

Sabine Sievers

Rechtsanwältin | Partnerin
Oberthür & Partner Rechtsanwälte mbB
Hamburg

Kommentar zum Gesetzentwurf zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch vom 26.10.2026

Sabine Sievers | Rechtsanwältin für Bauplanung- und Bauordnungsrecht |
Partner | Oberthür & Partner Rechtsanwälte mbB | Hamburg

Gebäudetyp E Gesetz: Einfacher bauen – aber mit offenen Schnittstellen

Der Referentenentwurf zum gesetzlichen Basisstandard erleichtert Abweichungen im Bauvertragsrecht. Ob daraus mehr Rechtssicherheit entsteht, hängt davon ab, wie sich der Basisstandard in Mietrecht, Architektenvertragsrecht und Bauordnungsrecht auswirkt. Dazu schweigt der Entwurf weitgehend.

Ausgangslage:

Bauen gilt als zu teuer, zu komplex und zu langsam. Wirtschaftlich vertretbare Lösungen unterbleiben häufig, weil Abweichungen von Normen und Komfortstandards haftungsrechtlich schwer kalkulierbar sind. Der Gebäudetyp E soll das ändern: Weniger unnötige Standards, mehr planerische Freiheit und eine Konzentration auf das, was für Sicherheit und Funktionalität erforderlich ist.

Am 26. Oktober 2026 hat das BMJV in Abstimmung mit dem BMWSB den „Entwurf eines Gesetzes zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch“ veröffentlicht. Er ergänzt das Bauvertragsrecht der §§ 650a ff. BGB und lässt zwingende öffentlich-rechtliche Anforderungen unberührt. Ziel ist, dass der Verzicht auf bestimmte Komfortmerkmale nicht als Sachmangel gilt.

1. Opt-in: eine Option, noch kein neuer Standard

Der Basisstandard gilt nur, wenn die Parteien ihn vereinbaren (Opt-in). Er wird damit zu einer weiteren Vertragsoption. Das ist für professionelle Bauherren und Wohnungsunternehmen handhabbar. Private Bauherren und Erwerber müssen dagegen verstehen, welche Anforderungen gelten, welche Abweichungen

möglich sind und welche Folgen das für Haftung, Nutzung und Vermietung hat. Die rechtssichere Nutzung darf nicht von besonderer juristischer und technischer Expertise abhängen.

Der Gesetzgeber sollte deshalb die Alternative eines Opt-out-Modells ernsthaft prüfen. Dabei gälte ein klar definierter Basisstandard als Ausgangspunkt, und höhere Qualität würde ausdrücklich vereinbart. Voraussetzung wären gewährte Schutzanforderungen und verständliche Verbraucherinformation.

2. Das Kernproblem: Der Mangelbegriff wird nicht abgestimmt

Nach § 633 Abs. 2 BGB ist ein Werk mangelfrei, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Fehlt eine Vereinbarung, kommt es auf die vorausgesetzte oder gewöhnliche Verwendung und die übliche Beschaffenheit an. Der Entwurf will diese Ausgangslage für Basisstandard-Verträge verändern. Daraus folgt aber nicht, dass dieselbe Ausführung auch in anderen Rechtsverhältnissen unproblematisch ist. Jedes Rechtsgebiet verfolgt eigene Zwecke und Maßstäbe. Sie müssen nicht vereinheitlicht werden. Ihre Wechselwirkungen müssen aber geklärt sein.

2.1 Mietrecht

Der Vermieter muss die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand überlassen und erhalten (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB). Maßstab des § 536 BGB ist die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch. Bei Wohnraum kann davon nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden (§ 536 Abs. 4 BGB). Das Mietrecht fragt also nicht, ob der Bauunternehmer seinen Vertrag erfüllt hat.

Ein Wohnungsunternehmen kann bauvertraglich korrekt nach Basisstandard bauen und trotzdem im Mietverhältnis mit der Frage konfrontiert sein, ob die Wohnung den geschuldeten Zustand aufweist. Die Antwort kann je nach Einzelfall unterschiedlich ausfallen.

Dass sich ein einfacher Standard mit der Zeit am Markt etabliert und dann als „üblich“ gilt, ist für die heutige Rechtssicherheit keine gleichwertige Lösung.

