DEUTSCHER MIETERBUND

Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz für ein Gesetz zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch

Berlin, den 09.11.2026

I. Einleitung

Der vorliegende Referentenentwurf für ein Gesetz zur Regelung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im Bürgerlichen Gesetzbuch (Stand: 20.10.2026) greift Initiativen auf, die unter dem Begriff „Gebäudetyp E“ das Anliegen verfolgen, das Bauen in Deutschland einfacher, innovativer und kostengünstiger zu gestalten. Dabei steht die Bezeichnung „Gebäudetyp E“ nicht für einen bestimmten, technisch spezifizierten Gebäudetyp oder eine bestimmte Bauweise, sondern übergreifend für innovatives, nachhaltiges, einfaches und damit auch kostengünstiges Bauen.

Der Entwurf zielt darauf ab, dieses Anliegen zu fördern und zivilrechtlich zu flankieren. Den Parteien eines Bauvertrags über ein Gebäude soll ein optionales Regelwerk zur Verfügung gestellt werden, nach dem einfache und innovative Bauweisen unterhalb des für vergleichbare Gebäude ansonsten üblichen Standards unkompliziert und rechtssicher festgelegt werden können. Dazu soll ein gesetzlicher Basisstandard (Gebäudetyp E) eingeführt werden, den die Parteien des Bauvertrags vertraglich vereinbaren können. Dieser verpflichtet zur Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Standards für zu errichtende Gebäude entsprechend den Technischen Baubestimmungen der Bundesländer. Im Übrigen lässt er unter erleichterten Voraussetzungen Vereinbarungen der Vertragsparteien zu, um den ansonsten üblichen Standard zu unterschreiten.

Der Deutsche Mieterbund begrüßt Initiativen mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen seit Jahren in erheblichem Umfang fehlt. Der mit dem Referentenentwurf bereit gestellte Rechtsrahmen für Bauverträge nach dem gesetzlichen Basisstandard (Gebäudetyp E) kann einen wesentlichen Beitrag hierzu leisten; dass er nicht – wie von Teilen der Bauwirtschaft und

der Wohnungswirtschaft gefordert – zum gesetzlichen Standard erhoben werden soll, sondern von den Vertragsparteien vereinbart werden muss, um zu gelten (Opt-In-Ansatz), wird ausdrücklich unterstützt.

Der Referentenentwurf stellt jedoch nicht sicher, dass die Vorteile kostengünstigeren Bauens Mieterinnen und Mietern in Form bezahlbarer Mieten auch zu Gute kommen. Er muss insoweit nachgebessert werden.

II. Opt-In-Ansatz im Bauvertragsrecht zu begrüßen

Nach dem Referentenentwurf soll der Basisstandard (Gebäudetyp E) nur gelten, wenn er von den Vertragsparteien vereinbart wird; die Vereinbarung muss in Textform erfolgen (§ 650a Abs. 2 BGB-E). Dieser sog. **Opt-In-Ansatz wird ausdrücklich unterstützt**. Im Gegensatz dazu plädieren Teile der Bauwirtschaft und Wohnungswirtschaft dafür, den Basisstandard (Gebäudetyp E) als gesetzlichen Standard zu installieren, so dass ein von den Vertragsparteien gewünschter höherer Standard gesondert vereinbart werden müsste. Ein solcher sog. Opt-Out-Ansatz ist abzulehnen.

Erwartungen an die bauliche Qualität von Gebäuden sind vom üblichen Standard geprägt. Soll die Entwicklung davon abweichender Substandards gefördert werden, kann kein neuer Standard gesetzlich verordnet werden, sondern müssen sich die Vertragsparteien **transparent und bewusst für einen Substandard-Bau entscheiden** und vertraglich festlegen, in welcher Hinsicht ein Bauvorhaben vom aktuellen Standard abweichen soll. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für die **Akzeptanz neuer Substandards** insbesondere bei Bauherren als Nachfrager. Es dient zugleich der **Vermeidung von Streitigkeiten** darüber, welche Qualitäten vertraglich vereinbart sind. Die bewusste Entscheidung und Wahl des Basisstandards schafft somit **Rechtssicherheit** und vermeidet spätere abweichende Auslegungen der vereinbarten Beschaffenheiten. Die bereits mehrfach erfolgreiche Anwendung des sog. „Hamburg-Standards“, des „Regelstandard E“ u.a. sind ein Beleg dafür.

