Referentenentwurf

des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

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

A. Problem und Ziel

In den vergangenen Jahrzehnten ist der Wohnungsneubau in Deutschland kontinuierlich anspruchsvoller und in der Folge auch teurer geworden. Eine Ursache für den Kostenanstieg sind nach Einschätzung sowohl der Baubranche als auch der Bauherrenvereinigungen der in den letzten Jahren zu verzeichnende erhebliche Zuwachs an technischen Regelwerken, Normen und weiteren ungeschriebenen oder geschriebenen Vorgaben, die innovatives und kostengünstiges Bauen erschweren. Unter dem Namen „Gebäudetyp E“ verfolgen verschiedene Initiativen mit breiter Unterstützung daher das Anliegen, ein Gegengewicht zu dieser Entwicklung zu setzen, indem die derzeit maßgeblichen Baustandards kritisch hinterfragt und Lösungen jenseits der gängigen Bauweisen gesucht werden. Aktuelle Beispiele wie der sogenannte „Hamburg-Standard“, der in Schleswig-Holstein entwickelte „Regelstandard E“ sowie verschiedene Pilotprojekte in Bayern bestätigen diesen Ansatz des Gebäudetyps E, der gerade nicht für einen bestimmten, technisch spezifizierten Gebäudetyp oder eine bestimmte Bauweise stehen soll, sondern übergreifend für innovatives, nachhaltiges, einfaches und damit auch kostengünstiges Bauen.

Das Anliegen des Gebäudetyps E hat auch eine wesentliche zivilrechtliche Komponente: Der Zuwachs und die Fortentwicklung an technischen Regelwerken und Normen bildet sich auch in den sogenannten allgemein anerkannten Regeln der Technik ab und, damit eng zusammenhängend, in dem Qualitätsstandard, den der Besteller nach höchstrichterlicher Rechtsprechung in der Regel von der versprochenen Leistung erwarten kann.

Zivilrechtlich liegt die Herausforderung des Gebäudetyps E für die Kautelarpraxis darin, Planungen und Bauweisen unterhalb dieses Qualitätsstandards rechtssicher zu vereinbaren und dadurch zu verhindern, dass Bauweisen nach dem Gebäudetyp E als Sachmängel gemäß § 633 Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) gewertet werden. Grundsätzlich ist dies auch unter der bisherigen Rechtslage bereits möglich. Nach Auskunft der Praxis wird davon jedoch deswegen nur zurückhaltend Gebrauch gemacht, weil der Auftragnehmer den Auftraggeber nach höchstrichterlicher Rechtsprechung dabei auch über die Konsequenzen und Risiken solcher Abweichungen aufklären muss. Über die Anforderungen an eine solche Aufklärung, also darüber, was sie im Einzelnen umfassen muss und wie sie gerade auch in Bezug auf technisch komplexe Sachverhalte vorzunehmen ist, besteht nach Auskunft der Praxis Rechtsunsicherheit.

Für den Erfolg des Bauens nach dem Gebäudetyp E ist diese Rechtsunsicherheit nachteilig. Der Ansatz des Gebäudetyps E liegt gerade darin, Lösungen jenseits der allgemein anerkannten Regeln der Technik und damit, an die Begrifflichkeiten der Rechtsprechung anknüpfend, „unterhalb“ des jeweils üblichen Qualitätsstandards zu entwickeln – ohne dass hierin zugleich eine Bewertung solcher Bauprojekte läge.

An dieser Stelle setzt der vorliegende Entwurf an. Ziel dieses Entwurfs ist es, den Parteien eines Bauvertrags über ein Gebäude gemäß § 650a BGB-E ein optionales Regelungsregime in Form des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) zur Verfügung zu stellen, nach dem einfache und innovative Bauweisen unkompliziert und rechtssicher zwischen den

Parteien vereinbart werden können. Dazu soll nicht das gesamte Werkvertragsrecht des BGB angepasst werden. Die neuen Regelungen sind so zugeschnitten, dass ein Bauvertrag mit dem Inhalt des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) zielgenau, einfach und rechtssicher vereinbart werden kann, und sollen dadurch insbesondere der Krise im Wohnungsneubau zivilrechtlich flankierend entgegenwirken. Dies schließt auch Architekten- und Ingenieurverträge und Bauträgerverträge mit ein.

Dieser Entwurf steht im Kontext der gefährdeten rechtzeitigen Erreichung der Ziele der Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen vom 25. September 2015 „Transformation unserer Welt: die UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“. Der Entwurf soll insbesondere zur Erreichung des Nachhaltigkeitsziels 11 der UN-Agenda 2030 beitragen, Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig [zu] gestalten.“

B. Lösung; Nutzen

In § 650a Absatz 2 BGB-E wird den Parteien eines Bauvertrags über den Bau, die Wiederherstellung oder den Umbau eines Gebäudes oder eines Teils davon die Möglichkeit eröffnet, über eine Vereinbarung in Textform die Regelungen in § 650a Absätze 3 bis 6 BGB-E zum gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) zur Anwendung zu bringen. Danach können die Parteien unter vereinfachten Voraussetzungen Beschaffenheitsmerkmale vereinbaren, die von dem für vergleichbare Gebäude ansonsten üblichen Qualitätsstandard abweichen.

Unter dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) wird erstens der bauordnungsrechtliche Qualitätsstandard mit dem werkvertraglichen Qualitätsstandard gleichgesetzt. Zu diesem Zweck regelt § 650a Absatz 3 BGB-E, dass das Gebäude insofern frei von Sachmängeln ist, soweit es die in den jeweils zu beachtenden Technischen Baubestimmungen der Länder jeweils enthaltenen Anforderungen an die Beschaffenheit einer baulichen Anlage – wie beispielsweise die dort geregelten Anforderungen an den Schallschutz – aufweist. Wollen die Parteien davon „nach oben“ abweichen, können – und müssen – sie dies vereinbaren („Bottom-Up-Ansatz“).

Zweitens wird unter dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) auch für den Bereich, der nicht von den Technischen Baubestimmungen erfasst wird (z.B. Innenreinrichtung, Elektroinstallation, Außenfassade), die Vereinbarung „nach unten“ abweichender Beschaffenheiten erheblich vereinfacht. Dazu regelt § 650a Absatz 4 BGB-E, dass ein deutlicher Hinweis auf die jeweilige Abweichung ausreicht, damit bei dem Besteller die für eine rechtsgeschäftliche Zustimmung zu dieser Beschaffenheitsvereinbarung erforderliche Kenntnis vorliegt. Die nach der bisherigen Rechtsprechung geforderte Darstellung der Konsequenzen und Risken ist nicht mehr erforderlich.

Durch diese Neuregelung wird ein positiver Nutzen insbesondere für den Wohnungsneubau in Deutschland erwartet. Die Möglichkeit, rechtssicher innovative, einfache und damit auch kostengünstigere Bauausführungen und Qualitätsstandard jenseits des ansonsten üblichen Qualitätsstandards zu vereinbaren, kommt sowohl der Bauwirtschaft als auch den Bürgerinnen und Bürgern zugute.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Das Gesetz begründet keine Mehrausgaben oder reduzierten Einnahmen für die öffentlichen Haushalte.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für Bürgerinnen und Bürger ändert sich der Erfüllungsaufwand nicht.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft entsteht ein geschätztes, jährliches Einsparungspotenzial von rund 6,6 Milliarden Euro. Gleichzeitig entsteht der Wirtschaft eine jährliche Mehrbelastung in Höhe von 600 000 Euro aus Informationspflichten. Im Saldo bedeutet dies für die Wirtschaft eine Entlastung des laufenden Erfüllungsaufwands in Höhe von 6 599 400 Euro. Dies stellt ein „Out“ im Sinne der „One in, one out“-Regel der Bundesregierung dar.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten:

Der Wirtschaft entsteht eine jährliche Mehrbelastung in Höhe von 600 000 Euro aus Informationspflichten.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung ändert sich der Erfüllungsaufwand nicht.

F. Weitere Kosten

Durch die Neuregelungen entstehen für die Wirtschaft keine sonstigen direkten oder indirekten Kosten, insbesondere für mittelständische Unternehmen. Hinsichtlich des Preisniveaus sind keine Erhöhungen, sondern Reduzierungen beabsichtigt.

Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

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

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 12. Mai 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 143) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 650a wird durch den folgenden § 650a ersetzt:

„§ 650a

Bauvertrag; Gebäudetyp E; Verordnungsermächtigung

(1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist. Für den Bauvertrag gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.

(2) Ist Gegenstand eines Bauvertrags nach Absatz 1 die Herstellung, Wiederherstellung oder der Umbau eines Gebäudes oder eines Teils davon, können die Parteien die Geltung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) vereinbaren. Vereinbaren die Parteien die Einhaltung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) nach Satz 1, so sind zudem die Absätze 3 bis 6 anzuwenden. Die Vereinbarung bedarf der Textform.

(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 der Teil davon abweichend von § 633 Absatz 2 Satz 2 insofern frei von Sachmängeln, wenn es diesen Anforderungen 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) Soweit die Technischen Baubestimmungen nach Absatz 3 keine Anforderungen an die Beschaffenheit eines Gebäudes regeln, richtet sich die Sachmangelfreiheit des Gebäudes nach § 633 Absatz 2. Insbesondere können die Parteien ganz oder teilweise eine Beschaffenheit vereinbaren, die den Qualitätsstandard unterschreitet, der bei einem vergleichbaren Gebäude üblich ist. Soweit der Unternehmer den Besteller vor Vertragsschluss in Textform deutlich darauf hingewiesen hat, dass die Beschaffenheit des Gebäudes oder

Gebäudeteils ganz oder teilweise den Qualitätsstandard unterschreiten soll, der bei einem vergleichbaren Gebäude üblich ist, kann der Besteller dem Unternehmer eine unzureichende Kenntnis von dieser Abweichung nicht entgegenhalten. Ein Hinweis ist als deutlich anzusehen, wenn er hervorgehoben ist und ein durchschnittlich informierter Besteller dem Hinweis entnehmen kann, welche Beschaffenheitsmerkmale den für vergleichbare Gebäude üblichen Qualitätsstandard unterschreiten.

(5) Eines Hinweises nach Absatz 4 bedarf es nicht, soweit

1. der Besteller oder ein von ihm Beauftragter die wesentlichen Planungsvorgaben gemacht hat oder

2. der Besteller oder ein durchschnittlich informierter Besteller die abweichende Beschaffenheit bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt selbst erkennen kann.

(6) Die Landesregierungen werden ermächtigt, in Bereichen, in denen die Technischen Baubestimmungen des jeweiligen Landes keine Anforderungen an die Beschaffenheit eines Gebäudes regeln, weitere von § 633 Absatz 2 Satz 2 abweichende einzuhaltende Mindestanforderungen an die Beschaffenheit eines Gebäudes festzulegen, um die dauerhafte Sicherheit und Eignung des Gebäudes zu dem Zweck des Aufenthalts von Menschen zu gewährleisten. Mindestanforderungen können insbesondere die Bereiche [Elektroinstallation, Lüftungstechnik oder Bauwerksabdichtung] betreffen.“

2. In § 650q wird die Angabe „sowie die §§ 650b, 650e bis 650h entsprechend“ durch die Angabe „sowie §§ 650a Absätze 2 bis 6, 650b, 650e bis 650h entsprechend“ ersetzt.

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

Das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Mai 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 139) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nach Artikel 229 § … [einsetzen: letzte bei der Verkündung vorhandene Zählbezeichnung] wird der folgende § … [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung] eingefügt:

„§… [einsetzen: nächste bei der Verkündung freie Zählbezeichnung]

Übergangsvorschrift zu dem Gesetz zur Regelung des Gebäudetyp-E-Vertrags im Bürgerlichen Gesetzbuch

Auf ein Schuldverhältnis, das vor dem … [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 4 dieses Gesetzes] entstanden ist, finden die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs in ihrer bis dahin geltenden Fassung Anwendung.“

2. Nach Artikel 249 § 2 Absatz 2 wird der folgende Absatz 3 eingefügt:

„(3) Wenn die Parteien nach § 650a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs die Geltung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) vereinbaren, muss die Baubeschreibung zusätzlich Folgendes enthalten:

1. den deutlichen Hinweis, dass für das angebotene Werk der gesetzliche Basisstandard (Gebäudetyp E) gilt,

2. stets Angaben zum Schallschutzstandard nach Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 und

3. eine überschlägige Darstellung der Kosten, 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.“

Artikel 3

Evaluierung

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz wird das Gesetz fünf Jahre nach dem Inkrafttreten evaluieren.

