Berlin, 09. November 2026

Verband Beratender Ingenieure

Landgrafenstraße 3-4
10787 Berlin

Hauptgeschäftsführer Sascha Steuer
steuer@vbi.de
Lobbyregisternummer R000122
www.vbi.de

Stellungnahme

zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp-E) im Bürgerlichen Gesetzbuch vom 26. Oktober 2026
Stand: 09. November 2026

Der Verband Beratender Ingenieure (VBI) ist die Vertretung der unabhängig beratenden und planenden Ingenieurunternehmen in Deutschland. Im VBI sind rund 1.300 Unternehmen mit mehr als 53.000 hochqualifizierten Mitarbeitenden organisiert – von freiberuflich Tätigen über mittelständische Fachplanungsbüros bis hin zu international tätigen Consultingunternehmen.

Die VBI-Mitgliedsunternehmen sind ausschließlich dem Projekterfolg und den Interessen ihrer Auftraggeber verpflichtet. Entsprechend stellt der VBI hohe Anforderungen an die fachliche Qualifikation, die Unabhängigkeit sowie die Integrität seiner Mitglieder.

Der VBI richtet sein Handeln an der 2021 verabschiedeten Compliance-Richtlinie aus, der Verband ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestags eingetragen (Registereintrag: R000122) und gewährleistet damit Transparenz in seiner Interessenvertretung gegenüber Parlament und Bundesregierung.

Stellungnahme 1

zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp-E) im Bürgerlichen Gesetzbuch vom 26. Oktober 2026 Stand: 09. November 2026 1

I. Zusammenfassung 3

II. Bewertung der vorgesehenen Regelungen 4

1. Gesetzlicher Basisstandard, § 650a Abs. 2 und 3 BGB-E 4
2. Begrifflichkeiten. 5
3. Aufklärungs- und Dokumentationsanforderungen weiter vereinfachen 5
4. Zeitpunkt der Hinweiserteilung, § 650a Abs. 4 Satz 3 BGB-E 6
5. Vertragsgestaltung praxistauglicher ausgestalten 6
6. Keine zusätzlichen landesrechtlichen Unterschiede durch § 650a Abs. 6 BGB-E 7
7. Haftungsfragen in der gesamten Vertragskette berücksichtigen 8
8. Einfacher Baustandard als Ausgangspunkt 8
9. Fazit 9

I. Zusammenfassung

Der Verband Beratender Ingenieure VBI bedankt sich beim Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) für die Möglichkeit, zum Referentenentwurf eines Gesetzes zum Gebäudetyp-E Stellung zu nehmen.

Der VBI begrüßt, dass die Bundesregierung mit dem vorliegenden Referentenentwurf die Einführung des Gebäudetyps-E konkret auf den Weg bringt. Die gesetzliche Absicherung des einfachen, wirtschaftlichen und innovativen Bauens ist seit Langem überfällig. Angesichts hoher Baukosten und des erheblichen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum besteht dringender Handlungsbedarf.

Der Entwurf setzt hierfür wichtige Impulse. Insbesondere die Einführung eines gesetzlichen Basisstandards, die Anknüpfung an die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sowie die Erleichterung bisheriger Aufklärungsanforderungen sind grundsätzlich zu begrüßen. Positiv ist zudem, dass die Neuregelung ausdrücklich auch Architekten- und Ingenieurverträge erfasst.

Gleichwohl sollte der Entwurf mit dem Opt-in-Ansatz nur ein Instrument für den kurzfristigen bzw. mittelfristigen Zeitraum sein. Er schafft zwar einen zusätzlichen rechtlichen Rahmen für einfacheres Bauen, reduziert jedoch die bestehenden rechtlichen und strukturellen Hemmnisse nur teilweise.

Die bewusste Vereinbarung einfacher Bauweisen ist nach geltendem Recht bereits grundsätzlich möglich, allerdings nur umsetzbar, wenn hohe rechtliche Standards eingehalten werden. Die Neuregelung erleichtert diese Vereinbarungen und verändert für bestimmte Beschaffenheitsmerkmale den gesetzlichen Maßstab der Sachmangelfreiheit. Ob diese Erleichterungen allerdings ausreichen, um das Planen und Bauen tatsächlich in der Breite kostengünstiger und innovativer zu gestalten, bleibt offen.