Ein Opt-Out-Ansatz würde demgegenüber bedeuten, dass Bauherren Abweichungen vom üblichen Qualitätsstandard selbst erkennen und gegebenenfalls höhere Standards vereinbaren müssten. Dies kann nicht nur, aber insbesondere von privaten Bauherren angesichts des regelmäßig bestehenden Informations- und Wissensdefizits gegenüber Unternehmern nicht erwartet werden. Insofern würde ein **Opt-Out-Ansatz** auch **keinen angemessenen Verbraucherschutz** gewährleisten.

Des Weiteren wäre der **Opt-Out-Ansatz** mit einem **hohen bürokratischen Aufwand** verbunden. Besonders dort, wo das Bauordnungsrecht nichts regelt, müssten alle Anwendungs- und Auslegungserfordernisse detailliert vertraglich definiert werden. Auch bestehende

Vertragsmuster, Baubeschreibungen und Leistungsverzeichnisse der Bauausführenden müssten sämtlichst überprüft und in vielen Teilen überarbeitet werden. Denn dass die Technischen Baubestimmungen nur einen Teil der Gebäudebeschaffenheit abdecken und sich der Basisstandard darüber hinaus kaum einheitlich definieren lässt, hat u.a. der Stakeholder-Prozess von BMJV und BMWSB wiederholt eindrucksvoll belegt.

Die Forderung von Bauwirtschaft und Wohnungswirtschaft, den Basisstandard (Gebäudetyp E) in Form eines Opt-Out-Ansatzes zu installieren, ist maßgeblich von der Sorge um eine rechtssichere Gestaltung der bei einem Opt-In-Ansatz notwendigen abweichenden Vereinbarungen geprägt, um Gewährleistungsansprüche von Bauherren bei der Unterschreitung aktuell üblicher Standards auszuschließen. Das Risiko ist jedoch nach Ansicht des Deutschen Mieterbundes durch die im Entwurf vorgesehenen **Erleichterungen für die Aufklärung von Bauherren** ausgeräumt, jedenfalls aber beherrschbar. Der Entwurf sieht insoweit vor, dass es genügt, wenn der Unternehmer den Besteller vor Vertragsabschluss in Textform deutlich darauf hingewiesen hat, dass die Beschaffenheit des Gebäudes oder Gebäudeteils ganz oder teilweise den Qualitätsstandard unterschreiten soll, der bei einem vergleichbaren Gebäude üblich ist (§ 650a Abs. 4 Satz 3 BGB-E). Ein Hinweis soll als deutlich anzusehen sein, wenn er hervorgehoben ist und ein durchschnittlich informierter Besteller dem Hinweis entnehmen kann, welche Beschaffenheitsmerkmale den für vergleichbare Gebäude üblichen Qualitätsstandard unterschreiten (§ 650a Abs. 4 Satz 4 BGB-E).

