Verbraucherzentrale
Bundesverband

Gebäudetyp E verbrauchergerecht ausgestalten

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

9. November 2026

Inhalt

I. Verbraucherrelevanz 3

II. Zusammenfassung 3

III. Regelungsinhalt in § 650a Absätze 2 bis 6 BGB-E und Artikel 249 § 2 EGBGB-E 4

IV. Positionen im Einzelnen 5

1. Grundsätzliches 5
2. Gebäudetyp E nur als Opt-in-Variante 5
3. Aufklärung und Kostentransparenz verbessern 6
4. Rechtssicherheit für Verbraucher:innen stärken 7
5. Gebäudetyp E im Mietwohnungsbereich 8

Impressum 9

I. Verbraucherrelevanz

Der Gesetzentwurf betrifft Verbraucher:innen, die als Bauherr:innen Bau- oder Umbauleistungen beauftragen oder eine noch zu errichtende beziehungsweise umzubauende Immobilie von einem Bauträger erwerben. Sie sollen künftig mit Bauunternehmen oder Bauträgern die Anwendung eines einfacheren Baustandards vereinbaren können, der nach der Zielsetzung des Gesetzentwurfs zu geringeren Baukosten führen soll. Dafür soll im Bauvertragsrecht ein gesetzlicher Basisstandard geschaffen werden, der es ermöglicht, von dem bei vergleichbaren Gebäuden üblichen Qualitätsstandard nach unten abzuweichen. Für Verbraucher:innen hätte dies unmittelbare Auswirkungen auf die vertraglich geschuldete Bauqualität, ihre vorvertraglichen Informationsrechte und ihre Möglichkeiten, Mängelrechte durchzusetzen.

II.Zusammenfassung

Der Gebäudetyp E soll einfacheres und kostengünstigeres Bauen durch den Verzicht auf bestimmte marktübliche Qualitäts-, Ausführungs- und Komfortstandards ermöglichen. Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf soll dafür im Bauvertragsrecht ein gesetzlicher Basisstandard geschaffen werden, der es auftragnehmenden Unternehmen ermöglicht, rechtssicher vom marktüblichen Qualitätsstandard abzuweichen. Soweit die Technischen Baubestimmungen der Länder Anforderungen an bestimmte Beschaffenheitsmerkmale von Gebäuden enthalten, sollen grundsätzlich diese den insoweit geschuldeten Standard bestimmen. Für Verbraucher:innen kann der Gebäudetyp E dazu beitragen, das Bauen kostengünstiger zu machen. Aus Verbraucherschutzsicht ist jedoch entscheidend, dass seine Anwendung freiwillig bleibt und Verbraucher:innen verständlich über die vorgesehenen Abweichungen, deren Folgen und Risiken sowie die damit verbundenen Kosteneinsparungen aufgeklärt werden. Zudem muss die Rechtssicherheit auch für Verbraucher:innen gewährleistet sein und deren Mängelrechte bewahrt bleiben.

Der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) fordert:

- Gebäudetyp E nur als freiwillige Opt-in-Lösung mit ausdrücklicher Vereinbarung in Textform
- Verbraucher:innen vor Vertragsschluss verständlich über Abweichungen vom üblichen Qualitätsstandard sowie deren Folgen, Risiken und mögliche Folgekosten informieren
- Informationspflichten auf alle Verträge mit Verbraucher:innen, insbesondere Bauträgerverträge, erstrecken
- Kosteneinsparungen den einzelnen Standardabsenkungen nachvollziehbar zuordnen, statt sie lediglich als Gesamtsumme auszuweisen
- Rechtssicherheit für Unternehmen nicht durch eine Verlagerung langfristiger Qualitäts- und Kostenrisiken auf Verbraucher:innen schaffen
- Gesetzlich klarstellen, dass die gewöhnliche Gebrauchstauglichkeit auch beim Gebäudetyp E geschuldet bleibt und wesentliche Einschränkungen weiterhin Sachmängel darstellen
- Die Anwendung des Gebäudetyps E im Mietwohnungsbau durch wirksame Mietpreisbegrenzungen flankieren, Einsparungen an Mieter:innen weitergeben und verhindern, dass abgesenkte Baustandards ohne transparente Vereinbarung zum geschuldeten Wohnstandard werden