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am … [einsetzen: Datum des ersten Tages des dritten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats] in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

1. Ausgangslage

In den vergangenen Jahrzehnten ist der Wohnungsneubau in Deutschland kontinuierlich anspruchsvoller und in der Folge auch teurer geworden. Insbesondere seit 2021 wird eine spürbare Preis- und Kostenentwicklung bei den Bauwerkskosten im Wohnungsneubau beobachtet (Studie zum 17. Wohnungsbautag 2026 der ARGE e.V. in Kooperation mit der RegioKontext GmbH und Rechtsanwalt Michael Halstenberg, abrufbar auf der Website des Mieterbundes e.V.). Das hat Auswirkungen auf den Wohnungsneubau: Für 2025 hat das Statistische Bundesamt lediglich etwas über 200 000 fertiggestellte Wohnungen verzeichnet, während die Zahl in den Jahren 2021 bis 2023 noch bei knapp unter 300 000 lag (Pressemitteilung Nr. 174 vom 22. Mai 2026, abrufbar auf der Website des Statistischen Bundesamtes).

Eine Ursache dafür sind nach Einschätzung sowohl der Baubranche als auch der Bauherrenvereinigungen der in den letzten Jahren zu verzeichnende erhebliche Zuwachs an technischen Regelwerken, Normen und weiteren ungeschriebenen oder geschriebenen Vorgaben, die innovatives, einfaches und kostengünstiges Bauen erschweren.

Eine weitere, damit verschränkte Ursache ist die aus der Praxis berichtete Rechtsunsicherheit über die zivilrechtliche Einordnung dieser Regeln und, in der Konsequenz, die Anforderungen an wirksame Beschaffenheitsvereinbarungen über Abweichungen von diesen Regeln. In der Folge orientieren sich Auftraggeber und Auftragnehmer tendenziell vorsorglich an denjenigen technischen Regeln, Normen, Vorgaben und Standards, die sie als allgemein anerkannte Regeln der Technik einordnen, und verzichten auf davon abweichende Umsetzungsmöglichkeiten.

Das Werkvertragsrecht des BGB regelt keine spezifischen technischen Anforderungen an die in einem Bauvertrag (§§ 650a ff. BGB), einem Verbraucherbauvertrag (§§ 650i ff. BGB), einem Architekten- und Ingenieurvertrag (§§ 650p ff. BGB) und einem Bauträgervertrag (§§ 650u f. BGB) versprochene Leistung. Technische Regelwerke, Normen und Vorgaben können jedoch – auch ohne dass sie ausdrücklich in den Bauvertrag einbezogen wurden – unter bestimmten Umständen den Maßstab für die Frage der Sachmangelfreiheit der versprochenen Leistung bilden. Voraussetzung dafür ist, dass sie als allgemein anerkannte Regeln der Technik in Bezug auf die versprochene Leistung eingeordnet werden.

Der Zusammenhang ist wie folgt: Ob die versprochene Leistung sachmangelfrei ist, richtet sich nach der Systematik des § 633 Absatz 2 BGB primär nach der zwischen den Parteien vereinbarten Beschaffenheit (§ 633 Absatz 2 Satz 1 BGB). Zur vereinbarten Beschaffenheit gehören alle Eigenschaften des Werks, die nach der Vereinbarung der Parteien den vertraglich geschuldeten Erfolg herbeiführen sollen (BGH, Urteil vom 8. November 2007 – VII ZR 183/05, NJW 2008, 511, 512). Welcher Erfolg geschuldet ist, ist wiederum durch Auslegung zu ermitteln. Im Rahmen der hierfür vorzunehmenden Gesamtabwägung ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zu berücksichtigen, dass der Besteller in der Regel erwarten kann, dass die versprochene Leistung üblicherweise denjenigen Qualitäts- und Komfortstandard aufweist, der auch vergleichbare Bauwerke kennzeichnet (BGH, Urteil vom 14. Juni 2006 – VII ZR 45/06, NJW 2007, 2983, 2984; Urteil vom 14. Mai 1998 – VII ZR 184/97, NJW 1998, 2814, 2815). Der Unternehmer sichert daher üblicherweise zumindest

stillschweigend die Einhaltung dieses Standards zu (BGH, Urteil vom 14. Mai 1998 – VII ZR 184/97, NJW 1998, 2814, 2815).

2. Allgemein anerkannte Regeln der Technik als geschuldeter Mindeststandard im Werkvertragsrecht

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik zur Zeit der Abnahme bilden nach höchstrichterlicher Rechtsprechung den jeweils geschuldeten Mindeststandard ab, sofern nicht ein anderer Standard, oberhalb oder unterhalb desselben, vereinbart wurde (BGH, Urteil vom 10. Juli 2014 – VII ZR 55/13, NZBau 2014, 568, 570; Urteil vom 7. März 2013 – VII ZR 134/12, NJW 2013, 1226, 1227; Urteil vom 20. Dezember 2012 – VII ZR 209/11, NJW 2013, 684, 685; Urteil vom 14. Mai 1998 – VII ZR 184/97, NJW 1998, 2814). Dieser Einordnung entspricht, dass allgemein anerkannte Regeln der Technik typischerweise den Zweck haben, mit der notwendigen Gewissheit sicherzustellen, dass bestimmte Eigenschaften des vertraglich geschuldeten Werks erreicht werden (BGH, Urteil vom 7. März 2013 – VII ZR 134/12, NJW 2013, 1226, 1227). Nach dem BGH ist die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik deshalb unabhängig davon geschuldet, ob öffentlich-rechtlich geringere Anforderungen an die Bauausführung gestellt werden. Der Umstand, dass ein Bauwerk öffentlich-rechtlich zulässig ist und genutzt werden darf, ändere nichts daran, dass der Auftragnehmer die sich in den allgemein anerkannten Regeln der Technik widerspiegelnden üblichen (höheren) Qualitäts- und Sicherheitsanforderungen einzuhalten habe (BGH, Urteil vom 14. November 2017 – VII ZR 65/14, NJW 2018, 391, 393).

Für die Beurteilung der Sachmangelfreiheit eines Bauwerks spielen die anerkannten Regeln der Technik demnach eine wesentliche Rolle, ohne dass sie in § 633 Absatz 2 BGB erwähnt oder im BGB definiert werden. Technische Regelwerke oder Normen dürfen jedoch nicht mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik gleichgesetzt werden. Nach dem in der Rechtsprechung und rechtswissenschaftlichen Literatur herausgearbeiteten Verständnis kann nur unter der Voraussetzung von einer anerkannten Regel der Technik ausgegangen werden, dass die fragliche Regel – geschrieben oder ungeschrieben – sich in der Theorie als richtig erwiesen und nach der Mehrheit der beteiligten Fachleute auch in der Praxis bewährt hat (OLG Düsseldorf, Urteil vom 9. November 2023 – 5 U 227/21, NJW-RR 2023, 723, 724).

In der Praxis und in der Rechtsprechung kann es jedoch herausfordernd sein, im Einzelfall zu beurteilen, ob eine bestimmte technische Regelung als allgemein anerkannte Regel der Technik einzuordnen ist. Oftmals wird daher hilfsweise versucht, Vermutungen hinsichtlich der Einordnung einer technischen Regel als anerkannte Regel der Technik zur Anwendung zu bringen. Auf DIN-Normen wird von Teilen der Rechtsprechung und, darauf rekurrierend, auch Teilen in der rechtswissenschaftlichen Literatur die Vermutung zur Anwendung gebracht, dass diese die allgemein anerkannten Regeln der Technik abbilden.

Für das Bauvertragsrecht hat der zuständige VII. Zivilsenat des BGH ausdrücklich klargestellt, dass es keine Vermutung gibt, wonach DIN-Normen die anerkannten Regeln der Technik wiedergäben oder mit ihnen gleichzusetzen wären (Brückner/Pamp, BauR 2026, 1109, 1113). DIN-Normen sind keine Rechtsnormen, sondern lediglich private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter, die die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben oder hinter diesen zurückbleiben können (BGH, Urteil vom 14. Juni 2007 – VII ZR 45/06, NJW 2007, 2983, 2985). Für DIN-Normen und alle weiteren technischen Regelungen und Normen, ob verschriftlich oder ungeschrieben gilt: Ob eine bestimmte Regel als allgemein anerkannte Regel der Technik einzuordnen ist, ist jeweils im Einzelfall festzustellen.

Ihrem Zweck entsprechend umfasst der Begriff der allgemein anerkannten Regeln der Technik kein statisches Konvolut an bestimmten Regeln. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik entwickeln sich mit dem Stand der Technik mit bzw. bilden die technischen Entwicklungen, soweit sie sich eben als richtig erwiesen und in der Praxis bewährt haben, ab. Nach Einschätzung der Praxis hat die technische Entwicklung insbesondere in den letz-

ten Jahren dazu geführt, dass sich ein insgesamt als hoch bewerteter Qualitätsstandard („Goldstandard“) herausgebildet hat, der über dasjenige hinausgeht, was für einen ausreichenden (Wohn-)Komfort ausreichend ist. Gleichzeitig sind höhere Standards in der Regel mit höheren Kosten verbunden. Der qualitative und quantitative Anstieg an technischen Regelwerken, Normen und Vorgaben und die damit einhergehende Entwicklung der anerkannten Regeln der Technik wird daher als eine relevante Ursache für den Kostenanstieg im Bauwesen insgesamt gesehen – mit nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf den Wohnungsneubau.

3. Zielsetzung des Gebäudetyps E

Vor diesem Hintergrund ist die Idee eines sogenannten Gebäudetyps E erstmalig im Jahr 2020 durch die Bayerische Architektenkammer in den Diskurs eingeführt worden. Der Gebäudetyp E soll nach seinen Initiatorinnen und Initiatoren nicht für eine bestimmte neue Gebäudeklasse stehen, sondern „verschiedene Ideen bündeln, die jenseits der gängigen Bauweise kostengünstige und schneller zu errichtende, aber dennoch nachhaltige Gebäude ermöglichen“ (Haack, QUARTIER, Ausgabe 5.2024). Die mit dieser Initiative zu erschließenden „neuen Handlungsspielräume“ (Haack, a.a.O.) werden dabei insbesondere jenseits der anerkannten Regeln der Technik und damit – an die Begrifflichkeiten der höchstrichterlichen Rechtsprechung anknüpfend – insoweit „unterhalb“ des Mindeststandards und des bei vergleichbaren Wohngebäuden üblichen Qualitätsstandards gesehen und geprüft. Darin liegt jedoch ausdrücklich keine Bewertung der unter dem Oberbegriff „Gebäudetyp E“ geplanten oder bereits realisierten Bauprojekte und insbesondere keine Abwertung solcher Vorhaben gegenüber Bauwerken, die den üblichen, hohen Qualitätsstandard aufweisen. Bei dem Gebäudetyp E geht es um innovative, experimentelle Ansätze und die kritische Überprüfung der aktuellen Komfortansprüche, aber nicht um „schlechteres“ Bauen.

Zivilrechtlich liegt die Herausforderung des Gebäudetyps E für die Kautelarpraxis darin, entsprechende Planungen und Bauweisen rechtssicher zu vereinbaren und zu verhindern, dass Bauweisen nach dem Gebäudetyp E als Sachmängel gemäß § 633 Absatz 2 BGB gewertet werden und Gewährleistungsrechte auslösen.

Bereits unter der bisherigen Rechtslage sind die Parteien grundsätzlich frei darin, Standards unterhalb des für vergleichbare Gebäude üblichen Qualitätsstandards zu vereinbaren und vertraglich von den insoweit maßgeblichen allgemein anerkannten Regeln der Technik innerhalb des gesetzlich Zulässigen abzuweichen. Solche Beschaffenheitsvereinbarungen setzen nach höchstrichterlicher Rechtsprechung jedoch voraus, dass dem Besteller die Bedeutung dieser Abweichung und die damit verbundenen Konsequenzen und Risiken bewusst sind. So muss nach dem BGH beispielsweise ein Besteller, der nach den Umständen erwarten kann, dass ein Bauwerk in Bezug auf den Schallschutz üblichen Qualitäts- und Komfortstandards entspricht, deutlich darauf hingewiesen „und über die Folgen einer solchen Bauweise für die Wohnqualität“ aufgeklärt werden, wenn der Unternehmer diesen Standard unterschreiten will (BGH, Urteil vom 4. Juni 2009 – VII ZR 54/07, NJW 2009, 2439, 2441). Entsprechend verlangt der BGH für eine Vereinbarung, nach der von den allgemein anerkannten Regeln der Technik abgewichen werden soll, „dass der Auftragnehmer den Auftraggeber auf die Bedeutung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und die mit der Nichteinhaltung verbundenen Konsequenzen und Risiken hinweist, es sei denn, diese sind dem Auftraggeber bekannt oder ergeben sich ohne Weiteres aus den Umständen. Ohne eine entsprechende Kenntnis kommt eine rechtsgeschäftliche Zustimmung des Auftraggebers zu einer hinter den allgemein anerkannten Regeln der Technik zurückbleibenden Ausführung regelmäßig nicht in Betracht“ (BGH, Urteil vom 14. November 2017 – VII ZR 65/14, NJW 2018, 391, 393; Urteil vom 7. März 2013 – VII ZR 134/12, NJW 2013, 1226, 1227; Urteil vom 20. Dezember 2012 – VII ZR 209/11, NJW 2013, 684, 685). Kurz zusammengefasst muss der Besteller nach dieser Rechtsprechung die Bedeutung einer „nach unten“ abweichenden Beschaffenheit erfasst haben, damit von seiner rechtsgeschäftlichen

Zustimmung zu dieser Abweichung – und damit einer vertraglichen Vereinbarung – ausgegangen werden kann.