III. Keine Notwendigkeit mietrechtlicher Ergänzungen

Der Deutsche Mieterbund teilt die Auffassung, dass die Einführung des gesetzlichen Basisstandards (Gebäudetyp E) im Bauvertragsrecht des BGB **keiner Ergänzungen im Mietrecht bedarf.** Der geschuldete vertragsgemäße Zustand einer Mietwohnung wird in erster Linie durch die vertraglichen Vereinbarungen der Mietvertragsparteien bestimmt. Werden keine besonderen Vereinbarungen getroffen, können Mieterinnen und Mieter einen Wohnstandard verlangen wie er für vergleichbare Wohnungen des jeweiligen Typs üblich ist. Für den Fall, dass eine nach dem Basisstandard (Gebäudetyp E) errichtete Substandardwohnung künftig vermietet werden soll, bedeutet dies, dass die Vermieterin oder der Vermieter potentielle Mieterinnen und Mieter vor Vertragsabschluss darüber aufklären muss, in welchen Bereichen und mit welchen Folgen die Beschaffenheit der Wohnung vom üblichen Standard vergleichbarer Wohnungen abweicht, anderenfalls kommen Gewährleistungsansprüche der Mieterinnen oder Mieter in Betracht. Eine bewusste und transparent dokumentierte Festlegung der abweichenden Merkmale im Bauvertrag vorausgesetzt, wie sie nach dem Opt-In-Ansatz des Referentenentwurfs erforderlich ist, ist Vermieterinnen und Vermietern eine solche Aufklärung ihrer künftigen Mieterinnen oder Mieter jedoch ohne weiteres möglich.

Soweit seitens der Wohnungswirtschaft für das Mietvertragsrecht gefordert wird, einen Basiswohnstandard als gesetzlichen Wohnstandard einzuführen, ist dies aus den bereits im Zusammenhang mit dem Bauvertragsrecht (s.o. II.) genannten Gründen abzulehnen, die hier entsprechend gelten.

IV. Fehlende Sicherstellung bezahlbarer Mieten

Der Referentenentwurf schafft rechtliche Rahmenbedingungen für kostengünstigeres Bauen. Damit verbundene Kostenvorteile erreichen Mieterinnen und Mieter nicht automatisch, sondern kommen ihnen nur zugute, wenn sie sich auch in **günstigen, bezahlbaren Mieten** niederschlagen. Dies ist mit dem Referentenentwurf allerdings **nicht sichergestellt.**

Der Entwurf enthält weder eine Pflicht, Kostenvorteile an Mieterinnen und Mieter weiterzugeben noch setzt er Mietobergrenzen. Für Mieterinnen und Mieter kann dies bedeuten, Abstriche bei Qualität und Wohnkomfort hinnehmen zu müssen, ohne im Gegenzug bei den Wohnkosten entlastet zu werden. Denn im Neubaubereich bestimmt allein der Markt die Miethöhe. Eine Mietpreisbegrenzung wie die Mietpreisbremse nach den §§ 556d ff. BGB gilt für Neubauwohnungen auch in angespannten Wohnungsmärkten grundsätzlich nicht.

Der Deutsche Mieterbund fordert entsprechend der Grundintention der gesetzgeberischen Initiative für einen Gebäudetyp E deshalb, dass die Vorteile günstigerer Baukosten verbindlich an Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden müssen, um auch auf diesem Wege dem stetigen Mietkostenanstieg gerade im Neubau entgegenzuwirken. In den letzten zehn Jahren sind die Mieten für Neubauwohnungen in den Metropolregionen um mehr als 70 Prozent und in weiteren Groß- und Universitätsstädten um 50 bis 60 Prozent gestiegen. Der Mietpreis pro Quadratmeter bei Neuvertragsmieten liegt bspw. in Köln bei rd. 15 Euro, in Berlin bei bis zu 18 Euro und in Frankfurt bei bis zu 20 Euro und mehr. Damit ist eine Neubauwohnung für einen Großteil der Mieterinnen und Mieter nicht bezahlbar. Rund zehn Prozent aller Mietenden sind mit ihren Mietkosten extrem überlastet – d.h. sie müssen mehr als 40 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aufbringen. Unter den einkommensarmen Haushalten liegt der Anteil extrem überlasteter Haushalte sogar bei 35 Prozent. Deshalb ist es entscheidend, dass vor allem sozialer und bezahlbarer Mietwohnungsneubau entsteht. Dazu kann der neue Basisstandard (Gebäudetyp E) nur bei einer verbindlichen Regelung zur Weitergabe der Baukostenvorteile dieses Gebäudetyps verlässlich beitragen. Die kostengünstigere Errichtung neuer Mietwohnungen muss also durch **verbindliche Mietobergrenzen** abgesichert werden.