Für den VBI ist entscheidend, dass der Gebäudetyp-E nicht lediglich als eine weitere Möglichkeit verstanden wird, von bestehenden technischen Standards abzuweichen. Vielmehr sollte er Ausgangspunkt eines grundsätzlichen Umdenkens im Bauwesen sein: weg von einer immer detaillierteren Regulierung, hin zu einer stärkeren Orientierung an der tatsächlichen Funktion eines Bauwerks, seinen Schutzzielen und der fachlichen Verantwortung der Planenden.

Einfacher bauen bedeutet schließlich nicht, schlechter zu bauen. Ein Gebäude nach dem Gebäudetyp-E ist weiterhin sicher, dauerhaft gebrauchstauglich, funktional und qualitativ hochwertig. Einsparpotenziale sollen schließlich dort genutzt werden, wo erhöhte Komfort- oder Ausstattungsanforderungen für die vorgesehene Nutzung nicht erforderlich sind. Welche Anforderungen darüber hinaus erfüllt werden sollen, muss der Entscheidung der Vertragsparteien überlassen bleiben.

Die Qualität eines Gebäudes lässt sich nicht allein daran messen, wie viele technische Standards eingehalten oder Ausstattungsmerkmale umgesetzt werden. Gerade die fachkundige Planung kann durch innovative Konstruktionen, einen effizienten Materialeinsatz und bedarfsgerechte technische Lösungen zu hoher Qualität und langfristiger Wirtschaftlichkeit beitragen.

Der VBI unterstützt die Zielsetzung des Entwurfs daher ausdrücklich, sieht jedoch in mehreren Punkten weiteren Verbesserungsbedarf.

II. Bewertung der vorgesehenen Regelungen

1. Gesetzlicher Basisstandard, § 650a Abs. 2 und 3 BGB-E

Die Einführung eines gesetzlichen Basisstandards nach § 650a Abs. 2 und 3 BGB-E wird begrüßt. Besonders positiv ist, dass der Entwurf davon absieht, einen eigenständigen, rechtlich nur schwer bestimmbaren „einfachen Standard" durch weitere abstrakte Merkmale zu definieren.[1]

Die Anknüpfung an bereits bestehende bauordnungsrechtliche Beschaffenheitsanforderungen kann insoweit zu größerer Rechtssicherheit beitragen. Sie vermeidet, dass ein vollständig neuer, unbestimmter Qualitätsmaßstab geschaffen werden muss, dessen Inhalt erst durch die Rechtsprechung konkretisiert würde. Gerade beim Schallschutz ist zwischen verzichtbaren Komfortstandards und notwendigen bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu unterscheiden. Der VBI begrüßt, dass nach § 650a Abs. 3 Satz 2 BGB-E bauordnungsrechtlich genehmigte Abweichungen grundsätzlich keinen Sachmangel begründen. Dabei muss jedoch gewährleistet bleiben, dass die maßgeblichen Schutzziele, insbesondere der Gesundheitsschutz und die dauerhafte Gebrauchstauglichkeit, eingehalten werden.

Der VBI regt an, dies in der Gesetzesbegründung ausdrücklich klarzustellen, ohne die bauordnungsrechtlich zulässigen Abweichungsmöglichkeiten einzuschränken.

Zudem verbleibt es außerhalb des Anwendungsbereichs der Technischen Baubestimmungen weitgehend beim bisherigen System des § 633 Abs. 2 BGB.[2] Dort ist weiterhin der übliche Qualitätsstandard maßgeblich, soweit keine abweichende Beschaffenheit vereinbart wird.

