GdW
Die Wohnungswirtschaft
Deutschland

GdW Stellungnahme

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

Stand: 9. November 2026

Inhaltsverzeichnis

Präambel **1**

I. Einleitung **2**

1 Ohne rechtliche Absicherung im Mietrecht wird Gebäudetyp E im Vermietungsbereich nicht umsetzbar sein. **2**

2 Lücke zum Kaufrecht schließen **3**

3 Unser Vorschlag: Basisstandard als „neues Normal“ **4**

3.1 Einen rechtlich abgesicherten Basisstandard als „neues Normal“ (Basisstandard) verankern 4

3.2 Serielles und modulares Bauen benötigt einheitlichen Rechtsrahmen 5

3.3 Keine weiteren Informations- und Aufklärungspflichten 5

II. Zum Gesetzentwurf **6**

4 Gem. § 650a BGB-E können die Parteien des Bauvertrags die Geltung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) in Textform vereinbaren. **6**

4.1 Bei Festlegungen durch die Länder (§ 650a Abs. 3, Abs. 6 BGB-E) 6

4.2 Ohne Festlegung (§ 650a Abs. 4 BGB-E) 6

4.2.1 Referenzieren auf Landesverordnungen setzt Gedanke im Koalitionsvertrag um – Flickenteppich durch bundesweite Rechtsverordnung ansonsten vermeiden 6

4.2.2 Regelung in § 650a Abs. 4 BGB-E (ohne Festlegung) ist kompliziert und bedeutet keine Erleichterung. 7

4.2.3 Informationspflichten bei Verbraucherverträgen begrenzen 8

4.2.4 Ohne gesetzliche Absicherung – AGB Safe Harbour notwendig 9

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rd. 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Ferner ist der GdW genossenschaftlicher Spitzenverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes und vertritt zusammen mit seinen regionalen Prüfungsverbänden über 1.800 Wohnungsgenossenschaften.

I. Einleitung

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD bestimmt, dass die Bindungswirkung von Normsetzung durch Selbstverwaltungsorganisationen überprüft und auf ein sicherheitsrelevantes Maß zurückgeführt werden soll.

Weiter heißt es:

„Um den Gebäudetyp E zivilrechtlich zu ermöglichen, wird eine gesetzliche Verknüpfung mit den technischen Baubestimmungen der Länder vorgenommen. Das Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik stellt künftig keinen Mangel mehr da."

Schließlich soll noch eine unabhängige Stelle zur Kostenfolgeprüfung von DIN-Normen eingesetzt werden.

Der GdW begrüßt, dass nunmehr endlich ein Referentenentwurf zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch durch das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz vorgelegt worden ist.

Der Gebäudetyp E ist notwendig, um die seit 2019 überhöhten Standards wieder auf ein Normalmaß zurückzuführen, um Baukosten zu begrenzen.

Die Einleitung der Verbändeanhörung muss jetzt dazu dienen, den Gebäudetyp E auf eine gesetzliche Grundlage zu stellen, die auch von der Praxis angenommen wird. Hier bedarf der Entwurf noch wesentlicher Änderungen, nämlich einer rechtssicheren Umsetzung auch im Mietrecht.

1 Ohne rechtliche Absicherung im Mietrecht wird Gebäudetyp E im Vermietungsbereich nicht umsetzbar sein.

Der Entwurf fokussiert sich allein auf das Bauvertragsrecht. Im Rahmen des Bauordnungsrechts ist dort eine Bauweise auch unterhalb allgemein anerkannter Regeln der Technik bei Vereinbarung möglich. Darauf weist der Entwurf hin, will aber hier Erleichterungen schaffen, um Haftungsrisiken zu vermeiden.

Der Entwurf verkennt, dass es auch einer mietrechtlichen Lösung bedarf. Ansonsten ist das Mietrecht für die Anwendbarkeit des Gebäudetyps E ein „Hemmschuh", vgl. Artz/Leupertz in: https://www.haufe.de/immobilien/gebaeudetyp-e-rechtliche-bewertung-der-gesetzesplaene_22_655244.html. Gerade im Mietrecht gibt es bei Umsetzung des Gebäudetyps E nach diesem Entwurf Haftungsrisiken, die einer Umsetzung des Gebäudetyps E im Vermietungsprozess entgegenstehen.

Denn:

Die Vereinbarung der Parteien eines Bauvertrages hat keine Auswirkungen auf die Parteien des Mietvertrages.