2.2 Bauordnungsrecht

Öffentlich-rechtliche Anforderungen (Standicherheit, Brandschutz u. a.) dienen öffentlichen Interessen und sind vom zivilrechtlichen Mangelbegriff zu unterscheiden. Der Entwurf lässt sie ausdrücklich unberührt. Das ist zwar folgerichtig.

Offen bleibt aber, wie sich der Basisstandard zu den länderspezifischen Regelungen und Technischen Baubestimmungen verhält und welche Maßstäbe für Merkmale ohne konkrete öffentlich-rechtliche Vorgabe gelten. Hier braucht es eine Klarstellung, welche Funktion die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen haben und was weiterhin einer zivilrechtlichen Beschaffenheitsvereinbarung bedarf. Schließlich erfordern die landesrechtlichen Bauordnungen einen „mangelfreien Bauantrag“.

2.3 Architekten- und Ingenieurverträge

Für diese Verträge gelten die §§ 650p ff. BGB. Ergänzend greifen die werkvertraglichen Vorschriften entsprechend, soweit sich aus dem Untertitel nichts anderes ergibt (§ 650q Abs. 1 BGB). Geschuldet ist, was zur Erreichung der vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele erforderlich ist (§ 650p Abs. 1 BGB). Ein im Bauvertrag vereinbarter Basisstandard ändert diese Ziele nicht automatisch.

Bleiben die Planungsverträge bei höheren Zielen, entstehen Haftungs- und Hinweisfragen:

Welchen Standard muss der Architekt zugrunde legen?

Muss er auf Konflikte zwischen Basisstandard und anderen vertraglichen Anforderungen hinweisen?

Wer haftet, wenn die Planung den Basisstandard einhält, aber andere vertragliche Ziele verfehlt? Das lässt sich nicht allein durch eine Änderung des Bauvertragsrechts beantworten. Notwendig sind konsistente Planungsziele, Architektenverträge, Baubeschreibungen und Leistungsverzeichnisse. Der Gesetzgeber sollte zudem prüfen, ob an den entscheidenden Stellen eine klarere Verzahnung erforderlich ist.

2.4 Das Risiko: eine neue Kategorie von Streitigkeiten

Der Entwurf will Rechtsunsicherheit abbauen. Behalten die übrigen Rechtsbereiche ihre Maßstäbe, entstehen neue Abgrenzungsfragen: Welche Wirkung hat die Basisstandard-Vereinbarung gegenüber anderen Beteiligten, etwa Mietern, Architekten, Bauaufsichtsbehörden, Erwerbern und Finanzierern? Das betrifft Wohnungsunternehmen, Projektentwickler, Planer und Bauunternehmen.

Eine Reform muss nicht alle Mangelbegriffe vereinheitlichen. Sie muss aber klären, welche Wirkung der Basisstandard im jeweiligen Rechtsverhältnis hat.

3. Weniger Aufklärung darf nicht weniger Transparenz heißen

Für bestimmte Abweichungen soll offenbar ein Hinweis in Textform genügen. Das reduziert Formalitäten und Haftungsrisiken. Ein Hinweis ersetzt aber keine informierte Entscheidung. Ein Bauherr kann die Folgen etwa eines reduzierten Schallschutzes für Gebrauchstauglichkeit, Betriebskosten und Wert oft nicht einschätzen.

Sinnvoll wäre ein abgestuftes Modell. Bei fachkundigen Auftraggebern und unwesentlichen Abweichungen genügen knappe Hinweise. Bei wesentlichen Auswirkungen auf Gesundheit, Gebrauchstauglichkeit, Energiebedarf, Lebenszykluskosten oder Wiederverkaufsfähigkeit bleibt eine verständliche Information erforderlich. Die Reform sollte zudem klarstellen, dass eine vereinbarte Abweichung von einem Komfortstandard nicht jede damit verbundene Einschränkung rechtlich unbedenklich macht.

4. Der Hamburg-Standard

Standards sind der größte Hebel, aber nicht der einzige.