Für die von den Technischen Baubestimmungen erfassten Beschaffenheitsmerkmale stellt dies eine wesentliche Erleichterung gegenüber der bisherigen Rechtslage dar. Allerdings bleibt diese Erleichterung auf einen Teil der geschuldeten Bauleistungen beschränkt. Für alle nicht erfassten Bereiche gilt weiterhin das bisherige System des § 633 Abs. 2 BGB. Die Vertragsparteien müssen daher nach wie vor zwischen unterschiedlichen Beschaffenheitsmaßstäben unterscheiden und gegebenenfalls individuelle Vereinbarungen treffen. Ein umfassender gesetzlicher Basisstandard entsteht dadurch noch nicht.

Der VBI hätte sich deshalb einen weitergehenden Ansatz gewünscht, bei dem bedarfsgerechtes Bauen nicht lediglich als Abweichung von einem bestehenden, regelmäßig höheren Qualitätsstandard verstanden wird. Der Gebäudetyp-E sollte als eigenständiges, funktional bestimmtes Qualitätskonzept verstanden werden und nicht vorrangig als vertragliche Unterschreitung des bisherigen Standards.

Dafür sollte der Gesetzgeber prüfen, ob die geschuldete Beschaffenheit stärker an der vereinbarten Funktion, der bestimmungsgemäßen Nutzung und den zwingenden Schutzzielen eines Gebäudes ausgerichtet werden kann.

Darüber hinaus sollte der Anwendungsbereich des § 650a Abs. 2 BGB-E auf Außenanlagen erweitert werden. Gerade bei der Errichtung von Wohngebäuden bilden das Gebäude und die dazugehörigen Außenanlagen regelmäßig eine planerische und funktionale Einheit. Dies gilt insbesondere für die Erschließung, Entwässerung und Gestaltung der Außenanlagen. Es wäre deshalb nicht sachgerecht, wenn für das Gebäude selbst der gesetzliche Basisstandard vereinbart werden könnte, die damit verbundenen Außenanlagen jedoch weiterhin ausschließlich nach den bisherigen Regelungen zu beurteilen wären. Der VBI regt daher an, Außenanlagen

[1] Vgl. RefE, Begr. S. 15 f. (A. IV. Alternativen).
[2] Vgl. § 650a Abs. 4 BGB-E; RefE, Begr. S. 24 f.

ausdrücklich in den Anwendungsbereich einzubeziehen und die nachfolgenden Absätze entsprechend anzupassen.

2. Begrifflichkeiten.

Der VBI hält es für erforderlich, die sprachliche und rechtliche Einordnung des Gebäudetyps-E zu präzisieren.

Der Entwurf spricht wiederholt davon, dass der für vergleichbare Gebäude übliche Qualitätsstandard unterschritten werde.[3] Diese Formulierung ist zwar an der bisherigen Rechtsprechung zum Werkvertragsrecht orientiert, vermittelt jedoch einen problematischen Eindruck.

Sie legt nahe, dass ein Gebäude nach dem Gebäudetyp-E gegenüber einem herkömmlichen Gebäude grundsätzlich von geringerer Qualität sei. Dies widerspricht dem eigentlichen Anliegen der Reform.

Ein Verzicht auf bestimmte Komfortmerkmale oder eine einfachere technische Ausstattung führt nicht zwangsläufig zu einem schlechteren Gebäude. Ebenso kann eine innovative Konstruktion, die von etablierten technischen Regeln abweicht, funktional und qualitativ mindestens ebenso geeignet sein wie eine herkömmliche Ausführung. Denn die Qualität eines Gebäudes ergibt sich aus dem Zusammenwirken von Sicherheit, Dauerhaftigkeit, Gebrauchstauglichkeit, Nachhaltigkeit und den konkret vereinbarten Nutzungsanforderungen.

Der VBI regt deshalb an, die Begrifflichkeiten des Entwurfs und insbesondere der Gesetzesbegründung stärker auf die bedarfsgerechte Beschaffenheit und die individuelle Vereinbarung von Komfort- und Ausstattungsmerkmalen auszurichten.

Es muss deutlich werden, dass der Gebäudetyp-E kein minderwertiger Gebäudestandard ist, sondern eine andere, bewusst gewählte Form des Planens und Bauens.