In der Praxis besteht Rechtsunsicherheit darüber, wie diese Anforderungen an die Aufklärung des Auftraggebers in die Kautelarpraxis zu übersetzen sind, insbesondere mit Blick auf den Umfang der Aufklärung. Um daraus möglicherweise resultierende Haftungsrisiken zu vermeiden, halten sich die Auftraggeber nach den Auskünften der Praxis daher eng an die technischen Regelwerke und Normen, die sie als allgemein anerkannte Regeln der Technik einordnen bzw. an die als „üblich“ wahrgenommenen Komfort- und Ausstattungsstandards. Diese unsichere Rechtslage stellt daher ein Hemmnis für das mit dem Gebäudetyp E verfolgte Anliegen dar.

4. Zielsetzung des vorliegenden Regelungsentwurfs

Der vorliegende Entwurf hat das Ziel, innovatives Bauen abweichend von den jeweils ansonsten üblichen Qualitätsstandards und den insoweit maßgeblichen allgemein anerkannten Regeln der Technik vertraglich zu vereinfachen und dadurch das mit dem „Gebäudetyp E“ verfolgte Anliegen zivilrechtlich zu flankieren. Die Parteien sollen entsprechende Beschaffenheitsvereinbarungen abschließen können, ohne dass der Auftragnehmer dem Risiko ausgesetzt ist, im Anschluss wegen dieser Abweichung in Anspruch genommen zu werden. Das von der Praxis insoweit wahrgenommene Rechtssicherheitsdefizit soll mit diesem Regelungsentwurf behoben werden.

Zu diesem Zweck wird ein gesetzlicher Basisstandard (Gebäudetyp E) eingeführt, der jedoch nicht auf eine bestimmte, typisierte Bauweise, ein im Einzelnen definiertes Leistungsverzeichnis oder eine Normensammlung referiert. Der vorliegende Entwurf versteht den gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) – ohne ihn dadurch definieren zu wollen – wie die Initiatorinnen und Initiatoren der Idee des Gebäudetyps E umfassend als Oberbegriff oder untechnisch Marke für „innovatives Bauen“ mit dem Ansatz, den bei vergleichbaren Gebäuden jeweils üblichen Qualitätsstandard zu hinterfragen und (kostengünstigere) Lösungen unterhalb desselben für ansprechendes und komfortables Wohnen beziehungsweise für andere Gebäudenutzungen zu entwickeln. Hierfür soll der vorliegende Regelungsentwurf die erforderlichen zivilrechtlichen Rahmenbedingungen schaffen, soweit sie noch nicht ausreichend gegeben sind. Mit diesem Ziel ist dieser Regelungsentwurf zugleich darauf angelegt, innovative und einfache Bauweisen jenseits der aktuell maßgeblichen allgemein anerkannten Regeln der Technik zu befördern und verbreiten, so dass sich die in der Praxis aktuell vorherrschenden üblichen Baustandards entsprechend anpassen. Dadurch sollen die insoweit derzeit üblichen hohen Qualitätsstandards wieder auf ein als angemessen wahrgenommenes Maß abgesenkt werden mit der Konsequenz, dass der praktische Bedarf an „abweichenden“ Beschaffenheitsvereinbarungen nach diesen Sonderregelungen nachlassen wird.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

1. Einführung von Regelungen zum gesetzlichen Basisstandard [Gebäudetyp E]

In § 650a Absatz 1 BGB-E wird die bisher in § 650a Absätze 1 und 2 BGB enthaltene Definition des Bauvertrags zusammengeführt. § 650a Absatz 1 Satz 3 BGB-E bestimmt, welche Vorschriften auf den Bauvertrag anwendbar sind.

In § 650a Absatz 2 BGB-E wird der gesetzliche Basisstandard (Gebäudetyp E) eingeführt und dazu neu geregelt, dass die Parteien eines Bauvertrags über den Bau, die Wiederherstellung oder den Umbau eines neuen Gebäudes oder eines Teils davon in Textform die Geltung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) vereinbaren können.

Weitere Voraussetzungen werden an diese Vereinbarung nicht gestellt. Im Falle einer solchen Vereinbarung gelten die in § 650a Absätze 3 bis 6 BGB-E enthaltenen Regelungen zum gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E).

Hierfür schafft § 650a Absätze 3 bis 6 BGB-E nach einem zweigeteilten Ansatz Erleichterungen bei der Vereinbarung der Beschaffenheit des Gebäudes nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E). Dazu wird eine Differenzierung zwischen den Beschaffenheitsmerkmalen eines Gebäudes anhand eines objektiven und einsehbaren Maßstabs vorgenommen. Diesen Maßstab sollen die Technischen Baubestimmungen der Länder bilden, die, mit landesspezifischen Abweichungen, jeweils auf der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB) beruhen und im Auftrag der Länder durch das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) erstellt werden. Die in das jeweilige Landesbauordnungsrecht eingeführten Technischen Baubestimmungen sollen die allgemeinen bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Planung, Bemessung und Ausführung von baulichen Anlagen konkretisieren, soweit es die Schutz- und Zielbestimmung der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Generalklausel verlangt (Hofer, in: Busse/Kraus, 161. EL Februar 2026, BayBO Art. 81a Rn. 25). Zu diesem Zweck sind sie auf bestimmte sachliche Punkte begrenzt und erfassen nicht solche Aspekte, die für die Erreichung der Schutzziele des Bauordnungsrechts nicht relevant sind (Hofer, in: Busse/Kraus, 161. EL Februar 2026, BayBO Art. 81a Rn. 29). Diese (vertikale) Differenzierung zwischen den „bauordnungsrechtlich relevanten“ und den übrigen Beschaffenheitsmerkmalen eines Gebäudes wird in § 650a Absätze 3 und 4 BGB-E nachgezogen. Für den Bereich, der von den Technischen Baubestimmungen erfasst wird, die nach dem jeweils örtlich, zeitlich und sachlich auf das Gebäude anwendbaren Bauordnungsrecht zu beachten sind, wird ein lückenloser Gleichlauf zwischen Bauordnungsrecht und § 650a Absatz 3 BGB-E hergestellt, indem sowohl die in diesen Technischen Baubestimmungen geregelten Anforderungen an die Beschaffenheit einer baulichen Anlage als auch die danach zulässigen Abweichungen als – vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung „nach oben“ – einzuhaltender Standard festgelegt werden. Soweit das Gebäude diese Anforderungen einhält, liegt nach § 650a Absatz 3 BGB-E insoweit kein Sachmangel vor, es sei denn, die Parteien haben einen höheren Qualitätsstandard vereinbart.

§ 650a Absatz 3 BGB-E setzt im Ergebnis einen „Bottom-up-Ansatz“ um, indem der einzuhaltende Mindeststandard für diesen Bereich auf das bauordnungsrechtlich Zulässige herabgesetzt wird und dadurch an die Stelle der nach § 633 Absatz 2 Satz 2 BGB üblichen Beschaffenheit tritt. In den sachlichen Anwendungsbereich von § 650a Absatz 3 BGB-E fällt beispielsweise der in der Praxis sehr relevante Bereich des Schallschutzes. Sofern das derzeit bei neuen (insbesondere Wohn-)Gebäuden in der Regel als üblich bewertete Schallschutzniveau eingehalten werden soll, wäre demnach künftig in einem Bauvertrag nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) eine entsprechende Vereinbarung erforderlich, weil es oberhalb des in den Technischen Baubestimmungen der Länder vorgesehenen Schallschutzniveaus liegt. An diese Vereinbarung werden jedoch – eben weil sie eine „Verbesserung“ für den Besteller beinhaltet – nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung keine besonderen Anforderungen gestellt. Hierin liegt der wesentliche Unterschied zur bisherigen Rechtslage. Unter der bisherigen Rechtslage muss das in den Technischen Baubestimmungen der Länder geregelte Schallschutzniveau vereinbart und der Besteller dazu über die mit diesem (niedrigeren) Schallschutzstandard verbundenen Konsequenzen und Risiken aufgeklärt werden, damit von dessen rechtsgeschäftlicher Zustimmung zu dieser Abweichung ausgegangen werden kann. Dieser Aufwand entfällt unter dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E).

Die Anknüpfung an das Bauordnungsrecht der Länder hat zur Folge, dass es hinsichtlich des sachlichen Umfangs und auch hinsichtlich der Anforderungen selbst keinen bundeseinheitlichen Mindeststandard gibt, sondern dieser je nach Standort des Gebäudes und Abnahmezeitpunkt variiert. Diese Varianz ist jedoch hinnehmbar.

Dazu ergänzend wird in § 650a Absatz 6 BGB-E die Möglichkeit geschaffen, bei Bedarf den „Mindeststandard“ gemäß § 650a Absatz 3 BGB-E um weitere Kriterien, die nicht von den Technischen Baubestimmungen der Länder erfasst sind, im Wege einer Rechtsverordnung zu ergänzen.

Für den nicht von § 650a Absatz 3 BGB-E erfassten Bereich (z.B. Inneneinrichtung, Elektroinstallation, Außenfassade) richtet sich die Sachmangelfreiheit des Gebäudes grundsätzlich weiterhin (insgesamt) nach § 633 Absatz 2 BGB und es gilt insoweit, dass der Besteller in der Regel erwarten kann, dass die versprochene Leistung den bei vergleichbaren Gebäuden üblicherweise vorzufindenden Qualitäts- und Komfortstandard aufweist (siehe oben). Sofern hiervon „nach unten“ abgewichen, also der bei vergleichbaren Gebäuden übliche Qualitätsstandard unterschritten werden soll, müssen die Parteien demnach weiterhin eine entsprechende Vereinbarung treffen.

Für solche „abweichenden“ Beschaffenheitsvereinbarungen schaffen die Regelungen zum gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) über § 650a Absatz 4 BGB-E dadurch Erleichterung, dass die von der Rechtsprechung für wirksame „Abweichungsvereinbarungen“ entwickelten Anforderungen gesetzlich präzisiert und vereinfacht werden: Sofern von dem Qualitätsstandard abgewichen werden soll, der bei einem vergleichbaren Gebäude ansonsten üblich ist, soll ein deutlicher Hinweis in Textform auf diese Abweichung ausreichend sein, damit von der rechtsgeschäftlichen Zustimmung des Bestellers zu dieser Abweichung ausgegangen werden kann. Weitere Erläuterungen oder Veranschaulichungen der Konsequenzen und Risiken infolge der jeweiligen Abweichung sollen ausdrücklich nicht erforderlich sein. Dem liegt die Wertung zugrunde, dass der Besteller, der einen Bauvertrag nach dem gesetzlichen Basisstandard gemäß § 650a Absatz 2 BGB-E abschließt, sich bewusst und in der Regel gerade auch zu dem Zweck dazu entschließt, innovative und kostengünstigere Alternativen zum herkömmlichen Bauen zu vereinbaren und insofern keiner erweiterten Aufklärung bedarf. Diese Wertung kann auch der in Artikel 249 § 2 Absatz 1 Satz 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) geregelten Anforderung an den Inhalt einer Baubeschreibung entnommen werden, die wesentlichen Eigenschaften in klarer – und nicht immer auch für den Verbraucher verständlicher Weise – darzustellen. Der damalige Gesetzgeber hatte sich bewusst für diese Begrifflichkeit entschieden, weil eine klare, auch für den Verbraucher verständliche Darstellung der teilweise komplexen technischen Informationen, beispielsweise zur Beschreibung der Wärmedämmung, realistischerweise nicht erwartet werden könne und dem Verbraucher auch zumutbar sei, im Zweifel einen Experten hinzuzuziehen (Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, BT-Drs. 18/8486, S. 74).

