

**Stellungnahme
der Bundesarchitektenkammer und der Bundesingenieurkammer
zu dem gemeinsamen Eckpunktepapier des Bundesministeriums der Justiz und
für Verbraucherschutz und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwick-
lung und Bauwesen
zum
Gebäudetyp-E**

Die Bundesarchitektenkammer (BAK) und die Bundesingenieurkammer (BIngK) sind jeweils ein Zusammenschluss der 31 Länderarchitekten- und Ingenieurkammern in Deutschland. Sie vertreten die Interessen von rund 140.000 Architektinnen und Architekten und rund 45.000 Ingenieurinnen und Ingenieure aller Fachrichtungen des Bauwesens gegenüber Politik und Öffentlichkeit auf nationaler und internationaler Ebene. Die BAK und die BIngK sind im Lobbyregister unter der Registernummern R002429 und R001466 als registrierte Interessenvertreterinnen eingetragen. Sie und ihre Beschäftigten sind an die Grundsätze und Verhaltensregeln des Kodex von Bundesregierung und Bundestag gebunden.

Vorbemerkungen

Wir danken dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für die Möglichkeit, zu dem gemeinsamen Eckpunktepapier der Ministerien Stellung zu nehmen.

BAK und BIngK begrüßen ausdrücklich die mit dem Papier verfolgten Ziele, den Gebäudetyp sowohl zivilrechtlich zu flankieren als auch parallel die Umsetzung in der Baupraxis durch verschiedene Maßnahmen zu fördern.

Auf der anderen Seite bedauern wir, dass bei allem Verständnis für die Vorbereitungsphase erst acht Monate nach dem Regierungswechsel ein dahingehender Prozess aufgelegt wurde und der Abschluss des Gesetzgebungsprozesses zur Änderung des BGB erst für Ende 2026 geplant ist.

Der jetzige Ansatz eines gesonderten Vertragstypus Gebäudetyp-E ist aus unserer Sicht weiter verfolgenswert, aber zur Erreichung der angestrebten Ziele noch nicht ausreichend.

I. Regelung im Zivilrecht

1. Gebäudetyp-E-Vertrag

Die Schaffung eines eigenen Vertragstypus bietet aus unserer Sicht den Vorteil, dass damit quasi eine eigene „Marke“ geschaffen wird, die als solche – zumindest mit der Zeit – selbst bereits eine gewisse Aufklärungsfunktion erfüllen könnte.

Einen weiteren Vorteil sehen wir darin, dass durch die Möglichkeit einer rechtssicheren Festlegung „einfacher“ Mindeststandards sowohl den Wünschen vieler Bauherrinnen und Bauherren, aber auch dem Bedürfnis unserer Berufsstände nach insoweit klaren Vorgaben Rechnung getragen werden könnte. Dabei sehen wir allerdings keinen Grund, diesen Vertragstypus – wie nach unserem Verständnis wohl beabsichtigt – auf Wohngebäude zu beschränken. Wirtschaftlichkeit und Ressourcenschonung sind ebenso bei anderen Gebäuden, z.B. Bürogebäuden und anderen Wirtschaftsbauten von Belang und können einen Beitrag dazu leisten, auch die Wirtschaft von überbordenden Anforderungen zu entlasten. Eine Ausweitung auf bestimmte Bereiche der technischen Infrastruktur sollte zumindest geprüft werden. Es sollten allenfalls bestimmte Sonderbauten vom Anwendungsbereich ausgenommen werden.

Einen Nachteil in dem angedachten Modell sehen wir darin, dass es die von allen Beteiligten als überzogen angesehenen Standards in gewisser Weise als Regelfall bestätigt und die vom Gebäudetyp-E erfassten Fälle als „besonders“ niedrigen, einfachen und „billigen, schlechten“ Standard erscheinen lassen könnte. Beabsichtigt sollte hingegen vielmehr sein, Standards wieder als „normal“ zu etablieren, mit denen vor 30 Jahren jeder gut leben konnte und in Bestandsbauten (sofern nicht umgebaut) heute noch lebt. Die Anforderungen im Bauwesen müssen wieder auf das aus Gründen der Funktionalität und Sicherheit erforderliche Maß zurückgeführt werden.