3. Aufklärungs- und Dokumentationsanforderungen weiter vereinfachen

Die mit § 650a Abs. 4 und 5 BGB-E vorgesehene Vereinfachung der Aufklärung wird ausdrücklich begrüßt.

Die bisherige Rechtslage führt dazu, dass die Vertragsparteien auch bei technisch unbedenklichen und wirtschaftlich sinnvollen Lösungen umfangreiche Aufklärungen über mögliche Konsequenzen und Risiken vornehmen müssen. Dies erzeugt Unsicherheit und kann die Entscheidung für innovative Bauweisen erheblich erschweren.[4]

Der Entwurf setzt an diesem Problem richtig an, indem künftig grundsätzlich ein deutlicher Hinweis in Textform auf eine Unterschreitung des üblichen Qualitätsstandards ausreichen soll.[5]

Allerdings ist damit noch nicht gewährleistet, dass sich die Vertragsgestaltung in der Praxis tatsächlich wesentlich vereinfacht. Die Anforderungen an einen „deutlichen" Hinweis, der Maßstab eines „durchschnittlich informierten Bestellers" und die notwendige Bestimmung des „üblichen Qualitätsstandards" bleiben auslegungsbedürftig.[6] Wir sehen hier ein erhebliches Unsicherheitsrisiko für Planerinnen und Planer. Zwar

[3] Vgl. § 650a Abs. 4 BGB-E; RefE, Begr. S. 9, 24 f.
[4] Vgl. BGH, Urt. v. 14.11.2017 – VII ZR 65/14, NJW 2018, 391 (393); RefE, Begr. S. 9.
[5] Vgl. § 650a Abs. 4 S. 3 und 4 BGB-E; RefE, Begr. S. 24 f.
[6] Vgl. § 650a Abs. 4 S. 4, Abs. 5 Nr. 2 BGB-E; RefE, Begr. S. 25.

verzichtet der Entwurf auf die Einführung eines umfassend unbestimmten „einfachen Standards“, er beseitigt aber nicht sämtliche Rechtsunsicherheiten.

Für die planenden und ausführenden Unternehmen besteht deshalb weiterhin das Risiko, dass sich erst im Streitfall herausstellt, ob eine Beschaffenheitsvereinbarung hinreichend konkret und ein erteilter Hinweis ausreichend war.

Hinzu kommt der praktische Dokumentations- und Nachweisaufwand. Gerade Planungsunternehmen müssen nachweisen können, welche Beschaffenheit vereinbart wurde, welche Abweichungen vorgesehen waren und welche Informationen dem Auftraggeber vorlagen.

Die rechtliche Erleichterung darf nicht dadurch entwertet werden, dass die Beteiligten aus Haftungsvorsorge weiterhin umfangreiche Dokumentationen und Risikoaufklärungen erstellen müssen. In diesem Punkt sehen wir ein erhebliches Verbesserungspotenzial beim derzeitigen Referentenentwurf.

Der VBI fordert deshalb, die Anforderungen an die vereinfachte Information möglichst eindeutig und abschließend zu konkretisieren.

Insbesondere sollten standardisierte, kurze Beschaffenheits- und Informationsvereinbarungen rechtssicher verwendet werden können, ohne dass zusätzliche umfassende Erläuterungen oder Nachweise allein aus Vorsichtsgründen erforderlich werden.

4. Zeitpunkt der Hinweiserteilung, § 650a Abs. 4 Satz 3 BGB-E

Der vorgesehene Zeitpunkt der Hinweiserteilung berücksichtigt die Besonderheiten der Planungs- und Baupraxis bislang nur unzureichend. Nach § 650a Abs. 4 Satz 3 BGB-E muss der Hinweis bereits vor Vertragsschluss erfolgen. Gerade Bau- und Ingenieurverträge werden jedoch regelmäßig zu einem Zeitpunkt geschlossen, zu dem die Planung noch nicht in allen Einzelheiten feststeht.