Mit § 650a Absatz 4 BGB-E wird ausdrücklich keine gesetzliche Hinweispflicht geschaffen; diese Regelung entfaltet ihre Bedeutung lediglich in den Fällen, in denen nach den in der Rechtsprechung entwickelten Kriterien für die Annahme einer wirksamen Beschaffenheitsvereinbarung eine begleitende Aufklärung erforderlich ist.

Zu dem Zweck, die Möglichkeiten innovativen Bauens und insbesondere Realisierungen unterhalb des ansonsten üblichen Qualitätsstandards bzw. abweichend von den anerkannten Regeln der Technik zu veranschaulichen, wird das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, gemeinsam mit den Ländern, bei der Bundesstiftung Bauakademie eine öffentliche zugängliche Plattform einrichten, auf der die unter dem Stichwort „Gebäudetyp E“ bzw. „Einfaches Bauen“ oder „Innovatives Bauen“ geplanten oder bereits erfolgreich realisierten Vorhaben abgebildet werden.

2. Ergänzung der inhaltlichen Anforderungen an eine Baubeschreibung im Verbraucherbauvertrag um Angaben zur Kostenreduktion

Sofern der Bauvertrag nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) gleichzeitig ein Verbraucherbauvertrag gemäß § 650i BGB ist, regelt Artikel 249 § 2 Absatz 3 EGBGB,

dass die Baubeschreibung erstens das geschuldete Werk ausdrücklich als Werk nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) kennzeichnen muss, zweitens die Baubeschreibung stets Angaben zum Schallschutzstandard enthalten muss und drittens in ihr überschlägig die Kosten ausgewiesen werden müssen, die dadurch erspart werden, dass sie in Teilen oder umfassend von dem üblichen Qualitätsstandard eines vergleichbaren Wohngebäudes abweicht. Diese Informationspflicht kommt nicht zur Anwendung, wenn zwar ein Verbraucher einen Unternehmer mit einem Umbau nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) gemäß § 650a Absatz 2 BGB-E beauftragt, dieser Umbau jedoch sachlich nicht die Kriterien eines Verbraucherbauvertrags gemäß § 650i Absatz 1 BGB erfüllt, also keine erhebliche Umbaumaßnahme im Sinne dieser Regelung darstellt.

3. Keine Anpassungen Miet- und Kaufrecht und für Werklieferungsverträge

Folgeregelungen im Mietrecht (§§ 536 ff. BGB) sind nicht veranlasst. Für die Vermietung von (Wohn-)Räumen, die nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) errichtet werden, bietet die bisherige Rechtslage bereits einen rechtssicheren Rahmen. Dabei lassen sich die für das Bauvertragsrecht entwickelten Grundsätze nicht auf das Mietrecht übertragen, da im Mietverhältnis in erster Linie die konkreten vertraglichen Vereinbarungen der Parteien über die Sollbeschaffenheit der Wohnung maßgeblich sind und nicht die Einhaltung bestimmter technischer Normen (vergleiche BGH, Urteil vom 7. Juli 2010 – VIII ZR 85/09, NJW 2010, 3088; Hinz, ZMR 2026, 97, 98 ff.).

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch zu gewähren. Wann der vertragsgemäße Gebrauch gewährt ist, das heißt, welchen Zustand der Vermieter im Einzelfall schuldet, ergibt sich in erster Linie aus der vertraglichen Vereinbarung (BGH, Urteil vom 7. Juli 2010 – VIII ZR 85/09, NZM 2010, 618, 619), die etwaigen Transparenzanforderungen genügen muss. Maßgeblich ist bei Fehlen einer vertraglichen Vereinbarung die Verkehrsanschauung, nach der der Mieter erwarten kann, dass der angemietete Wohnraum einen Wohnstandard aufweist, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist (BGH, Urteil vom 5. Dezember 2018 – VIII ZR 271/17, NJW 2019, 507, 509; BGH, Urteil vom 5. Dezember 2018 – VIII ZR 17/18, NZM 2019, 140).

Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete und eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen (BGH, Urteil vom 26. Juli 2004 - VIII ZR 281/03, NZM 2004, 736). Welchen Standard Mieterinnen und Mieter erwarten dürfen, ist dabei nicht statisch, sondern an den jeweils zum Errichtungszeitpunkt etablierten Baustandards zu messen (vergleiche Lehmann-Richter, in: Schmidt-Futterer, 17. Aufl. 2026, BGB § 535 Rn. 377; Streyl, in: Schmidt-Futterer, 17. Aufl. 2026, BGB § 536 Rn. 110, jeweils mit Blick auf den Gebäudetyp E). Als üblich wird nach geltender Rechtslage meist (jedenfalls) die Einhaltung der bei Errichtung des Gebäudes maßgeblichen technischen Normen angesehen, die die allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergeben, aber auch hinter diesen zurückbleiben können (BGH, Urteil vom 6. Oktober 2004 – VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218, 219; Urteil vom 7. Juli 2010 – VIII ZR 85/09, NZM 2010, 618, 619).

In der Praxis ist zunächst zu berücksichtigen, dass Abweichungen von einem im Bauvertragsrecht maßgeblichen Standard für das Mietverhältnis nur dann relevant sind, wenn mit diesen Abweichungen Beeinträchtigungen des vertragsgemäßen Gebrauchs durch die Mieterinnen und Mieter verbunden sind. Sodann gilt, dass bei Abweichungen von einem bestimmten Wohnstandard, die bei einer Wohnungsbesichtigung vor Mietvertragsschluss erkennbar sind, bereits nach der bisherigen mietrechtlichen Rechtsprechung grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass dieser Zustand vertragsgemäß ist (vergleiche BGH, Urteil vom 5. Dezember 2018 – VIII ZR 17/18, NZM 2019, 140 Rn. 16; Urteil vom 8. Juli 2020 – VIII ZR 163/18, NZM 2020, 704 Rn. 24; Hinweisbeschluss vom 19. Juli 2022 – VIII ZR 194/21, NZM 2023, 30 Rn. 33-35; Lehmann-Richter, in: Schmidt-Futterer, 17. Auflage 2026, BGB § 535 Rn. 371 ff.).

Bei sonstigen für Mieter relevanten Abweichungen, beispielsweise wenn der Schallschutz den bei vergleichbaren Wohnungen üblichen Standard unterschreitet, hat der Vermieter diese Abweichung ausdrücklich vertraglich zu vereinbaren (zur bisherigen Rechtsprechung zum Schallschutz vergleiche BGH, Urteil vom 7. Juli 2010 – VIII ZR 85/09, NJW 2010, 3088; Urteil vom 6. Oktober 2004 – VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218).

Eine Unterschreitung des Mindeststandards für zeitgemäßes Wohnen (vergleiche BGH, Urteil vom 26 Juli 2004 - VIII ZR 281/03, NJW 2004, 3174) ist beim Bauen nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) nicht zu erwarten (vergleiche zum sog. Hamburg-Standard: Artz, Rechtsgutachten Vermietung von Wohnraum in nach dem Hamburg-Standard errichteten Gebäuden, 2026, Seite 9 ff. online abrufbar auf der Website bezahlbar-bauen.hamburg).

Damit ist die geltende Rechtslage bereits geeignet, um auch bei Vorliegen eines Bauvertrags nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) flexibel den Interessen der Parteien eines Mietvertrags gerecht zu werden.

Einerseits sind Mieterinnen und Mieter hinreichend geschützt. Abweichungen vom bisherigen Neubaustandard sind grundsätzlich nur dann vertragsgemäß, wenn sie zwischen Vermieter und Mieter vereinbart wurden. Ist eine ausdrückliche Vereinbarung erforderlich, sind Mieterinnen und Mieter nicht lediglich pauschal auf die Errichtung des Gebäudes nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) hinzuweisen, sondern transparent über die konkreten Beschaffenheitsmerkmale (bspw. ein ggf. reduzierter Schallschutz) zu informieren (vergleiche zum sog. Hamburg-Standard Artz, a.a.O., Seite 28). So kann die Bewertung als im Wohnraummietverhältnissen gemäß § 536 Absatz 4 BGB unzulässiger Ausschluss einer Mietminderung vermieden und bei Formularverträgen dem Transparenzgebot genüge getan werden (vergleiche Artz, a.a.O., Seite 21 f., 35 ff.; Hinz, ZMR 2026, 369, 370, 372 f.).

Zum anderen dürften auch die Interessen der Vermieterinnen und Vermieter hinreichend gewahrt sein. Es ist zu erwarten, dass der gesetzliche Basisstandard (Gebäudetyp E) wegen der kostengünstigeren Bauweise attraktiv sein und sich rasch etablieren wird. Mit der Etablierung ist letztlich anzunehmen, dass die Abweichungen bei diesem Standard für Mietende als allgemein bekannt gelten können. Ein entsprechender Standard wird dann auch bei der Vertragsauslegung zu berücksichtigen sein, soweit keine Anhaltspunkte für entgegenstehende Vertragsabreden vorliegen (vergleiche Lehmann-Richter, in: Schmidt-Futterer, 17. Aufl. 2026, BGB § 535 Rn. 377; Streyl, in: Schmidt-Futterer, 17. Aufl. 2026, BGB § 536 Rn. 110; Artz, a.a.O., Seite 8, 11, 14 f.). Bis zu einer solchen Etablierung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) ist es für Vermieterinnen und Vermieter nach bestehender Rechtslage einfach und rechtssicher möglich, Mieterinnen und Mieter bei Vertragsschluss über für sie relevante Abweichungen des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) zu informieren und diese durch konkrete Beschaffenheitsvereinbarungen in den Mietvertrag einzubeziehen.

Die Einführung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) macht auch keine Anpassungen im Kaufrecht erforderlich. Wenn ein Gebäude, das Gegenstand eines Bauvertrags nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) gemäß § 650a Absatz 2 BGB-E war, veräußert wird, können die Parteien eine verbindliche Beschreibung des Zustands der Kaufsache vereinbaren, die sich auch auf Abweichungen von dem für vergleichbare Gebäude üblichen Qualitätsstandard und damit auch von den allgemein anerkannten Regeln der Technik beziehen kann. Die oben im Zusammenhang mit dem Abschluss „abweichender“ Beschaffenheitsvereinbarungen beschriebenen Herausforderungen sind auf das Kaufvertragsrecht nicht übertragbar.

Soweit für das Gebäude nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) gemäß § 650a Absatz 2 BGB-E innovative Baumaterialien herzustellen und zu liefern wären und die Vertragsparteien hierüber einen Werklieferungsvertrag abschließen, finden gemäß § 650 BGB die Vorschriften zum Kauf Anwendung. Es bedarf keiner Folgeänderungen.

4. Geltungsbereich der neuen Regelungen für den Architekten- und Ingenieurvertrag sowie für den Bauträgervertrag

Für den Architekten- und Ingenieurvertrag gemäß § 650q BGB soll der neue § 650a Absätze 2 bis 6 BGB-E ebenfalls Anwendung finden. Dies wird in Artikel 1 Nummer 2 ausdrücklich bestimmt.

Für den Bauträgervertrag gemäß § 650u BGB finden die Regelungen des Titels 9, Untertitel 1 (Werkvertrag), gemäß § 650u Absatz 1 Satz 2 BGB Anwendung. Der neue § 650a Absätze 2 bis 6 BGB-E ist demnach auch für den Bauträgervertrag anwendbar.

III. Exekutiver Fußabdruck

Dieser Referentenentwurf beruht unter anderem auf den Erkenntnissen, die das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz aus einem im Frühjahr 2026 durchgeführten, breit angelegten Stakeholder Dialog gewonnen hat, an dem Verbände aus der (Wohnungs-)bau- und Immobilienwirtschaft, Bauherrenvereinigungen, Interessenvertretungen der planenden und beratenden Berufe, der Verbraucher- und Mieterseite, zahlreiche Länder sowie weitere Stakeholder aus den Bereichen Bauen, Bauvertragsrecht und Normen teilgenommen haben.

Diesem Stakeholder Dialog zugrunde lagen die gemeinsamen Eckpunkte des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zum Gebäudetyp E aus November 2025 (abrufbar auf der Website des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz). Die in diesem Rahmen eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen und die in den dazugehörigen Arbeitsgruppen des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz geführten Diskussionen wurden für die Erarbeitung des vorliegenden Referentenentwurfs ausgewertet.

