angaben zum Schallschutzstandard enthalten.

Der BDB unterstützt die klare Kennzeichnung des gesetzlichen Basisstandards und die verbindliche Angabe des vereinbarten Schallschutzniveaus in Verbraucherbauverträgen. Für die Praxis sollte eine einheitliche, verständliche Musterangabe bereitgestellt werden, die das geschuldete Niveau eindeutig bezeichnet, ohne neue unbestimmte Beratungspflichten auszulösen.

9. Artikel 249 § 2 Absatz 3 EGBGB-E

Die Baubeschreibung soll überschlägig darstellen, welche Kosten voraussichtlich jeweils dadurch erspart werden, dass der übliche Qualitätsstandard nach § 650a Absatz 3 oder 4 BGB-E unterschritten wird.

Die vorgesehene Darstellung der Kostenersparnis darf keine zweite Planung eines hypothetischen Referenzgebäudes erzwingen. Sie ist daher auf eine überschlägige, mit vertretbarem Aufwand mögliche Plausibilitätsangabe für wesentliche Abweichungen zu begrenzen. Werden Architekten oder Ingenieure mit Varianten- und Vergleichsberechnungen beauftragt, handelt es sich um gesondert zu vergütende Leistungen.
Entscheidend ist festzuhalten, dass die Kostenersparnis nicht Voraussetzung der Vereinbarung des Basisstandards ist. Allerdings sind Konflikte vorprogrammiert, wenn die Parteien den Basisstandard erst vereinbaren und sich dann herausstellt, dass er keine Kostenersparnis bringt.

10. Evaluierung

Der BDB begrüßt die vorgesehene Evaluation und regt einen Zwischenbericht nach zwei Jahren an. Dabei sind die planenden Berufe einzubeziehen. Neben Baukosten und Fertigstellungszahlen müssen insbesondere zusätzlicher Planungs- und Dokumentationsaufwand, Haftungs- und Versicherungsfälle sowie Unterschiede zwischen den Ländern untersucht werden.

Berlin, den 09. November 2026

RA Martin Wittjen für den Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. -BDB-

Der BDB ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter der Registriernummer R001921 mit allen Angaben eingetragen.