III. Regelungsinhalt in § 650a Absätze 2 bis 6 BGB-E und Artikel 249 § 2 EGBGB-E

Mit § 650a Absätze 2 bis 6 des Entwurfs eines Gesetzes zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB-E) soll ein besonderes Vertragsregime für den Gebäudetyp E geschaffen werden. Dieser legt weder eine bestimmte Bauweise noch einen einheitlichen technischen Standard fest, sondern soll rechtssichere Abweichungen von etablierten Qualitäts-, Ausführungs- und Komfortstandards ermöglichen. Voraussetzung ist, dass die Vertragsparteien seine Anwendung ausdrücklich in Textform vereinbaren (§ 650a Abs. 2 BGB-E).

Beim gesetzlichen Basisstandard ist grundsätzlich nicht mehr der bei vergleichbaren Gebäuden übliche und erwartbare Qualitätsstandard geschuldet. Soweit die Technischen Baubestimmungen der Länder Anforderungen an bestimmte Beschaffenheitsmerkmale enthalten, bestimmen sie den geschuldeten Standard. Werden sie eingehalten oder Abweichungen baurechtlich genehmigt, liegt insoweit kein Sachmangel vor (§ 650a Abs. 3 BGB-E).

Auch für Bauleistungen ohne landesrechtlich festgelegte Standards kann ein niedrigerer Qualitätsstandard vereinbart werden. Das Bauunternehmen muss die betreffenden Abweichungen vor Vertragsschluss in Textform hervorheben, muss aber nicht über deren Folgen und Risiken aufklären (§ 650a Abs. 4 BGB-E). Die Hinweispflicht entfällt in bestimmten Fällen, etwa wenn die Planung von den Besteller:innen selbst vorgegeben wurde (§ 650a Abs. 5 BGB-E). Die Länder können zudem Mindestanforderungen für einzelne Baubereiche festlegen (§ 650a Abs. 6 BGB-E).

Handelt es sich zugleich um einen Verbraucherbauvertrag nach § 650i BGB, sollen die Anforderungen an die Baubeschreibung nach Artikel 249 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche in der Entwurfsfassung (EGBGB-E) erweitert werden. Sie muss deutlich auf die Geltung des gesetzlichen Basisstandards hinweisen, den vorgesehenen Schallschutzstandard angeben und die voraussichtlichen Kosteneinsparungen gegenüber dem üblichen Qualitätsstandard überschlägig darstellen. Verbraucher:innen sollen dadurch erkennen können, dass ein teilweise niedrigerer Standard vereinbart wird und welche Einsparungen damit verbunden sind.

Diese zusätzlichen Vorgaben gelten jedoch nur für Verbraucherbauverträge nach § 650i BGB und damit nicht für jeden Vertrag, in dem Verbraucher:innen den Gebäudetyp E vereinbaren. Über die Verweisung in § 650u Absatz 1 Satz 2 BGB sollen die Regelungen grundsätzlich auch auf Bauträgerverträge anwendbar sein. Verbraucher:innen können den Gebäudetyp E daher auch beim Erwerb einer noch zu errichtenden oder umzubauenden Immobilie vereinbaren, jedoch ohne entsprechende Geltung der besonderen Informationspflichten nach Artikel 249 § 2 EGBGB-E.

IV. Positionen im Einzelnen

1. Grundsätzliches

Der vzbv unterstützt das Ziel, Bauen und Wohnen bezahlbarer zu machen. Der Gebäudetyp E kann dazu beitragen, wenn kostentreibende Standards reduziert werden, die für ein qualitativ angemessenes und gebrauchstaugliches Gebäude nicht notwendig sind. Einfacheres Bauen darf jedoch nicht bedeuten, dass Qualitätsrisiken auf Verbraucher:innen verlagert oder gesetzliche Anforderungen insbesondere an Sicherheit, Gesundheitsschutz und Energieeffizienz abgesenkt werden. Voraussetzung für einen verbrauchergerechten Gebäudetyp E sind daher transparente und verständliche Informationen, eine tatsächliche Weitergabe der Kostenvorteile an Besteller:innen und Mieter:innen sowie eine gestärkte Rechtsposition der Verbraucher:innen als Besteller:innen oder Erwerber:innen. Der vorliegende Referentenentwurf gewährleistet dies bislang nicht ausreichend, wie in den folgenden Kapiteln näher erläutert wird.