Hamburg stellte im Februar 2025 den Hamburg-Standard vor, mit dem die Wohnungsbaukosten um bis zu 2.000 € je Quadratmeter Wohnfläche sinken sollen. Nach den veröffentlichten Angaben entfallen bis zu 600 € auf Baukonstruktion und Gebäudetechnik, bis zu 1.000 € auf den Verzicht auf ausgewählte technische und bauliche Elemente und bis zu 400 € auf optimierte Planungs- und Genehmigungsprozesse. Das sind ausgewiesene Potenziale, keine Garantie für jedes Vorhaben. Der Hamburg-Standard erlaubt ausdrücklich Baustandards ohne Komfortausstattungen und enthält zusätzlich Empfehlungen zur Beschleunigung der Prozesse.

Für die Debatte folgt daraus zweierlei:

Hamburg bestätigt, dass die Reduzierung von Standards der größte Kostenhebel ist, und stützt damit das Anliegen des Gebäudetyps E.

Der Hamburg-Standard wirkt ohne Änderung des BGB. Der Gebäudetyp E soll die zivilrechtliche Absicherung schaffen, wenn ein Standardverzicht rechtssicher vereinbart werden soll. Beide Ansätze ergänzen sich. Prozess- und Verfahrenseffekte lassen sich mit einem Zivilgesetz allein nicht heben.

5. Günstiger bauen heißt nicht automatisch bezahlbarer wohnen

Niedrigere Baukosten kommen nicht zwingend bei Mietern oder Käufern an. Grundstückspreise, Finanzierungskosten, Erschließung und die Marktlage bleiben entscheidend. Das Gesetz sollte nicht mit der Erwartung überfrachtet werden, die Wohnungsfrage allein durch eine Änderung des Bauvertragsrechts zu lösen. Nötig sind bessere Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie eine Evaluation der tatsächlichen Wirkungen auf Baupreise, Mieten, Qualität und langfristige Nutzungskosten.

6. Was nachgebessert werden sollte

Anwendungsbereich: Es ist zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen der Basisstandard als Regelfall dienen kann, ohne den Verbraucherschutz zu beeinträchtigen.

Schnittstellen: Die Wirkung des Basisstandards im Miet- und Architektenvertragsrecht ist ausdrücklich zu regeln, ohne Mangelbegriffe pauschal zu vereinheitlichen.

Öffentliches Recht: Das Verhältnis zum Bauordnungsrecht und zu den Technischen Baubestimmungen der Länder ist transparent zu klären.

Information: Die Informationspflichten sind abgestuft und verhältnismäßig zu vereinfachen, sodass wesentliche Risiken erkennbar bleiben.

Gesamtansatz: Die Reform ist mit einer umfassenden Kostensenkungsstrategie nach dem Muster Hamburgs zu verbinden und anschließend zu evaluieren.

Fazit: Einfaches Bauen braucht ein konsistentes Rechtssystem

Der Gebäudetyp E ist eine Chance, überkommene Komfortstandards zu hinterfragen. Ein Gebäude kann bauvertraglich dem Basisstandard entsprechen und dennoch Fragen im Mietverhältnis, in der Planerhaftung oder zu öffentlich-rechtlichen Anforderungen aufwerfen. Das spricht nicht gegen einfaches Bauen, sondern für eine abgestimmte Reform.

Der Gesetzgeber muss nicht alle Rechtsgebiete vereinheitlichen. Er muss aber verhindern, dass die rechtliche Komplexität lediglich vom Bauvertrag ins Mietverhältnis, in die Architektenhaftung oder in spätere Streitigkeiten wandert.

Der Maßstab ist nicht nur, ob sich ein Gebäude günstiger errichten lässt. Entscheidend ist, ob es sich auf klarer rechtlicher Grundlage wirtschaftlich planen, sicher bauen, dauerhaft nutzen und ohne neue Schnittstellenrisiken vermieten lässt.

Zur Kanzlei:

Oberthür & Partner ist eine auf Immobilien- und Baurecht spezialisierte Full-Service-Kanzlei mit Sitz in Hamburg. Die Kanzlei berät insbesondere Investoren, Projektentwickler, Architekturbüros und Bauunternehmen umfassend bei der Entwicklung und Realisierung von Immobilien- und Bauprojekten. Neben der rechtlichen Projektbegleitung bringt Oberthür & Partner seine immobilien- und baurechtliche Expertise auch in die Weiterentwicklung der rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen ein. So ist die Kanzlei unter anderem in der Expertengruppe von Senatorin Karen Pein zum Hamburg-Standard sowie in der Evaluierungskommission der Hamburgischen Bauordnung vertreten.