IV. Alternativen

Zur vorgeschlagenen gesetzlichen Regelung bestehen keine Alternativen. Der im gemeinsamen Eckpunktepapier des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen zum Gebäudetyp E aus November 2025 (abrufbar auf der Website des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz) noch vorgesehene Ansatz wurde aus den folgenden Gründen nicht umgesetzt: Die in Eckpunkt II.5. enthaltene Maßgabe, dass bei einem Gebäudetyp-E-Vertrag „lediglich ein „einfacher Standard“ geschuldet“ sein solle, wurde seitens der Stakeholder – für den nicht von den Technischen Baubestimmungen der Länder erfassten Bereich – sehr kritisch bewertet. Für diesen Bereich definiert Eckpunkt II.5. den “einfachen Standard“ als einen Standard, „mit dem beim kostenreduzierten und einfachen Bauen vom (von der Rechtsprechung bei Lücken im Vertrag zugrunde gelegten) „üblichen Standard“ nach unten abgewichen wird, und bei dem bestimmte Ausstattungs- und Komfortmerkmale reduziert sind,“ wobei die zeitgemäße Gebrauchstauglichkeit gleichwohl sichergestellt bleiben solle. Gegen diese Maßgabe wandte eine Vielzahl von Stakeholdern ein, dass die Verwendung dieser unbestimmten Rechtsbegriffe in der Praxis lediglich zu einer Verlagerung, nicht aber Beseitigung des derzeitigen Rechtssicherheitsdefizits führen würde. Als Alternative dazu wurde diskutiert, ob der Begriff des „einfachen Standards“ mithilfe eines kleinteiligen Kriterienkatalogs möglichst umfassend definiert werden könne. Eine solche Liste wäre dem Zivilrecht jedoch grundsätzlich systemfremd, widerspräche dem in der Föderalen Modernisierungsagenda von Bund und Ländern unter Ziffer 79 formulierten Ziel, Verweise auf externe technische Normen und Bundes- und Landesgesetzes zu reduzieren (abrufbar auf der Website der Bundesregierung) und wäre mit einem erheblichen laufenden Aufwand verbunden, der jedenfalls einer kurz- bis mittelfristig umsetzbaren Lösung entgegenstünde. Zudem kann ein solcher ausdifferenzierter Mindeststandard nur dann zu einer Erleichterung

beitragen, wenn er möglichst universell auf alle denkbaren Planungsarten nach dem Gebäudetyp E anwendbar wäre, was nach den Ergebnissen des Stakeholder Prozesses jedenfalls zweifelhaft wäre. Für den Fall, dass jedenfalls in einzelnen Bereichen, die nicht durch § 650a Absatz 3 BGB-E abgedeckt sind, weitere Mindestanforderungen formuliert werden können, schafft der vorliegende Regelungsentwurf in § 650a Absatz 6 BGB-E eine Ermächtigungsgrundlage für eine entsprechende Verordnung.

Der in der 20. LP vorgelegte Gesetzentwurf stellt ebenfalls keine gleichermaßen geeignete Alternative zu diesem Regelungsentwurf dar. Nach dem damaligen Gesetzentwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus („GE 20. LP"; abrufbar auf der Website des Bundestags) sollten „technische Normen und Regeln, die ausschließlich Komfort- oder Ausstattungsmerkmale betreffen," ohne ausdrückliche Vereinbarung nicht Gegenstand der vertraglichen Leistungspflicht sein. Zugleich hätte der Unternehmer einen Besteller, der Verbraucher ist, in geeigneter Weise darauf hinweisen müssen, in welchen Bereichen ohne ausdrückliche Vereinbarung von diesen technischen Normen und Regeln abgewichen wird (§ 650a Absätze 3 und 4 BGB-E GE 20. LP). Diese Regelung wurde um eine Sonderregelung für „Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern" ergänzt, unter der erstens von den anerkannten Regeln der Technik ohne Aufklärung abgewichen werden konnte und zweitens ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik auch ohne eine entsprechende Beschaffenheitsvereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen keinen Sachmangel begründet (§ 650o BGB-E GE 20. LP).

Ebenso wie der vorliegende RefE zielte auch der damalige Gesetzentwurf darauf ab, Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik rechtssicher zu ermöglichen. Indem die dafür maßgebliche Regelung auf Gebäudebauverträge zwischen fachkundigen Unternehmern begrenzt war, wäre es im Verhältnis zwischen Unternehmern und Verbrauchern und zwischen Unternehmern und nicht fachkundigen Verbrauchern im Hinblick auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik bei der bisherigen Rechtslage geblieben. Demgegenüber steht der Gebäudetyp-E-Vertrag nach dem vorliegenden Regelungsentwurf grundsätzlich jedermann offen, unabhängig von der jeweiligen Verbraucher- bzw. Unternehmereigenschaft und etwaigen Vorkenntnissen.

Gegen den damaligen Gesetzentwurf machte der VII. Zivilsenat des BGH zudem grundsätzliche Bedenken geltend, die sich auf die darin vorgenommene Anknüpfung an die allgemein anerkannten Regeln der Technik bezogen. Nach dem BGH sei dieser Ansatz verfehlt, weil im Rahmen der Vertragsauslegung zu berücksichtigen sei, dass der Besteller redlicher Weise erwarten könne, dass das Werk zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Abnahme „diejenigen Qualitäts- und Komfortstandards erfüllt, die auch vergleichbare andere zeitgleich fertiggestellte und abgenommene Bauwerke erfüllen" (BGH, Stellungnahme zum Referentenentwurf des BMJ eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz) vom 29. Oktober 2024, BauR 2024, 1725). Es sei daher „elementar, den Besteller deutlich darauf hinzuweisen, dass der von ihm redlicher Weise zu erwartende aktuelle Qualitäts- und Komfortstandard nicht hergestellt wird", sondern ein anderer, darunter liegender Standard. Mit den anerkannten Regeln der Technik habe dies „nichts zu tun". Diese werden nach dem VII. Zivilsenat mit der Vereinbarung des niedrigeren Standards implizit mit abbedungen (BGH, a.a.O.). Müsse aber der Unternehmer den Besteller ohnehin darüber aufklären, dass ein Bauwerk errichtet wird, das nicht dem von ihm redlicher Weise zu erwartenden Standard genügt, so liege in der insoweit notwendigen Aufklärung zugleich ein hinreichender Hinweis zu einer Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik. Diese Systematik wird mit diesem Regelungsentwurf nunmehr berücksichtigt.

Der verbändeseits eingebrachte Vorschlag, den bauordnungsrechtlichen Standard in § 633 BGB als gesetzlichen Standard festzulegen, der einzuhalten ist, soweit die Parteien keine abweichende Vereinbarung getroffen haben, wurde im Lichte der höchstrichterlichen Rechtsprechung ebenfalls als nicht zielführend bewertet. § 633 Absatz 2 BGB regelt zudem den Sachmangelbegriff im Werkvertragsrecht allgemein und eignet sich auch deswegen

wenig für eine Sonderregel für Bauverträge beziehungsweise Verträge aus dem Bereich „Bauen“.

V. Gesetzgebungskompetenz

Die Grundgesetzkompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (Bürgerliches Recht).

VI. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Das Recht der Europäischen Union oder völkerrechtliche Verträge, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, stehen dem Entwurf nicht entgegen.

VII. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Die Neuregelung führt zu einer Rechtsvereinfachung. Mit der Neuregelung werden für Bauverträge über Wohngebäude die Voraussetzungen für die Vereinbarung von Beschaffenheitsmerkmalen unterhalb des für vergleichbare Wohngebäude ansonsten üblichen Qualitätsstandards rechtssicher geregelt und vereinfacht.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die der Umsetzung der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen dient.

Indem der Entwurf einfaches und innovatives Bauen im Bereich des Wohnungsbaus fördert, leistet er einen Beitrag zur Verwirklichung von Nachhaltigkeitsziel 11 „Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig [zu] gestalten“. Dieses Nachhaltigkeitsziel verlangt mit seiner Zielvorgabe 11.1 bis 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle sicherzustellen. Der Entwurf fördert die Erreichung dieser Zielvorgaben, indem er den Wohnungsneubau in Deutschland einfacher, innovativer und kostengünstiger ermöglicht und flexiblere Planungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Regelungen sind insbesondere unter den wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit dauerhaft tragfähig.

Kostengünstiges und innovatives Bauen fördert eine nachhaltige Entwicklung und schont Ressourcen. Durch verbesserte zivilrechtliche Rahmenbedingungen für innovatives Bauen können auch nachhaltige Baumaterialien und Bauweisen verstärkt eingesetzt werden.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Das Gesetz begründet keine Mehrausgaben oder reduzierte Einnahmen für die öffentlichen Haushalte.

4. Erfüllungsaufwand

4.1. Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für Bürgerinnen und Bürger ändert sich der Erfüllungsaufwand nicht.

4.2. Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

lfd. Nr.	Artikel Regelungs-entwurf; Norm (§§); Bezeichnung der Vorgabe	EU-Recht	IP	Jährlicher Erfüllungs-aufwand (in Tsd. Euro) oder „geringfügig“ (Begründung)	Einmaliger Erfüllungsaufwand (in Tsd. Euro) oder „geringfügig“	Bemerkungen (jährlicher EA)	Bemerkungen (einmaliger EA)
4.2.1	§ 650a Absatz 2 i.V.m. Absätze 3 und 4 BGB-E; Vereinfachte Beschaffenheitsvereinbarungen (Änderung)			-6.600.000	0	s. Erläuterung	
4.2.2	§ 650a Absatz 4 und 5 BGB-E; Artikel 249 § 2 Absatz 3 Nummer 1 und 2, Hinweis auf eine Abweichung vom Baustandard (Änderung)		Ja	0	geringfügig		geringfügiger Aufwand pro Fall
4.2.3	Artikel 249 EGBGB § 2 Absatz 3 Nr. 3; Kostendarstellung bei Abweichungen (Änderung)		Ja	600	0	s. Erläuterung	
Summe (in Tsd. Euro)				**-6.599.400**	**geringfügig**		
...davon aus IP				600	geringfügig		
aus nationalem Recht							
aus EU-Vorgaben							

Für die Wirtschaft ergibt sich eine Reduzierung des jährlichen Erfüllungsaufwands von rund 6,6 Milliarden Euro. Mit Blick auf die „One in, one out“-Regelung der Bundesregierung bedeutet dies ein „Out“ in vorgenannter Höhe.

Im Folgenden wird die Schätzung des Erfüllungsaufwands für die einzelnen Regelungen dargestellt.

Lfd. Nr. 4.2.1 § 650a Absatz 3 und 4 BGB-E (Vereinfachte Beschaffenheitsvereinbarungen)

Die neuen Regelungen können zu Einsparungen im Wohnungsbau führen. Sie ermöglichen es den Parteien, unter vereinfachten Voraussetzungen rechtssicher Bauausführungen unterhalb des für vergleichbare Gebäude üblichen Standards zu vereinbaren und damit auch von den allgemein anerkannten Regeln der Technik abzuweichen. Indem sie insoweit ein in der Praxis kritisiertes und als maßgebliches Entscheidungskriterium bezeichnetes Rechtssicherheitsdefizit beheben, ist davon auszugehen, dass künftig wesentlich häufiger auf innovative, einfachere und in der Folge kostengünstigere Bauausführungen zurückgegriffen wird.

Bei der Ermittlung der Kosteneinsparungen ist zu berücksichtigen, dass der Entwurf nicht einen bestimmten Bautyp oder eine bestimmte Bauweise festlegt, sondern unter mit dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) die Zielbeschreibung und Bandbreite innovativen und einfachen Bauens versteht. Die Kosteneinsparung hängt damit davon ab, in welchem Umfang und an welchen Stellen kostengünstigere Optionen mithilfe des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) gewählt werden. Inwieweit die neue Regelung zu einer Reduktion des Erfüllungsaufwands führen wird, kann nicht mit Sicherheit ermittelt werden, sondern lediglich grob und anhand vieler Annahmen geschätzt werden, da konkrete Informationen nicht öffentlich vorliegen. Deshalb werden unterschiedliche Umsatz- und Produk-

tionsstatistiken des Gebäudebaus in Deutschland sowie einzelne Publikationen, Untersuchungen sowie Einschätzungen befragter Branchenexperte herangezogen.

