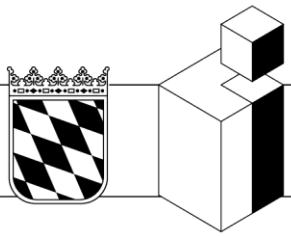
STELLUNGNAHME



Bayerische
Ingenieurekammer-Bau

Körperschaft des öffentlichen Rechts

6. November 2026
640:26-05

**Standpunkte der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau zum Referentenentwurf des BMJV für ein Gesetz zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch**

- Der Entwurf grenzt in §650a Abs. 4 BGB-E ab zwischen dem als Basisstandard bezeichneten Gebäudetyp E und Qualitätsstandards im Übrigen. Begrifflich wird dabei übersehen, dass Qualität ein Kennzeichen für vertragsgemäße Leistung ist, die auch mit einem Gebäudetyp E-Vertrag erzielt werden sollte. Richtigerweise muss es folglich um die Abgrenzung zwischen dem Basisstandard und *Komfortstandards* gehen. Auch wenn die Gesetzesbegründung unter Rückgriff auf die BGH-Rechtsprechung (z.B. auf S. 7 unten) beide Begriffe gleichrangig nebeneinanderstellt, sollte die gesetzliche Regelung klarer differenzieren und durchgängig – auch in der Begründung – ausschließlich von Komfortstandards sprechen.
- Der Gebäudetyp E wird erst auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung aktiviert (§ 650 Abs. 2 Satz 1 BGB-E). Das BMJV spricht insoweit von einer „Opt-in"-Regelung (nach Überzeugung der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau liegt der Sache nach tatsächlich aber eine Opt-out-Regelung vor, weil durch Vertragsvereinbarung die Geltung der anerkannten Regeln der Technik als Standard ausgeschlossen werden kann). Die Bayerische Ingenieurekammer-Bau spricht sich dafür aus, bereits jetzt den Gebäudetyp E als Standard einzuführen, von dem durch Vertragsvereinbarung „nach oben" abgewichen werden kann (in der Sprache des BMJV wäre dies die Opt-out Regelung). Damit würde auch berücksichtigt, dass der Basisstandard sich über die Technischen Baubestimmungen eindeutig regeln lässt, während ein Standard, der sich an den anerkannten Regeln der Technik orientiert, immer streitanfällig bleibt. Nur dadurch wird sichergestellt, dass die Praxis im wohnungspolitisch wünschenswerten Umfang von den neuen Möglichkeiten Gebrauch machen wird, zugleich werden damit bestehende und durch den Entwurf neu geregelte Aufklärungspflichten über die Abweichung vom bisherigen Standard obsolet. Bedenken, dass dabei die Weiterreichung von Kostenersparnissen an Käufer auf der Strecke bleibt, können Gegenstand der ohnehin vorgesehenen Evaluierung des Gesetzes nach fünf Jahren sein.
- Die Pflicht, in der Baubeschreibung „eine überschlägige Darstellung der Kosten, die voraussichtlich jeweils dadurch erspart werden, dass nach § 650a Absätze 3 und 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Qualitätsstandard unterschritten wird, der bei einem vergleichbaren Gebäude üblich ist" aufzunehmen, führt aus Sicht der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau zu unnötiger Bürokratie ist wirkt selbst kostentreibend. Der Erkenntnisgewinn wird zudem unergiebig sein, weil der Maßstab für den Ausgangsvergleichswert nicht definiert ist und infolgedessen die behauptete Ersparnis nicht objektivierbar ist. Es

bleibt den Vertragspartnern unbenommen, einen Kostenvergleich auch ohne gesetzliche Pflicht zu erstellen.

- Abweichend vom Referentenentwurf fordert die Bayerische Ingenieurekammer-Bau, den Basisstandard nicht an den Technischen Baubestimmungen der Länder auszurichten, sondern an einer bundeseinheitlichen Messgröße wie der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (MVV TB). Anderenfalls droht eine Zersplitterung des Haftungsrechts in 16 Haftungsregime, weil die MVV-TB nach bisheriger Erfahrung in den Bundesländern nicht einheitlich umgesetzt wird. Hessen plant nach einem aktuellen Gesetzesentwurf sogar die befristete Aussetzung der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) bis zum 31.12.2029. Um diese Rechtszersplitterung zu vermeiden, bedarf es der Orientierung an einer Rechtssetzung, die in der Hand des Bundesgesetzgebers bleibt. Aus demselben Grund lehnt die Bayerischen Ingenieurekammer-Bau auch die Ermächtigung der Landesregierung zu weiteren gesetzlichen Festlegungen nach § 6501 Abs. 6 BGB-E ab.
- Was den Schallschutz betrifft, sieht die Bayerische Ingenieurekammer-Bau keine Veranlassung, von der auch sonst für den Gebäudetyp E geltenden Orientierung an den (bundeseinheitlich festzulegenden, s.o.) Technischen Baubestimmungen abzuweichen. Da die MVV-TB mit der DIN 4109-1:2018-01 den Basisstandard abbilden, kann § 650a Abs. 3 BGB-E, der die bauordnungsrechtlich zu beachtenden Technischen Baubestimmungen als vertraglichen Basisstandard bestimmt, ohne Ausnahmeregelung auf den Schallschutz angewandt werden.

Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Verteiler:
- Bundesingenieurkammer
- Bayer. Staatsministerium für Wohne, Bau und Verkehr