Technisch sinnvolle und wirtschaftliche Vereinfachungen ergeben sich häufig erst im weiteren Planungsprozess. Dies gilt insbesondere dann, wenn unterschiedliche Ausführungsvarianten untersucht, optimiert und mit dem Auftraggeber abgestimmt werden. Es wäre daher kontraproduktiv, wenn die erleichterten Anforderungen an die Hinweiserteilung nur bei solchen Abweichungen zur Anwendung kämen, die bereits bei Abschluss des ursprünglichen Vertrags bekannt sind.

Der VBI spricht sich deshalb dafür aus, die Erleichterungen des § 650a Abs. 4 Satz 3 BGB-E ausdrücklich auch auf nachträgliche Beschaffenheitsvereinbarungen zu erstrecken. Entscheidend sollte sein, dass der Auftraggeber vor Abschluss der jeweiligen Änderungsvereinbarung und vor Ausführung der betroffenen Leistung in Textform über die Abweichung informiert wird. Die erforderliche Zustimmung des Auftraggebers zur geänderten Beschaffenheit bleibt davon unberührt.

Nur so wird gewährleistet, dass die mit dem Gebäudetyp E angestrebte Planungsfreiheit nicht auf den Zeitpunkt des ursprünglichen Vertragsschlusses beschränkt bleibt, sondern auch während der tatsächlichen Entwicklung und Optimierung eines Bauvorhabens genutzt werden kann.

5. Vertragsgestaltung praxistauglicher ausgestalten

Der VBI begrüßt die Möglichkeit, den gesetzlichen Basisstandard durch eine Vereinbarung in Textform zur Anwendung zu bringen.

Allerdings bleibt der Gebäudetyp-E auch nach dem neuen Entwurf in erheblichem Umfang von individuellen vertraglichen Festlegungen abhängig.[7]

Während innerhalb der Technischen Baubestimmungen grundsätzlich der dort festgelegte Beschaffenheitsstandard gelten soll, müssen für davon nicht erfasste Bereiche weiterhin konkrete Vereinbarungen getroffen werden, wenn vom üblichen Qualitätsstandard abgewichen werden soll.

Hierdurch entsteht die Gefahr, dass die beabsichtigte Vereinfachung lediglich zu einer Verlagerung des Regelungsaufwands in die Vertragsgestaltung führt. Gerade bei größeren Bauvorhaben mit mehreren Fachplanungen und unterschiedlichen ausführenden Unternehmen kann dies erhebliche Abstimmungsprobleme verursachen

Der VBI spricht sich deshalb für eine weitergehende Ausgestaltung des Gebäudetyp-E als rechtssichere Vertragsgrundlage aus.

Wünschenswert wäre ein klar strukturierter vertraglicher Ausgangsstandard, der durch individuelle Vereinbarungen ergänzt werden kann. Dabei sollten unterschiedliche Ausstattungs- und Komfortniveaus flexibel wählbar bleiben, ohne dass jede einzelne Entscheidung erneut einen umfangreichen rechtlichen Prüf- und Dokumentationsprozess auslöst. Eine solche Vertragsgrundlage sollte insbesondere auch für die Beauftragung von Planungsleistungen praktikabel sein.

6. Keine zusätzlichen landesrechtlichen Unterschiede durch § 650a Abs. 6 BGB-E

Die vorgesehene Verordnungsermächtigung zugunsten der Landesregierungen in § 650a Abs. 6 BGB-E sieht der VBI kritisch.

Bereits heute unterscheiden sich die bauordnungsrechtlichen Anforderungen und die Technischen Baubestimmungen der Länder. Ein bundesweit einheitlicher gesetzlicher Basisstandard entsteht durch die vorgesehene Anknüpfung daher nicht. Bemerkenswert ist, dass bereits die Gesetzesbegründung ausdrücklich einräumt, dass aufgrund der Anknüpfung an das Landesbauordnungsrecht kein bundeseinheitlicher Mindeststandard geschaffen wird.[8] Die daraus resultierenden Unterschiede werden dort als hinnehmbar bewertet. Der VBI teilt diese Einschätzung nicht. Gerade wenn der Gebäudetyp E bundesweit breite Anwendung finden soll, müssen die zugrunde liegenden Beschaffenheitsmaßstäbe für die Planungs- und Baupraxis möglichst einheitlich und verlässlich sein.