Davon abgesehen könnte ein eigener Vertragstypus (schon) dann von Vorteil sein, wenn es gelänge, möglichst viele typisierte Fallgestaltungen mit bekannt hohem Einsparpotential zu erfassen. Diesen Ansatz erkennen wir aus dem Eckpunktepapier darin, dass dort auf bereits herausgearbeitete Beispiele verwiesen wird.

Zu den nach dem Eckpunktepapier auch beim Gebäudetyp-E-Vertrag vorgesehenen Aufklärungspflichten begrüßen wir zunächst die Unterscheidung zwischen Unternehmern und Verbrauchern. Die nach den Gesetzentwürfen unter der Ampel-Regierung eingeführte Kategorie des „fachkundigen“ Unternehmers war zwar der Sache nach nachvollziehbar, hätte aber zu Unsicherheiten hinsichtlich des Anwendungsbereichs geführt.

Für die Praktikabilität und Wirksamkeit des Vertragstypus Gebäudetyp-E ist allerdings ganz entscheidend, wie insbesondere die Aufklärung gegenüber Verbrauchern geregelt wird. Denn gerade die im derzeitigen System angelegten Unsicherheiten, ob der Besteller hinreichend aufgeklärt worden ist, führt dazu, dass von anerkannten Regeln der Technik in der Praxis nach Möglichkeit nicht abgewichen wird. Die Neuregelung muss zu Rechtssicherheit bei den Planenden und Ausführenden beitragen, damit auch der Wohnungsbau der „kleinen Leute“ von der Neuregelung profitieren kann und bei den Kosten entlastet wird.

Die Erfassung aller typisierten Fallgestaltungen im Gebäudetyp-E-Vertragstypus muss sich daher bei den Aufklärungen fortsetzen. Diese müssen für die wichtigsten Fälle zur Verfügung gestellt werden und bei einem Verweis hierauf eine hinreichende Aufklärung fingieren, ohne dass es auf den Einzelfall ankommt (pauschale Betrachtung). U.U. erübrigt sich in einem solchen Verfahren sogar eine Unterscheidung zwischen Unternehmern und Verbrauchern oder könnte sich darauf beschränken, dass gegenüber Verbrauchern eine „Bringschuld“ besteht (aktiver Hinweis auf die Aufklärung), während dem Unternehmer insoweit eine „Holschuld“ obliegt.

Gleiches gilt letztlich auch für die vorgesehene überschlägige Darstellung der mit dem Gebäudetyp-E verbundenen Kostenreduktion. Eine individuelle Pflicht der Planenden würde unseres Erachtens lediglich neue Haftungspotentiale eröffnen und die Wirksamkeit des Models insgesamt in Frage stellen. Ein Aufzeigen der voraussichtlichen Baukosten – einmal in der Ausführung eines Gebäudetyp-E Projekts und einmal unter Berücksichtigung aller Standards – setzt zudem die erfolgte Beauftragung einer Planung voraus, die zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorliegt. Auch insoweit muss es auf die typisierten Fallgestaltungen abgestellte Standardkostenschätzungen geben, auf die haftungsbefreiend verwiesen werden kann. Hier ist anzumerken, dass vertiefte (vergleichende) Kostenbewertungen keine Grundleistung von Planenden sind (vgl. Anlage 10 zur HOAI, LPH 2, Besondere Leistungen) und es insoweit maximal um eine überschlägige Einschätzung i.S.d. § 650p Abs. 2 BGB gehen kann.

2. Rechtslage außerhalb des Gebäudetyp-E-Vertrages

Im Eckpunktepapier wird betont, dass es bei der bisherigen Rechtslage bleiben soll, sofern nicht ausdrücklich ein Gebäudetyp-E-Vertrag geschlossen wird. Dies ist schon aus dem oben genannten Grund einer Zementierung des bisherigen, allgemein als überzogen empfundenen Systems zu hinterfragen.