Mietverträge enthalten jedoch üblicherweise keine Regelungen über den geschuldeten Ausstattungszustand. Insofern ist der Ausstattungszustand nach den anerkannten Regeln der Technik anhand des Vertragsschlusses bzw. – bei Neubau – des Errichtungszustands zu bestimmen. Unterschreitet die im Bauvertrag vereinbarte Beschaffenheit diesen Zustand, so bedarf es im Mietrecht ebenfalls einer Vereinbarung, um Gewährleistungsrechte auszuschließen.

Die BGH-Rechtsprechung, wonach der Mieter bei unterschiedlichem Niveau des Schallschutzes nur ein jeweils niedrigeres Schallschutzniveau erwarten darf (BGH NZM 2010,618), ist, soweit auf den Errichtungszeitpunkt abzustellen ist, nicht anwendbar.

Abweichungen vom bisherigen Neubaustandard sind grundsätzlich nur dann vertragsgemäß, wenn diese zwischen Vermieter und Mieter vereinbart worden sind. Ist eine Vereinbarung erforderlich, so soll es nach der Gesetzesbegründung mit Verweis auf das Gutachten von Prof. Artz zum sog. Hamburg-Standard, S. 28 ff. BGB nicht ausreichen, pauschal auf die Errichtung des Gebäudes nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) hinzuweisen. Notwendig ist eine Vereinbarung, in der transparent über die konkreten Beschaffenheitsmerkmale informiert wird, vgl. Artz, Rechtsgutachten Vermietung von Wohnraum in nach dem Hamburg-Standard errichteten Gebäuden, 2026, Seite 28 ff.

Ohne Vereinbarung bzw. ohne einen solchen Hinweis hätte – so Artz – der Mieter einen Anspruch auf Mietminderung und Beseitigung des Mangels. Nachträglich müsste in diesem Fall der Vermieter den höheren Zustand herstellen. Ein Minderungsausschluss scheitert an § 536 Abs. 4 BGB.

Dieses erhebliche Risiko wird kein Vermieter eingehen. Aufgrund der sehr verbraucherfreundlichen Rechtsprechung wird dieses Risiko auch durch entsprechende Klauseln nach AGB nicht belastbar minimiert.

Erschwerend kommt hinzu, dass eine fehlende Beschaffenheitsvereinbarung nicht nur in Bezug auf eine Mietminderung von Bedeutung ist, sondern Relevanz für sämtliche Gewährleistungsansprüche des Mieters entfaltet, vgl. Halstenberg, Rechtsgutachten zur Umsetzung des Gebäudetyp-E im Mietrecht, S. 10.

Das Ziel, nicht nur kostengünstig zu bauen, sondern auch zu vermieten, wird durch den Entwurf verfehlt!

- **Der Gebäudetyp E muss auch im Mietrecht abgesichert werden. Dies könnte durch einen einfachen Verweis erfolgen, wonach ein Mangel der Mietsache dann nicht vorliegt, wenn die Bauvertragsparteien den Basisstandard vereinbart haben.**

2 Lücke zum Kaufrecht schließen

Der Entwurf sieht Anpassungen im Kaufrecht ausdrücklich als entbehrlich an, da die Parteien eine verbindliche Beschreibung des Zustands der Kaufsache vereinbaren könnten, die sich auch auf Abweichungen von dem für vergleichbare Gebäude üblichen

Qualitätsstandard und damit auch von den allgemein anerkannten Regeln der Technik beziehen könnte.

Dabei wird verkannt, dass gem. § 434 Abs. 1 BGB die Sache nur dann frei von Sachmängeln ist, wenn sie bei Gefahrübergang den subjektiven, objektiven sowie den Montageanforderungen entspricht.

Eine vereinbarte Beschaffenheit nach § 434 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB verdrängt mithin nicht die in Abs. 3 normierten objektiven Anforderungen. Verlangt wird vielmehr zusätzlich nach Abs. 3 Nr. 2 eine Beschaffenheit, die bei Sachen derselben Art üblich und vom Käufer erwartet werden kann.

Für ein Gebäudetyp-E-Objekt besteht daher das Risiko, dass die bewusst niedrigere Beschaffenheit eines einzelnen Merkmals trotz transparenter Vertragsbeschreibung über Abs. 3 wieder hochgezogen wird.

- Für den gesetzlichen Basisstandard sollte deshalb ausdrücklich bestimmt werden, dass eine Vereinbarung über den Gebäudetyp E auch im Kaufrecht keinen Mangel darstellt.