Für eine Schätzung der möglichen Einsparungen wird auf die in der Praxis bereits erprobten Modelle zurückgegriffen. Entsprechend wird als Basis die Untersuchung der ARGE Kiel „Regelstandard Erleichtertes Bauen“ herangezogen. Die Unternehmen haben die Baukosten vom Status Quo mit Wohnungsbauprojekten in Schwesig-Holstein mit dem „Regelstandard Erleichtertes Wohnen“ verglichen. Die Einsparungen zwischen dem Status Quo und dem „Regelstandard Erleichtertes Wohnen“ liegen im Wohnungsbau bei ca. 1 000 Euro pro qm Wohnfläche beziehungsweise bei rund 25 Prozent der Gesamtbaukosten (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE), Regelstandard Erleichtertes Bauen, 2024).

Wohnungsbau

Für den Wohnungsbau kann eine Schätzung der Kosteneinsparungen über Annahmen zur Baukosteneinsparung je qm Wohnfläche, der Wohnfläche je Wohneinheit und der Anzahl der Wohneinheiten erfolgen.

Die Daten des Statistischen Bundesamtes zu Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Jahr 2023 zeigen, dass – gemessen an der Anzahl an Wohnungen – der Anteil an Bauherren, die keine privaten Haushalte sind – ca. 50 Prozent ausmacht. 2023 sind rund 121 000 Wohnungen durch Unternehmen und öffentliche Auftraggeber genehmigt worden. Laut Experten lag die durchschnittliche Wohnfläche der von diesen Bauherren beauftragten Wohnungseinheiten in 2023 bei 76,5 qm. Bei einer Kosteneinsparung von ca. 1 000 Euro/qm beläuft sich das Gesamtpotential an Baukosteneinsparung auf rund 9,2 Milliarden Euro (= 121 000 * 76,5 * 1 000).

Der Regelstandard Erleichtertes Bauen soll die Basis für die Förderung im Sozialen Wohnungsbau bilden. Im Jahr 2023 entfielen von rund 400 000 gebauten Wohneinheiten ca. 100 000 Wohneinheiten auf den sozialen Wohnungsbau (= 25 Prozent). Neben den Projekten des sozialen Wohnungsbaus gibt es auch zahlreiche weitere Projekte, bei denen künftig von den Abweichungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden wird. Hier wird die konservative Annahme getroffen, dass dies in 10 Prozent der Fälle geschieht. Um zu berücksichtigen, dass – trotz der Vorgabe in der öffentlichen Hand sparsam zu bauen – nicht in 100 Prozent der Fälle im Sozialen Wohnungsbau der Regelstandard Erleichtertes Bauen umgesetzt wird, wird dies mit 90 Prozent berücksichtigt. Somit ergibt sich ein Gesamtanteil von 32,5 Prozent (= [0,25 * 0,9] + 0,1).

Damit wird die Baukostensenkung im Wohnungsneubau mit rund 2,99 Milliarden Euro (= 9,2 Milliarden * 0,325) veranschlagt.

Öffentlicher Hochbau und gewerblicher Hochbau

Die Angaben zu den Anwendungsfällen bergen zusätzlich hohe Unsicherheit, da diese nicht anhand von Produktionskennzahlen, sondern lediglich anhand einer Umsatzanalyse abgeleitet werden können. Inwieweit Bauausführungen nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) wie der Regelstandard Erleichtertes Bauen in der Praxis Anwendung finden, ist schwer abzusehen. Aufgrund dessen werden nachfolgend Annahmen getroffen, nach denen der prozentuale Anteil der Anwendungsfälle im Wohnungsbau und im öffentlichen Hochbau variiert.

Der Umsatz im öffentlichen Hochbau lag in 2022 nach der DIW-Bauvolumenrechnung bei 26,4 Milliarden Euro. Laut den befragten Experten kann in rund 35 Prozent der Fälle eine Baukosteneinsparung von 25 Prozent der Gesamtkosten erfolgen. Dementsprechend werden Einsparungen für den öffentlichen Hochbau i. H. v. rund 2,3 Milliarden Euro jährlich angenommen (= 26,4 Milliarden * 0,35 * 0,25).

Der Umsatz im gewerblichen Hochbau lag in 2022 nach der DIW-Bauvolumenrechnung bei 50,7 Milliarden Euro. Laut den befragten Experten ist für den gewerblichen Hochbau von einer geringeren Anwendung der Abweichungen zum Baustandard auszugehen, da sich Bauträger hier häufig bereits heute am preiswertesten Bau orientieren. Zudem sind in einigen Fällen hohe Standards, wie beispielsweise im Hotelgewerbe, ausdrücklich erwünscht. Demzufolge schätzt der Experte eine Anwendung der Neuregelungen in 10 Prozent der Fälle bei einer Kosteneinsparung von 25 Prozent der Gesamtkosten. Dementsprechend wird eine Kosteneinsparung von rund 1,3 Milliarden Euro angenommen (= 50,7 Milliarden * 0,1 * 0,25).

Insgesamt beläuft sich das geschätzte, jährliche Einsparungspotenzial der Wirtschaft auf rund 6,6 Milliarden Euro (= 2,99 Milliarden Euro + 2,3 Milliarden Euro + 1,3 Milliarden Euro).

Lfd. Nr. 4.2.3 Artikel 249 § 2 Absatz 3 EGBGB (Kostendarstellung bei Abweichungen)

Gemäß Artikel 249 EGBGB § 2 Absatz 3 muss bei einem Verbraucherbauvertrag gemäß § 650i BGB, der gleichzeitig als Bauvertrag nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) gemäß § 650a Absatz 2 BGB-E abgeschlossen wird, die Baubeschreibung den ausdrücklichen Hinweis enthalten, dass der gesetzliche Basisstandard (Gebäudetyp E) gilt, und zusätzlich überschlägig die voraussichtlichen Kosten darstellen, die jeweils dadurch erspart werden, dass nach § 650a Absatz 3 und Absatz 4 BGB-E von dem Qualitätsstandard abgewichen wird, der bei einem vergleichbaren Wohngebäude üblich ist.

Die Fallzahl ist – begrenzt auf B2C-Verträge nur über den Bau eines neuen Gebäudes oder erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude – im Vergleich zur vorstehend ermittelten Fallzahl niedriger anzusetzen.

Validierte Daten zur Fallzahl liegen auch hier nicht vor. Die Anzahl der relevanten Verbraucherinnen und Verbraucher wird über die Baufertigstellungen durch private Haushalte als Bauherren ermittelt. Laut Statistischem Bundesamt gab es zwischen 2018 und 2023 im Schnitt rund 230.000 Baugenehmigungen jährlich im Hochbau. Zudem ist zu beachten, dass nur etwa 30 Prozent der Bauumsätze auf Neubauten entfallen (nach DIW Berlin, Statistisches Bundesamt und Heinze, veröffentlicht im Jahr 2023 durch das BBSR), wofür eine Baugenehmigung erforderlich ist. Um auch einfache Bauausführungen zu berücksichtigen wird deshalb die Ausgangszahl um den Faktor 3,3 multipliziert. Zudem wird geschätzt, dass 70 Prozent der Verträge zwischen Unternehmen abgeschlossen werden und allein in 30 Prozent der Fälle einen Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher abgeschlossen wird. Wenn dann in 10 Prozent aller abgeschlossenen Verbraucherbauverträge eine abweichende Beschaffenheitsvereinbarung geschlossen wurde, kann von rund 23 000 B2C-Verträgen ausgegangen werden. Es ist zudem anzunehmen, dass die Verbraucherinnen und Verbraucher, die bereits unter der jetzigen Rechtslage für eine wirksame „negative“ Beschaffenheitsvereinbarung über die daraus resultierenden Konsequenzen und Risiken aufgeklärt werden müssen, im Rahmen des Verhandlungsgesprächs auch über die dadurch ersparten Kosten informiert werden. Neuer Erfüllungsaufwand tritt daher für die Fälle hinzu, in denen das bislang nicht erfolgt. Welche Größenordnung dies betrifft, lässt sich nicht belastbar ermitteln. Mangels konkreterer Anhaltspunkte wird von 50 Prozent der Fälle ausgegangen. Es werden somit jährlich rund 12 000 Fälle angenommen.

Validierte Daten zum Zeitaufwand für die Informationspflicht den Verbraucherinnen und Verbrauchern gegenüber liegen nicht vor. Der Zeitaufwand wird anhand des Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung ermittelt und entsprechend der Standardaktivitäten „Beschaffung von Daten“ (10 Minuten), „Berechnungen durchführen“ (20 Minuten) und „Aufbereitung der Daten (20 Minuten) bei mittlerem Komplexitätsniveau sowie „Datenübermittlung und Veröffentlichung“ (1 Minute) mit einfachem Komplexitätsniveau ermittelt. Insgesamt wird ein Zeitaufwand von 51 Minuten pro Fall geschätzt.

Bei Heranziehung des hohen Lohnsatzes des Baugewerbes in Höhe von 59,50 Euro pro Stunde entsteht ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 600 000 Euro.

4.3. Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung ändert sich der Erfüllungsaufwand nicht.

5. Weitere Kosten

Durch die Neuregelungen entstehen für die Wirtschaft keine sonstigen direkten oder indirekten Kosten. Hinsichtlich des Preisniveaus sind keine Erhöhungen zu erwarten, vielmehr dürften sich Reduzierungen der Baukosten im Wohnungsbau ergeben.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Bestimmungen, die gleichstellungsrelevant sind, enthält der Entwurf nicht. Spezifische Auswirkungen auf die Lebenssituation von Männern und Frauen sind nicht zu erwarten. Auch demographische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

VIII. Befristung; Evaluierung

Der Entwurf sieht keine Befristung des Gesetzes vor. Die vorgeschlagenen Regelungen tragen gesetzgeberischem Handlungsbedarf Rechnung, der sich aus dem Bedürfnis der Praxis ergibt, den Wohnungsneubau zu fördern und zu diesem Zweck Beschaffenheitsvereinbarungen über innovative und einfache Bauweisen zu vereinfachen.

Eine Evaluierung der neuen Regelungen soll fünf Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes vorgenommen werden mit dem Ziel, zu überprüfen, ob die Neuregelungen dazu beigetragen haben, dass mehr Wohnraum und dieser innovativer, nachhaltiger und kostengünstiger gebaut wird.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Zu Nummer 1 (Bauvertrag)

§ 650a wird neu gefasst und um ein optionales Regelungsregime für Bauverträge über die Herstellung, die Wiederherstellung oder den Umbau eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) ergänzt, das es den Parteien vereinfacht, Beschaffenheitsmerkmale unterhalb des für vergleichbare Gebäude üblichen Qualitätsstandards zu vereinbaren, um von innovativen, nachhaltigen und kostengünstigen Bauweisen oder Baustoffen Gebrauch machen zu können.

Zu Absatz 1

Absatz 1 Satz 1 entspricht dem bisherigen Satz 1. Die bisher in § 650a Absatz 2 enthaltene Regelung, dass unter bestimmten Voraussetzungen auch der nicht von der Legaldefinition des Absatz 1 Satz 1 erfasste Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ein Bauvertrag ist, wurde als neuer Satz 2 ebenfalls in Absatz 1 gezogen. Absatz 1 regelt damit nun umfassend den Anwendungsbereich der bauvertraglichen Vorschriften. In Absatz 1 Satz 3 wurde die bisher in § 650a Absatz 1 Satz 2 enthaltene Regelung zur Anwendbarkeit der §§ 650b bis 650h aufgenommen.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt, dass für einen Bauvertrag über die Herstellung, Wiederherstellung oder den Umbau eines Gebäudes oder Gebäudeteils die Absätze 3 bis 6 zur Anwendung kommen, wenn die Parteien in Textform vereinbart haben, dass nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) gebaut werden soll. Der gesetzliche Basisstandard (Gebäudetyp E) bezeichnet keine bestimmte Bauweise und kein bestimmtes Leistungsverzeichnis, sondern steht für das in den Absätzen 3 bis 6 aufgenommene Regelungsregime, das speziell auf die Bedürfnisse des innovativen Bauens zugeschnitten ist. Dafür ist erforderlich, aber auch ausreichend, dass die Parteien eindeutig die Geltung dieses Regelungsregimes vereinbaren, indem sie in Textform gemäß § 126b klarstellen, dass die Herstellung, Wiederherstellung bzw. der Umbau des Gebäudes oder Gebäudeteils nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) erfolgen beziehungsweise nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) gebaut werden soll.

Nach Absatz 2 Satz 1 ist der Anwendungsbereich des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) sachlich beschränkt auf Bauverträge über die Herstellung, Wiederherstellung oder den Umbau eines Gebäudes oder eines Teils davon.