Wenn die Länder nun zusätzlich ermächtigt werden, weitere Mindestanforderungen an die Beschaffenheit eines Gebäudes festzulegen, droht eine weitere Zersplitterung des rechtlichen Rahmens.[9]

Für überregional tätige Planerinnen und Planer führt dies zu zusätzlichen Prüfungs- und Abstimmungsanforderungen. Unterschiedliche landesrechtliche Vorgaben erschweren zudem die Entwicklung wiederholbarer, standardisierter und wirtschaftlicher Planungslösungen.

Der VBI kann nicht nachvollziehen, weshalb ein Gesetz, das der Vereinfachung des Bauens dienen soll, gleichzeitig neue Möglichkeiten für zusätzliche landesrechtliche Anforderungen eröffnet.

---

[7] Vgl. RefE, Begr. S. 24 f.; Küpper/Müldner, CMS Legal Update vom 27.10.2026, Abschnitt „Warum die Vertragsgestaltung anspruchsvoll bleibt“.
[8] Vgl. RefE, Begr. S. 11.
[9] Vgl. RefE, Begr. S. 11, 22 f.; Motzke, NZBau 2024, 594 (595 f.).

Zwar ist der Schutz von Leben, Gesundheit und Sicherheit uneingeschränkt zu gewährleisten. Dies rechtfertigt jedoch nicht ohne Weiteres die Schaffung weiterer, von Land zu Land unterschiedlicher Beschaffenheitsanforderungen.

Der VBI fordert daher, auf die Verordnungsermächtigung des § 650a Abs. 6 BGB-E zu verzichten. Soweit tatsächlich zusätzliche sicherheitsrelevante Mindestanforderungen erforderlich sind, sollten diese möglichst einheitlich und unter Einbeziehung der fachlichen Expertise der planenden Berufe geregelt werden.

Darüber hinaus spricht sich der VBI dafür aus, die Landesbauordnungen auf Grundlage der Musterbauordnung (MBO) konsequent zu harmonisieren, um bundesweit möglichst einheitliche Anforderungen und damit mehr Rechts- und Planungssicherheit zu schaffen.

7. Haftungsfragen in der gesamten Vertragskette berücksichtigen

Ein weiterer wesentlicher Punkt betrifft die unterschiedlichen Vertrags- und Haftungsverhältnisse bei einem Bauvorhaben.

In der Praxis bestehen regelmäßig mehrere voneinander unabhängige Vertragsverhältnisse zwischen Bauherrn, Planungsbüros, Fachplanern, ausführenden Unternehmen und deren Nachunternehmern. Hinzu kommen gegebenenfalls vertragliche Beziehungen zu Verbrauchern sowie spätere Kauf- oder Mietverhältnisse.

Der Referentenentwurf erleichtert zwar die Vereinbarung eines gesetzlichen Basisstandards, gewährleistet jedoch nicht automatisch, dass dieser Maßstab in sämtlichen Vertragsverhältnissen eines Bauvorhabens einheitlich gilt.

Hieraus können erhebliche Haftungsprobleme entstehen. So ist denkbar, dass ein Unternehmen gegenüber seinem Auftraggeber eine Leistung nach dem Gebäudetyp-E schuldet, während im Verhältnis zu einem Nachunternehmer oder einem beauftragten Fachplaner andere Beschaffenheitsanforderungen vereinbart sind oder mangels entsprechender Vereinbarung gelten. Auch gegenüber Verbrauchern können sich aufgrund der zusätzlichen Informationsanforderungen andere rechtliche Risiken ergeben als im unternehmerischen Geschäftsverkehr.