So heißt es im Einleitungstext zum Eckpunktepapier selbst:

*Für die Baupraxis ergibt sich ohne gesonderte Vereinbarung damit die Verpflichtung, einen **hohen Baustandard** und **zahlreiche anerkannte Regeln der Technik** einzuhalten.*

Immerhin ist eine Klarstellung durch den Gesetzgeber beabsichtigt, wonach DIN-Normen keine Vermutungswirkung zukommt, anerkannte Regeln der Technik zu sein. Allerdings hat dies der Bundesgerichtshof (BGH) schon in seiner Entscheidung „Schallschutzfenster“ (Urteil vom 14. Juni 2007 – VII ZR 45/06) festgestellt, ohne dass sich die Situation insgesamt zum Besseren entwickelt hätte.

Vor allen Dingen würde eine Reduzierung auf einen gesonderten Vertragstyp Gebäudetyp-E (voraussichtlich) auch nicht dem Umstand gerecht, dass es sich beim Gebäudetyp-E eben nicht um einen Gebäudetyp oder eine Reihe vorher definierbarer Typen handelt. Es handelt sich vielmehr auch und insbesondere um einen flexiblen Planungsansatz, bei dem (vor allem beim Umbau) nicht alle denkbaren Fälle durch den Gebäudetyp-E-Vertragstypus erfasst werden können dürften. Die Begrifflichkeit des „Mindeststandards“ in Bezug auf die technischen Baubestimmungen der Länder (II Ziffer 7) ist insoweit auch nicht zielführend. Diese Regelungen geben nicht einen immer einzuhaltenden Mindeststandard wieder; schließlich kann auch hiervon nach den Landesbauordnungen abgewichen werden. Die technischen Baubestimmungen sind vielmehr als Orientierungsstandard oder Qualitätsgrundlage zu verstehen.

Ziel muss es sein, die derzeitige, durch die Rechtsprechung entwickelte Bedeutung der anerkannten Regeln der Technik (aRdT) im Vertrags- und Gewährleistungsrecht zumindest im Bereich Planen und Bauen auf ein sinnvolles Maß herabzusenken und damit auch unabhängig von einem Gebäudetyp-E-

Vertrag neue Spielräume für Planende und Bauherren zu eröffnen. Anderenfalls würden weder die politischen Vorgaben aus dem Koalitionsvertrag umgesetzt, wo dieser Ansatz separat erwähnt wird, noch die Kerngedanken des Gebäudetyps E als Planungsansatz ausgeschöpft. Das betrifft vor allem das Thema „Mangel ohne Schaden.“ Hier erscheint es unerlässlich, den Empfehlungen des Deutschen Baugerichtstags vom 23./24.5.2025 folgend für sämtliche Bau- und Planerverträge Folgendes gesetzlich zu verankern:

Sofern keine gesetzliche Anordnung vorliegt, stellt eine Abweichung von den aRdT als solchen keinen Sachmangel dar, sofern hierdurch Funktionalität und Gebrauchstauglichkeit während der intendierten Gebrauchsdauer nicht beeinträchtigt sind.

Im Einklang mit den Empfehlungen des Deutschen Baugerichtstags vom 23./24.5.2025 sollte nach Auffassung der Bundesarchitektenkammer und der Bundesingenieurkammer eine (weitere) gesetzliche Regelung außerhalb des Gebäudetyp-E-Vertrages zudem folgende Eckpunkte berücksichtigen:

- **Keine automatische vertragliche Verpflichtung zur Einhaltung der aRdT**
Ohne ausdrückliche vertragliche Vereinbarung oder gesetzlicher Anordnung ist die Einhaltung der aRdT als solcher nicht geschuldet, soweit sich eine Verpflichtung zu ihrer Einhaltung nicht aus den Bauordnungen der Länder oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt (siehe auch die Leitlinie und Prozessempfehlung des BMWSB zum Gebäudetyp-e vom 23.7.2024: „Das Werk-/ Bauvertragsrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch verlangt die Einhaltung der aaRdT nicht, auch nicht mittelbar.“).
- **Keine Heranziehung von aRdT zur Bestimmung der üblichen Beschaffenheit**
Komfort- und Ausstattungsmerkmale sind nie aaRdT. Ob sie Teil des Leistungssolls sind, bestimmt sich nach der Vereinbarung der Vertragsparteien. Fehlt es an einer solchen, kommt es auf die Üblichkeit bei vergleichbaren Objekten an. Die Üblichkeit ergibt sich aber nicht daraus, dass derartige Merkmale in technischen Regelwerken, gleich welcher Art, abgebildet sind.
- **Besteller ist über Abweichen von üblicher Beschaffenheit zu informieren**
Beabsichtigt bei fehlender Vereinbarung der Unternehmer, von der üblichen Beschaffenheit abzuweichen, ist der Besteller hierüber zu informieren. Die Information kann mündlich, in Textform oder durch Verweis auf eine Musterbeschreibung erfolgen. Um nicht erneut Rechtsunsicherheit in Bezug auf Art und Umfang der geschuldeten Aufklärung zu erzeugen, könnte erwogen werden, hier mit einem gesetzlichen Muster (ähnlich Anlage 1 zu § 246a EGBGB) zu arbeiten, wobei gelten sollte:
 - Unternehmer benötigen keine detaillierte Aufklärung
Bei Unternehmern als Besteller genügt ein Hinweis auf die Abweichung ohne zusätzliche Aufklärung über die Konsequenzen. Als fachkundig gelten Personen, die beruflich im Bauwesen tätig sind – selbstständig, angestellt oder verbeamtet.
 - Vereinfachte Information bei Verbrauchern
Bei Verbrauchern als Besteller kann die Information zusammengefasst erfolgen. Eine detaillierte Auflistung einzelner Regeln, Standards oder Normen ist nicht erforderlich; die Konsequenzen können abstrakt dargestellt werden.

II. Etablierung des Gebäudetyps E in der Praxis

Wir begrüßen die Zielrichtung der Bundesregierung, über die Schaffung der gesetzlichen Regelung hinaus den Gebäudetyp E in der Planungs- und Baupraxis aktiv verankern zu wollen. Die hierfür entwickelten Vorschläge finden unsere volle Zustimmung. Dies gilt vor allem für die Absicht einer engen Zusammenarbeit mit den Kammern der planenden Berufe, die Förderung von Planungswettbewerben zum Gebäudetyp E sowie die Einrichtung einer unabhängigen Kostenfolgeprüfung für DIN-Normen. Ebenfalls begrüßenswert ist das Vorhaben, diejenigen Normen zusammenzustellen, die regelmäßig bei einer einfachen Bauweise Anwendung finden.

III. Arbeitsgruppen zur Vertiefung der Einzelthemen

In der Informationsveranstaltung am 10.12. wurde die Einrichtung verschiedener Arbeitsgruppen angekündigt, um die vorgeschlagenen Eckpunkte weiter zu vertiefen und zu konkretisieren.

Die Bundesarchitektenkammer und die Bundesingenieurkammer stehen für eine Mitarbeit in allen Arbeitsgruppen zu Verfügung. Sollte dies nicht möglich sein, möchten wir aber um eine Beteiligung zumindest an folgenden Arbeitsgruppen bitten:

BMJV:

- Generell GT-e Vertragstypus
- Aufklärung grundsätzlich / Rechtsfolgende fehlender Aufklärung
- Anerkannte Regeln der Technik

BMWSB:

- Rahmenvereinbarungen
- Best-practice
- Fortbildungen
- Normen und Standards

Berlin, 15.1.2026

Bundesarchitektenkammer e.V.

Bundesingenieurkammer e.V.