3 Unser Vorschlag: Basisstandard als „neues Normal“

Für die praktische Anwendung durch die im GdW organisierten Mitgliedsunternehmen sind insbesondere zwei Punkte entscheidend:

3.1 Einen rechtlich abgesicherten Basisstandard als „neues Normal“ (Basisstandard) verankern

Der Gebäudetyp E muss ermöglichen, rechtssicher von nicht zwingend erforderlichen technischen Standards abzuweichen. Zugleich müssen Informationspflichten auf das notwendige Maß begrenzt und spätere Miet- und Kaufverhältnisse angemessen berücksichtigt werden.

Vorgeschlagen wird daher ein Basisstandard als „neues Normal“, der sich zunächst an den technischen Baubestimmungen der Länder als Mindestvoraussetzung orientiert. Er soll zeitgemäßes, gesundes, sicheres und gebrauchstaugliches Wohnen gewährleisten, ohne bei der Errichtung eines Gebäudes automatisch kostenintensive Komfort- oder Detailanforderungen zum geschuldeten Regelfall zu machen.

Der Basisstandard ist im BGB zu verankern und durch eine Rechtsverordnung des Bundesgesetzgebers weiter zu konkretisieren.

Der derzeitige Vorschlag im Bauvertragsrecht allerdings stellt den Gebäudetyp E neben einen üblichen Neubaustandard als qualitativ schlechtere Alternative zum besseren Preis dar. Das entspricht nicht dem Ziel, diesen Basisstandard als das „neue Normal“ zu sehen und davon nach oben durch vertragliche Vereinbarung abweichen zu können.

Ein solcher Basisstandard ist ausdrücklich kein minderwertiger Standard. Er soll heutigen Anforderungen an das Wohnen entsprechen und die objekt- und ortsspezifischen Anforderungen eines Projekts berücksichtigen. Maßgeblich sind Funktionalität, Sicherheit und Dauerhaftigkeit des Bauwerks – nicht die kleinteilige Übernahme technischer Detailregelungen in jedem einzelnen Vertrag.

Unterstützt wird die Ansicht von Prof. Artz, der in seinem Gutachten zum Hamburg-Standard ausdrücklich fordert:

„Der Bundesgesetzgeber wird aufgefordert, eine Regelung zur bau- und mietrechtlichen Behandlung des Gebäudetyps E zu schaffen. Ein die beiden Vertragstypen harmonisierendes Konzept könnte darin liegen, die Bundesregierung zu ermächtigen, eine Rechtsverordnung zu erlassen, die entsprechende Mindeststandards für das kostenreduzierende Bauen enthält. Auf eine derartige Verordnung ist in das Mietrecht eine dynamische Verweisung einzufügen, die zum Ausdruck bringt, dass Gewährleistungsansprüche des Mieters nicht bestehen, wenn die Standards der Rechtsverordnung erfüllt werden".

Die weiteren Ausführungen in seinem Gutachten erfolgen unter ausdrücklichem Hinweis auf die geltende Rechtslage des Hamburg-Standards.

Ein gesetzlich abgesicherter Basisstandard bietet wesentliche Vorteile:

- rechtssichere Möglichkeiten zur Baukostenreduzierung statt Streit über einzelne DIN-Abweichungen,
- einfachere und besser standardisierbare Verträge entlang der Bau- und Nutzungskette,
- Transparenz für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Erwerber,
- ein klar definierter Basiswohnstandard: gesund, sicher und gebrauchstauglich – und zugleich bezahlbar.

3.2 Serielles und modulares Bauen benötigt einheitlichen Rechtsrahmen

Die Begründung räumt ein, dass der Mindeststandard „je nach Standort des Gebäudes und Abnahmezeitpunkt variiert". Unabhängig von den Bestimmungen der Länder, die anzugleichen wären, ist es problematisch, wenn Anbieter derselben Module diese über das Landesbauordnungsrecht hinaus abgleichen bzw. anpassen müssten.

Da wo möglich, bedarf es eines einheitlichen Rechtsrahmens.

3.3 Keine weiteren Informations- und Aufklärungspflichten

Zusätzliche Informations- und Aufklärungspflichten würden den Gebäudetyp E stigmatisieren und abwerten. Wenn der Gebäudetyp E als Basisstandard im Bauvertragsrecht abgesichert wird, muss er auch die Mangelfreiheit im Mietrecht garantieren.