Für die planenden Berufe ist insbesondere § 650a Abs. 5 Nr. 1 BGB-E von Bedeutung. Danach kann ein gesonderter Hinweis entbehrlich sein, wenn der Besteller oder ein von ihm Beauftragter die wesentlichen Planungsvorgaben gemacht hat. Da solche Vorgaben regelmäßig durch Architekten und Ingenieure erarbeitet werden, muss verhindert werden, dass die Erleichterungen für ausführende Unternehmen faktisch zu einer zusätzlichen Haftungsbelastung der Planenden führen. Eine Vereinfachung des Bauvertragsrechts darf nicht lediglich zu einer Verlagerung von Haftungsrisiken innerhalb der Vertragskette führen.

Der VBI fordert daher eine ausdrückliche Klarstellung des Verhältnisses der neuen Regelungen zu den Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen sowie eine bessere Abstimmung der Beschaffenheitsanforderungen innerhalb der Vertragskette

8. Einfacher Baustandard als Ausgangspunkt

Der VBI sieht den vorliegenden Entwurf als wichtigen ersten Schritt, nicht jedoch als Abschluss der notwendigen Reformen.

Das bisherige System, in dem sich Planende aus rechtlichen und haftungsrechtlichen Gründen häufig an einem besonders hohen Ausstattungs- und Qualitätsstandard orientieren, wird durch den Entwurf nur teilweise

verändert. Die Anwendung des gesetzlichen Basisstandards bleibt eine zusätzliche Vertragsoption. Damit wird einfacheres Bauen weiterhin nicht zum selbstverständlichen Ausgangspunkt der Planung.

Der VBI steht deshalb auch weitergehenden Reformüberlegungen ausdrücklich offen gegenüber.

Besondere Beachtung verdienen die Vorschläge des Nationalen Normenkontrollrats vom Juni 2026, der sich unter anderem für einen rechtssicheren Standard einfacher Ausführung, unterschiedliche Leistungsstufen sowie die Harmonisierung der Landesbauordnungen ausgesprochen hat.

Der VBI spricht sich ausdrücklich dafür aus, den vorliegenden Gesetzentwurf als ersten Schritt zügig umzusetzen. Die derzeit vorgesehene Möglichkeit, den gesetzlichen Basisstandard ausdrücklich zu vereinbaren, eröffnet neue Handlungsspielräume, ohne den bisherigen Vertragsstandard grundsätzlich infrage zu stellen. Allerdings sollte die Einführung des Gebäudetyps-E nicht das Ende der Reformbemühungen markieren. Langfristig muss geprüft werden, ob ein einfacher, sicherer und dauerhaft gebrauchstauglicher Baustandard zum gesetzlichen Ausgangspunkt werden kann, während darüberhinausgehende Komfort- und Ausstattungsanforderungen individuell zu vereinbaren wären.

Der VBI steht daher einer vertieften Prüfung des sogenannten Opt-out-Modells ausdrücklich offen gegenüber. Voraussetzung hierfür ist allerdings eine hinreichend konkrete Ausgestaltung, die sowohl den Schutz der Verbraucher als auch die Planungs- und Vertragssicherheit gewährleistet. Eine solche Weiterentwicklung sollte das laufende Gesetzgebungsverfahren nicht verzögern. Dabei darf die notwendige Abkehr von überzogenen Anforderungen allerdings nicht zur Einführung neuer starrer technischer Vorgaben führen. Entscheidend muss weiterhin die fachgerechte Erfüllung der funktionalen Anforderungen und der gesetzlichen Schutzziele sein.

Der VBI spricht sich daher nicht für eine bloße zusätzliche Kategorisierung technischer Anforderungen aus, sondern für eine stärkere Orientierung an den tatsächlichen Bedürfnissen der Bauherrschaft sowie der vorgesehenen Nutzung eines Gebäudes.

Ein solcher Ansatz würde die Eigenverantwortung qualifizierter Planerinnen und Planer stärken und könnte zugleich neue Möglichkeiten für innovative und ressourcenschonende Planungen eröffnen.