Gebäude im Sinne der Vorschrift sind Bauwerke, die durch räumliche Umfriedung gegen äußere Einflüsse Schutz gewähren und den Eintritt von Menschen gestatten. Dies entspricht der regelmäßig verwendeten Definition des Gebäudes im bürgerlichen Recht (BGH, Urteil vom 22. Oktober 2021 - V ZR 69/20, NJW 2022, 614, 616; Urteil vom 27. März 2015 - V ZR 216/13, NJW 2015, 2489, 2492). Erfasst sind anders als etwa in § 94 BGB lediglich Gebäude im herkömmlichen Sinne, nicht aber sonstige Bauwerke wie Mauern oder Brücken.

Der Begrenzung auf Gebäude in diesem Sinne liegt die Wertung zugrunde, dass insbesondere im Wohnungsbau, aber auch bei Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie insgesamt Gebäuden, die gewerblichen, kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken und damit dem Aufenthalt von Menschen dienen, ein Bedarf an innovativen und kostengünstigen Lösungen gesehen wird, der eine solche Sonderregelung rechtfertigt. Absatz 2 Satz 1 erfasst zwar, gleichlautend zu § 650a Absatz 1 Satz 1, auch die „Wiederherstellung“ von Gebäuden. Der Bedarf, auch für solche Verträge den gesetzlichen Basisstandard [Gebäudetyp E] zu vereinbaren, dürfte jedoch sehr gering sein, da es für die Annahme einer Wiederherstellung nach § 650a Absatz 1 Satz 1 maßgeblich darauf ankommen soll, ob ein zerstörtes Bauwerk im Wesentlichen dem ursprünglichen Bauwerk gleich und ohne neue Planung wieder aufgebaut wird (Merkle, in: BeckOGK, 1.4.2026, BGB § 650a Rn. 77). Nach diesem Maßstab dürfte ein Wiederaufbau eines zerstören Gebäudes unter Anwendung innovativer, einfacher Bauweisen in der Regel einen Neubau, also eine Herstellung und keine Wiederherstellung nach § 650a Absatz 1 Satz 1, darstellen. Um etwaige Schutzlücken zu vermeiden, wurde dennoch der Wiederaufbau in § 650a Absatz 2 Satz 1 BGB-E übernommen.

Zu Absatz 3

Unter dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) legen nach Absatz 3 diejenigen Anforderungen, welche die bauordnungsrechtlich jeweils zu beachtenden Technischen Baubestimmungen an die Beschaffenheit eines Gebäudes regeln, auch werkvertraglich den Maßstab dafür fest, welche Beschaffenheit des Gebäudes insoweit geschuldet ist, sofern die Parteien keine abweichende Vereinbarung getroffen haben.

Absatz 3 verweist zu diesem Zweck auf die nach dem jeweils örtlich, zeitlich und sachlich auf das Gebäude anwendbaren Bauordnungsrecht zu beachtenden Technischen Baubestimmungen. Die Technischen Baubestimmungen sind normkonkretisierende Verwaltungsvorschriften, die in den Ländern entweder durch Anwendungsbefehl in der jeweiligen Landesbauordnung oder durch Bekanntmachung einer Länder-Verwaltungsvorschrift auf

Grundlage des veröffentlichten Musters eingeführt worden sind (Hofer, in: Busse/Kraus, 161. EL Februar 2026, Teil C. Bayerische Bauordnung (BayBO) Dritter Teil. Abschnitt III. Vorbemerkung Rn. 669). Sie konkretisieren jeweils die in der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Generalnorm niedergelegten allgemeinen Anforderungen an die Anordnung, Errichtung, Änderung und Instandhaltung einer baulichen Anlage, indem sie für im Einzelnen bezeichnete Anforderungen auf technische Regeln, darunter überwiegend DIN-Normen, verweisen. Inhaltlich beruhen die Technischen Baubestimmungen der Länder, mit jeweils landesspezifischen Abweichungen, auf der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB), die im Auftrag der Länder durch das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) erstellt und nach Anhörung der beteiligten Kreise im Einvernehmen mit den obersten Bauaufsichtsbehörden veröffentlicht wird. In die Technischen Baubestimmungen der Länder werden nur solche Inhalte aufgenommen, die zur Erfüllung der allgemeinen Anforderungen der Bauordnungen an insbesondere bauliche Anlagen als unerlässlich betrachtet werden. Nach der MVV TB sind das die Bereiche (i) Mechanische Festigkeit und Standsicherheit; (ii) Brandschutz; (iii) Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz; (iv) Sicherheit und Barrierefreiheit bei der Nutzung; (v) Schallschutz; (vi) Wärmeschutz.

Für die Sachmangelfreiheit des Gebäudes stellt Absatz 3 ausdrücklich nicht darauf ab, ob die in den Technischen Baubestimmungen bezeichneten DIN-Normen und weiteren technischen Normen selbst eingehalten wurden. Nach Absatz 2 kommt es darauf an, ob und welche Anforderungen die Technischen Baubestimmungen an die Beschaffenheit einer baulichen Anlage stellen. In der Regel dürfte es insoweit jedoch einen Gleichlauf zwischen dem Inhalt der technischen Norm und der sich daraus ergebenden Beschaffenheitsanforderung geben. Beispielsweise verweisen die MVV TB für den Bereich des Schallschutzes auf die DIN 4109-1:2018-01, die im Einzelnen das jeweils einzuhaltende Schalldämm-Maß und damit insofern die erforderliche Beschaffenheit vorgibt.

Mit Absatz 3 Satz 2 soll ein vollständiger Gleichlauf zu dem jeweils anwendbaren Bauordnungsrecht hergestellt werden, indem, entsprechend den bauordnungsrechtlichen Regelungen, Abweichungen von den Technischen Baubestimmungen keinen Sachmangel begründen, wenn sie bauordnungsrechtlich genehmigt sind (siehe beispielsweise Artikel 81a Absatz 1 Satz 2der Bayerische Bauordnung).

Bereits nach der bisherigen Rechtslage ist grundsätzlich eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung geschuldet (siehe für den Architektenvertrag: BGH, Urteil vom 10. Februar 2011 – VII ZR 08/10, NZBau 2011, 360, 361). Absatz 3 legt künftig fest, dass nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) für den sachlich von den Technischen Baubestimmungen erfassten Bereich grundsätzlich auch nicht „mehr“ geschuldet wird, sofern die Parteien keine abweichende Vereinbarung treffen. Dadurch tritt dieser bauordnungsrechtliche Mindeststandard als gesetzlicher Basisstandard (Gebäudetyp E) an die Stelle der für ein vergleichbares Gebäude üblichen Beschaffenheit (siehe § 633 Absatz 2 Satz 2 Nummer 2).

Sind die in den jeweils bauordnungsrechtlich zu beachtenden Technischen Baubestimmungen enthaltenen Anforderungen an die Beschaffenheit erfüllt, weist das Gebäude also die danach erforderliche Beschaffenheit auf, ist es demnach sachmangelfrei, sofern die Parteien keine abweichende Beschaffenheit vereinbart haben. Sofern ein Wohngebäude beispielsweise das für Wohngebäude übliche Schallschutzniveau der VDI 4.100 aufweisen soll, das über die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 hinausgeht, müssen die Parteien künftig eine entsprechende Vereinbarung treffen. Umgekehrt ist grundsätzlich kein gesonderter Hinweis darüber erforderlich, dass der bauordnungsrechtliche vorgegebene Schallschutzstandard ggfs. unter dem für vergleichbare Wohngebäude ansonsten üblichen Standard liegt. Verbraucherinnen und Verbraucher, die einen Verbraucherbauvertrag gemäß § 650i über ein nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) herzustellendes Wohngebäude abschließen, werden darüber jedoch in der bei Verbraucherbauverträgen grundsätzlich vorgesehenen Baubeschreibung informiert werden, die gemäß Artikel 249

§ 2 Absatz 3 Nummer 2 EGBGB künftig stets Angaben zum Schallschutzstandard enthalten muss.

Die durch Absatz 3 festgelegte Beschaffenheit des Gebäudes reicht so weit, wie in den Technischen Baubestimmungen Anforderungen an die Beschaffenheit einer baulichen Anlage gestellt werden. Sofern von der Verordnungsermächtigung nach Absatz 6 Gebrauch gemacht wird, wird die mit Absatz 3 festgelegte Beschaffenheit entsprechend erweitert und umfasst insoweit auch die weiteren durch die Verordnung festgelegten Mindestanforderungen.

Absatz 3 findet gemäß Absatz 2 nur Anwendung, wenn die Parteien eines Bauvertrags über die Herstellung, Wiederherstellung und den Umbau eines Gebäudes oder Gebäudeteil vereinbart haben, dass nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) gebaut werden soll.

Zu Absatz 4

Absatz 4 Satz 1 regelt diejenigen Beschaffenheitsmerkmale des nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) herzustellenden oder umzubauenden Gebäudes, die sachlich nicht von den jeweils zu beachtenden Technischen Baubestimmungen erfasst werden oder in einer Verordnung nach Absatz 6 festgelegt sind. Absatz 3 und Absatz 4 stehen daher in einem Exklusivitätsverhältnis zueinander.

Für den von Absatz 4 erfassten Bereich stellt Absatz 4 Sätze 1 und 2 klar, dass es insoweit grundsätzlich bei der Systematik des § 633 Absatz 2 (insgesamt) bleibt. Danach ist das Gebäude insoweit frei von Sachmängeln, als es die vereinbarte Beschaffenheit hat, ansonsten, wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Gebäuden der gleichen Art üblich ist und der Besteller nach der Art des Gebäudes erwarten kann.

Für den gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) erleichtert Absatz 4 Satz 3 BGB das Zustandekommen einer wirksamen Beschaffenheitsvereinbarung, indem die von der Rechtsprechung entwickelten Anforderungen an das Zustandekommen einer Beschaffenheitsvereinbarung über ein Beschaffenheitsmerkmal, das den Qualitätsstandard eines vergleichbaren Gebäudes unterschreitet, präzisiert und deutlich vereinfacht werden.

Absatz 4 Satz 3 knüpft an die höchstrichterliche Rechtsprechung zu den Erwartungen des Bestellers eines Bauwerks an dessen Qualitätsstandard und davon „nach unten“ abweichende Beschaffenheitsvereinbarungen an: Danach kann der Besteller in der Regel in redlicher Weise erwarten, dass das Werk zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Abnahme diejenigen Qualitäts- und Komfortstandards erfüllt, die auch vergleichbare andere zeitgleich fertiggestellte und abgenommene Bauwerke erfüllen (BGH, Urteil vom 14. Juni 2007 – VII ZR 45/06, NJW 2027, 2983, 2984; Urteil vom 4. Juni 2009 – VII ZR 54/07, NJW 2009, 2439, 2440). Der Begriff des Qualitätsstandards umfasst dabei sowohl Komfort- und Ausstattungsmerkmale als auch die anerkannten Regeln der Technik, die nach der Rechtsprechung des BGH vorbehaltlich abweichender Beschaffenheitsvereinbarungen den jeweils geschuldeten Mindeststandard abbilden (BGH, Urteil vom 10. Juli 2014 – VII ZR 55/13, NZBau 2014, 568, 570; Urteil vom 7. März 2013 – VII ZR 134/12, NJW 2013, 1226, 1227; Urteil vom 20. Dezember 2012 – VII ZR 209/11, NJW 2013, 684, 685; Urteil vom 14. Mai 1998 – VII ZR 184-97, NJW 1998, 2814, 2185).

Für Beschaffenheitsvereinbarungen, nach denen der für vergleichbare Gebäude übliche Qualitätsstandard unterschritten werden soll, regelt Absatz 4 Satz 3, dass es für die Kenntnisnahme – und damit für die rechtsgeschäftliche Zustimmung des Bestellers zur Abweichung – ausreicht, wenn ihn der Unternehmer in Textform in dem Bauvertrag oder den Bauunterlagen ausdrücklich auf diese Abweichung von dem üblichen Qualitätsstandard hingewiesen hat. Absatz 4 Satz 4 präzisiert die Anforderung an einen solchen Hinweis, in-

dem ein ausdrücklicher Hinweis vermutet wird, wenn dieser Hinweis aus Sicht eines durchschnittlich informierten Bestellers für das jeweilige Beschaffenheitsmerkmal deutlich macht, dass dieses Beschaffenheitsmerkmal von dem für ein vergleichbares Wohngebäude jeweils üblichen Qualitätsstandard abweicht. Darüberhinausgehende Erläuterungen zu mit dieser Abweichung verbundenen Konsequenzen und Risiken sind nicht erforderlich.