Viele technische Detailvorgaben, von denen abgewichen werden kann, sind keine eigenständigen Wohnwertmerkmale. Informationspflichten, die das suggerieren, führen dazu,

dass dieser Standard als schlechter bewertet wird und im Zweifel auch zu Problemen bei der Finanzierung und Versicherung führen würde. Stattdessen können wir uns ein bundesweit einheitliches Informationsdokument im Sinne einer Rechtsverordnung vorstellen.

II. Zum Gesetzentwurf

4 Gem. § 650a BGB-E können die Parteien des Bauvertrags die Geltung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) in Textform vereinbaren.

Bei entsprechender Vereinbarung gilt das Folgende:

4.1 Bei Festlegungen durch die Länder (§ 650a Abs. 3, Abs. 6 BGB-E)

Sind nach Bauordnungsrecht technische Baubestimmungen zu beachten, ist das Gebäude frei von Sachmängeln, wenn es diesen Anforderungen entspricht. Entsprechendes gilt, wenn die Länder gem. Abs. 6 durch Verordnung weitere Mindestanforderungen festlegen, 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. Abweichungen sind dann zulässig, wenn die Abweichung genehmigt worden ist.

4.2 Ohne Festlegung (§ 650a Abs. 4 BGB-E)

Soweit die Technischen Baubestimmungen keine Anforderungen an die Beschaffenheit eines Gebäudes regeln, richtet sich die Sachmangelfreiheit des Gebäudes nach § 633 Abs. 2 BGB. Hier können die Parteien ganz oder teilweise eine Beschaffenheit vereinbaren, die den Qualitätsstandard unterschreitet, der bei einem vergleichbaren Gebäude üblich ist.

Bewertung:

4.2.1 Referenzieren auf Landesverordnungen setzt Gedanke im Koalitionsvertrag um – Flickenteppich durch bundesweite Rechtsverordnung ansonsten vermeiden

Die in § 650a Abs. 3 BGB-E enthaltene Grundsatz ist zu begrüßen. Der einzuhaltende Mindeststandard wird auf das bauordnungsrechtlich Zulässige herabgesetzt. Er tritt an die Stelle der nach § 633 Abs. 2 Satz 2 BGB üblichen Beschaffenheit. Dadurch wird ein Mindeststandard festgelegt.
Aber: Grundlage ist aber eine Vereinbarung über den Basisstandard. Erst dann wird der Mindeststandard geschuldet.

Für den Schallschutz gilt dann ein Schutzniveau, welches in der technischen Baubestimmung geregelt ist. Soll der Schallschutz darüber hinausgehen, so bedarf es einer entsprechenden Vereinbarung.

Im Ergebnis bedarf es einer Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien über den Basisstandard. Ist dies erfolgt, greifen die Regelungen der Länder über den Mindeststandard. Ein höheres Niveau wäre zu vereinbaren.

Und:
Ohne Festlegung durch die Länder dürfte nach dem hier vertretenen Verständnis aber wieder Abs. 4 greifen. Dann gilt § 633 Abs. 2 BGB. Geschuldet ist ein üblicherweise vorzufindender höherer Qualitäts- und Komfortstandard.

Das bedeutet:

Thermischer Komfort, Raumtemperatur, Oberflächenqualität, Bedienbarkeit der Anlagentechnik oder Vereinbarungen zur Reinigungs- oder Wartungsfreundlichkeit bedürfen einer gesonderten Regelung, soweit hiervon nach unten abgewichen werden soll.

Die Zuständigkeit der Länder für bauordnungsrechtliche Angelegenheiten ist durch den Entwurf gewahrt.

Außerhalb dessen wäre eine bundesweit einheitliche Regelung erforderlich, um den Basisstandard auch insoweit zu definieren und hier einen bundesweiten Flickenteppich zu vermeiden.

Der Begriff „genehmigt“ erscheint nicht passend. Entscheidend ist nicht die Verfahrensrechtliche Bezeichnung, sondern ob die Abweichung nach dem jeweils anwendbaren Bauordnungsrecht zulässig ist, zugelassen worden ist oder die betreffende Anforderung aufgrund einer Ausnahme oder Befreiung nicht einzuhalten ist.

Dies könnte auch gerichtlich entschieden werden.

Der GdW fordert,

- durch eine bundesweit einheitliche Verordnung außerhalb des Bauordnungsrechts der Länder den Basisstandard rechtlich abzusichern.

- Den Begriff „Genehmigung“ durch „zulässig“ zu ersetzen.