Auch die vom Bundesministerium zur Diskussion gestellte Möglichkeit, den gesetzlichen Basisstandard grundsätzlich zum Ausgangspunkt des Bauvertragsrechts zu machen und höhere Anforderungen gesondert zu vereinbaren (Opt-out-Modell), verdient eine vertiefte Prüfung. Voraussetzung hierfür sind hinreichend bestimmte Beschaffenheitsmaßstäbe, die Gewährleistung der gesetzlichen Schutzziele sowie ein angemessener Schutz der Verbraucher.

Eine weitergehende Reform sollte daher gemeinsam mit den planenden Berufen entwickelt werden.

9. Fazit

Der VBI begrüßt die Vorlage des Referentenentwurfs und unterstützt das Ziel, einfacheres, wirtschaftlicheres und innovativeres Bauen rechtssicher zu ermöglichen.

Der Gesetzentwurf ist ein wichtiger und notwendiger Schritt. Er schafft zusätzliche Handlungsspielräume und kann bestehende rechtliche Hemmnisse verringern. Gleichzeitig bleibt zweifelhaft, ob die vorgesehenen Änderungen ausreichen, um eine grundlegende Veränderung der bisherigen Bau- und Planungspraxis herbeizuführen.

Aus Sicht des VBI besteht insbesondere folgender Nachbesserungsbedarf:

1. Gebäudetyp E als eigenständiges Qualitätskonzept stärken: Einfaches Bauen darf nicht lediglich als Unterschreitung bisheriger Standards verstanden werden. Maßgeblich müssen die vereinbarte Funktion, die Gebrauchstauglichkeit und die gesetzlichen Schutzziele sein.

2. Anwendungsbereich auf Außenanlagen erweitern: Der gesetzliche Basisstandard muss auch bei der Planung und Errichtung zugehöriger Außenanlagen rechtssicher angewendet werden können.

3. Hinweis- und Dokumentationsanforderungen praxistauglich ausgestalten: Erleichterte Hinweise müssen auch bei nachträglichen Beschaffenheitsvereinbarungen im Planungsprozess möglich sein. Die verbleibenden gesetzlichen Anforderungen sind klarer zu bestimmen.

4. Vertragsgestaltung vereinfachen: Rechtlich geprüfte Vertragsmuster und digitale Vertragsinstrumente sollten die Anwendung des Gebäudetyps E erleichtern und eine einheitliche Vertragsgestaltung innerhalb der gesamten Planungskette unterstützen.

5. Auf zusätzliche landesrechtliche Anforderungen verzichten: Die Verordnungsermächtigung nach § 650a Abs. 6 BGB-E sollte gestrichen und stattdessen eine stärkere Harmonisierung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen angestrebt werden.

6. Haftungsrisiken der planenden Berufe begrenzen: Die Erleichterungen für ausführende Unternehmen dürfen nicht zu einer Verlagerung von Beratungs- und Haftungsrisiken auf Architekten und Ingenieure führen.

7. Weitergehende Reformen vorbereiten: Die Einführung des Gebäudetyps E muss Ausgangspunkt einer umfassenderen Reform des Bau- und Planervertragsrechts sein. Insbesondere ein gesetzlicher Standard einfacher Ausführung sowie eine sachgerechtere Behandlung folgenloser technischer Abweichungen sollten weiter geprüft werden.

Der VBI spricht sich ausdrücklich dafür aus, das Gesetzgebungsverfahren zügig fortzuführen. Die bestehenden Kritikpunkte sollten nicht zum Anlass genommen werden, die notwendige Reform erneut zu verzögern.

Entscheidend ist jedoch, dass aus der neuen gesetzlichen Möglichkeit auch eine tatsächlich nutzbare Vereinfachung für die Baupraxis entsteht. Der Gebäudetyp-E ist ein wichtiger erster Schritt, darf aber nicht der letzte bleiben. Bezahlbares Bauen muss perspektivisch zum Normalfall werden und darf nicht von komplizierten Sondervereinbarungen abhängen. Dafür braucht es keine geringeren Anforderungen an die Qualität, sondern mehr Vertrauen in die Kompetenz der planenden Berufe, weniger rechtliche Hürden und größere Freiheit für gute Planung.