2. Gebäudetyp E nur als Opt-in-Variante

Der vzbv begrüßt, dass der Gebäudetyp E nicht zum gesetzlichen Regelfall werden soll, sondern seine Anwendung eine bewusste Entscheidung der Besteller:innen voraussetzt. Unbedingt beizubehalten ist daher die im Entwurf vorgesehene Opt-in-Lösung, nach der die Anwendung des Gebäudetyps E ausdrücklich in Textform vereinbart werden muss. Die vorgeschlagene Lösung schafft zumindest die Grundlage dafür, dass Verbraucher:innen sich vor Auftrag und Vertragsschluss mit den abweichenden Qualitätsstandards und ihren Alternativen befassen. Zudem ermöglicht die Opt-in-Lösung eine schrittweise und kontrollierte Etablierung des neuen Basisstandards im Bauvertragsrecht. Da der Gebäudetyp E mit einer grundlegenden Abkehr von bislang üblichen Qualitäts- und Ausführungsstandards verbunden ist, erscheint es sachgerecht, seine Anwendung zunächst an eine bewusste Entscheidung der Vertragsparteien zu knüpfen. Auf diese Weise können Erfahrungen mit dem neuen Regelungsmodell gesammelt werden, ohne bestehende Erwartungen an Bauqualität und Leistungsumfang von einem Tag auf den anderen grundlegend zu verändern. Zugleich wird verhindert, dass sich der neue Standard bereits in der Einführungsphase faktisch als Marktstandard etabliert, ohne dass Verbraucher:innen hierüber bewusst entscheiden.

Eine Opt-out-Lösung würde dagegen das bestehende Informations- und Wissensgefälle zwischen Bauunternehmen und Verbraucher:innen verschärfen. Von fachfremden Besteller:innen kann nicht erwartet werden, dass sie Abweichungen vom üblichen Qualitätsstandard selbst erkennen und vorsorglich höhere Standards vereinbaren. Eine automatische Absenkung vertraglich geschuldeter Qualitätsstandards wäre daher mit einem angemessenen Verbraucherschutzniveau nicht vereinbar. In diesem Sinne lehnt der vzbv eine gesetzliche Umsetzung des Gebäudetyps E als Opt-out-Lösung, wie sie von der Bauindustrie gefordert wird, entschieden ab.

> **vzbv-Forderung**
> Der vzbv fordert, dass der Gebäudetyp E eine freiwillige Option im Bauvertragsrecht bleibt und seine Anwendung weiterhin ausdrücklich in Textform vereinbart werden muss.

3. Aufklärung und Kostentransparenz verbessern

Damit Verbraucher:innen eine informierte Entscheidung über den Gebäudetyp E treffen können, müssen sie vor Vertragsschluss verständlich über die konkreten Abweichungen vom üblichen Qualitätsstandard informiert werden. Dazu gehören deren praktische Folgen für Wohnqualität, Gebrauchstauglichkeit, Haltbarkeit und mögliche Folgekosten ebenso wie rechtliche Risiken und die tatsächlich zu erwartenden Einsparungen. Dies gewährleistet der Entwurf nicht ausreichend.

Zwar müssen bei Verbraucherbauverträgen die Anwendung des Gebäudetyps E, der vorgesehene Schallschutzstandard und die voraussichtlichen Kosteneinsparungen in der Baubeschreibung angegeben werden. Eine Aufklärung über die praktischen und rechtlichen Folgen sowie die Risiken der einzelnen Abweichungen ist jedoch nicht vorgesehen.

Besonders problematisch ist, dass die Aufklärung über den Gebäudetyp E gemäß § 650a Absatz 5 BGB-E entfallen soll, wenn ein „durchschnittlich informierter Besteller die abweichende Beschaffenheit bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt selbst erkennen kann.“ Dieser Maßstab ist aus Sicht des vzbv zu unbestimmt und lässt offen, welche bautechnischen Kenntnisse und welche Prüfungstiefe von Verbraucher:innen erwartet werden.