4.2.2 Regelung in § 650a Abs. 4 BGB-E (ohne Festlegung) ist kompliziert und bedeutet keine Erleichterung.

Schon jetzt können die Parteien außerhalb des Bauordnungsrechts der Länder eine Beschaffenheit vereinbaren, die den üblichen Qualitätsstandard unterschreitet. Hierauf muss im Vertrag hingewiesen werden. Die in Abs. 5 normierten Ausnahmen von einer Hinweispflicht laufen insoweit leer.

So erfolgen Planungsvorgaben erst nach Abschluss des Vertrages im Rahmen der Vertragsanpassung, die der Unternehmer unter vertraglich fixierten Bedingungen auch ablehnen kann.

Die weitere Ausnahme von der Hinweispflicht, sofern der Besteller oder ein durchschnittlich informierter Besteller die abweichende Beschaffenheit bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt selbst erkennen kann, ist streitanfällig und müsste vom Unternehmer dargelegt und im Prozess bewiesen werden können.

Der GdW fordert,

> den Abs. 4 zu streichen und eine bundesweit einheitliche Verordnung einzuführen, vgl. Ziff. 1.

4.2.3 Informationspflichten bei Verbraucherverträgen begrenzen

Artikel 249 § 2 Abs. 3 EGBGB-E sieht vor:
„(3) *Wenn die Parteien nach § 650a Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs die Geltung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) vereinbaren, muss die Baubeschreibung zusätzlich Folgendes enthalten:*

- *den deutlichen Hinweis, dass für das angebotene Werk der gesetzliche Basisstandard (Gebäudetyp E) gilt,*
- *stets Angaben zum Schallschutzstandard nach Abs. 1 Satz 2 Nummer 4 und*
- *eine überschlägige Darstellung der Kosten, die voraussichtlich jeweils dadurch erspart werden, dass nach § 650a Abs. 3 und 4 BGB der Qualitätsstandard unterschritten wird, der bei einem vergleichbaren Gebäude üblich ist.“*

Bewertung:

Die Regelung greift bei Verbraucherverträgen. Der Besteller müsste also Verbraucher i.S.d. § 13 BGB sein, was etwa bei einer Wohnungseigentümergemeinschaft der Fall ist.

Die Angabe, dass es sich bei dem Bauwerk um den gesetzlichen Basisstandard handelt, ist erforderlich. Nachvollziehbar erscheint auch die Angabe über den Schallschutz. Hierdurch wird Rechtssicherheit insbesondere bei späteren Anhebungen des Schutzniveaus geschaffen.

Auf eine überschlägige Darstellung der Kosten, die voraussichtlich gespart werden, wenn von einem üblichen Neubaustandard abgewichen wird, sollte in der Baubeschreibung jedoch verzichtet werden. Dies suggeriert wieder, dass hier ein minderwertiger Kaufgegenstand vorliegt.

Hinzu kommt, dass gerade bei lang andauernden Bauvorhaben und zwischenzeitlichen Preissteigerungen Differenzen zwischen den tatsächlichen und den vor Vertragsschluss veranschlagten Kosten zu erwarten sind, was die Angaben in der Baubeschreibung nicht belastbar macht.

4.2.4 Ohne gesetzliche Absicherung – AGB Safe Harbour notwendig

Sofern kein gesetzlicher Basisstandard festgelegt wird, muss insbesondere im Bereich des Mietrechts das AGB-Recht mitgedacht werden. Denn Mieter sind Verbraucher und das AGB-Recht findet aufgrund der formularmäßigen Verwendung der Mietverträge Anwendung.

Wird zulässigerweise im Bauvertrag der Basisstandard vereinbart, ist klarzustellen, dass diese Vereinbarung als solche keine unangemessene Benachteiligung im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 2 BGB darstellt. Dies gilt insbesondere für das Mietrecht.

Besondere vertragliche Zwecke, konkret übernommene höhere Qualitäten, falsche oder widersprüchliche Angaben und Arglist dürfen dadurch nicht abgeschirmt werden. Insofern wird für eine enge Auslegung des Safe Harbour plädiert.

Der GdW fordert,

> ohne eine rechtliche Absicherung durch einen Basisstandard dürfen Unterschreitungen im Sinne des Entwurfs keine unangemessene Benachteiligung im Sinne des AGB-Rechts darstellen.

Impressum

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199
Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles

Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: http://www.gdw.de

@ GdW 2026

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung unter der Nummer R000112 eingetragen und übt seine Interessenvertretung auf der Grundlage des Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes aus