Der Besteller, der nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) bauen will und damit den in Absatz 3 geregelten bauordnungsrechtlichen Mindeststandard vereinbart, hat auch in Bezug auf die übrigen Beschaffenheitsmerkmale des Vertragsgegenstandes einen anderen Erwartungshorizont als derjenige Besteller, der sich gerade nicht für den gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) entscheidet. Der Besteller, der nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) bauen will, rechnet mit abweichenden Vereinbarungen und benötigt allenfalls die Information darüber, an welcher Stelle beziehungsweise in welcher Hinsicht die Beschaffenheit des Gebäudes von dem für vergleichbare Gebäude ansonsten üblichen Standard abweicht. Auf dieser Grundlage kann er bei Bedarf weitere Informationen einfordern beziehungsweise einholen, bevor er den Vertrag schließt. Absatz 4 Satz 3 und Satz 4 konkretisieren die in der Rechtsprechung entwickelten Anforderungen an eine bauvertragliche Beschaffenheitsvereinbarung für den gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E), ohne dass sich hieraus Rückschlüsse auf andere Vertragsgestaltungen ziehen lassen können.

Maßstab für die Beurteilung, ob der Hinweis die Abweichung deutlich macht, ist die Wahrnehmungsmöglichkeit eines durchschnittlich informierten Bestellers. In der Regel wird es ausreichen, wenn das betreffende Beschaffenheitsmerkmal in der Bau- oder Leistungsbeschreibung gekennzeichnet und mit dem Hinweis versehen wird, dass dadurch von dem für ein vergleichbares Gebäude jeweils üblichen Qualitätsstandard abgewichen wird.

Absatz 4 Satz 3 regelt keine neuen Hinweispflichten des Unternehmers, sondern findet nur dann Anwendung, wenn nach den in der Rechtsprechung zu „abweichenden“ Beschaffenheitsvereinbarungen entwickelten Kriterien ein deutlicher Hinweis bzw. eine Aufklärung des Bestellers erforderlich ist, damit die für eine rechtsgeschäftliche Zustimmung erforderliche Kenntnis von dem Inhalt der Vereinbarung angenommen werden kann. Absatz 4 Satz 3 kommt demnach nicht zur Anwendung, wenn nach den Kriterien der Rechtsprechung von vorneherein kein solcher Hinweis erforderlich ist, beispielsweise weil die Gesamtabwägung der Umstände des Vertrags ergibt, dass der Besteller ohnehin nicht mit einem üblichen Qualitätsstandard rechnen konnte (siehe dazu BGH, Urteil vom 4. Juni 2009 – VII ZR 54/09, NJW 2009, 2439, 2441).

Zu Absatz 5

In Absatz 5 werden die Fälle geregelt, in denen ein Hinweis auf die Abweichung nach Absatz 4 nicht erforderlich ist, weil sie dem Besteller ohnehin bekannt ist oder sich ohne weiteres aus den Umständen ergibt. Absatz 4 bildet insoweit lediglich die in der Rechtsprechung entwickelten Kriterien ab. Absatz 4 Nummer 1 entspricht § 650k 2. Halbsatz. Nummer 2 stellt alternativ auf einen durchschnittlich informierten Besteller oder auf den jeweiligen Besteller ab. Dieser alternative Maßstab trägt dem Umstand Rechnung, dass ein fachkundiger Besteller, also ein Besteller, der beispielsweise über eine entsprechende technische Berufsausbildung verfügt, bezogen auf diesen Fachbereich einfachere Erkenntnismöglichkeiten als ein durchschnittlich informierter Besteller hat. Liegt eine solche Fachkunde bei dem Besteller vor und umfasst sie das betroffene Beschaffenheitsmerkmal, ist ein Hinweis dieses Bestellers auf die Abweichung nicht erforderlich, unabhängig davon, ob ein durchschnittlich informierter Besteller die Abweichung bei der in seinem eigenen Interesse erforderlichen Sorgfalt hätte wahrnehmen können.

Absatz 6

Absatz 6 enthält eine Ermächtigung, wonach die Landesregierungen ermächtigt werden, ergänzend zu den in Absatz 3 Satz 1 genannten Anforderungen weitere vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung einzuhaltende Mindestanforderungen an die Beschaffenheit eines Gebäudes [in den Bereichen Elektroinstallation, Lüftungstechnik und Bauwerksabdichtung] festzulegen. Die in Absatz 6 enthaltene Ermächtigung eröffnet daher die Möglichkeit, den in Absatz 3 Satz 1 festgelegten gesetzlichen Basisstandard um weitere Beschaffenheitsmerkmale zu erweitern, die nicht in den Technischen Baubestimmungen der Länder geregelt sind und nach den Einschätzungen der (Wohnungs-)Bau- und Immobilienwirtschaft, vergleichbar zu den Technischen Baubestimmungen der Länder, einen nicht zu unterschreitenden Mindeststandard darstellen. Maßstab für die Festlegung dieser Kriterien soll sein, dass sie die Sicherheit und Eignung des Gebäudes zu dem Zweck des Aufenthalts von Menschen gewährleisten.

Zu Nummer 2 (Folgeänderungen)

Durch die Ergänzungen der in Bezug genommenen Paragraphen aus Kapitel 2 des Untertitels 1 (Bauvertrag) um § 650a Absätze 2 bis 6 wird gewährleistet, dass die Regelungen zum gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) auch auf Architekten- und Ingenieurverträge Anwendung finden.

Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche)

Zu Nummer 1

Die neuen Regelungen sollen nur auf Schuldverhältnisse Anwendung finden, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes entstanden sind.

Zu Nummer 2

Zu Artikel 249 § 2 Absatz 3 (Inhalt der Baubeschreibung)

§ 2 wird um einen neuen Absatz 3 ergänzt, der für den Fall, dass ein Unternehmer und ein Verbraucher eines Verbraucherbauvertrags gemäß § 650i von § 650a Absatz 2 BGB Gebrauch machen und die Geltung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) vereinbaren, zusätzliche Anforderungen an den Inhalt der Baubeschreibung festlegt.

Erstens muss in der Baubeschreibung deutlich gekennzeichnet sein, dass der gesetzliche Basisstandard (Gebäudetyp E) gilt. Die in dem Erfordernis einer deutlichen Vereinbarung in Textform gemäß § 650a Absatz 2 Satz 3 BGB bereits angelegte Hinweisfunktion soll dadurch im Verhältnis zwischen Unternehmer und Verbraucher noch verstärkt werden. Dafür ist die Baubeschreibung, in der die wesentlichen Eigenschaften des geschuldeten Werks in klarer und verständlicher Weise darzustellen sind, der geeignete Rahmen. Zu den wesentlichen Eigenschaften eines Gebäudes gehört künftig auch, dass die Beschaffenheit sich nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) richtet und mithin ganz oder teilweise mit einem anderen Qualitätsstandard zu rechnen ist als bei vergleichbaren Gebäuden üblich.

Zweitens muss die Baubeschreibung in diesem Fall stets Angaben zum Schallschutzniveau gemäß Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 enthalten. Grundsätzlich sind diese Angaben gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4 nur „gegebenenfalls“ in die Baubeschreibung aufzunehmen. Für den gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) wird nun geregelt, dass diese Angabe stets erfolgen muss. Grund hierfür ist, dass gemäß § 650a Absatz 3 BGB-E unter dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) ein Gebäude sachmangelfrei ist, wenn es den nach den jeweils zu beachtenden Technischen Baubestimmungen der Länder ausreichenden Schallschutzstandard aufweist und die Parteien keine abweichende Vereinbarung getroffen haben. Dieses Schallschutzniveau liegt in der Regel unter dem Niveau, das vergleichbare Wohngebäude aufweisen. Da diese Information für Verbraucherinnen und Ver-

braucher in der Regel besonders relevant ist, wird für den Verbraucherbauvertrag über ein nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) herzustellendes oder umzubauendes Gebäude eine entsprechende Informationspflicht in die Baubeschreibung aufgenommen.

Drittens müssen bei Geltung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) überschlägig die Kosten ausgewiesen werden, die dadurch erspart werden, dass das Gebäude in Teilen oder umfassend von dem üblichen Qualitätsstandard eines vergleichbaren Gebäudes abweicht. Unter der bisherigen Rechtslage ist streitig, ob Preisangaben zu den wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks gezählt werden können (siehe dazu Merkle, in: BeckOGK, 1.4.2026, BGB § 650j Rn. 2). Für den gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) legt Absatz 3 Nummer 3 nun fest, dass jedenfalls überschlägige Angaben über die Kostenersparnis im Vergleich zu dem für ein vergleichbares Gebäude üblichen Standard zu den wesentlichen Eigenschaften des beschriebenen Werks gehören. Dem liegt die Wertung zugrunde, dass ein Verbraucher sich für den gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) gemäß § 650a Absatz 2BGB-E vor allem oder jedenfalls auch deswegen entscheidet, um von den dadurch eröffneten vereinfachten Vertragsgestaltungsmöglichkeiten kostenmäßig zu profitieren. Der Verbraucher hat daher ein berechtigtes Interesse daran, verlässlich überprüfen zu können, ob sich diese Erwartung erfüllt, und benötigt hierzu die jeweiligen Preisangaben für die jeweils gewählte „abweichende“ Bauausführung und die für vergleichbare Wohngebäude jeweils übliche Bauausführung.

Absatz 3 Nummer 3 soll an die Kostenangabe keine weitergehenden Anforderungen stellen als an eine Kostenschätzung. Für die Vergütung von Planungsleistungen definiert § 2 Absatz 10 HOAI eine Kostenschätzung als die überschlägige Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Vorplanung. Sie bildet eine Entscheidungshilfe für die Frage, ob und in welchem Umfang eine Baumaßnahme verwirklicht werden soll. In der Praxis stellt es daher keine Neuerung dar, dass ein Auftraggeber sich von seinem (potentiellen) Auftragnehmer eine Kostenschätzung zu verschiedenen Umsetzungsoptionen vorlegen lässt, bevor er einen Vertrag unterzeichnet. Absatz 3 Nummer 3 legt nunmehr lediglich fest, dass diese Differenz in die Baubeschreibung aufgenommen werden muss.

Diese Informationspflicht umfasst die überschlägige Kostenersparnis infolge der Abweichungen von dem bei vergleichbaren Wohngebäuden üblichen Qualitätsstandard insgesamt, das heißt auch, soweit die Abweichung aus der Einhaltung des gesetzlichen Basisstandards gemäß § 650a Absatz 3 BGB-E, beispielsweise des darin festgelegten vergleichsweise niedrigeren Schallschutzstandards, folgt.

Zu Artikel 3 (Evaluierung)

Die Bundesregierung wird das Gesetz fünf Jahre nach Inkrafttreten evaluieren. Dieser Zeitrahmen ist angemessen, um die Auswirkungen der neuen Regelungen auf den Markt beurteilen zu können.

Dabei soll überprüft werden, ob die mit der Neuregelung verfolgten Ziele erreicht worden und welche Nebenfolgen gegebenenfalls eingetreten sind. Insbesondere soll überprüft werden, ob die Neuregelungen dazu beigetragen haben, dass die jährliche Anzahl an Baufertigstellungen von Wohnungen gestiegen ist, dabei vermehrt innovativ geplant und gebaut wird und dadurch ein messbarer Effekt auf die Baukosten und die Mietpreise eingetreten ist.

Durch Befragung der relevanten Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer und unter Beteiligung der relevanten Stakeholder soll festgestellt werden, ob und wie häufig von § 650a Absatz 2 BGB-E Gebrauch gemacht wurde. Dadurch soll zugleich evaluiert werden, ob die infolge der Neuregelung nicht länger erforderliche Aufklärung über etwaige Konsequenzen und Risiken infolge der Wahl eines Beschaffenheitsmerkmals unterhalb des bei vergleichbaren Wohngebäuden üblichen Qualitätsstandards im Ergebnis zu einer Kostenreduzie-

rung im Wohnungsbau beigetragen hat. Durch eine Abfrage bei den Landesjustizverwaltungen und gegebenenfalls unter Einbeziehung der relevanten Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer soll zudem festgestellt werden, ob die Einführung der Sonderregelungen für den gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) dazu beigetragen hat, dass Anzahl und Volumen etwaiger Mängelhaftungsfälle beziehungsweise daraus resultierende Gerichtsverfahren reduziert werden konnten.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Das Gesetz tritt am ersten Tag des dritten auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft. Die Regelung enthält diesen Vorlauf, damit die betroffenen Kreise die neuen Vorschriften zur Kenntnis nehmen und bei neu abzuschließenden Verträgen berücksichtigen können. Für die Kenntnisnahme und mögliche Anpassung der Vertragsgestaltung werden drei Monate als ausreichend erachtet.