Zudem bedeutet die bloße Erkennbarkeit nicht, dass Verbraucher:innen deren Auswirkungen auf Qualität, Gebrauchstauglichkeit und Mängelrechte verstehen. Sie darf daher nicht mit einer informierten Zustimmung zu einem niedrigeren Qualitätsstandard gleichgesetzt werden. Nach Auffassung des vzbv müssen die vereinbarten Abweichungen außerdem dauerhaft im Vertrag dokumentiert sein, damit der geschuldete Leistungsumfang bei späteren Mängelstreitigkeiten und einer Veräußerung der Immobilie nachvollzogen werden kann.

Ebenfalls problematisch ist, dass diese Informationspflichten nach Artikel 249 § 2 EGBGB-E nicht für alle Verträge, bei denen Verbraucher:innen die Anwendung des Gebäudetyps E vereinbaren können, gelten. So können Bauverträge über einzelne oder weniger umfangreiche Umbaumaßnahmen unter § 650a BGB-E fallen, ohne zugleich Verbraucherbauverträge nach § 650i BGB zu sein. Auch Bauträgerverträge werden vom geplanten Vertragsregime des Gebäudetyps E erfasst, ohne dass die besonderen Informationspflichten nach Artikel 249 § 2 EGBGB-E ausdrücklich auf sie erstreckt werden.

Verbraucher:innen müssen erkennen können, ob eine Abweichung lediglich verzichtbaren Komfort betrifft, oder die Wohnqualität, Haltbarkeit und langfristige Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen kann. Ebenso müssen sie nachvollziehen können, ob und inwieweit die Vereinbarung eines niedrigeren Standards ihre Möglichkeiten einschränkt, später auftretende Beeinträchtigungen als Sachmangel geltend zu machen.

Unternehmen sollten deshalb bei allen Verträgen mit Verbraucher:innen verpflichtet werden, die einzelnen Abweichungen, ihre praktischen und rechtlichen Folgen sowie die jeweils damit verbundene Kostenersparnis verständlich und vergleichbar darzustellen. Eine lediglich überschlägige Gesamtsumme reicht hierfür nicht aus. Die Einsparungen müssen den wesentlichen Standardabsenkungen zugeordnet werden, damit Verbraucher:innen erkennen können, welchen Qualitätsverzicht sie für welchen Preisnachlass hinnehmen. Nur so können sie beurteilen, ob die Einsparung in einem angemessenen Verhältnis zu den möglichen Nachteilen steht und der Kostenvorteil tatsächlich an sie weitergegeben wird.

vzbv-Forderung

Der vzbv fordert, dass Verbraucher:innen vor Vertragsschluss verständlich über praktische und rechtliche Folgen, mögliche Risiken und Folgekosten informiert werden.

Der vzbv fordert, dass die besonderen Informationspflichten für alle Verträge mit Verbraucher:innen gelten, in denen die Anwendung des Gebäudetyps E vereinbart wird, insbesondere auch für Bauverträge außerhalb des § 650i BGB und für Bauträgerverträge.

Der vzbv fordert, dass § 650a Absatz 5 BGB-E bei Verträgen mit Verbraucher:innen keine Anwendung findet und der Hinweis auf konkrete Abweichungen vom üblichen Qualitätsstandard in diesen Fällen ausnahmslos erhalten bleibt.

Der vzbv fordert, dass die erwarteten Kosteneinsparungen auf Grundlage eines transparenten Vergleichsstandards ermittelt und den jeweiligen Standardabsenkungen nachvollziehbar zugeordnet werden.

4. Rechtssicherheit für Verbraucher:innen stärken

Der Entwurf sieht vor, dass für die vom Bauordnungsrecht erfassten Beschaffenheitsmerkmale grundsätzlich die Technischen Baubestimmungen der Länder den gesetzlichen Basisstandard bestimmen. Diese enthalten vor allem Anforderungen, die zur Erreichung der bauordnungsrechtlichen Schutzziele notwendig sind, etwa zur Standsicherheit, zum Brandschutz und zur Nutzungssicherheit. Sie bilden jedoch keinen Mindeststandard für die Gebrauchstauglichkeit eines Gebäudes. Anforderungen etwa an Elektroinstallationen, technische Ausstattung, Lüftungstechnik oder andere Gebäudemerkmale werden von ihnen nicht durchgehend erfasst. Zwar können die Länder nach § 650a Absatz 6 BGB-E für solche Bereiche ergänzende Anforderungen festlegen. Sie sind hierzu jedoch nicht verpflichtet. So können Regelungslücken sowie unterschiedliche Mindeststandards zwischen den Bundesländern entstehen.

Einheitliche gesetzliche Mindestanforderungen an zentrale Merkmale der Gebrauchstauglichkeit könnten diese Risiken begrenzen. Diese würden jedoch das Ziel des Gebäudetyps E konterkarieren, bewusst einfachere und vom üblichen Qualitätsstandard abweichende Bauweisen zu ermöglichen. Der Verzicht auf einheitliche Mindestanforderungen an die Gebrauchstauglichkeit ist daher unter der Voraussetzung vertretbar, dass die Anwendung des gesetzlichen Basisstandards freiwillig bleibt und Verbraucher:innen sich bewusst gegen ihn entscheiden können.

Doch auch bei einer freiwilligen Vereinbarung ist es aus Verbrauchersicht zentral, die Rechtsposition der Verbraucher:innen innerhalb dieses Vertragsregimes ausreichend abzusichern. Der Entwurf schafft bislang aus Sicht des vzbv vor allem Rechtssicherheit für die auftragnehmenden Unternehmen, indem er den geschuldeten Leistungsumfang begrenzt und vereinbarte Abweichungen vom üblichen Qualitätsstandard grundsätzlich nicht als Sachmangel behandelt.

Damit besteht die Gefahr, dass Verbraucher:innen im Alltag auftretende Beeinträchtigungen der Qualität, Funktionalität oder Gebrauchstauglichkeit später nicht mehr als Sachmängel geltend machen können. Ein Gebäude könnte trotz merklicher Nutzungseinschränkungen als vertragsgemäß gelten. Verbraucher:innen tragen dann langfristig die negativen Folgen einer Standardabsenkung.

Der Entwurf stellt aus Sicht des vzbv nicht hinreichend klar, dass die Eignung eines Gebäudes für die gewöhnliche Verwendung auch beim gesetzlichen Basisstandard eine eigenständige

Voraussetzung der Mangelfreiheit bleibt. § 650a Absatz 3 BGB-E verweist insgesamt auf § 633 Absatz 2 Satz 2 BGB, in dem die gewöhnliche Gebrauchstauglichkeit und die übliche Beschaffenheit gemeinsam geregelt sind. Der Verzicht auf marktübliche Qualitäts- und Komfortstandards darf jedoch nicht zugleich dazu führen, dass auch ein für die gewöhnliche Nutzung nicht geeignetes Gebäude als mangelfrei gilt.

Die mit dem Gebäudetyp E angestrebte Rechtssicherheit darf daher nicht einseitig zugunsten der Auftragnehmenden und zulasten der Besteller:innen hergestellt werden. Auch beim gesetzlichen Basisstandard muss gewährleistet bleiben, dass ein Gebäude für den vertraglich vorausgesetzten und gewöhnlichen Gebrauch tatsächlich geeignet ist. Erhebliche Beeinträchtigungen der Funktionalität und Gebrauchstauglichkeit müssen weiterhin als Sachmangel geltend gemacht werden können.

> **vzbv-Forderung**
>
> Der vzbv fordert, dass die größere Rechtssicherheit für Unternehmen nicht durch eine einseitige Verlagerung langfristiger Qualitäts- und Kostenrisiken auf die Besteller:innen erreicht wird.
>
> Der vzbv fordert, gesetzlich klarzustellen, dass die Eignung eines Gebäudes für die vertraglich vorausgesetzte und gewöhnliche Verwendung auch bei Vereinbarung des Gebäudetyps E eine zwingende Voraussetzung der Mangelfreiheit bleibt und erhebliche Beeinträchtigungen der Funktionalität und Gebrauchstauglichkeit weiterhin als Sachmängel geltend gemacht werden können.

5. Gebäudetyp E im Mietwohnungsbereich

Der Gesetzentwurf enthält keine eigenständigen Regelungen zum Schutz von Mieter:innen, sondern verweist in seiner Begründung auf das geltende Mietrecht. Danach sollen nicht erkennbare Abweichungen vom üblichen Wohnstandard nur dann vertragsgemäß sein, wenn sie konkret und transparent im Mietvertrag vereinbart wurden, ein allgemeiner Hinweis auf den Gebäudetyp E reicht nicht aus.

Der vzbv hält diesen behutsamen Weg der Etablierung des Gebäudetyps E für richtig. Auch die bestehenden mietrechtlichen Schutzinstrumente sind nach Auffassung des vzbv grundsätzlich geeignet, Mieter:innen vor erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität im Rahmen des Gebäudetyps E zu schützen. Vermieter:innen sind nach § 535 Absatz 1 Satz 2 BGB verpflichtet, die Wohnung während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Bei Mängeln können Mieter:innen insbesondere deren Beseitigung verlangen und die Miete nach § 536 BGB mindern, daneben kommen Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche nach § 536a BGB in Betracht. Entscheidend bleibt jedoch, dass reduzierte Baustandards nicht ohne konkrete und transparente Vereinbarung zur geschuldeten Beschaffenheit der Mietwohnung werden.

Eine Opt-out-Lösung für die zivilrechtliche Absicherung des Gebäudetyps E wäre deshalb auch aus Sicht des Mieterschutzes abzulehnen. Würde der gesetzliche Basisstandard zum Regelfall und würden reduzierte Baustandards dadurch ad hoc den üblichen Wohnstandard bestimmen, könnte dies mittelbar den Umfang der von Mieter:innen erwartbaren Wohnqualität verändern. Abweichungen, die künftig als üblich oder als vereinbarte Beschaffenheit gelten, könnten dann möglicherweise nicht mehr als Mietmangel eingeordnet werden. Dadurch würden auch der Anspruch auf Mängelbeseitigung und das Recht zur Mietminderung in ihrem praktischen

Anwendungsbereich eingeschränkt, obwohl die mietrechtlichen Vorschriften formal unverändert blieben.

Der Gebäudetyp E kann dazu beitragen, die Errichtungskosten im Mietwohnungsneubau zu senken. Niedrigere Baukosten führen jedoch nicht automatisch zu niedrigeren Mieten. Damit der Gebäudetyp E einen positiven Effekt auf die Wohnungsmärkte entfaltet und tatsächlich bezahlbareren Wohnraum schafft, muss seine Anwendung im Mietwohnungsbau durch geeignete Instrumente zur Begrenzung der Miethöhe flankiert werden. Denkbar sind insbesondere Mietobergrenzen, die sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren, oder ein pauschalierter Abschlag zum Mietpreis vergleichbarer, nach üblichen Standards errichteten Neubauwohnungen. Es muss verhindert werden, dass die Einsparungen aus reduzierten Baustandards innerhalb der Bau- und Verwertungskette verbleiben, ohne den späteren Mieter:innen zugutezukommen.

> **vzbv-Forderungen**
>
> Der vzbv fordert, dass die Anwendung des Gebäudetyps E im Mietwohnungsbau durch wirksame Instrumente zur Mietpreisreduktion oder-begrenzung flankiert wird, die Kosteneinsparungen den Mieter:innen zugutekommen und reduzierte Baustandards nicht ohne konkrete und transparente Vereinbarung zum geschuldeten Wohnstandard werden.

Impressum

Herausgegeben von:
Verbraucherzentrale Bundesverband e.V.
Rudi-Dutschke-Straße 17, 10969 Berlin

T +49 30 25800-0
energie@vzbv.de
vzbv.de

Der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. ist im Deutschen Lobbyregister und im europäischen Transparenzregister registriert. Sie erreichen die entsprechenden Einträge hier und hier.